

売却トラブル7選

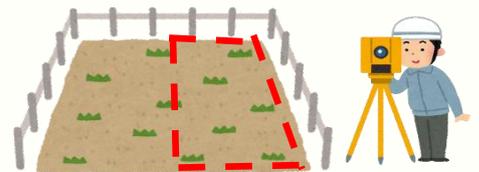
不動産の売却に関するトラブルは、金額も大きな商品であることから
重大な損害を被ることもあります。注意しましょう。

1. 金額だけで依頼して大失敗！



不動産の査定金額は業者が自由に提示できます。少し嫌な言い方ですが金額操作は簡単で、どの業者も自社で任せてもらうために査定金額を高くしてアピールします。一度高額で預かっておいて、時期をみて業者から値下げさせられたケースは数多くあり、その分時間を失いますので金額だけで業者を判断しないようにしましょう。対策としては複数業者に査定額を出してもらうのも有効ですが、一番は自身である程度の土地の坪単価や、建物の金額を知っておくことです。査定金額の出し方は弊社ホームページ、売却のコーナーにある【査定書見本】もご参考にして下さい。

2. 測量を入れずに大失敗！



不動産を売却する際には、しっかり測量しましょう。一見『自分の手から離れるのに測量するの？』と疑問に思うかもしれませんが、なあなあで済ませてしまったり、昔から認識している境界を信じて譲ったりすると、購入者がトラブルに巻き込まれ、その影響はすでに売却した売主様にも及ぶ可能性があります。お客様で多いのは昔測量を行ったケース。『昔やったからいいでしょ？』という場合でも年月が経つと境界を確定させたことを隣人が忘れてたり、所有者が変わっている(子供など)場合もありますので、できるだけ1年以内の測量が望ましいです。

メモ

3.残すor撤去する物の大失敗！



住宅を売却する際には**残すものと撤去する物**をしっかりと決めましょう。一般的に撤去しないとされるキッチンなどはあまりトラブルになりませんが、**照明やエアコン**など微妙なものも多いです。反対に**お庭などに置いてある観葉植物だったり置物**などは撤去してもらえられると思われがちです。契約時に撤去物のリストは作りますが、内覧の際に営業マンから説明してもらい、納得したうえで契約に進まないで『○○が無いから』と言った理由で契約拒否されたり、後味の悪い結果になります。基本は中身は空にして引き渡しますが、**誤解を生みそうな残置物**は気を付けましょう。

4.売った後の税金で大失敗！



不動産を売却した際には**譲渡税**がかかりますが、この譲渡税は**譲渡した年の翌年**に行う確定申告で決定します。例えば今年の1月に売却したら、申告するのは翌年の2~3月と**期間が空きます**。そのため申告を忘れがちなのですが、もし税金が発生するならばその分も**しっかり残しておかなければなりません**。譲渡税は売却で得た利益の20~40%、仮に1000万円の利益が出たなら少なくとも200万は税金となります。いきなり用意できる金額ではない場合が多いので、売ったお金でパーっと使うと後から税金の督促が来て青ざめることになります。ご利用は計画的に。

5.家族に相談せずに大失敗



『自分のものだから勝手に売っても大丈夫』と言ってトラブルになるケースも。法的には問題もなく、手続きも出来るので**不動産業者などは特に何も言いません**。揉めるのは家族間だったりさまざま、特に沖縄は『**先祖代々の土地**』という意識が強く、反対されることもしばしば。私としては**一旦説得を業者に任せてほしい**です。私の場合も色々と説得して販売したケースが多々あります。関係者同士(親族間など)で話すと全然進みませんが、**業者や第三者を間に立たせるとスムーズに事が進む場合が多いです**。ずっと動きが無いケースなら尚更早めにご相談下さい。

6. 残債を確認せずに大失敗！



意外と多いのが『売ったら完済できる』と言って失敗するケース。たまに返済予定表も見ていない方から相談を頂いたりします。これは基本的に売却したらローンの返済は出来るのですが、**思ったよりもお金が残らない**という事が多いです。

引っ越しをはじめとして様々な出費が出てきますし、前述したように譲渡税も遅れて請求されるケースもあります。いくらで売れるかも大事ですが、**売れて残る金額も含め資金計画を**していかなければなりません。不動産屋は基本的に**ローンの残債ぐら**いしか**確認**しません。ご自身で計画を立てて、必要なら不動産屋も交えて計画しましょう。

7. 重要事項を黙って大失敗！



物件に関してマイナスな面はあまり言いたくないもの。昔〇〇が亡くなった、ご近所トラブル、水漏れ、etc...**虚偽の報告は大きなトラブルになります**のでご注意ください。契約書の中に**悪い点があっても『保証しない』**旨の条項を入れるのですが、これは**知っていて黙っていた場合には適用されません**。例えば地盤などは自分で調べられないので後々発覚しても**免責**されますが、知っていた場合は**責任追及**される可能性があります。不動産業者はそんな条件も加味して金額を出しますので、**面談など販売活動をする前には担当者にお話しするように**しましょう。



いかがでしたか？

ほんの一例ではありますが、不動産のトラブルを起こさないためにも業者としっかりコミュニケーションをとりましょう！



沖縄県知事(1)第5329号

(株)ハッピー不動産

〒904-1106 うるま市石川1948-10 コーポラスTK203号室