

高齢ご夫婦の住み替えに伴う不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
H24年 2月	戸建て地	福岡市南区野多目

内容

年配のご夫婦が、大きめの戸建て住宅(本物件)から、今後の生活を見据えて、利便の良いマンションに住み替えをしたいという事での相談がありました。

本物件の売却に際し、候補となるマンションはすでに目星がついている状況でしたが、そのマンションの購入費に本物件売却費を充当すること、敷地の一部を隣接する親類の土地と**等価交換**を行う事など、売買について円滑に事が進むよう組み立てを行う必要がありました。これらをふまえつつ、本物件の立地を鑑みると、**第一種低層住居専用地域**であり、敷地が広めであったことから、戸建て住宅供給会社に営業を行い、諸問題やマンションの購入時期に合わせた売買決済の調整、また、それに伴う費用や引っ越し時期など、仲介業務として細やかに調整を行い、無事決済を行うことができました。

この事例のポイント

本来であれば売主が本物件から退去し、引き渡しができる状態で決済を行うのですが、マンションを取得するための費用がないと退去できないため、売主・買主の信義のもと、書面を取り交わして費用の調整を行いました。

売主は様々な事情により不動産売却を決められることが多いので、弊社としてはその事情をしっかりと把握し、責任をもって売買が円滑に進めれるよう業務を行うことが大切だと思いました。

専門用語説明

等価交換(不動産)・・・固定資産である土地や建物を同じ種類の資産と交換したときにそれは譲渡がなかったものとする方法(相殺の考え)

第一種低層住居専用地域(用途地域)・・・用途地域は様々なエリアの秩序を保つため、建築物の規制する計画。地域は12種あり、住居系、商業系、工業系の三つに大別できる 第一種低層住居専用地域はその一つで、主に戸建て住宅地として指定される