不動産あれこれ掲示板

住んでいる状態でもマイホームは売れるのか？

空き家と居住中との違い

「住んでいる状態でも売れるのか」ということを多くの方が疑問に感じることでしょう。結論からいうと居住中でも売ることができます。「空き家」と「居住中」で一番違いがあるのは、家を買主に見てもらう内覧の時です。空き家の場合、鍵を不動産会社に預けます。それによって突然の内覧希望者にもすぐ対応できますし、内覧がある度に鍵を不動産会社に貸し出すという手間も省けます。

内覧希望者が現れたら

居住中の場合は、売主様の立会いで内覧が行われます。内覧時には、生活空間を見てもらう事になります。内覧希望者が現れたら、不動産会社は売主様の予定を確認します。「マンションの内覧を希望しているお客様と〇日△時頃にお伺いしたいのですがいかがですか？」と事前に連絡があります。突然内覧に来る事はないですが、「今から行っていいですか」という事はあるでしょう。

教えて！ふくろう博士さん！不動産売却相談室

不動産のふくろう博士

Q. 3,000 万円の価値の物件を 100 万円で売ってもいいの？

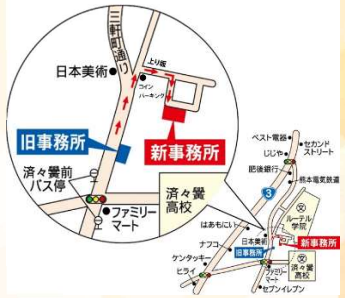
親族間などで出ててきやすい話かと思います。税率の高い贈与税から逃れるために、本来の贈与ではなく「低価格で売買する」という行為ですね。この行為は「みなし贈与」と言って、相続税逃れとみなされて、通常の相続税よりも税率が高くなっています。みなし贈与の目安は、判例によって、土地取引の場合であれば、「時価の 80%未満の価格」を指すと判断されています。

当社のご紹介

熊本の不動産のご相談はお任せください

㈱西日本ハウジング

◆住所：熊本市中央区黒髪 3-11-26
◆TEL：096-343-1515
◆FAX：096-343-1550
◆URL：https://kurokami.info
◆営業時間：9:00～18:00(水曜定休日)
済々黌高校前バス停 停歩 2 分です。お気軽にお立ち寄りください。



西日本ハウジングジャーナル 2023 年 9 月号

西日本ハウジングと地域の皆さまのコミュニケーション情報誌

西日本ハウジングジャーナル

2023 年 9 月号

今月のピックアップテーマ

中古住宅の売買にでてくるインスペクションとは？

◆売買契約前に行う建物調査のこと

中古住宅を売買する時に、売主様も買主様も気になるのは「建物に不具合や欠陥はないか」ということかと思います。買主様にとっては、これから住むご自身の家だから当然のことながら、売主様にも契約に関わる責任があるからです。そのため、売買契約のトラブルを回避するために実施される方法として「インスペクション」というものがあります。インスペクションとは、一般的に売買契約前に行う「建物調査」のことを言います。

◆建物状況調査で劣化や不具合を把握

建物状況調査は、宅地建物取引業法という法律で規定されている調査でもあり、国土交通省が定める講習を修了した建築士が、建物の基礎や外壁などの主要部分、雨水の侵入を防止する部分などについて、劣化や不具合、実際に雨漏れなどが発生していないかなど、建物の状況を把握するために行われます。

◆もう一つのインスペクションとは？

建物状況調査は、買主様にとっては契約後のリスクを回避することができ、売主様にとっては検査済みの建物としてアピールすることができるメリットもあります。売主様、買主様のどちらが行ってもよいのですが、誰が調査を依頼するかによって、タイミングが変わってきます。

実は、建物調査には「住宅診断」と呼ばれるホームインスペクションという調査方法もあります。建築士や民間資格を有する専門家による調査となり、住宅の劣化状況や不具合などを調査することには変わりありませんが、法律で規定されているサービスではないため、依頼する会社によって、サービスレベルや調査内容などが変わってきます。売買のためだけではなく、メンテナンスすべき箇所やその時期、おおよその費用などを「中立な立場」でアドバイスする専門家だと考えてもいいのではないでしょうか。

ゆったりぽん！ 019

作者 ようみん

西日本ハウジング 休業日のご案内

…定休日です

9 September 2023

Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

10 October 2023

Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

11 November 2023

Sun	Mon	Tue	Wed	Thu	Fri	Sat
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	28
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

西日本ハウジングジャーナル 2023 年 9 月号

敬老の日の由来

戦争が誕生のきっかけに

令和 5 年は 9 月 18 日が敬老の日ですが、この由来は諸説あります。歴史上の由来としては、聖徳太子が老人や病人向けの施設「悲田院」を作った日、また元正天皇が養老の滝に行幸した日、もしくは高齢者に贈り物をした日であるなどの説があります。

祝日としての敬老の日が誕生するきっかけとなったのは昭和 22 年、兵庫県多可郡野間谷村（現：多可町）で行われた敬老会でした。戦争に子供を送り出し、精神的に疲労していた親の想いに報いるため、9 月 15 日を「としよりの日」として敬老会を催すことにしたのが始まりです。「9 月 15 日」という日程は、農閑期であること、気候が良いことに加え、先ほどご紹介した養老の滝の伝説に基づいたものだということです。

その取り組みは村から県、県から国へと広がり、昭和 41 年は国民の祝日に関する法律が改正され、9 月 15 日が「敬老の日」と定められました。また平成 15 年にはハッピーマンデー制度の実施に伴い、敬老の日は 9 月の第 3 月曜日に変更になりました。

意外に当たるぞ！今月の不動産占い

- 牡羊座：マンション売却を考えている方には、最高の買主との出会いあり。
- 牡牛座：不動産投資を考えている方は、毎日の物件チェックに好機が宿る。
- 双子座：リフォームの際には、バリアフリー設備のリニューアルで運気上昇。
- 蟹座：ガーデニングで緑に触れることで恋愛運と仕事運がアップ。
- 獅子座：トイレをいつも奇麗にしておけばこれから秋の運気を逃さない。
- 乙女座：マイホームの売却を考えている方は、最高の不動産会社との出会いあり。
- 天秤座：相続した空き家のある方は、売却を検討されるのが良いでしょう。
- 蠍座：中古マンションを探している方は、理想の物件に出会える。
- 射手座：ゴミの分別をしっかり徹底すると、運気を逃さないでしょう。
- 山羊座：土地活用を考えている方は、ペット可マンションとしての活用が吉。
- 水瓶座：戸建住宅に住んでいる方は、ベランダの掃除で健康運がアップ。
- 魚座：初秋の時期に運気を取り込むためにリビングに花を飾りましょう。