

● 既存住宅売買の留意点

2月13日日経新聞夕刊6面の「やりくり一家のマネーダイニング」では、定年・転勤等にともない、1年で最も活発な時期を迎えた既存住宅売買に関する留意点について、業界関係者は熟知している内容であるが、改めて、素人向けに問答形式で紹介している。

まず、物件の売買価格については、国土交通省の「不動産の取引価格情報提供制度」等で物件を特定せずに取引の実勢価格がわかる情報があることを紹介している。

加えて最近インターネットで物件情報を入力すれば価格が無料で査定され、売買価格を推定できることから、日経新聞は、タイプの違う査定会社を三社くらい選んで、査定を依頼することを推奨している。これにより、従来に比べれば、取引価格の客観性が、事前により正確に確認できると考えられるからである。ただ、売り主の立場から、一番高い価格を提示した会社に仲介を依頼すればよいというものではないとの注意喚起も行っている。高い査定価格が仲介契約のおとりとして使われ、後日売値の引き下げを持ち掛けられる場合もあるからだという。また査定価格については、算定根拠や販売戦略を聞き、売買の見通しを判断することも重要だとアドバイスしている。

さらに、売り主は「欠陥が明らかになると売値を引き下げられることを恐れて、インスペクションを回避する傾向がある」が、コメンテーターとして登場している不動産評論家の長嶋修氏は、「買主の目的は安心して家を買うことであり、家のあら捜しではないので、売り主側にもインスペクションのメリットがある」ことを強調している。

さらに素人にわかりにくい既存住宅売買にかかる税制について、①長期保有物件の譲渡と短期保有物件の譲渡とでは、譲渡所得税率（含む住民税）が、前者は20.315%（復興特別税を含む）、後者は39.63%と倍の開きがあり、しかも長期と短期の判断の分かれ目が、保有期間そのものではなく、譲渡年の1月1日現在であること、②居住用財産の3,000万円特別控除と住宅ローンにかかる所得控除は併用できないことが、また、仲介手数料については、売買物件価格が400万円以上の場合、「売買価格の3%+6万円」と言われているが、これは法令上の上限であり、割引に応じる仲介会社があることなどもきめ細かく紹介している。