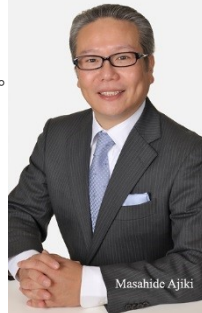




未来の安心のために、  
不動産の相続への問題解決について、  
提案、実行致します。

## 株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号  
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)  
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301  
Mail: info@asset-adv.co.jp  
Web: [アセットアドバイザー](http://asset-adv.co.jp)



Masahide Ajiki

# AA通信

2016年(平成28年)1月1日 第 54 号

新たな年を迎え、皆さまとの変わらぬご縁に、心より感謝申し上げます。

旧年中は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本年も変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。 2016年(平成28年) 元旦

### ☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

#### ■ ■ 持ち家を売却して転居先を購入する ■ ■

■ 持ち家を売却して、その代金で転居先を購入する事例が多くなりました。普段の生活では、下取りを利用して乗用車の買い替えをしたり、家電製品を買い替えたり、簡単に行っています。しかし、不動産の買換えの場合は、いくつか条件が整わなければ成功しません。

■ 読者であるあなたが自宅を戸建てからマンションに買い替える計画をしたと仮定します。まず、買いたい不動産が決まっても、持っている不動産の売却が整わなければ、あなたに預貯金などの余剰金がなければ、資金面で条件が整いません。また、持っている不動産の売却が整っても、買う不動産が決まらなければ、それを購入するまで、仮住まいをしなければなりません。

■ 更には、買いたい不動産の所有者Xが、あなたから受け取る代金でX自身の転居先の支払いを考えている場合は、あなたは転居できないのにXに代金を支払わなければならないし、その代金が、あなたの不動産を買ったY業者から受領する代金を充てる場合は、Y業者は、Xの転居とあなたの転居を待たなければ、あなたの不動産を自由にすることができません。こうした状況にも関わらず、Y業者は、関係者のなかで最初に

あなたへお金を支払う必要があるのです(下図参照)。

■ このような条件を整えるためには、不動産の所有権移転の時期を売買代金の受領時に定め、転居については、買主が、居住期間の猶予を与えるような条件を定めます。こうした不動産の買換えの実務を理解しておくことはとても重要です。なぜなら、これらを理解して段取りできる不動産の担当者が少ないからです。

■ もうひとつ重要なことは、不動産は購入するより、売却するほうが難しいということです。一般の方が不動産を売却するときには、価格決定、権利確定、売主責任、この3点でトラブルになることが多くあります。特に最近では、権利確定が難しい事案が多くなりました。普段気にもとめない隣地との境界問題が、測量技術の向上で、数センチ数ミリの越境として顕在化してしまうのです。

■ 直近の事案では、昭和40年代に造成された売却地の前面道路が、許可申請時に区へ提出された道路の図面と、現況とが大きく違っていました。是正すれば、売却する土地だけでなく、道路の向かい側の敷地に、道路が50cm近くも入り込んでしまう状況でした。区も、簡単に現況を認めると、新たな建物の建築申請に影響がでると、現時点での関係者の合意を求めてきました。

■ 結果は、土地家屋調査士が、図面に書かれた道路幅員を確保しながら、売却地と道路の向かい側の敷地との面積を、うまく調整して境界位置を計測してくれたので、関係者の合意を整えることができました。しかし、毎回うまくいくわけではありません。8ヶ月近くも合意ができない残念な案件もあります。「備えあれば憂いなし」売却の予定があれば、早めの準備をお勧めします。

#### 【居住不動産の買換えの流れ】



■ 1月23日(土)22時15分～千葉TVで放映！ ■

■ 千葉テレビの『捕手・里崎智也のビジネス配球術』という番組で、当社を取り上げて戴くことになり、年末に収録をしてきました。WBCで日本が世界一に輝いた時の正捕手、千葉ロッテの里崎智也氏と、東大卒プロ野球選手の小林至氏が、当社のビジネスを分析してくれました。フリーアナウンサーの高橋友希さんの進行で、楽しい収録時間を過ごしました。放送は、1月23日(土)22時15分から22時30分の予定です。これからスタッフのみなさんが編集していただきますが、どんな番組になるのか、とても楽しみです。ぜひ、ご覧ください！

# ちのバテレ



放送は1月23日(土)22時15分から22時30分の予定



◆◆◆ 株式会社アセット・アドバイザーが主催する「東京国際フォーラム」におけるセミナーのご案内 ◆◆◆

「事例に驚かされ、わかり易く対策の基本が学べる！」と、ご来場の皆さまに好評を戴き、継続して開催しています！

株式会社アセット・アドバイザーの相続対策セミナー

## 『相続対策を成功させる 8つのステップ！』

【開催日】

1月2月9日(水) 10時15分受付-G606会議室-  
1月27日(水) 10時15分受付-G506会議室-  
3月16日(水) 10時15分受付-G506会議室-

株式会社アセット・アドバイザーの不動産対策セミナー

## 『失敗しない老朽化建物の建替え事業』

2月24日(水) 18時30分受付-G506会議室-

## 『人口減少時代に備える、 余った不動産を賢く売る方法』

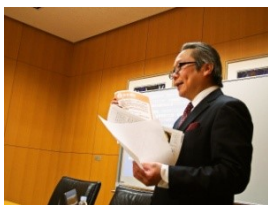
※国際フォーラムでは、2016年4月に開催予定です。



東京国際フォーラム ガラス棟



会場イメージ



会場：東京国際フォーラム ガラス棟会議室

千代田区丸の内3丁目5番1号 (〒100-0005)

参加費：3,000円 (※AA通信読者価格。事前に銀行振込の場合。親族2名様まで受講可)

◇振込先等の情報は申し込み後にお知らせします。

◇当日ご持参の場合は5,000円 (親族2名様まで受講可)

定員：各回4組様限定、計8名様まで

時間：セミナー60分、昼12時or夜21時終了(相談時間含)

申込先：FAX 03-6240-2301

Mail info@asset-adv.co.jp

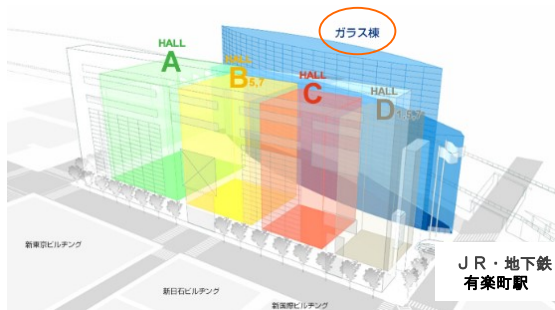
※ご注意：参加人数に限りがありますので、お申し込みを戴いても先約のお客様が有って、お断りする場合があります。

\*\* 以下の必要事項を記載のうえ、FAX(03-6240-2301)でお申し込みください。 \*\*

お名前	ご住所
お電話	E-mail @

※ 月 日( )のセミナーに 名で申し込みます。

※ 個人情報の保護に関する方針 → 上記に記載して戴きましたご連絡先等の個人情報は、当該セミナーへの参加を再確認する、案内状等を送付するなどの目的以外に使用することはありません。詳しくは当社ホームページ記載のプライバシーポリシー(個人情報の保護に関する方針)をご参照下さい。(株式会社アセット・アドバイザー)ホームページ http://www.asset-adv.co.jp/



(JR線)  
有楽町駅より徒歩1分  
東京駅より徒歩5分(京葉線東京駅とB1F地下通路で連絡)  
(地下鉄)  
有楽町線 : 有楽町駅(B1F地下コンコースにて連絡)  
日比谷線 : 銀座駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩5分  
千代田線 : 二重橋前駅より徒歩5分/日比谷駅より徒歩7分  
丸ノ内線 : 銀座駅より徒歩5分  
銀座線 : 銀座駅より徒歩7分/京橋駅より徒歩7分  
三田線 : 日比谷駅より徒歩5分