

2016年（平成28年）10月17日号

NO. 2750 （毎週月曜日発行）

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

「親から相続したマンション、使っていないから売ってほしい。登記簿を持ってきました」。

知り合いの税理士さんに紹介いただいたお客さまの依頼である。

物件は横浜の中心にある100平方メートル程度の中古マンション。築年数は経過しているものの、場所が良いため需要はあるはずであ



る。

早速、部屋の中を見せていただく。

たしかに、部屋の中は年季が入っているが、どのみちフルリフォームすることになるため、その点は問題にならない。

ただ、気になったのは外壁があまりにボロボロであること。

211

相続したマンションの売却 ①

大規模修繕工事は、しばらくやっていないようである。

まずは、管理状況を確認

しなければならぬ。オーナーに管理会社を尋ねると、その事務所の住所は、このマンションである。

嫌な予感がする。

その管理会社に連絡をとり、重要事項調査報告書の作成を依頼してみた。

手書きの調査報告書が、

大規模修繕なし、外壁はボロボロ

管理会社変更と並行し売却活動

ファクスで送られてきた。そこには衝撃の事実が！

「修繕積立金はゼロ。毎月かなりの額を集金しているのに。大規模修繕なんてやってないのに」

どうやら、修繕積立金は管理会社が使い込んでしまっているようだ。

管理会社といっても、実態は同じマンションに居住している管理人の一家に過

ぎない。管理費のみならず、修繕積立金まで生活費にしているというようである。

もう、管理会社を替えるしかない。

そんなとき、オーナーさんから区分所有者の臨時総会が開かれることを教えてもらった。

通知を見ると、またも衝撃の事実が……。外壁が剥がれ落ちて近隣

に損害を与えたため、その賠償をしたこと、横浜市から外壁補修の指導が入っていることが分かったのだ。

調度良いタイミングである。オーナーの代わりに出席させてもらい、管理状況を改善するために管理会社変更の決議を取ることにした。

それは言っても、総会は2週間後。それまでに、売却活動を進めることにした。

瑕疵ばかりのマンションであるため、条件は弱めに設定せざるを得ない。同じ場所、広さ、築年数ならば2000万円程度が相場であるが、1600万円で売り出すことにした。

さらに、「宅建業者が、瑕疵担保免責で購入してくれる場合には、1400万円でも良い」と承知していただいた。

相続したマンションなので残債もなく、オーナーは金額よりも後腐れのなさを優先することにしたのである。

レインズに登録すると、すぐに反響があった。

（つづく）

CFネッツグループ 鎌倉鑑定 小林雅裕