

16	公正証書遺言が見つかった	公正証書遺言は、遺言者が内容を口述して、証人2人以上の立会のもと、公証人が作成します。安全性が高く、円滑な相続手続きが可能になります。自筆証書遺言のような「検認」も不要です。
17	協議中に相続人が亡くなった	遺産分割協議中に相続人が亡くなると、その人の相続人が新たに相続人となります。この相続人を特定する手間が増えるのに加えて、相続人同士の関係性も薄くなり、遺産分割協議の難易度が上がります。
18	相続人の一人が海外にいた	相続人が外国に在住している場合は、領事館等の在外公館とのやり取りが必要になります。国によっても手続きは異なりますが、時間と手間を要します。
19	自筆証書遺言が見つかった	自筆証書遺言書の保管者または発見した相続人は、遺言者の死亡を知った後に、遅滞なく、家庭裁判所に遺言書の「検認」を請求しなければいけません。なお、自筆証書遺言保管制度を利用すれば「検認」は不要です。
20	遺言書の内容に不備があった	遺言書には成立要件があります。要件を欠く遺言書は無効のため、改めて遺産分割協議が必要になってしまいます。

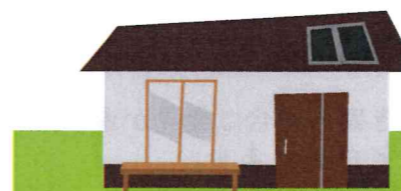
## 4th ステージ 空き家を売却しよう！

21	売却価格の査定を行った	査定は一社だけでなく、複数業者にしてもらうこともできます。不動産業者によって査定価格が違うこともよくあります。
22	仏壇の処分が困る	家財処分は、専門業者に依頼することで大きく負担を軽減できます。仏壇や思い出の品等については、細かくアドバイスをくれる業者もいます。
23	台風で窓が割れたが火災保険に入っていた	火災保険は、契約内容によっては、台風で割れた窓ガラスの修繕や盗難が入った場合の補償等も受けられることがあります。但し、空き家は対象外としている火災保険もあるので、ご注意ください。
24	内覧希望があった	遠方在住の場合は現地での立ち会いは難しいですが、不動産業者に売却を依頼したときは不動産業者が対応してくれます。専任媒介契約なら販売状況の報告を定期的に受けることができます。
25	リフォームを行った	売却物件の補修やリフォームは、売買の条件が良くなることを踏まえて工事をするか、その代わりとして価格を下げるかを検討する必要があります。不動産業者への事前相談をお勧めします。

26	境界がわからない	不動産の売却時のトラブルを防止するためには、面積・境界を正確にして明示します。境界があいまいな場合には、測量をした後に境界を確定します。
27	土砂災害警戒区域に指定されていた	土砂災害警戒区域とは、土砂の崩壊等が発生した場合に、生命または身体に危害が生じる恐れのあるとされた地域のことです。売買等の場合には重要事項として説明されます。最近は災害が多く、気にする人も増えてきました。
28	植木を抜いて駐車場を広くした	家族がそれぞれに車を持つことから、駐車場2台は必須条件になることが増えてきました。住宅を売却する際に2台以上の駐車スペースが取れることは強みになります。
29	農地・山林を相続したため届け出を行った	農地や山林を相続した場合は、行政機関への届出が必要です。
30	住宅診断をもらった	中古住宅の売買では建物等の瑕疵等によるトラブルが多く、住宅診断（ホームインスペクション）はトラブル回避に有効です。売買時等に行われる重要事項説明でも住宅診断実施の有無の説明がなされます。
31	白アリが見つかった	白アリは重大な瑕疵となります。事前に売主が白アリ検査をしておくことで、購入者に安心感を持ってもらうことができます。
32	購入予定者の住宅ローンが通らなかった	売買契約を結んでも、購入予定者の住宅ローンが通らないこともあります。この場合、「ローン特約」によって契約は白紙解除となるのが通常です。
33	敷地に草が茂ってきた	不動産業者に売却を依頼している場合は、ある程度管理をしてもらえますが、草刈り等は別途費用がかかる場合があります。
34	売却価格の折り合いがつかなかった	不動産業者に売却する場合、業者利益を上乗せして転売するため、売却価格は市場価格よりも低くなります。しかし、急いで現金化したい時には有効な手段です。

GOAL

おつかれさまでした。



まなびガイド