

購入当時の建売住宅の契約書がないと転売価格を下げなければならないといわれた

相談 内容	<p>24年前に購入した建売住宅を売却するために、地元の不動産業者に媒介を依頼したが、業者からは、建売住宅として購入した当時の売買契約の写しの提示を求められた。</p> <p>売買価格を設定するに当たっては購入当時の売買価格が必要であり、契約書がなければ100万円ほど価格を減額しなければならないといわれたが、そのようなことがあり得るのか。契約書は探したが見当たらず、領収書等当時の購入金額を証明するものがない。どうしたらよいのか困っている。</p>
回答 内容	<p>まず、不動産業者に対して、なぜ契約書がなければ100万円を減額しなければならないのか、金額を含めた具体的な根拠を明確にするよう求める必要があります。契約書のない住宅の売買は一般に行われるケースはあるものと想定され、売買価格そのものは現況の評価に基づき設定されるものと考えます。</p> <p>業者に根拠を求めたうえで、納得できる説明がなければ不動産業者との媒介契約を解除して別の業者と契約を締結することも検討することが必要です。</p> <p>契約解除は最終的な判断として、ひとつの方法としては、当該不動産業者が加入する団体（宅地建物取引業協会、又は全日本不動産協会）へ、これらの実情を相談して、契約書がないことによる減額が行われるものかを問い合わせることも業者への対抗措置として考えてはいかがでしょうか。また、同時にこのような減額があるとするれば、契約書の代わりになるものはどのようなものがあるのかも相談してはいかがでしょうか。</p> <p>なお、購入当時の購入価格を証するものとするれば、領収書や購入時に融資を受けているとするれば、融資関係の書類にも販売価格が示されている可能性がありますので調べてみてはいかがでしょうか。</p> <p>いずれにしても、拙速に判断せず契約している不動産業者以外から情報を入手していくことが問題解決の早道といえます。</p>