

## ●売却の方法・流れについて●

「不動産物件で売却」の方法・流れについてご説明します。  
ご相談、査定から、売却活動、契約、引渡しまでの流れをつかみましょう。

## 1 売却のご相談と調査・査定

物件の調査・査定を行い、売出価格や売却方法のご提案、売却にかかる諸費用や税金等のご説明をいたします。



## 2 媒介契約のご締結

当社と媒介契約をしていただけます。  
契約前に媒介業務と媒介契約の種類についてご説明し、売却活動の状況を定期的にご報告いたします。



## 3 購入希望者探し

北摂7店舗のネットワークを活かした営業活動で、早期で売却実現に向けて積極的な販売促進活動を行います。



## 4 不動産売買契約のご締結

購入希望者が見つかったら価格や引渡し条件などの交渉及び調整を行い、条件がまとまり問題が無ければ売買契約を締結いたします。



## 5 物件引渡しの準備

物件引渡しの準備をします。  
ご売却物件に抵当権等が設定されている場合には、抹消登記の準備を行います。



## 6 残代金の受領と物件の引渡し

買主様から残代金を受領し、関係書類と鍵を渡して物件を引渡します。



※上記はご売却の手順についての概要となっております。詳しくはスタッフへお尋ねください。

## ● ご売却時の諸経費

お住まいを売却される場合でも、税金や仲介手数料等の諸費用がかかります。つまり、売買代金から、諸費用を差し引いた残りが手取り金額となります。

**[手取り金額 = 売却代金 - 諸経費]**

では、諸費用にはこういったものがあるのでしょうか。

必要な諸費用は売却する物件によって異なりますので以下の表をご確認ください。

### ● 諸費用一覧

	マンション	土地	戸建
・ 仲介手数料(売却時費用)	○	○	○
・ 抵当権抹消権(売却時費用)	○	○	○
・ 測量費用(売却時費用)	—	○	○
・ 建物解体費用(売却時費用)	—	—	○
・ 相続登記費用(売却時費用)※	○	○	○
・ 印紙税(税金)	○	○	○
・ 譲渡税(税金)	○	○	○

### ● 諸費用の詳細

売却時費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 仲介手数料…媒介価格×3%+6万円+消費税(物件価格400万円超の場合) 例:1,500万円の物件購入(消費税8%)→(15,000,000円×0.03+60,000円)×1.08=550,800円</li> <li>● 抵当権抹消費用…不動産を担保に金融機関から融資を受けた場合</li> <li>● 測量費用…ご売却の際、隣地及び敷地が接する道路との境界を明確にする場合必要</li> <li>● 建物解体費用…購入希望のお客様から更地での引渡し要請があった場合必要</li> <li>● 相続登記費用※…相続財産に不動産があれば、名義変更の為に必要 (※相続不動産が存在する場合のみ)</li> </ul>
税金	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 印紙税…不動産売買契約書に貼る印紙 &lt;契約書の記載金額&gt; ・500万円超～1,000万円以下…5000円 ・1,000万円超～5,000万円以下…1万円 ・5,000万円超～1億円以下…3万円 ※…住宅用不動産を購入する際、売買契約書の印紙税については、軽減措置が設けられています。 平成26年4月1日以降～平成30年3月31日までは上記金額になります。</li> <li>● 譲渡税…不動産を売却し、譲渡益が発生した場合、それに対し「所得税・住民税」が発生 ※譲渡益に対して特別控除が認められる場合があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 引越し費用</li> <li>● ハウスクリーニング費用…etc</li> </ul>