FUN × FANS
株式会社クロダハウス

# 住宅シリーズ

## 福 井 支 店

福井県福井市
高木中央3丁目207番地

TEL.0776-52-3710
FAX.0776-52-2710
e-mail: fukuikita@apamanshop-fc.com

## 敦賀営業所

福井県敦賀市木崎67-10-2

TEL.0770-24-3355
FAX.0770-24-5280
e-mail: tsuruga@apamanshop-fc.com

## 鯖江営業所

福井県鯖江市日の出町2-1

TEL.0778-52-0071
FAX.0778-52-8831
e-mail: sabae@apamanshop-fc.com

## 金沢営業所

石川県金沢市大友1丁目108番

TEL.076-237-2717
FAX.076-237-2710
e-mail: tochisma-k@kurodahouse.jp

www.kurodahouse.com クロダハウス 検索

# 売却あんしんガイド

不動産売却に関するご案内

FUN × FANS
株式会社クロダハウス

FUN × FANS
株式会社クロダハウス

# オーナー様に安心と満足をお届けするスペシャリストが活躍しています。

お客様の大切な資産である土地、マンションを最大限かつ有効に活用するために。クロダハウスには、専門資格を持つスペシャリストが在籍しています。専門知識と経験、さらに地元に精通する情報力を活かし、オーナー様のあらゆるニーズに対応。どんなご要望にも私たちがワンストップでお応えいたします。

## contents


売却までの流れ ―― 2
売却の相談 ―― 3-4
事前調査・価格査定の依頼 ―― 5
媒介契約の締結 ―― 6
販売活動・活動状況の報告 ―― 7
購入申込 ―― 8
売買契約の締結 ―― 9
代金決済および引渡し ―― 10




# 売却までの流れ

STEP 01 売却の相談
月　日
□売却理由の確認
□売却時期・条件の確認
□売却時の諸費用の確認
□その他事項について確認

STEP 02 不動産調査・価格査定の依頼
月　日
□物件の事前調査
□査定書の作成
□売却価格の決定

STEP 03 不動産会社に仲介を依頼（媒介契約の締結）
月　日
□媒介契約内容の確認
□媒介契約に付随する諸確認

STEP 04 販売活動
月　日
□指定流通機構（レインズ）登録
□インターネット広告
（ホームページ・ポータルサイト）
□新聞・フリーペーパー紙広告
□ポスティングチラシ・ダイレクトメール
□店頭・店内ディスプレイの掲示
□当社賃貸管理物件の入居者様、
オーナー様へのアプローチ
※募集媒体については当社判断にておこなわせて頂きます

STEP 05 活動状況の報告
月　日
□定期的に販売活動の状況を
書面にて報告

STEP 06 購入申込
月　日
□購入申込後、購入希望者と契約条件等の交渉
□契約の事前準備
□売渡承諾書の記入・捺印
□売買契約書・重要事項説明書の作成

STEP 07 売買契約の締結
月　日
□売買契約書の内容確認・署名・捺印
□重要事項説明書の内容確認・署名・捺印
□手付金の受領
□契約諸条件に関する手続き
（不動産引渡しの準備）（実測・解体・家財処分等）

STEP 08 代金決済および引渡し
月　日
□登記済権利証（登記識別情報通知書）
・印鑑証明書・実印等準備
□残代金等の受領
□売却不動産の引渡し
□所有権移転登記
□住民票　□身分証（免許証など）

確定申告

STEP

# 01 売却の相談

## ①まずは気軽に相談

不動産売却は一生のうちで数少ない出来事です。安心してスムーズな売却ができるように、まずは売却する目的を明確にすることが大切です。それから、売却する時期・条件を整理して売却の流れをしっかりと把握しましょう。

売却する理由［　　？　　］

## ②かかる費用を把握

不動産売却には、費用がかかります。売却価格から、諸費用（+税金）を引いたものが、手取額となります。

| | | |
|---|---|---|
| 売却時の諸費用 | 仲介手数料 | 売買価格の3%+60,000円（税別）（売買価格400万円超の場合） |
| | 登記関係費用（登録免許税・司法書士報酬・土地家屋調査士報酬） | 住所変更・抵当権抹消・家屋滅失等 ※1<br>※1：建物解体の際に家屋滅失届が必要となります。 |
| | 譲渡所得にかかる税金（所得税・住民税） | 詳細は担当者へお尋ね下さい |
| | 売買契約時の印紙代（収入印紙） | 売買価格によって異なります |

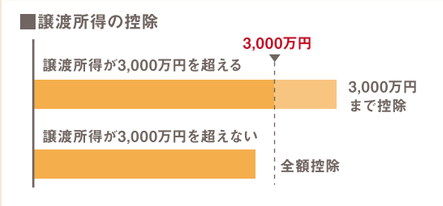
上記費用のほかに、住宅ローンの返済、測量費用、リフォーム費用、建物解体費用※1、引越し費用等がかかる場合があります。

**Point** 家屋を解体した際には、家屋滅失届が必要になることをご存知でしょうか？

### マイホームを売却した場合、3,000万円まで特別控除が適用されます

マイホーム（居住用財産）を売却した場合、譲渡所得から最高3,000万円まで控除できる特例があります。ただし、自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその屋敷や借地権を売る事が適用条件となります。以前住んでいた家屋や屋敷等の売却の場合には、住まなくなった日から3年目の12月31日までに売却する事が条件となります。

※その他適用条件あり




## ③売却前に概算手取額を計算

希望価格で売却した場合の売主様の手取額を算出します。買替えなどの場合は、トータルな資金計画もいたします。お気軽に担当者へお問合せください。

| | | |
|---|---|---|
| 売却代金 | Ⓐ 約　　万円 | で売却した場合 |
| ▲住宅ローンの返済 | 約　　万円 | |
| ▲住宅ローン事務手数料 | 約　　万円 | |
| ▲仲介手数料 | 約　　万円 | |
| ▲売買契約書貼付収入印紙代 | 約　　万円 | |
| ▲登記関係費用 | 約　　万円 | |
| ▲測量費用 | 約　　万円 | |
| ▲その他の費用（リフォーム費用建物解体費用） | 約　　万円 | |
| ▲譲渡に関わる税金 | 約　　万円 | |
| ▲引越し費用 | 約　　万円 | |
| 差引手取額 | 約　　万円 | |

| | |
|---|---|
| 譲渡費用（売却のためにかかった費用） | Ⓑ 約　　万円 |

※測量費用・その他費用については譲渡費用として認められる場合があります。

| | |
|---|---|
| 取得費 | Ⓒ 約　　万円 |

※概算取得費＝売却代金Ⓐの5%

| | |
|---|---|
| 譲渡所得 | Ⓓ（Ⓐ－Ⓑ－Ⓒ） 約　　万円 |

※その他条件によって軽減税率の特例、譲渡所得の特別控除が受けられる場合があります。

| | |
|---|---|
| 長期譲渡所得（所有期間：5年超） | 約　　万円 |

※Ⓓ×20.315%（所得税及び復興特別所得税15.315%、住民税5%）上記税率には復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

| | |
|---|---|
| 短期譲渡所得（所有期間：5年以下） | 約　　万円 |

※Ⓓ×39.63%（所得税及び復興特別所得税30.63%、住民税9%）上記税率には復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。

※各種費用、税金に関しては概算費用ですので、一応の目安としてご覧ください。
※税に関する詳細は税理士もしくは税務署へお尋ねください。
（福井税務署 TEL.0776-23-2690 自動音声でご案内します）

STEP

# 02 事前調査・価格査定の依頼

## ①現状整理ができたら、査定を依頼

| | |
|---|---|
| 簡易査定 | すぐに売却するわけではないが、今現在のおおよその価格が知りたい方。 |
| 訪問査定 | 具体的に売却を検討中で、より正確な査定価格を知りたい方。<br>お客様との面談で売却希望条件を伺い、現地調査のうえ査定価格を算出します。 |

## ②事前調査を依頼

売却が具体化してきたら、早速事前調査開始です。適性価格をご提案するために、不動産の個別要因をお調べします。不動産そのものの調査、複雑な権利関係、法令上の制限や地域特性等、安全な取引のために欠かせない調査をしっかりと行います。

**物件のこと**

広さ、間取り、眺望、築年数、建物・設備のグレード、メンテナンス状況、管理組合の運営状況（マンションのみ）等

**環境のこと**

住環境、交通利便、近隣施設、道路の広さ、設道状況　等

**権利や法令のこと**

【権利のこと…】
所有権、抵当権、賃借権、地上権、地役権　等
【法令のこと…】
建築基準法、都市計画法　等

**設備のこと**

電気、上下水道、ガス等のライフライン

上記のような調査を行うと同時に右記の方法で査定を行っています。

- 環境のこと
- 原価法
- 収益還元法

## ③査定価格・売出価格のご提案

事前調査を元に、お客様に査定価格をお知らせいたします。また、査定価格を元に売出価格のご提案をいたします。

〈実際の査定書〉

〈査定価格のご説明売却価格の打ち合わせ〉

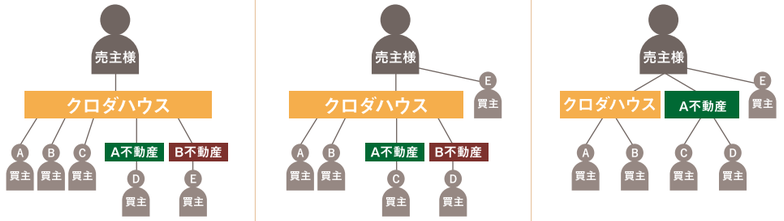


STEP

# 03 媒介契約の締結

## ①媒介契約の種類と違い

媒介契約には、宅地建物取引業法第34条の2に定められている通り、以下の3種類があります。なお、専属専任および専任契約は3ヶ月以内となり、それ以降は売主様からの申し出により再契約することが可能です。

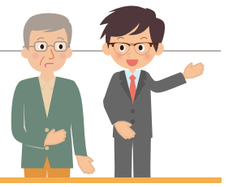



| | 専属専任媒介 | 専任媒介 | 一般媒介 |
|---|---|---|---|
| | 売主様は依頼した宅建業者以外の宅建業者に重ねて不動産売買の仲介を依頼すること、ご自身で見つけた買主との取引が出来ません。 | 売主様は依頼した宅建業者以外の宅建業者に重ねて不動産売買の仲介を依頼することが出来ません。 | 売主様は複数の宅建業者に重ねて依頼することができます。 |
| 複数業者との契約 | × | × | ○ |
| 売主様自ら発見した相手との取引 | × | ○ | ○ |
| 指定流通機構への登録義務（レインズ） | 5営業日以内 | 7営業日以内 | なし |
| 業務処理状況の報告義務 | 1週間に1回 | 2週間に1回 | なし |
| それぞれのデメリット | ・窓口が1社だけなので、依頼した不動産会社への依存度が高くなってしまう。従って、信頼できる不動産会社選びを行う必要がある。<br>・一般媒介に比べて全体の広告量が少なくなる場合がある。<br>・悪意がある不動産会社だと売却情報を隠される事がある。 | | ・複数の会社に依頼する事により居住中の場合は内覧の調整が大変。（複数社からの内覧希望があった場合）<br>・各社どのような販売活動をしているのかがわかりにくくなる。（不動産会社に報告義務なし） |
| それぞれのメリット | ・不動産指定流通機構（レインズ）へ物件情報を登録する義務がある。<br>・不動産会社から販売活動状況の報告が定期的にあり、安心できる。<br>・専属の不動産会社に全ての情報が集まるので、状況が把握しやすく、手間が少ない。<br>・不動産会社が売主様と1対1でお付き合いしますので、親身になって活動してくれる。（申込受領後も焦らずじっくり交渉する事ができる） | | ・複数の会社に依頼出来るので全体としての広告量は増える。 |

※不動産売買経験が豊富で時間に比較的余裕のある人は一般媒介、初めて、もしくは2回目の売却であれば専任媒介契約をおすすめしております。

STEP

# 04 販売活動



## ①販売活動の種類

媒介契約の締結後は、物件それぞれの特性や流通性を考慮した上で、適切と判断した販売計画と広告計画をご提案し、販売活動を行います。

### 対外的な広告宣伝活動

- 自社HP
- レインズ

- SUUMO
- at home
- 折込チラシ
- ポスティングチラシなど

※募集媒体は当社の判断にて行います

**レインズとは？**

国土交通省から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータネットワークシステム。オンラインで結ばれている不動産会社の中で情報交換を行うシステムですので、レインズに登録する事で、売主様と買主様をより広くスピーディーにマッチングさせる事が可能です。逆に買主様はひとつの会社に問い合わせれば、登録物件をすべて把握出来る仕組みになっています。

### 強みを活かした営業活動

クロダハウスが培ってきた既存顧客と知名度、業界ネットワークにより、多くの紹介成約をいただいているのが特長です！

さらに以下のような活動を行っております

- クロダハウスグループ会社での紹介活動
- 提携企業各社への案内
- ハウスメーカーへの紹介依頼
- 展示場での掲示
- 現地案内会・オープンハウスの開催
- 近隣への告知

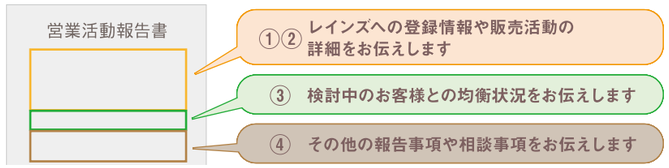
※活動内容については当社の判断にて行わせて頂きます

STEP

# 05 活動状況の報告

## ①活動の状況を報告します（営業活動報告書の発行）

販売活動をどのように行っていて、どういった状況にあるのかを、売主様に随時報告するので、安心してお任せいただけます。






STEP

# 06 購入申込

購入を希望される方が見つかったら、条件調整や物件の再調査を行い、その上で契約書類を作成します。

## ①購入申込書に記載されている契約条件の確認

**【購入価格】**

売出価格を前提に購入希望者様の資金計画に基づいた希望価格が記載されています。

**【支払条件】**

〇手付金：売買契約締結時に受領します。売買価格の5%～10%程度が目安です。
〇中間金：手付金の金額や引渡しまでの期間により設定される事があります。
〇残代金：売買価格－（手付金+中間金）です。

**【融資の利用予定】**

購入資金について、融資利用の有無と予定金額が記載されています。

**【その他の条件】**

売買契約締結に際し、希望される条件があれば記載されます。

## ②契約条件の調整

購入申込書に記載されている内容をもとに、契約条件を調整します。場合によっては、購入希望者様に売主様の条件をお伝えし、再調整します。調整が完了し、条件にご納得頂きましたら「売渡承諾書」にご署名・ご捺印頂きます。

## ③契約の事前準備

売買契約の締結に先立ち、必要なものをご用意下さい。

**売買契約時に必要なもの**

- ☑ 登録関係書類（登記済権利証または登記識別情報通知書）
- ☑ 印鑑（実印）
- ☑ 本人確認書類（運転免許証等ご本人と確認出来るもの）
- ☑ 固定資産税納税通知書
- ☑ 建築確認書類、実測図等
- ☑ 印紙代（売買価格によって異なります）
- ☑ 仲介手数料の半金