

売却方法について

売却には下記の方法をとっています。お客様に合った方法をお選びください。

媒介契約について

売主様が不動産業者に売却を依頼する契約を、媒介契約と言います。媒介契約には下記の3種類の方法があります。媒介契約を交わして初めて売却活動が始まります。

注意：媒介契約は売買契約とは異なります。媒介契約を締結したからといって必ずしも不動産売却をしなけいいけないということはありません。

	① 一般媒介契約	② 専任媒介契約	③ 専属専任媒介契約
業者と個人契約	複数の業者へ依頼が可能。 自ら発見した相手方と個人契約が可能。	依頼は1業者のみ。 自ら発見した相手方と個人契約が可能。	依頼は1業者のみ。 自ら発見した相手方との個人契約は禁止
流通登録と報告	流通登録の義務なし。 販売活動報告の義務なし。	媒介契約締結後1週間以内に流通登録をする義務あり。 2週間に1回以上の活動報告の義務あり。	媒介契約締結後5日以内に流通登録をする義務あり。 1週間に1回以上の活動報告義務あり。
特徴	複数の業者に依頼することができます。 ●複数の業者に依頼することで、販売計画が立てにくい。また、販売経費を掛けにくい等の弊害があります。	一般的な媒介方法です。 ●業者は1社なので売却に対する責任感が違います。計画的な販売が可能になるため、より良い条件での販売が可能だと思います。	専任媒介とあまり変わりませんが、一切を不動産業者に任せることにより、厳格に報告を求めることができます。
費用	条件はすべて同じです。 媒介契約を交わしても費用はかかりません。売買契約が成立すると、媒介契約で定めた仲介手数料がかかります。 その他費用は前ページ参照	条件はすべて同じです。 媒介契約を交わしても費用はかかりません。売買契約が成立すると、媒介契約で定めた仲介手数料がかかります。 その他費用は前ページ参照	条件はすべて同じです。 媒介契約を交わしても費用はかかりません。売買契約が成立すると、媒介契約で定めた仲介手数料がかかります。 その他費用は前ページ参照

契約から引渡しまでの流れ（売却編）

不動産調査書

- 周辺情報収集
- 調査報告書の提出
- 販売価格の決定
- 媒介契約の締結



販売開始・案内

買付証明書の提示（ 月 日頃 ）

- 買主様より提示あり。売主様との価格合意・その他条件の合意の取り付け



不動産売買契約（ 月 日頃 ）

- 融資利用の特約がある場合は、徐々に準備を進めていきます。
本承認を得た後、本格的に売却の準備を進めていきます。



抵当権等抹消準備

- 抵当権者への残金・書類の確認等



【 転居・引越 】（ 月 日頃 ）

- 転居先の決定
- 転居先への移動 等



決済引渡し（ 月 日頃 ）

- 残代金の支払い
- 固定資産税・管理費等の日割り精算金の支払い等
- 鍵等の受け渡し



アフターフォロー（ 月 日頃 ）

- 譲渡所得税等



確定申告

- 翌年の2/16～3/15

不動産売買契約から決済引渡しまでの期間は、**約1ヶ月～1ヶ月半**が通常ですが、
売主様・買主様双方の都合・その他の要因も考慮も考慮しますので、一概にはあてはまりません。

重要です！

● 境界の確認

不動産を売却する場合、**隣地との境界**を確認しておく必要があります。境界が不明確な状態で売却は困難となります。

境界確認には所有者・隣地の方・役所（土木課）・測量士の立会いが必要となります。

● 瑕疵担保責任について

売却した後、売主の責任として瑕疵担保責任があります。瑕疵とは買主が気づかなかった不具合等のことで特に注意する必要があります。

- ・ 雨漏り、シロアリの害
- ・ 過去における事故（火災・自殺・浸水 等）
- ・ 生活に支障のある故障等（給配水管・ガス管・照明・アンテナ 等）
- ・ 主要部位の木部の腐食、土壌汚染、基礎 等

当初購入時に買主様が気づかず転居した後住み始めてから発見されたことは、瑕疵担保責任として、売主様の責任となります。

弊社では販売前に、売主様と事前確認をします。付帯設備表にて買主様に告知し、売買契約を締結します。買主様への告知が不十分または虚偽の告知があった場合には、**瑕疵担保責任と負うこととなります。また、最悪の場合には訴訟になることもあります。正確に告知をお願いします。**

シロアリは本人も知らないことがあるため、事前に調査することを強くお勧めします。

● 未登記建物がある場合

増築した場合や昔の建物は未登記のことが多くあります。その場合、売主様で登記を行う必要があります。登記には費用がかかります。

● 住所の移転について（住民票）

売却に伴って住所を移転する場合は、事前に担当者までご連絡ください。登記されている住所と、現住所が違う場合は、住所変更登記が必要となります。登記には費用がかかります。

● 売却に必要なもの

通常の不動産売却には、所有者全員の下記記載のものが必要となります。

- ・ 権利書（登記済証）
- ・ 印鑑証明書
- ・ 住民票（必要がない場合もあります）
- ・ 実印
- ・ 身分証明書（運転免許証 等）
- ・ 所有者全員の意思確認
- ・ その他、案件ごとに必要書類がありますので、担当者と確認をお願いします。