

# ご売却にあたって

スムーズに、より良い条件で売却を進めるために知っておきたいポイントです。

1. 売り出して2週間以内にいらっしゃるお客様（特に最初のお客様）が、最もよい条件で購入していただけることが多いです。本当に家を探している方は、いつも物件情報に目を配っています。最も強く求めている方が最初に見にこられることを知っておいてください。売り出してすぐ欲しいという人が現れたら「安かったかな？」と思うのではなく幸運だったと思ってください。断られたらそれっきりというケースも少なくありません。
2. 良い条件で売却するためには、出来るだけ物件の価値を高くみせる必要があります。清掃はもちろん壊れた箇所の修理や、内・外装などにも気を配ってください。少しの費用で、見た目が良くなる出費は、包装紙にリボンをかけるようなものです。
3. 買い希望のお客様は、働いておられる方が殆どです。売主様の都合の悪いときや夜に案内が入ること度々あります。できるだけ買主様の都合に合わせていただきたいと思います。
4. 見学に来られる方は、売主様の家を買ってくれる大切なお客様ですから、迷惑がらず笑顔で対応してください。ただ時々無神経なお客様もおられますのでお許しください。建物の説明は営業スタッフに求められたときに協力していただければ結構です。
5. 取引価格や支払い条件は、買主様との交渉で決まります。近年は、売り出し価格のままで決まるケースはほとんどないことを知っておいてください。交渉が入った場合、返事を早めをお願いします。買主様は契約寸前まで「他にも良いものはないか？」と考えるものです。
6. 本当に買う気のあるお客様ほど家を真剣に見ます。「どこかに問題はないか？」等言葉はわるいですが、アラ探しをして「大金をだして買って良いかどうか？」の判断をするものです。
7. 買主様は、物件周辺の類似物件とを比較検討し購入物件を決めます。売却は他物件との販売競争ですから競争に勝てる適正な価格設定が必要です。最近では買い手市場ですから最初の売り出し価格も肝心となります。最初に高い価格で売り出して、後で適正価格に戻したとしても「**押れた物件**」となり逆に価格が大幅に下がるケースも多々あります。
8. 部屋はできるだけスッキリと片付けて広々とした感じが望ましいです。なるべく「物は置かない」ようにすることが早期売却のポイントです。
9. 当社からご案内の連絡がなく直接こられたお客様には絶対中を見せないでください。見ず知らずの他人が家の中へ入るので、必ず当社のスタッフの立会いをさせていただきます。
10. 時間を掛けて売却する考えは良い方法ではありません。一概には言えませんが、売却に時間がかかると「**売れ残りイメージ**」がついて価格が下がる傾向にあります。

## よくある質問（売却編）

Q. 金融機関での借り入れ大きくて売却金額で、借入金全額を払うことができません。

A. 通常借入金を全額支払わないと債権者は抵当権を抹消しません。最近では、借入金が残った状態でも抵当権を外す例があります。当社でも同じような事例がありますので、その場合の処理やアドバイスもおこなえます。お気軽にご相談ください。

Q. 広告料はかかるのですか？

A. 当社では、広告料・販売活動費 等は一切必要ありません。

Q. 権利書を紛失してしまったが・・・

A. 権利書は紛失しても引渡しはできます。ただし、人物の保証をする必要があり、時間と費用がかかります。その際は早めにお知らせください。

Q. 差押されたのですが、売却することはできますか？

A. 可能です。早めに処理する必要があります。競売開始となると手続き上売却が困難となります。

Q. 離婚しました。連帯保証人として家を購入したが・・・

A. 夫婦2人で家を購入する場合、夫が借入をして妻が連帯債務者としてローンを利用するケースがあります。離婚した場合、相手方が戸籍を抜いても連帯債務・連帯保証は消えません。その後、再婚し、家を購入しようとしたときローンが利用できないケースがあります。離婚した場合は、連帯債務・連帯保証の関係も整理しておく必要があるでしょう。

Q. 家を売却した資金で新築をしたいが、完成まで今の家に住みたいのですが・・・

A. 買い替えの場合、家が完成するまで半年ほどかかります。状況に応じて対応が可能だと思いますので、最初に依頼するときにお伝えください。（一般の中古物件の場合は平均1ヶ月～2ヶ月となることが多いです）

Q. 複数の不動産業者に売却を依頼すると有利ですか？

A. 販売計画に基づいて販売を進めていきます。複数の不動産業者に依頼すると販売計画がたてにくいので、業者間で価格のばらつきがでたり、購入者に不安感を与えかねません。また、専任・専属専任で依頼したほうが、販売経費を掛けられますし、販売に力をいれます。

Q. 時間を掛けると高く売れる？

A. 一概に言えませんが、売却に時間がかかると‘売れ残り’のイメージがつき、全般的に価格が下がる傾向にあります。

Q. オープンハウスって？

A. お客様の集客が高く、ゆっくり見ていただけるので早期売却につながります。お住まいの状態ですべていただくこともあります。その際は責任を持って建物を管理します。

Q. ネットへの掲載で早く売れる？

A. 現在は購入者の方は、新聞等の広告より、インターネットで物件を探す方が多くなりました。いち早くインターネットへの掲載が早期売却につながっています。

<https://trusttree.co.jp> をご覧ください。

# 売却をする場合の販売活動・営業活動について

売却のご相談



物件の調査（近隣の販売状況・路線価等の資料参照）



査定書の作成・提出



売却価格等その他条件の打合せ



売却委任契約の締結・販売開始

（専属専任契約・専任契約・一般契約の3種類の媒介契約の方法があります）



当社の既存顧客の方への紹介



近隣への訪問（居住中等その他の事情がある場合は、配慮いたします）



当社のホームページへの掲載・全国サイト・不動産ポータルHPへの掲載



折込チラシ・新聞・住宅情報誌への掲載

（お客様の了解後となりますが、オープンハウスの開催）



不動産流通機構への登録・その他流通機構への登録



協力業者の方への紹介



販売価格等の見直し（販売開始後約1ヶ月後）

反響の状況を見ながら相談の上となります。

売却の場合は、販売開始後約3ヶ月以内での契約が、1つの目安となります。期間内にご希望に沿う価格・条件での契約を目指しますが、購入者の方から価格・条件でのご相談も出てきます。その際は、随時ご連絡をとりながら、条件等について、打合せをさせていただければと考えています。早期に売却が可能となります様、最大限の努力をしております。

## 売却にかかる費用等について

印紙代

●売買契約書に貼付する印紙税です。売買価格により印紙代金は変わってきます。

登記費用

●売り渡し証書作成費用（買主の権利書となる書類）

●**抵当権等の抹消**がある場合は、その費用も必要となります。

これらにかかる司法書士への報酬も必要となります。

#### 測量

●土地・戸建の売却をされるときには、**隣地との境界・道路との境界・図面の提示**を明示しなければなりません。そのため、隣地・道路との境界を定める作業が必要となります。平成17年4月より法律で測量の方法に変更があり、費用としては**約45万円～約65万円前後**が必要となりますが、物件の所在やその他の要件により異なるため、担当者と確認をお願いします。

#### 仲介手数料

●**契約額の(3%+6万円) + 消費税額**となります。

#### 引渡し時に必要な書類等

●**印鑑証明書・実印・権利書・住民票**（登記上の住所から転居等により変更があった場合に必要となります。）・**通帳・通帳印**（振込み等がある場合）・**鍵**

#### その他費用

●**残置物等**がある場合は、**撤去費用**も必要となります。また、**転居に伴う費用**もかかります。その他転居に伴いさまざまな費用が必要な場合があります。また、条件等により**建物の解体費用等**が必要となることもあります。

●**譲渡所得税**がかかる場合とかからない場合がありますが、売却をされた場合は、**翌年に確定申告**が必要となります。**（居住用の場合は3000万円控除があります）**

※3000万円控除は本人が住んでいること、住まなくなってから3年を経過する日の12月31日までの譲渡、それ以外のケースもありますが大きくはこの2点となります。親族間等の売買では適用されません。

◎参考（譲渡所得税）

**（売却額－経費（仲介手数料・測量費用・解体等その他費用）－購入額）×下記税率＝譲渡所得税**

※購入額が不明な場合は売却額の5%相当が購入額となります。

・取得後5年超（長期保有）…20%（税率）

・取得後5年以下（短期保有）…39%（税率） ※別途 特別復興税 2.1%（個人所有の場合）

※相続等で購入額が不明な場合は、売却額の5%相当額が購入額となります。

## 手取り試算額（概算）

	売却価格		
譲 渡 費 用	登記費用		
	建物解体費用		
	測量費用		
	契約書印紙代		
	仲介手数料		
	①譲渡費用合計		
取 得 費 用 等	取得原価		
	登記費用		
	仲介手数料		
	相続税		
	不動産取得税		
	解体費用		
	②取得費用合計		
譲 渡 税	譲渡利益		
	譲渡税率		
	③譲渡税額+復興税 合計		
	手 取 額		

**居住用財産の譲渡所得税には3000万円控除があります。但し買い替えの等の場合で住宅ローン控除との併用はできません。**

- ※ 譲渡所得税・・・5年以下 所得税30% 住民税9%（短期所有）  
5年超～ 所得税15% 住民税5%（長期所有）
- ※ 時限立法：所得税×復興特別所得税2.1% 法人の場合は、法人の決算にて計算します。
- ※ 居住用財産を譲渡した場合は上記（前記）以外に課税所得が**6000万円以下**の部分について  
10年超の場合 所得税10% 住民税4%  
（6000万円以上については 20% となります）