

大切な不動産を売る理由は十人十色です。

「不動産売却」には売主様のご事情により売却方法が変わってきます。

私共はお一人おひとりに最適な売却プランをご提案させていただきます。

まずは事前準備をしてみましょう！



●ご準備するもの●

- 購入時の重要事項説明書・不動産売買契約書(不動産会社作成発行)
- 登記済権利書・登記識別情報通知(引渡し後司法書士から郵送)
- 登記簿謄本(権利書と一緒に同封してる場合があります)
- 間取り図面・マンションの場合パンフレット等
- 固定資産税通知書
- マンションの場合管理費・修繕積立金がわかるもの
- 土地・戸建の場合、隣地境界の確認

●ご自分で相場を確認●

- 上記で準備頂いた重要事項説明書や売買契約書で土地・建物・築年数等を書き出して下さい。
- 不動産検索サイトで近隣の物件を確認 suumo・ホームズ・アットホーム等々
- 戸建の場合は近隣の物件と土地や建物の大きさ築年数を比較してみてください。
- マンションの場合は同じマンションや近隣マンションの築年数が近い物件との比較



●不動産売却にかかる費用●

- 契約印紙 売買金額により変わります 収入印紙1,000～60,000円
- 登記費用 抵当権抹消費用・住所移転費用・売渡し書類作成費用等
約20,000～70,000円
- 仲介手数料 売買契約金額×3%+6万円と消費税
売買金額400万円以上の時 国土交通大臣に定められた額
- 譲渡所得税 不動産を売却したときに売って得た利益に税金がかかる。
簡単にご説明すると1000円で買ったものを2000円で売った場合
1000円の利益とみなされ所得税が課せられます。
逆にマイナスになれば所得税は課せられません。
買った金額 - (売った金額 + 買った時の費用 + 売った時の費用) = 譲渡所得
※費用とは仲介手数料、契約印紙代、登記費用等
- 譲渡所得税 所有期間5年以下の場合譲渡所得に対して約40%
所有期間5年以上の場合譲渡所得に対して約20%
所有期間10年以上の場合譲渡所得に対して約15%
その他3,000万控除や買い替えによる特例等の軽減処置がございます。
- 土地、戸建の場合解体費用約200万～500万円大きさや構造により変動します。



□土地、戸建の場合境界設置費用や測量費用等約10万～60万円

□販売時の広告費用 よくご質問されますが弊社及び大体の不動産会社は広告費をご請求する事はございません。

●販売から引渡までの期間●

査定から販売開始まで 約1週間

販売期間 通常は3ヶ月が目安

契約から引渡まで1ヶ月～2ヶ月程度

上記を見ての通りスムーズにいても4ヶ月～5ヶ月程度かかります。

販売開始はゆとりをもって最低でも半年前から行うのが良いと考えられます。

※買取になると販売期間が必要ないので1ヵ月以内での引渡しも可能となります。

