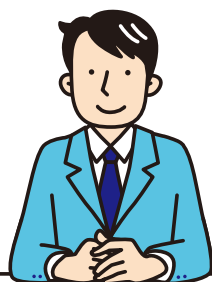


不動産 お役立ちガイド 売却編



ANNIVERSARY
★ ★ ★ ★ ★

売却の手続き



売却のご相談

売却をお考えなら、 まずはご相談を。

住まいの売却をお考えなら、西日本住宅(株)にご相談ください。経験豊富な弊社担当者が売却の流れや販売活動のタイミングなどきめ細やかなアドバイスをさせていただきます。



売却物件の調査・ 査定

売却物件の調査・ 査定をいたします。

売却をご希望の物件について様々な観点から調査。当社担当者が無料で査定報告書にて報告いたします。合わせて、ご売却時に経費や税金についてもご説明させていただきます。

西日本住宅(株)の買取メリット

当社の買取は新築分譲地や収益物件など
自社利用での用途が目的ですので買取条件が有利です。

MEMO

MEMO

2~3週間

大切な不動産だから満足できる条件で売却したい。



媒介契約締結 (媒介ご希望の場合)

弊社と媒介契約を 結んでいただきます。

まずは相場を知りたいなどの場合は、媒介での売却活動を行います。その際には、お客様と弊社の間で媒介契約を結んでいただきます。媒介契約については3つのパターンがあります。また、契約の際には、物件状況等報告書・設備表にご記入いただきます。

MEMO

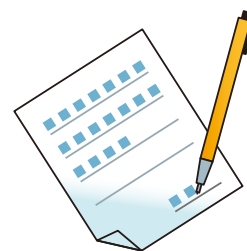


売却物件の 販売活動

売却物件の 販売活動を行います。

売主様のご希望にできる限りそえるよう、弊社ホームページやポータルサイトなど多彩なメディアを活用。さらには、購入希望者の方にお住まいを見学してもらうなど、積極的な販売活動を行います。

MEMO



不動産売買契約

売買契約を 結んでいただきます

媒介での売却活動、または、当社の買取提示で売却成立の場合には、当社担当者が重要事項をご説明。十分ご理解いただいた上で、不動産売買契約を締結いただき、売却のご成約となります。

MEMO

西日本住宅(株)がお手伝いいたします。



引き渡し前の準備

引き渡し前の準備をお手伝いいたします。

引き渡し日の前に、各種書類の準備など物件の引き渡し前に必要な準備をお手伝いいたします。

MEMO



残代金の授受

残代金授受・各種申請手続きをお手伝いいたします。

残代金を受け取り、登記の申請手続きを行います。同時に媒介でのご成約の場合は、買主様に関係書類の引き渡し、仲介手数料、諸費用の支払いなど、手続きを行います。

MEMO



引き渡し

いよいよ引き渡しです

当社、または、買主様に鍵をお渡しして、物件引き渡しの完了です。ご売却後のお住まいのご購入についてもお気軽にご相談ください。

MEMO

売却のご相談

不動産のご売却をお考えなら、まずご相談を。

物件の内容や売却価格など、お客様のご希望をうかがいながら、
当社担当者がベストなプランをご提案させていただきます。



1. お客様の売却条件をうかがいます。

まずは売却の目的や理由以外に引き渡し条件も明確にすることをお勧めします。

目的や引き渡し条件によって売却先の選び方も変わってきます。

また、引き渡しの希望時期や希望価格などの条件も明確にしましょう。

✓ 売却に際してチェックしておきたいポイント

■売却を考えた理由・目的

- 住み替えのため
- 資金化のため
- その他
- 相続のため
- 資産運用

■売却の希望条件

- 売却希望価格
- 引き渡し予定時期
- その他

西日本住宅(株)の買取メリット

当社の買取は新築分譲地や収益物件など自社利用での用途が目的ですので買取条件が有利です。

2. 売却にかかる諸経費も考慮しておきましょう。

不動産を売却する場合には、仲介手数料(当社買取の場合は不要です)や司法書士への報酬など諸々の経費もかかります。

また、売却不動産の値上がりによって利益(譲渡益)が発生した場合には、所得税と住民税もかかってくることもあります。

売却の際にかかる諸費用

税金	不動産売買契約書の印紙代	不動産売買契約書に貼付する収入印紙
諸経費	仲介手数料	売却価格の3.3%+6.6万円(売買価格400万円超の場合)
	司法書士への費用	抵当抹消権など登記手続きの際の司法書士への報酬
	測量作業の費用	売買対象面積確定のための費用
その他の費用	譲渡所得にかかる所得税・住民税など・・・売却によって発生する譲渡益に対して住民税・所得税などがかかります。 ※譲渡益に対して特別控除が認められる場合があります。 ※その他、引っ越しや清掃・廃棄などにもかかる費用も考え合わせておきましょう。	

売却物件の調査・査定



1. 売却物件について調査をします。

お客様の売却の目的や売却条件をもとに、売却価格を査定するため調査を行います。
ご売却希望物件を下記のように、あらゆる面からチェック、検討させていただきます。

●物件査定チェック項目

1. 法務局などで、権利上や法令上に問題がないかを調べます。

- 所有権
- 使用権
- 地目
- 前面道路の状況
- 地上権
- 建ぺい率
- 土地区画整理事業区域
- 建物の高さ制限
- 賃借権
- 容積率
- 日影規制
- など

2. 建物を調査します。

- 構造
- 部屋数、間取り
- 建築経過年数
- 住宅の向き
- など

3. 近隣の物件価格を調査します。

- 売り出し価格と取引価格
- など

4. 周辺の環境や施設などを調べます。

- 地域
- 最寄駅からの所要時間
- 文化施設
- 沿線
- 公共施設
- 生活施設
- など

5. 管理状況などを調べます。※マンションの場合のみ

- 管理形態(自主、委託)
- 建物の維持修繕の実施状況
- 管理方式(管理員の勤務体制)
- 修繕積立金、管理費など

2. 調査結果をふまえ、売却物件の査定をします。

現地調査などの結果をふまえ、物件周辺の不動産動向や取引実例などを考え合わせて査定報告書を作成し、売却価格について具体的なアドバイスをさせていただきます。

なお「今、わが家はいくらくらいで売れるの？」
というお客様もお気軽にご相談ください。



まずはご連絡ください!!!

ご来社いただき売却や相続などの各種ご相談、または、現地にうかがい査定をさせていただくことも可能です。
ぜひお気軽にお問い合わせください。

<https://www.2421.jp/kaitori/>

