



不動産の売却時に役に立つ項目をリストアップしました。
保管していただき、実際に売却される際に役立ててください。
この項目を把握していればスムーズに売却出来ると思います。



売却検討し始めたとき・売却する時に確認しておきたいポイント



名義確認

親や配偶者の残した(相続した)不動産を売却するときには、名義がご自身が変わっている事(相続登記が完了)している事が必要です。販売活動は可能ですが、そのままでは、売却先が決まっても売買契約が出来ません。



本人確認

売却査定を依頼するときは、名義人本人様からの依頼が必要です。本人からの依頼で無い場合は、例え親兄弟親戚でありましても「他人物売買」となるため、査定をする事は出来ません。



売却意思確認

高齢である場合・ご本人が契約に立ち会えないなどの事情を司法書士に話し、司法書士が本人様に売却意思確認を取る事で売却を進める事は、可能です。



共有名義

夫婦で共有など、共有財産の場合、売却する際には共有者全員に売却意思がある事が必要です。反対する人がいる場合、そのままでは売却は出来ません。



登記識別情報

以前は不動産の所有権の登記をした後では、権利書がありましたが、今はそれに変わる登記識別情報が、登記内容を確認するものとなっております。売却するには必ず必要になります。もしも見つからない場合は、対処方法がありますので、担当する不動産仲介会社にご相談ください。



ローン明細

ローンが残っている場合、査定価格・販売する価格を決める上で、ローンの残額がいくらあるのかは、重要ですので、必ずお手元にご用意ください。



増築登記

家のリフォームの際に増築した事がある場合、その部分の登記がされておられませんと売却時に買ってくださいの方が住宅ローンの利用が出来なくなります。この場合、売却時には、増築登記が必要になります。

売却するときに必要な諸経費

契約用印紙

契約する価格により、貼付する印紙代金は違います。

仲介手数料

成約価格の3%+6万+消費税

古い土地の場合、境界標は無い場合があります。

その場合、売主の責任と負担で測量をする必要があります。(別途見積もりをお勧めします)

古い家の場合、解体をした方が良い場合があります。

建物の大きさや構造・庭・門扉等の状況により金額が異なりますので、事前見積もりをお勧めします。また、建物の滅失登記も必要になります。

ローンが残っている場合、抵当権抹消登記費用が必要になります。

ローン残高により、異なります。また、残金完済時の手数料は、金融機関により異なります。

登記の表示変更費用

登記にある住所から転居をされていて、現住所に変更していない場合に必要になります。契約後の決済引渡までに完了してはなりません。

売却するときの税金

不動産を売却した際に、譲渡益がある場合、不動産譲渡所得税・住民税が課税されます。

※マイホームについては、特例があります。

不動産譲渡所得税・住民税は、所有期間により、長期と短期に分かれ、税率が異なります。

平成25年から平成49年までの税額には、復興特別所得税2.1%が加算されます。

売却が思うように
進まない

早く売却してくれる
所を探している

専門家に一度相談
してみたい

売却査定額が
知りたい

売却までの経路
手順を知りたい

少しでも高い金額
で売りたい

家や土地を売りたいけど
どうしていいか解らない



などなど、不動産をお持ちの方は同じような悩みや疑問をお持ちです。
査定までいかななくてもこういった疑問を解決して一歩ずつ前進してみたいかがでしょう

専門スタッフが丁寧にお答えいたします！

センチュリー21アルクホーム



0120-288-622 営業時間 / 10時～18時

お気軽にご連絡ください

気になる箇所にチェックをつけてください。

- 売却以外の土地や建物について質問したい
- 土地や建物の売却について質問したい
- 無料査定を含め質問したい

物件 種別	土地 ・ マンション ・ 一戸建 ・ その他	築年数 約	年
フリガナ お名前	ご住所		
お電話番号			



“PDFを見た” と言っただけだとスムーズな対応が行えます

