

売却に関わる諸費用って どんなものがあるの？

売却に関わる諸費用



売買金額
 -
 諸費用
 =
 手取り金額
 ▶ 目的は達成
できていますか？



例えばこんな場合は？こんな費用もかかります

【ケーススタディ1】

不動産を相続しても、まだその不動産の登記名義人を変更していない場合は、現在の売主様の名義に変更する相続登記費用がかかります。時間が経過するほど複雑になるケースが多いので、早めに済ませておくことをおすすめ致します。

【ケーススタディ2】

もし、登記識別情報(権利証)を紛失した場合、司法書士による本人確認手続き費用がかかります。

【ケーススタディ3】

土地の地目が田や畑などの農地の場合、宅地にするための農地転用費用がかかります。

【ケーススタディ4】

登記簿の売主様の住所と現住所(住民票の住所)に変更がある場合、登記簿の住所を現住所に変更する住所変更登記費用がかかります。



お住まいの買替え 一売却と購入、どちらが先？

「ご売却」先行の場合



「ご購入」先行の場合



「売却、でもその前に…」

価格査定に影響する事項

 **【Q1】未登記の建物がありますか？** ☐ある ☐ない



増築部分、車庫等の付属建物新設等を行って登記していない建物はないですか？買主さんが銀行融資を受けられないなどの、違法建築としてみなされてしまう場合があります。

 **【Q2】売却物件で過去に火災・ボヤ・事件・事故(自殺・他殺)等はありませんでしたか？** ☐ある ☐ない

重大な瑕疵にあたりますので、すべてお話しください。



 **【Q3】建物に関して、不具合な点はありませんか？** ☐ある ☐ない



傾き・結露・すがもり・雨漏り等があると、その補修費用が査定額に影響してきます。

 **【Q4】敷地の地盤沈下はありませんか？** ☐ある ☐ない

塀が傾いてきた、住宅の床が傾いてきた、戸が閉まらなくなったなどがあればすべてお話しください。



 **【Q5】水道から赤サビ・排水の流れが悪いなど不具合はありませんか？** ☐ある ☐ない



修理する場合は、多額な費用がかかります。販売価格にも影響しますので、すべてお話しください

商品化(価値)の提案

好条件で売却するには…デメリットを解決

① こんな部屋だったら…



リフォームしておしゃれな部屋に!



② こんな庭だったら…



庭木を剪定するだけで美しく!



スッキリ!

③ 売却後に
土地面積が少なかったら…

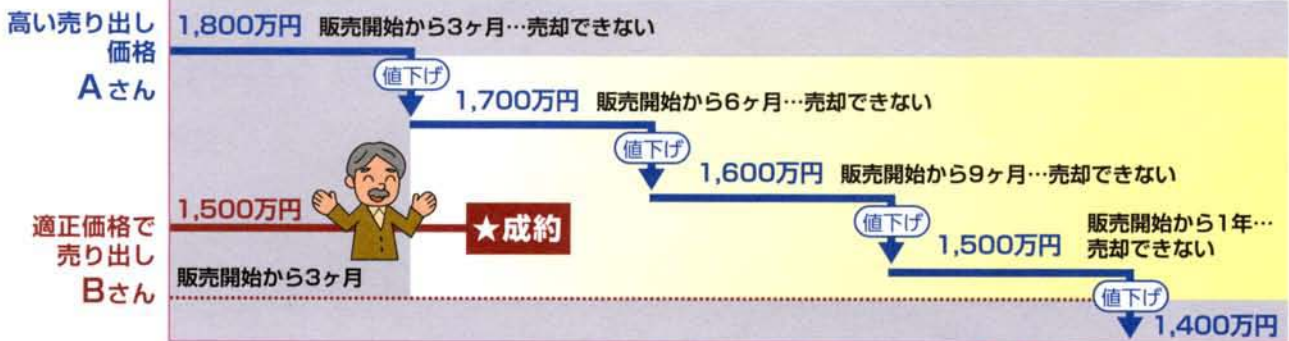


売り出す前に測量をおすすめします



適正価格で売り出しましょう

シミュレーション



結局Aさんは、Bさんより、
100万円も安くなってしまい、
時間もかかってしまいました。



適正価格で売り出すメリット

- ・過去の成約事例、近隣の競合物件と比較されたとしても適正価格の為、早期成約が見込めます。
- ・上記の例のように、最終的には手取り金額が多くなる可能性があります。

適正価格より高く売り出すデメリット

- ・販売が長期化する可能性が高くなる為、ご案内立会や不動産会社との打合わせ等、手間が増加します。
- ・販売期間が長期化すると維持費（管理費・固定資産税等）の経費負担や、住み替え先の経費負担が増加します。

購入希望者の心理

Aさん売り出し直後
1,800万円



「心構え」

現在、売主様がどのようにお住まいなのか？買主様には気になるところです。ご自宅を「いかに魅力ある商品に見せるか」が重要なポイントです。



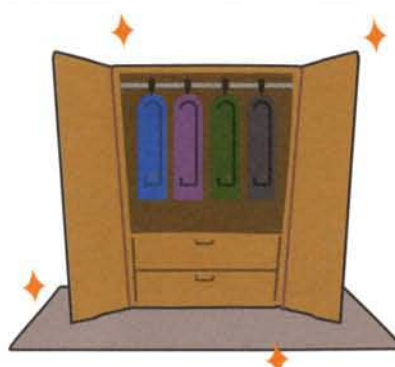
☐ 室内の換気



☐ ペットも一時的に室外へ



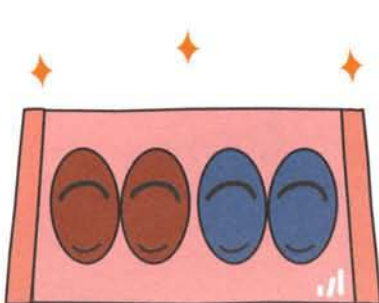
☐ 収納内も整理・整頓



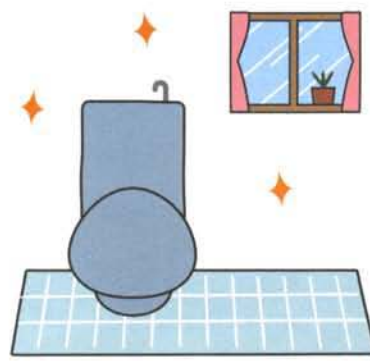
☐ お庭の手入れ



☐ スリッパのご用意を



☐ トイレ・浴室などのおそうじ



スタッフが買主様をご案内時は、ご自宅を気に入っていただけるよう接客に集中させていただきます。売主様が買主様に過度なアピールを行いますと、逆に買主様は不安になる場合もあります。

買主様から質問があればご説明いただき、あとはスタッフにお任せ下さい。

売買残代金の受領時に用意するもの

- | | |
|--|---|
| ☐ ①登記識別情報(権利証) | ☐ ⑥管理規約、パンフレット、建築確認書等 |
| ☐ ②印鑑(実印) | ☐ ⑦登記費用(抵当権抹消登記等がある場合) |
| ☐ ③印鑑証明書(3ヶ月以内) | ☐ ⑧売却物件の鍵 |
| ☐ ④固定資産税納付書 | |
| ☐ ⑤ガス、水道等の精算領収書 | |
- ※登記されている住所と印鑑証明書の住所が異なる場合には、これ以外にも書類が必要になります。

売買残代金の受領と 不動産の引渡しの流れ

1 登記の申請書類の確認

所有権の移転登記の申請を行います。
登記を代行する司法書士に必要書類を
渡し、登記申請を依頼します。



2 売買残代金の受領・ 所有権の移転

売買残代金を受領し、領収書を発行しま
す。



3 固定資産税、 マンションの管理費等の精算

引渡前日までの金額を日割りで計算し
て、精算金・受益者負担金を買主様より
受領します。マンション等の管理費・修繕
積立金も月額を日割りで計算して精算
金を買主様より受領します。

