

# 不動産の売却 ご説明ガイド

媒介契約からの流れ編

---

2022



株式会社陸自不動産

## 1

# 売却活動を依頼する契約を媒介契約と言います

不動産会社に依頼をする時の契約には

一般媒介

専任媒介

専属専任媒介

の3種類がございます！



ご契約にはそれぞれメリットとデメリットの特徴があります。  
当社では売主様に一番合ったご契約をお勧めしています。

|              | 一般媒介                                   | 専任媒介                                   | 専属専任媒介                              |
|--------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| 複数の不動産会社への依頼 | ○                                      | ×                                      | ×                                   |
| 買主との直接取引     | ○                                      | ○                                      | ×                                   |
| 指定流通機関の登録義務  | なし                                     | 7営業日以内                                 | 5営業日以内                              |
| 売主への業務報告の義務  | なし                                     | 2週間に1回以上                               | 1週間に1回以上                            |
| 特徴           | 売れ筋であれば売しやすい反面、複数業者とのやり取りが面倒で状況も把握しにくい | 特定の会社に依頼するので、やり取りは楽な反面、情報を囲い込まれる可能性がある | 報告頻度が高いので状況を把握しやすい反面、買主を自ら探すことができない |

# 2

## 売却活動と買主様からの購入申込

### 1 売却活動を報告します

〇〇不動産では、様々な広告を使って購入を希望されるお客様をお探ししますが、営業活動に対するお問い合わせの状況やご見学をされたお客様の反応などの売却活動の経過報告を定期的に行っています。どのような方法で売却活動がされているのかなどのご不安がない状態で、販売活動を行いますのでご安心ください。



### 2 買主様のご紹介

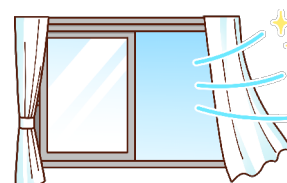
〇〇不動産の販売活動によってご紹介させていただく買主様から、売主様ご所有の不動産を購入したいとのご希望があった場合、「不動産購入申込書」という書類が購入希望のお客様から提出されます。購入希望のお客様からの代金のお支払い方法や、お引渡しの希望時期などの条件を売主様にお伝えします。



### 3 売却のご承諾

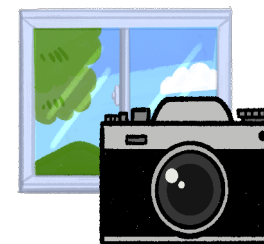
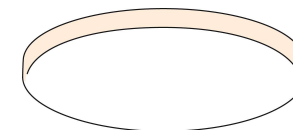
購入希望のお客様からの申込書と諸条件を確認していただき、その内容でよろしければ、売主様からは「売渡承諾書」をご提出していただきます。売主様、買主様双方の条件が整いましたら、不動産売買の契約締結に移ることになります。契約締結日を決めましょう。

### 購入希望者様に印象を良くするポイント！



◆カーテンと窓を開けて室内を換気

◆室内の照明はすべて点灯

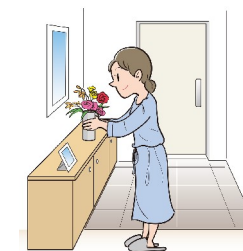


◆収納や水廻りも整理整頓

◆陽当たり・眺望の良さを写真で記録



◆おもてなしのちょっとした気遣い



# 3

## 売買契約の締結

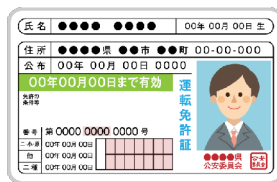


### 1 売買契約書読み合わせ

原則として、売主様、買主様立会の上で、〇〇不動産のスタッフが不動産売買契約書の読み合わせを行います。契約内容をご確認いただき、双方が署名・押印をします。この時点で買主様から売主様は手付金を受領します。今後のトラブルを避けるために、きちんと設備状況等の報告も行います。売買契約後は、契約書に記載された内容に基づいて買主様、売主様双方の義務と権利を履行しなければなりません。売主様は記載されている期日までに所有権移転登記申請、不動産引渡しの義務が発生いたします。

### 2 本人確認が必要です

不動産の売買契約では、平成20年3月に施行された犯罪収益移転防止法により、マネーロンダリングやテロ資金供与の防止を目的として、取引を行う際に本人確認を義務付けています。宅地建物取引業者が売買契約時の売主、買主双方の本人確認をしなければなりません。従って、不動産を売ろうとする人も、買おうとする人も事前に本人確認の書類を提出しなければなりません。



### 3 売主様が契約時に必要なもの

- 1 登記識別情報（権利証）
- 2 印鑑証明書（3か月以内のもの1通）
- 3 固定資産税納付書
- 4 税込仲介手数料
- 5 実印
- 6 印紙代（売買金額によって異なります）
- 7 ご本人確認書類（運転免許証等）
- 8 建築確認通知書（検査済証／建築協定書等）

# 4

## 不動産のお引渡し・抵当権抹消・所有権の移転

### 1 お引渡しの準備

残代金の受領日が決済日当日になります。抵当権抹消の手続きなどが必要な場合は、借入の金融機関とローン残高の確認を行い抹消書類などの準備が必要です。事前に金融機関をご紹介ください。

### 2 引渡し時必要書類

ご所有の不動産によって、お引渡し時に準備していただく書類などが異なってきます。事前に担当者より準備する書類等の詳細をお知らせいたしますので、あらかじめご用意ください。

### 3 お引越しの準備

残代金の受領と物件のお引渡しは同時に行われます。いまのお住まいをご売却される場合は、お引渡しまでにお引越しを済ませておかなければなりません。公共料金の精算も必要になります。

### 4 抵当権抹消の手続き

売却される不動産に住宅ローン等の他の抵当権が付いている場合、その残債務を清算して抵当権等を抹消しなければなりません。司法書士が必要書類をお預かりして、法務局の手続きを行います。

### 5 物件の現地確認

契約時の内容と一致しているかどうか、隣地との境界を明示できるものがあるかどうかなど確認します。

### 6 残代金受領時に必要なものと引渡しの流れ

- |                                    |                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 登記識別情報    | <input type="checkbox"/> 管理規約・パンフレット等        |
| <input type="checkbox"/> 実印        | <input type="checkbox"/> 建築確認書類              |
| <input type="checkbox"/> 印鑑証明      | <input type="checkbox"/> 登記費用                |
| <input type="checkbox"/> 固定資産税納付書  | <input type="checkbox"/> 建物のカギ               |
| <input type="checkbox"/> 公共料金精算領収書 | ※ 登記されている住所と印鑑証明の住所が異なる場合は、これ以外に手続きと書類が必要です。 |

#### 1 所有権登記の申請書類の確認

#### 2 残代金の受領と領収書の発行

#### 3 固定資産税・管理費等を日割り精算

#### 4 管理規約等の関係書類の引渡し

#### 5 建物に付属する鍵一式の引渡し

#### 6 抵当権抹消費用等の諸費用の支払い



# 5

## 確定申告と売却後の税金

不動産を売却するときは、3つの税金が発生します。一つ目は売買契約書に必要な「印紙税」です。2つ目と3つ目は「譲渡所得税」と「住民税」です。譲渡所得税と住民税は、給与などの他の所得と区分して課税される分離課税になるので、例えばサラリーマンであったとしても、不動産を売却したときは確定申告をしなければなりません。原則として、手に入れた利益（売却益）が「譲渡所得」として課税の対象になります。注意をしたいのは、売却益＝売却金額（売った金額）そのものではないということです。譲渡所得はあくまで利益ですので、その不動産を手に入れたり売ったりしたときの費用を売却金額から差し引く必要があります。費用の中にはその不動産を買ったときの金額も含まれています。

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入金額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

$$\text{譲渡所得} = 3,000\text{万円} - (2,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 800\text{万円}$$

一定の要件を満たすことで、税法上の特例を受けることができます。

- ◆居住用財産の3,000万円特別控除
- ◆10年超所有の場合、軽減税率も併用できます
- ◆譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

※納税額がゼロであっても特例を適用する場合は確定申告が必要です。  
※不動産の売却に伴う税金の計算は複雑なので、専門家にご相談ください。



### 最寄りの税務署

〒854-8666 長崎県諫早市永昌東町2-5-45

☎ [0957-22-1370](tel:0957-22-1370)

# 陸自不動産と 末永く今後もお付き合いください♪



お困りごと、ご相談はいつでもお電話ください

 **0957-51-4599**

