



STEP1 売却のご相談

実際に売却を進めるか、それとも違うタイミングが良いのか、ご要望やご不安ごとをお聞かせください。

売却のために必要な諸費用や税金などの疑問を解消いたします。

また、マックスでは売買・賃貸を同時に査定し比較・検討することも可能です。



売却のために必要な諸費用・税金

不動産の売却には、経費（諸費用）がかかります。

手取額は、売却価格から経費（諸費用）を引いた額となります。

$$\boxed{\text{売却価格}} - \boxed{\text{経費(諸経費)}} = \boxed{\text{手取額}}$$

不動産売却にかかる経費（諸費用）

- 仲介手数料

売買価格の3%+6万円（別途消費税）

※売買価格が800万円を超える場合

※800万以下の物件について上限が3万（税込）となります

- 印紙税（収入印紙）

売買契約書に貼付（売買価格によって税額が変わります。）

- 譲渡所得にかかる税金

譲渡所得税・住民税

参照 6～7ページ「不動産を売却するときにかかる税金」

- 登記関係費用

登録免許税・司法書士報酬（住所変更登記・抵当権抹消登記の有無により金額が変わります。）

※上記費用の他に、既存の住宅ローン完済に手数料がかかる場合や、引越などの費用がかかります。



STEP2 調査&査定

ご所有の不動産がいくらで売れるのか調べてみましょう。

まだ売却を検討中の方も、査定は完全無料ですのでお気軽にご相談ください。

売却のプロが、適正な査定価格をご提案します。

簡易査定（机上査定）

過去の取引事例などのデータを基に、メールやお電話でおおよその査定価格をお伝えします。
短時間でのおおよその価格を算出します。

本査定

さまざまな調査を行い、価格を算出します。査定報告は、売主様のご要望も確認しながら、査定根拠をわかりやすくご説明させていただき、最終的な売出価格をご提案します。

調査内容

物件・周辺条件、市場動向・経済動向、競合物件などエリアの特性

査定評価方法

取引事例比較法、原価法、収益還元法 など

査定価格の算出

売却物件の調査

現地訪問させていただき、物件の状況や眺望、周辺環境などを詳しく調査します。
また、権利関係の調査、法令上の制限に関する調査を行い、精度の高い査定価格を算出します。

● 建物・敷地などの現地調査

- ＜物件の状況＞ 構造・築年数・間取り・設備機器のグレード・日照・眺望・景観など
- ＜マンションの場合＞ 管理形態・管理方式の確認、管理規約・使用細則の確認
管理費や修繕積立金の額、滞納の有無、長期修繕計画の内容など
周辺の確認（近隣の空き地、隣接建物の状況や近隣での建築予定など）
環境の確認（騒音・振動・臭気の有無や病院・公園など施設の有無など）

● 法務局調査（権利関係の調査）

登記簿記載事項の確認（所有権・抵当権・賃借権・地上権・地役権など）
公図・測量図・建物図面・隣地との境界・道路との境界などの確認など

● 役所調査（法令上の制限に関する調査）

建築基準法・都市計画法に関する調査、公道・私道など道路の種類や幅員
その他法令制限の確認、上・下水道、ガス設備の状況

STEP3 媒介契約の締結

売却のご依頼が正式に決まりましたら媒介契約を結びます。

STEP2 までの内容について納得いただければ媒介契約を締結しましょう。

媒介契約の種類

媒介契約には「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」「一般媒介契約」の3種類があります。

	専属専任 媒介契約	専任 媒介契約	一般 媒介契約
他社への同時依頼	×	×	○
売主様自ら発見した希望者との 直接取引	×	○	○
契約有効期間	3ヶ月以内	3ヶ月以内	3ヶ月以内 (法令上の制限なし)
レインズ [※] 登録義務	5営業日以内	7営業日以内	任意
業務処理状況の報告義務	1週間に1回以上	2週間に1回以上	なし

付随するお手続き

販売活動を行う前に以下の書類をご記入いただきます。

① 物件状況等報告書

ご売却予定の不動産について売主様が知っている事柄を、買主様に報告するための書面です。
雨漏りやシロアリの害、給排水管の故障・腐蝕、増改築の履歴、近隣との申し合わせ事項、
マンションの管理に関する事項などを記載します。

② 設備表の記入

ご売却予定の不動産に備え付けられている設備に関し、故障の有無などを買主様に対し報告する
ための書面です。また、引渡しの状態を事前に決めておくことにより、売却活動をスムーズに
行うことができます。

STEP4 売却活動の開始

多様な媒体を使った営業活動で、
売却物件の魅力をアピールします。

いよいよ売却活動の開始です。
レインズへの登録や幅広い広告媒体を活用することで、
多くのお客様に情報をご提供します。



STEP5 売買契約の締結

購入希望者から「購入申込書」を受け取り、
価格やその他の契約条件を調整します。
ご売却の条件と合致するかどうかをご判断ください。
ここで、売主様、買主様間で合意に至れば、
売買契約に向けて進行いたします。



購入申込時に調整する条件

● 購入価格

売出価格が前提ですが、買主様より希望価格の提示がある場合は調整を行います。

● 融資利用の有無

買主様が住宅ローンを希望される場合、金融機関の事前審査を依頼し、決済の確実性を高めます。

● 手付金の金額

売買契約時に受領する手付金の金額を決めます。価格の5~10%が一般的です。

● 契約日、決済予定日（引渡し予定日）

決済日には、売買代金の授受、所有権移転登記などを行います。一般的には金融機関・
法務局の業務取扱い時間（平日）の午前中に設定します。

STEP6 決済&引渡し

売買代金(残代金)の受領と同時に物件(鍵)の引渡しを行います。

以上で売却手続きが完了となります。

滞りなく引渡しが完了するよう、当日の流れとご用意いただくものをチェックしましょう。

当日の一般的な流れ

<参加者> 売主様
買主様
不動産会社担当者
司法書士
金融機関ローン担当者
(買主様が住宅ローンご利用の場合)

<場所> 不動産会社・金融機関など

<日時> 平日(金融機関、法務局営業日)
9:00~13:00頃



①登記申請の依頼

所有権移転登記を代行するために必要な書類を司法書士へ渡し、登記手続きの準備を行います。

②売買代金などの受領、費用の支払

【受領】 売買代金(残代金)
固定資産税、管理費などの清算金(日割で精算)

【支払】 仲介手数料(マックスにて受領)
登記費用(司法書士への支払)

③売主様口座にて着金確認を行っていただきます。

④物件の引渡し

物件の鍵類など一式を引渡し、領収書の発行などを行います。

⑤抵当権抹消手続き(住宅ローンの残債がある場合)

司法書士が代行します。

譲渡所得税とは

不動産の売却によって生じた所得を譲渡所得といいます。譲渡所得は、他の所得（給与所得等）と分離して所得税と住民税が課税されます。なお、譲渡所得がマイナスの場合は課税されません。

課税方法

所得税は、給与所得や不動産所得など各種所得金額を合計し総所得金額について税額を計算する総合課税が原則です。しかし、不動産の売却によって生じる譲渡所得については、他の所得とは合算せず、個別に税額を計算する分離課税方式が採用されています。

譲渡所得の計算

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

< 特例による控除が適用される場合 >

$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡所得} - (\text{特別控除} \ast A)$$

※A 例 : 3000 万円特別控除 など

取得費

取得費とは次の①、②の内大きい金額を使います。

- ①概算法: 譲渡収入金額×5%
- ②実額法: 土地建物の購入代金、建築代金、購入時の仲介手数料の他リフォームの設備費や改良費など取得に要した費用を合計した金額から、建物の減価償却費を差し引いた金額となります。

譲渡費用

譲渡費用とは譲渡のために直接要した費用をいいます。

- ①売却時に支払った仲介手数料
 - ②登記若しくは登録に要した費用
 - ③印紙税で売主が負担したもの
 - ④貸家売るため、借家人に家屋を明け渡してもらうときに支払う立退料
 - ⑤土地などを売るためにその上の建物を取り壊したときの取壊し費用、建物の損失額
 - ⑥測量に要した費用
 - ⑦売買契約をした後に、他者へ高い価額で売却するために（更に有利な条件で売るため）最初の契約者に支払った違約金
 - ⑧借地権を売るときに地主の承諾をもらうために支払った名義書換料など
 - ⑨その他その資産の譲渡価額を増加させるためその資産の維持や管理のためにかかった費用
- (注) 居住期間に修繕費や固定資産税などその資産の維持や管理のためにかかった費用などは譲渡費用になりません。

譲渡所得の税率表

長短区分	所有期間		
	短期	長期	
期間	5年以下	5年超	10年超所有軽減税率の特例
居住用	39.63% (所得税 30.63% 住民税 9%)	20.315% (所得税 15.315% 住民税 5%)	①課税譲渡所得 6,000万円以下の部分 14.21% (所得税 10.21%・住民税 4%) ②課税譲渡所得 6,000万円超の部分 20.315% (所得税 15.315%・住民税 5%)
非居住用	39.63% (所得税 30.63% 住民税 9%)	20.315% (所得税 15.315% 住民税 5%)	

(注) 上記税率には、復興特別所得税として所得税の2.1%相当が上乗せされています。

不動産売却時に利用可能な特例

長短区分	所有期間		
	短期	長期	
期間	5年以下	5年超	10年超
居住の有無	居住用	3,000万円特別控除※A	3,000万円特別控除※A 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除※D 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除※E 10年超所有軽減税率の特例※B 特定居住用財産の買換え特例※C
	非居住用	—	—
空き家の3,000万円特別控除			

※A～※Eは特例となります。

＜土地等の平成21年・22年取得の1,000万円特別控除＞

平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した土地等を、所有期間が5年を超えて譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から1,000万円を控除します。

この規定は「3,000万円特別控除の特例」「特定居住用財産の買換え特例」等との併用はできません。