

不動産売買のしくみ 〈売却編〉

□仲介方式

一般的な売却方法です。売却期間や市場の状況により、流通価格が決定されます。

□売却保証方式

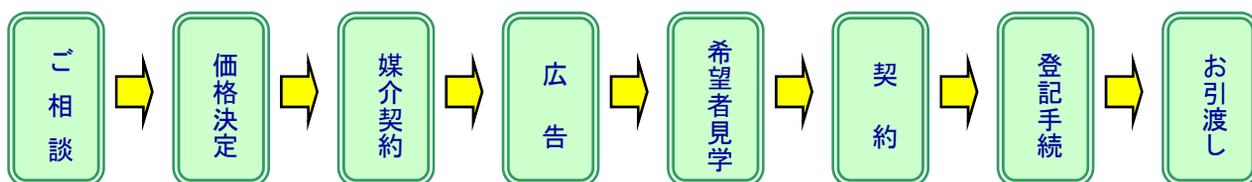
希望期間内に仲介で売却できなかった場合、あらかじめ約定した価格にて、当社が責任を持って購入いたします。

□買取方式

当社が直接買取らせていただく方式です。早く現金化したい方・ご近所にわからないように売却したい方に向いています。

売却までの流れ (このような流れで売却取引は行われています)

まずは相談しましょう！



よくあるご質問

Q. 広告料はかかるの？

無料です。当社では広告料・査定料は一切かかりません。

Q. 抵当権が付いている物件は売却できるの？

売却可能です。ローン残債処理も丁寧にアドバイスいたします。

Q. 専属媒介・専任媒介・一般媒介の違いは？

専属媒介→1社にだけ売却依頼する方式です。ご自分で見つけた購入者と契約する場合も、その業者にお問い合わせすることになります。

専任媒介→1社にだけ売却依頼する方式です。ご自分で見つけた購入者と直接契約することができます。

一般媒介→複数の不動産業者に売却依頼することができます。

Q. 万一、売却できない場合は？

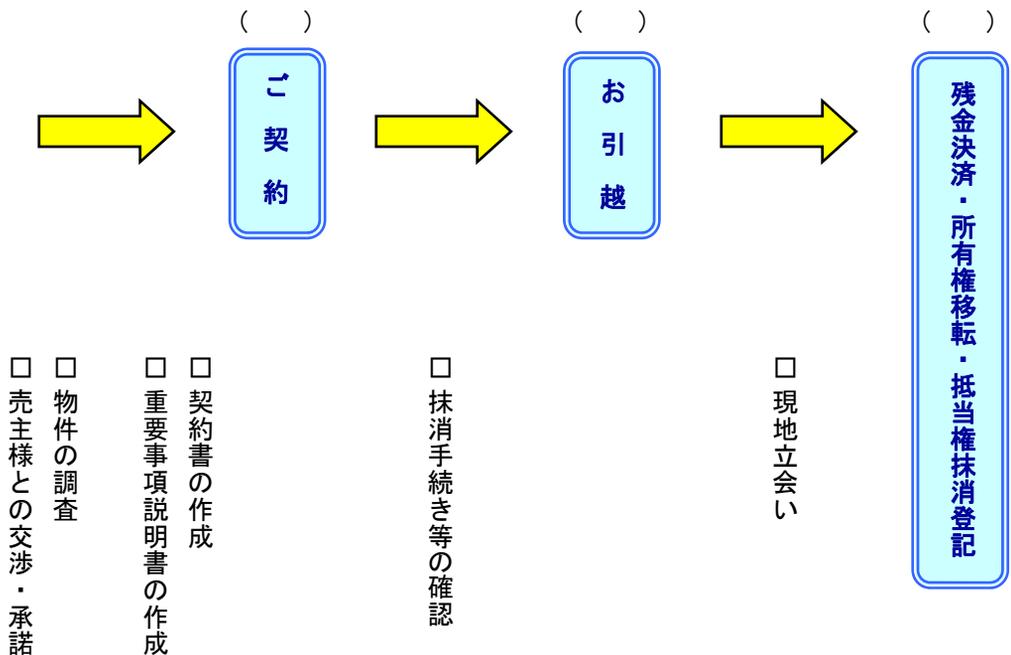
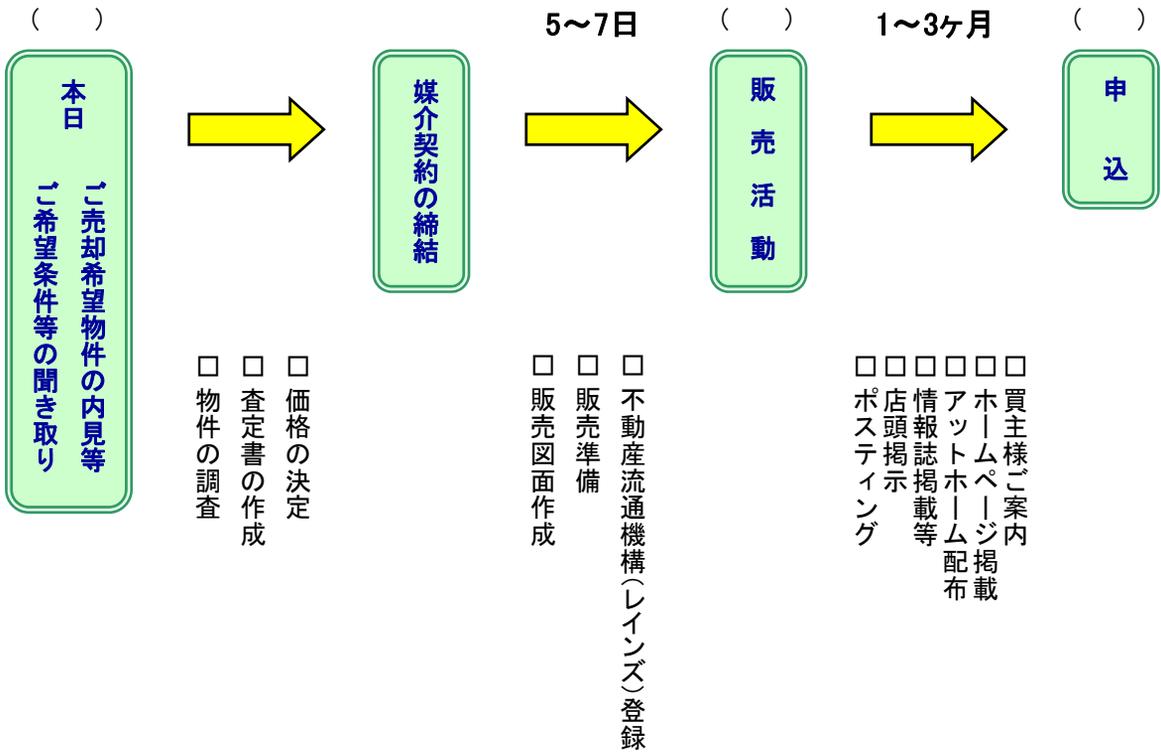
当社では、売却保証方式があるから安心。万一売却できない場合は、当社で購入いたします。

Q. 時間をかければ高く売れる？

売買に時間がかかると、売れ残りイメージになることがあります。

一概には言えませんが、時間がかかると価格が下がる傾向にあります。

ご売却までの流れ



媒介契約

1 媒介契約の種類

ご売却を決断されたら、仲介業者（不動産会社）との間に売却を依頼する「媒介契約」を結びます。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。

①専属専任媒介契約

特定の不動産業者に仲介を依頼し、他の不動産業者に重ねて依頼することができない契約です。不動産業者は、依頼主に対して、1週間に1回以上の頻度で売却活動の状況を報告する義務があります。また依頼主は、自分で購入希望者を見つけることはできません。

②専任媒介契約

「専属専任媒介契約」と同じく特定の不動産業者のみに仲介を依頼する契約です。不動産業者は、依頼主に2週間に1回以上の頻度で売却活動の状況を報告する義務があります。依頼主は、自分で購入希望者を見つけることができます。

③一般媒介契約

複数の不動産業者に重ねて仲介を依頼することができる契約です。不動産業者に報告義務はなく、依頼主も自分で購入希望者を見つけることができます。（当社では一般媒介契約でも売却活動のご報告をしています。）

2 媒介契約制度の違い

	複数業者との契約	依頼者自ら発見した相手との取引	指定流通機構への登録義務	業務処理報告義務
専属専任媒介契約	不可	不可	5営業日以内	1週間に1回以上
専任媒介契約	不可	可	7営業日以内	2週間に1回以上
一般媒介契約	可	可	なし	なし

広く情報を開示し、たくさんのお客様を集めます

流通機構への登録

ご売却を依頼をいただきましたご自宅は、売却物件情報として「(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)」に登録いたします。不動産物件情報をオンラインネットワークすることにより流通機構のホストコンピュータに登録し、多くの取引関係者が物件情報を共有することにより、迅速に情報交換を行うことができますので、取引の拡大を図ることができます。

(財)東日本不動産流通機構〈東日本レインズ〉

北海道・青森県・岩手県・宮城県・秋田県・
山形県・福島県・茨城県・栃木県・群馬県・
埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・
山梨県・長野県

(社)中部圏不動産流通機構〈中部レインズ〉

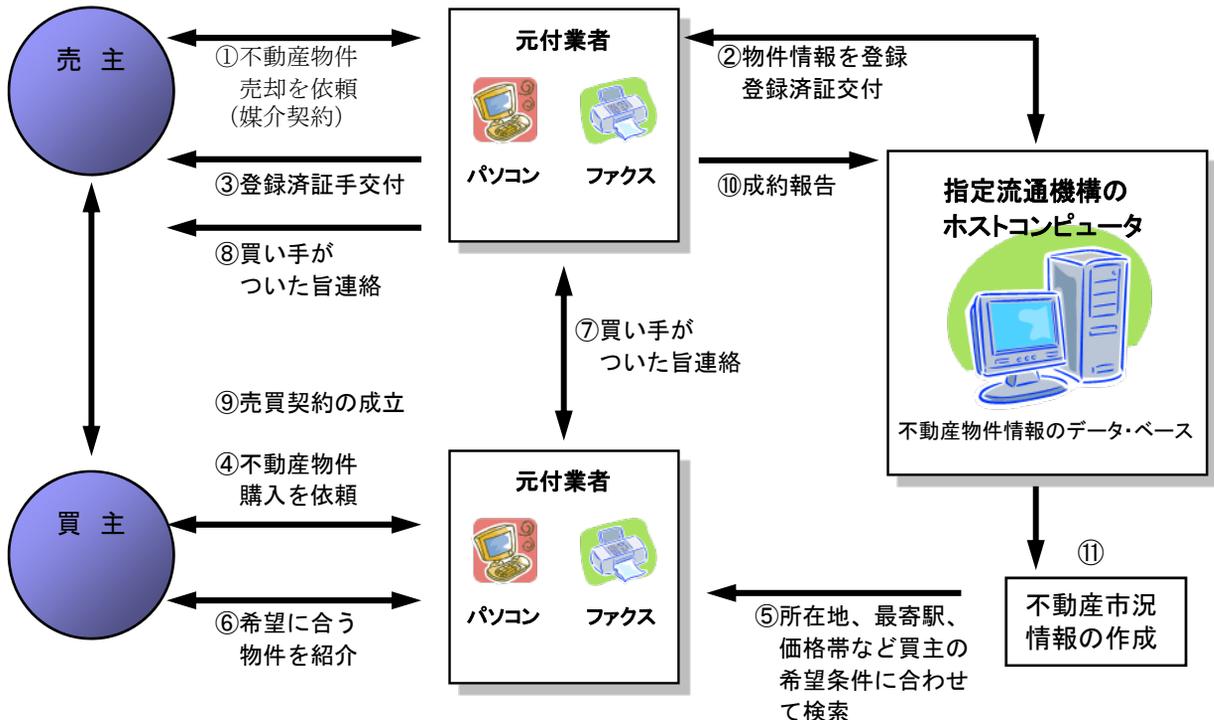
富山県・石川県・福井県・岐阜県・静岡県・
愛知県・三重県

(社)近畿圏不動産流通機構〈近畿レインズ〉

滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・
和歌山県

(社)西日本不動産流通機構〈西日本レインズ〉

鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県・
徳島県・香川県・愛媛県・高知県・福岡県・
佐賀県・長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・
鹿児島県・沖縄県



売主様の手取額計算

売主様の手取額を計算します

希望価格で売却した場合の「売り幣間の手取額」を算出します。
買換えなどの場合は、トータルな資金計画も致します。お気軽にお問い合わせ下さい。

_____様

DATE: / /

売却にかかる手取額計算表

売却物件 所在地			
建物面積 専有面積		土地面積	

売却代金		万円	
▲残債(借入残高)		万円	
▲仲介手数料		万円	
▲印紙代		万円	
▲登記関係費用		万円	
▲測量費用		万円	
▲譲渡に関わる税金		万円	
▲その他の費用 (リフォーム代金など)		万円	
差引手取額		万円	

譲渡所得税	万円
住民税	万円

←

(注)①各種費用、税金については概算費用ですので、
一応の目安としてご覧下さい。

②消費税を含んだ計算をしております。