

# 不動産売却の流れ

1 やることをカレンダーにも書いておくと便利だよ!

## A 不動産売却の相場を調べる

各空欄にはあなたの予定も書けるよ!

- ①売却予定の不動産と類似している物件の売却価格を調べる
- ②簡易査定が可能なサイトでおおよその売却価格を確認する
- ③

年	月	日	日	月	火	水	木	金	土

## B 不動産会社に査定依頼をする

- ①売却価格を検討するために売却予定の不動産の査定を依頼する
- ②査定方法を決める
  - a: 机上査定(物件を実際には確認せず、物件の情報から価格を算出する)
  - b: 訪問査定(実際の建物や設備の状況を確認して査定額を算出する)

## C 不動産会社と媒介契約を結んで売却依頼をする

- ①売却依頼のための媒介契約を結ぶ(媒介条件に応じて以下のいずれかの契約を結ぶ)
  - a: 一般媒介
  - b: 専任媒介
  - c: 専属専任媒介

	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
複数社との契約	× 売主 不動産会社1社だけに売却を依頼 不動産会社 (1)売主への販売状況の報告義務がある (2)レインズへの登録義務がある	○ 売主 複数の不動産会社に依頼 不動産会社A 不動産会社B 不動産会社C	○ 売主 複数の不動産会社に依頼 不動産会社A 不動産会社B 不動産会社C
レインズへの登録	必須 (媒介契約締結後5日以内)	必須 (媒介契約締結後7日以内)	任意
売主への業務報告	1週間に1回以上	2週間に1回以上	不動産会社から売主への報告義務なし
売主が発見した相手との取引	×	○	○
契約の有効期間	3カ月以内		なし

- ②

年	月	日	日	月	火	水	木	金	土

## D (不動産会社が販売活動を開始する)

- ①売却物件を広告することについて許可する
- ②販売活動の報告を受ける
- ③

## E 買主と売買契約を結ぶ

- ①(買付証明書を受けて)売渡承諾書を返す
- ②重要事項説明に添付する告知書(物件の現況や瑕疵を記載するもの)を記載する
- ③重要事項説明書の内容に間違いがないか確認する
- ④売買契約を締結する
- ⑤手付金を受領する

## F 決済・不動産の引渡しをする

- ①(契約時に決められた引渡し期日)売買代金から支払い済みの手付金を差し引いた残代金を受領する
- ②(決済日と同日)権利証、物件の鍵を引き渡して所有権移転を行う
- ③

## G 確定申告をする

- ①(不動産売却によって売却益が出た場合)確定申告を行う



申告は売却した翌年の確定申告の時期に行います。また、売却益がなくても特別控除の適用を受ける場合には確定申告が必要です。売買契約書や領収書など必要書類を準備のうえ、税務署へ提出しましょう。\*詳しくは税務署のホームページをご確認ください

- ②

年	月	日	日	月	火	水	木	金	土

## H 売却依頼時に必要な主な書類

- ①登記簿謄本または登記事項証明書
- ②登記簿権利証(または登記識別情報通知書)
- ③物件購入時の売買契約書
- ④物件購入時の重要事項説明書
- ⑤固定資産税評価証明書(または固定資産税納税通知書)
- ⑥土地測量図・境界確認書
- ⑦公図
- ⑧物件の図面
- ⑨設備の仕様書
- ⑩建築確認済証および検査済証
- ⑪建築設計図書・工事記録書
- ⑫マンションの管理規約または使用細則
- ⑬マンションのパンフレット(間取り図などが分かるもの)
- ⑭マンション維持費関連書類
- ⑮耐震診断報告書
- ⑯アスベスト使用調査報告書
- ⑰
- ⑱

## I 不動産の引渡し時に必要な主な書類

- ①身分証明書
- ②住民票
- ③実印
- ④印鑑証明書
- ⑤銀行口座の通帳(銀行振込み先情報)
- ⑥ローン残高証明書(またはローン返済予定表)
- ⑦
- ⑧