

不動産売却ガイド

売却をお考えなら、まずはこちらでご相談ください。
査定から売却後の所得税のことまで、弊社がしっかりサポートいたします！



MENU

- ・売却の流れ
- ・査定方法
- ・諸費用の相場
- ・売却後の譲渡所得税について

(株)テラ・カーサ

〒983-0045 仙台市宮城野区宮城野1-1-13北村ビル1F

TEL:022-762-9391/FAX:022762-9401

E-mail:info@terra-casa.jp HP:<http://www.terra-casa.jp>

ご売却までの流れ

まずはお客様からご相談をいただくところから、弊社のサポートが始まります。
なお、売却が決まるまで費用は一切発生いたしません！

1週間～3週間程度

* 査定額のご提示

売却のご相談を受けたら、近接エリアの売却事例・現地調査を行います。
調査を基に、売価や売却方法についてご提案いたします。

* 媒介契約の締結

送付いたしました査定書をご確認ください。ご提案した内容で進めてよろしければ、媒介契約書をご記入いただきます。

* 販売活動の実施

お客様のご要望や、その土地に適した方法で販売活動を行います。

- ・ 購入意欲の高い事業者へのアプローチ、人気の立地は準入札制度の活用
- ・ スーモやアットホーム等の不動産情報サイトに広告を掲載 など…



1ヶ月程度

* 売買契約の締結

購入者が決まったら、いよいよ売買契約を結びます。手付金を受領し、引渡しまでのスケジュール等の打合せを行います。

* 引渡し準備

契約書に則り、引渡しまでに必要な作業を行います。
各業者への見積もり依頼、調整、立会い等は、弊社で代行可能です！

- ・ 確定測量 / 境界復元 / 境界確認
- ・ 家具等の処分
- ・ 建物解体
- ・ 植栽の伐採 など…

* 引渡し

金融機関において残代金の決済を行います。併せて登記関係書類を引き渡し、司法書士が所有権移転手続きをとり、売却の一切が終了です。

「準入札方式」のご紹介

不動産をより高く売却するための、弊社独自の売却方式「準入札方式」をご紹介します。

「準入札方式」とは

物件特性・立地から高値購入の可能性が高い企業を選定し、入札で競争させることにより高値を追求します。

◎準入札方式の流れ

* 査定書の送付

対象物件近隣エリアの売買事例や各種データを基に、相場・査定価格を弊社より所有者様へ提示致します。

* 価格設定

上記の情報から入札前に最低売却価格を設定します。
最低売却価格に達しない場合は売却取りやめも可能です。

* 入札業者の募集

数十社の取引先の中から、高値入札可能性の高い事業者(最適事業者)を選定。
物件の立地特性に合わせて、5～7社に絞ります。

* 入札・契約

入札はメール・書面で行うことで、透明性を確保します。
入札金額を報告後、最も高値の買い手と売買契約を締結します。

◎準入札方式のメリット

* 販売価格(上限)を確定させないことにより、高値追求が可能

一般的な「売却価格を決めて売り出す」方法では、高値売却の芽を摘んでしまう可能性があります。
逆に売出価格が高すぎると、検討者が少なくなり、情報鮮度も落ちてしまいます。
結果的に、売却までに時間がかかったり、売却に至らないことも…。

* 一般消費者の目には触れずに売却することが可能

* ご売却までがスピーディ

事業者中心の売却方式のため、売買契約後のローン解約の心配がありません。

※個人の買い手がローンを組めずに解約すること

◎準入札方式「販売事例」

事例① 「若林区中倉2丁目」(土地：50.0坪)

・ エリア相場 30.7万円/坪
・ 落札価格 40.0万円/坪

相場より…

465万円 の高値売却！！

事例② 「泉区東黒松」(土地：100.0坪)

・ エリア相場 28.9万円/坪
・ 落札価格 38.0万円/坪

相場より…

910万円 の高値売却！！

査定方法

売却したい土地や建物について、様々な角度から調査を行います。

◎査定の工程

* 権利関係や法令による制限等の確認

法務局や市町村HPに掲載されている都市計画情報から、対象物件の権利関係や法令による制限、ライフラインの状態を確認します。

- ・法務局・・・所在地や地積、所有権・抵当権の所在
- ・市町村HP・・・都市計画や用途地域、道路について
- ・各供給元・・・上下水道・ガス(都市/LPG)・電力

* 周辺の売却事例の調査

不動産流通機構「レインズ」を用いて、周辺の売却事例を調査。相場と成約動向を調査します。

* 事例地との比較

査定地と最も条件に近い事例地を比較して、査定を進めます。(=取引事例比較法)

最寄り駅までの所要時間や店舗・施設の立地等の生活環境、接道状況などを比較し、査定価格を割り出します。

* 諸費用の算定

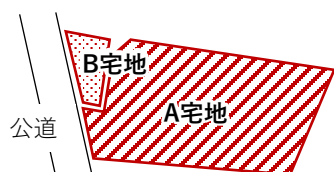
必要に応じて、建物解体や不用品撤去等の諸費用を概算でご提示します。

* 査定価格の提示

以上を踏まえて、査定価格をご提示します。併せて、販売価格・売却方法についても、ご提案します。

◎「隣地一体販売」による売却事例

事例① 「太白区郡山7丁目」(土地：2所有者合計 110.2坪)



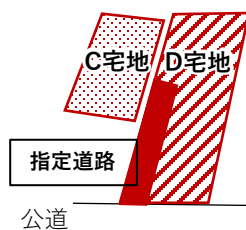
* 一体販売で前面道路に対する間口を広げて、価値を高めたケース

相場より…

- ・エリア相場 40.9万円/坪
- ・売却価格 56.3万円/坪

1,691万円の高値売却！！

事例② 「若林区保春院前丁」(土地：2所有者合計 193.2坪)



* 隣地に指定道路を作り、建築可能としたケース

C宅地は、接道がなく建築不可のため、売却は難航。売却できても相場の半値程度…。

- ・エリア相場 37.4万円/坪

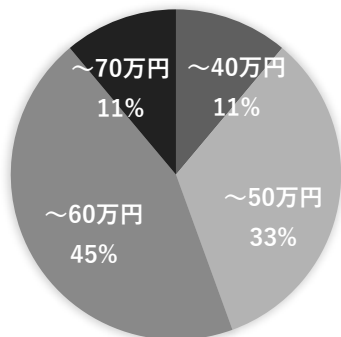
⇒D宅地に指定道路新設・一体販売で、相場より高値で売却された！

諸費用の相場

売却に関わる諸費用。何にどれだけかかるのか分からないことも、売却に際して不安に思う要素のひとつです。今まで弊社で仲介してきた物件から、諸費用の平均値を見てみましょう。
なお、必要な経費は物件毎に異なります。全ての物件において、全ての費用が必要なわけではありません。
(2018年～2020年平均)

A. 測量・境界関連費用

* 確定測量 **51万円**



* 境界の復元 **25万円**

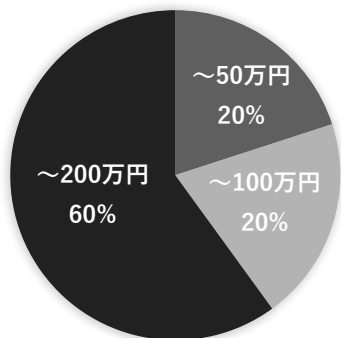


* その他 **16万円**
(道路協議が必要な場合等)



B. 建物関連費用

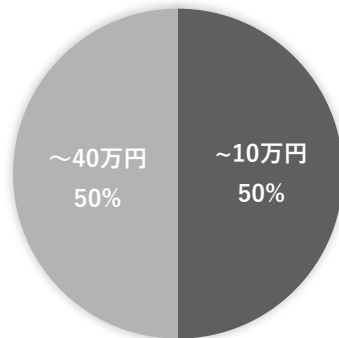
* 建物解体費 **122万円**
約5万円／坪



* 不要品撤去 **22万円**

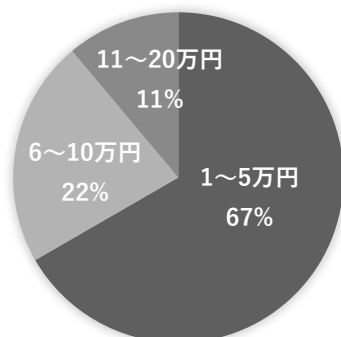


* その他 **20万円**
(越境物の伐採、抜根等)



C. 登記・仲介料

* 登記関係費用 **4万円**



* 仲介手数料 $\{ \text{売買代金(税抜)} \times 3\% + 6 \text{万円} \} + \text{税}$

例) 売却額2,000万円の場合

$2,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円} + \text{税} = \mathbf{72.6 \text{万円}}$

* 諸費用総額
(平均値)

102万円

売却後の譲渡所得税について

土地の売却によって生じた利益は譲渡所得と見なされ、売却の翌年に譲渡所得税が課されます。
こちらの頁では、譲渡所得税額の概算を例示しています。

◎譲渡所得税額の計算式

*** 譲渡所得税額 = 譲渡代金 - (取得費^{※1} + 譲渡経費) × 税率(20.315%)^{※2}**

※1：対象不動産の取得に要した費用。不明な場合は、譲渡代金の5%とする。

※2：所得税15% + 住民税5% + 復興特別所得税0.315%

例) 3,000万円でご売却の場合

(単位：万円)

譲渡代金		3,000
取得費		150
譲 渡 経 費	仲介手数料	105.6
	確定測量費用	51
	建物解体費用	122
課税譲渡所得額		2571.4
譲渡所得税額(課税譲渡所得額×税率)		522.3

※譲渡経費の測量費用・解体費用は前頁「諸費用の相場」より抜粋・引用。

空き家税制(※1)やマイホーム特例(※2)が適用になることがあります。

※1 相続空家の3,000万円特別控除（昭和56年以前建築の戸建に限る）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋を(耐震性のない場合には耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

※2 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例

マイホームを売った時に所有期間の長短に関係なく、譲渡所得から最大3,000万円を控除できる特例。

主として居住の用に供している家屋とその敷地で、居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡されるものが対象。

特別控除適用になった場合、譲渡所得税額は **0 円** です。

適用には、各種申請が必要です。申請サポートも弊社で承ります！