

「不動産売却・活用」ガイド

不動産ご売却をお考えなら、売買専門の弊社へご相談ください。
高額売却法のご提案や測量対応等、ご売却関連手続きをしっかりとサポート致します。

目次 □不動産ご売却編

- ・不動産ご売却の流れにつきまして
- ・「高値売却」に向けた弊社の取組
- ・測量・解体費等の諸費用相場
- ・売却後の譲渡所得税について



株式会社テラ・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 022-762-9401

メール info@terra-casa.jp
ホームページ <http://www.terra-casa.jp>

グループ会社 (株)やまか宅建

土地ご売却の流れにつきまして

◆ご売却の流れ

◆主な内容

◆期間目安

1.

売却のご相談と調査・価格提案

売却事例・現地調査を行い、売出価格や売却方法のご提案を行います。売却時の諸費用や税金等、ご希望により概算額シートをご用意致します。

- 売却事例調査
- 売却方法のご提案
- 売却にかかる諸費用
- 税制優遇制度・所得税概要

2.

売却媒介契約のご依頼

ご売却条件等、ご納得頂けましたら、売却媒介契約書を締結致します。

販売活動

人気エリアや広い物件は、高値追及のため**準入札制度**のご利用をお勧め致します。また、準入札制度ご利用の場合は、買い手候補の調整等のため、専任媒介または専属専任媒介契約をお願いしております。

中古戸建やマンションご売却の場合は、現地オープンハウスや紙広告、各ネットサイトで複合的・効果的な販売活動により成約につなげます。

- 媒介契約の種類
- 高額売却を目指す準入札制度の利用

- オープンハウス
- 紙広告
- インターネット広告・販売



3.

売買契約のご締結

購入申込が入ったら引渡し条件などを調整し、売買契約を結びます。契約時に物件状況報告書などで物件状況を買主に報告します。

測量ご依頼、居住者退去、建物解体

隣地との境界確定・測量を行います。
建物内に家具等ある場合は物件引渡前に処分が必要です。建物解体更地条件の場合は解体が必要です。弊社では、不用品回収業者や解体業者の相見積もサポートしております。

- 売買契約、手付金受領
(仙台や東京等、売主様ご希望の場所で手続き可能です)

- 確定測量（隣地境界承認等）
- 家具等の処分
弊社にて相見積・調整可
- 建物解体
弊社にて相見積・調整可

4.

決済(残代金の受領物件の引渡し)

買主様から残代金を受け取り、関係書類を渡して司法書士が登記変更(所有権移転)手続きを行います。

- 残代金受領・決済
基本的には物件所在エリアの銀行において行います
- ご売却の確定申告(翌年)

10日
〜
1ヶ月

1
〜
4ヶ月程度

「高額売却」に向けた弊社独自売却法ご提案

不動産を高い価格で売却するため、弊社では以下に重点をおき、販売活動を行っております

1. 物件特性・立地から高値購入の可能性の高い企業を選定し、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」）
2. 接道や面積等、個別状況により隣地物件にアプローチし、隣地一体販売で不動産の活用法・価値を高め、高値売却につなげます

1. 「準入札方式」（弊社独自の方式）について

◎準入札方式の流れ

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

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。

売却物件の立地特性に合わせた最適（高値入札可能性の高い）事業者20～30社以上に対し入札資料を送付し入札参加を促します。

入札はメール・書面で行い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、高値売却の芽を摘む可能性があります。逆に、売り出し価格が高すぎる場合は、検討者が少なくなり、情報鮮度も下がり価格を大幅に下げないと売却に至らない事やご売却に時間がかかります。
（ご要望により「準入札方式」と従来の売出方式を併用することも可能です。）
- ・ 一般ユーザーには目に触れないで売却が可能
- ・ 購入者を短期間で確定させることが可能
事業者中心のため売買契約後のローン解約の心配が軽減されます

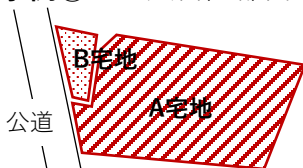
2. 「隣地一体販売」で価値を高め売却した事例

人気エリアの土地でも、道路からの入口が狭いと有効活用が制限されたり、接道幅が2m未満だと建築申請ができません。その場合、隣地へのアプローチで一体販売や隣接地の一部購入等で不動産価値を高めたり、土地活用度が高い広さで売却致します。

◎「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(エリア平均価格)より… **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…。



⇒ 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！

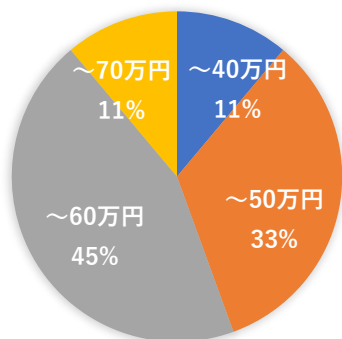
事例③ 「若林区二軒茶屋」（土地：2所有者合計 101.5坪） 事例②と同じく隣地通路利用で建築したケース

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。弊社で仲介してきた物件から、諸費用の平均値を見えます。

A. 測量・境界関連費用

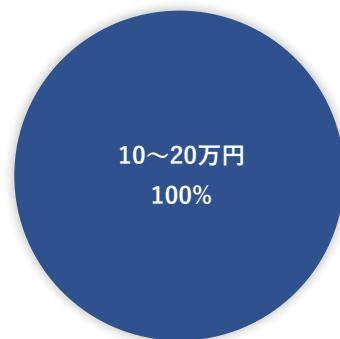
* 確定測量 **51万円**



* 境界の復元 **25万円**



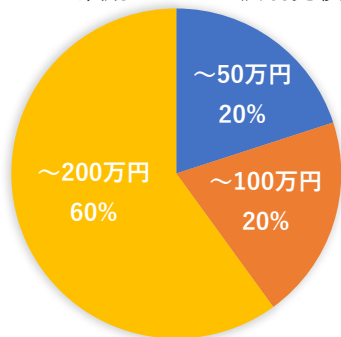
* その他 **16万円**
(道路協議が必要な場合等)



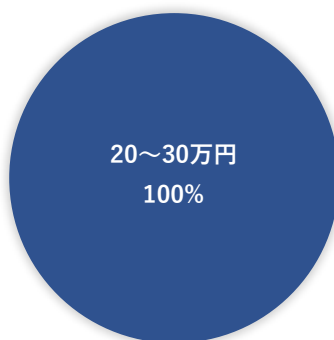
B. 建物関連費用

* 建物解体費 **162万円**

木造 5万円/坪 程度
鉄筋コンクリート 個別見積

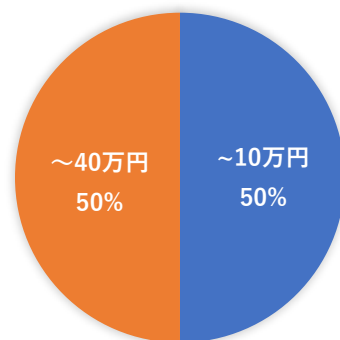


* 不要品撤去 **22万円**



* その他 **20万円**

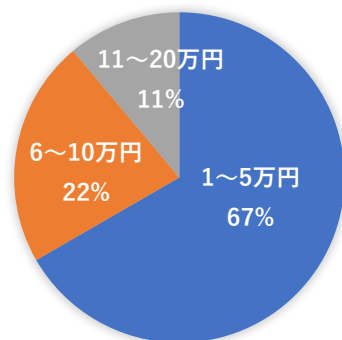
(越境物の伐採、抜根等)



※計算対象外の年で50万円超の
案件もありました

C. 登記・仲介料

* 登記関係費用



* 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

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

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の申請が必要となります。課されます。譲渡所得税額の概算を例示しております。

◎譲渡所得税額の計算式

$$\text{* 譲渡所得税額} = \text{譲渡代金} - (\text{取得費} + \text{譲渡経費}) \times \text{税率}(20.315\%)$$

※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%

長期所有（5年以上所有、相続の場合、取得時にさかのぼり期間計算します）

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」を適用

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。

特別控除適用になる場合、3,000万円でご売却の場合、譲渡所得税額は **0円** です。