

不動産売却の流れ

神戸市灘区、東灘区、中央区のマンション、戸建て、土地の売却・無料査定ならRE/MAX NOWの竹内にお任せ下さい。

STEP1

売却相談

相続案件、住宅ローン残債ありの物件売却、買い換え案件、諸費用がどのくらいかかるのか？など…お気軽にご相談ください。RE/MAX NOW なら他社より早く高く売却します。



STEP2

物件調査・査定

マンションの場合、過去の成約事例が残っているケースが多いので、そのデータをもとに査定価格を算出することが主流となっています。

また、訪問時には対象物件の物件状況や付帯設備について、故障不具合等のヒアリングをさせていただきます。その後、法令上の制限、駐車場、ペット、大規模修繕工事等の調査を行います。



STEP3

売出価格決定・媒介契約締結

査定価格をもとに売主様のご希望等を十分に伺ったうえで売出価格を決定します。

媒介契約は下記の3つの中から選んでいただきます。

○専属専任媒介契約…特定の1社に売却を依頼する契約ですので、他の不動産会社に重ねて売却を依頼することはできません。また、売主様が自ら見つけた購入希望者と直接、売買契約を締結することもできません。レインズ物件登録と1週間に1回以上文書で業務状況報告が義務付けられています。

○専任媒介契約…特定の1社に売却を依頼する契約ですので、他の不動産会社に重ねて売却を依頼することはできません。売主様が自ら見つけた購入希望者と直接、売買契約を締結することは可能です。レインズ物件登録と2週間に1回以上文書で業務状況報告が義務付けられています。

○一般媒介契約…複数の不動産会社に重ねて売却を依頼することができます。売主様が自ら見つけた購入希望者と直接、売買契約を締結することも可能です。レインズ物件登録と業務状況報告の義務はありません。



STEP4

販売活動・経過報告

ポータルサイトへの掲載、チラシ配布、レインズへの情報公開など

※近年のネット社会ではホームズなどのポータルサイトへの掲載による販売活動が早期売却の近道となっております。

専属専任媒介の場合、1週間に1回以上売主様に対し、販売活動状況や問合せ状況等をメールにてご報告させていただきます。今後の販売活動計画や価格変更のタイミング等もご提案させていただきます。



STEP5

購入申し込み

買主様から購入申し込みをいただき、売主様との交渉の上、条件が折り合いますと売買契約締結となります。



STEP6

売買契約締結

売買契約締結にあたり、重要事項説明も行います。不動産仲介において重要事項説明書、売買契約書の作成は最も大事な業務の1つです。RE/MAX NOW ではすべての売買案件において、経験豊富な宅地建物取引士のスタッフが担当いたします。これにより、他の不動産会社よりも安心、安全な不動産仲介取引をお約束いたします。

売買契約の証として売買契約書等に署名捺印をいただき、売主様は買主様から手付金を受領し、仲介会社に仲介手数料の半金を支払います。



STEP7

残代金決済、引き渡し準備

買主様の住宅ローン本承認が下りますと残代金決済日を決定します。場所は通常買主様が住宅ローンをご利用される金融機関の支店で行います。また、引き渡し後直ちに法務局で所有権移転登記の申請を行わなければなりませんので、平日の午前中に行うことが一般的です。

売主様は住宅ローンの残債がある場合はローン繰り上げ返済の手続き、抵当権抹消の手続き、引越しの準備を行います。



STEP8

引き渡し・決済

売主様は残代金の受領と同時に買主様へ鍵の引き渡しを行います。

また、固定資産税等・管理費等の清算(受領)、仲介会社へ仲介手数料の残金支払い、司法書士へ登記費用の支払いを行います。



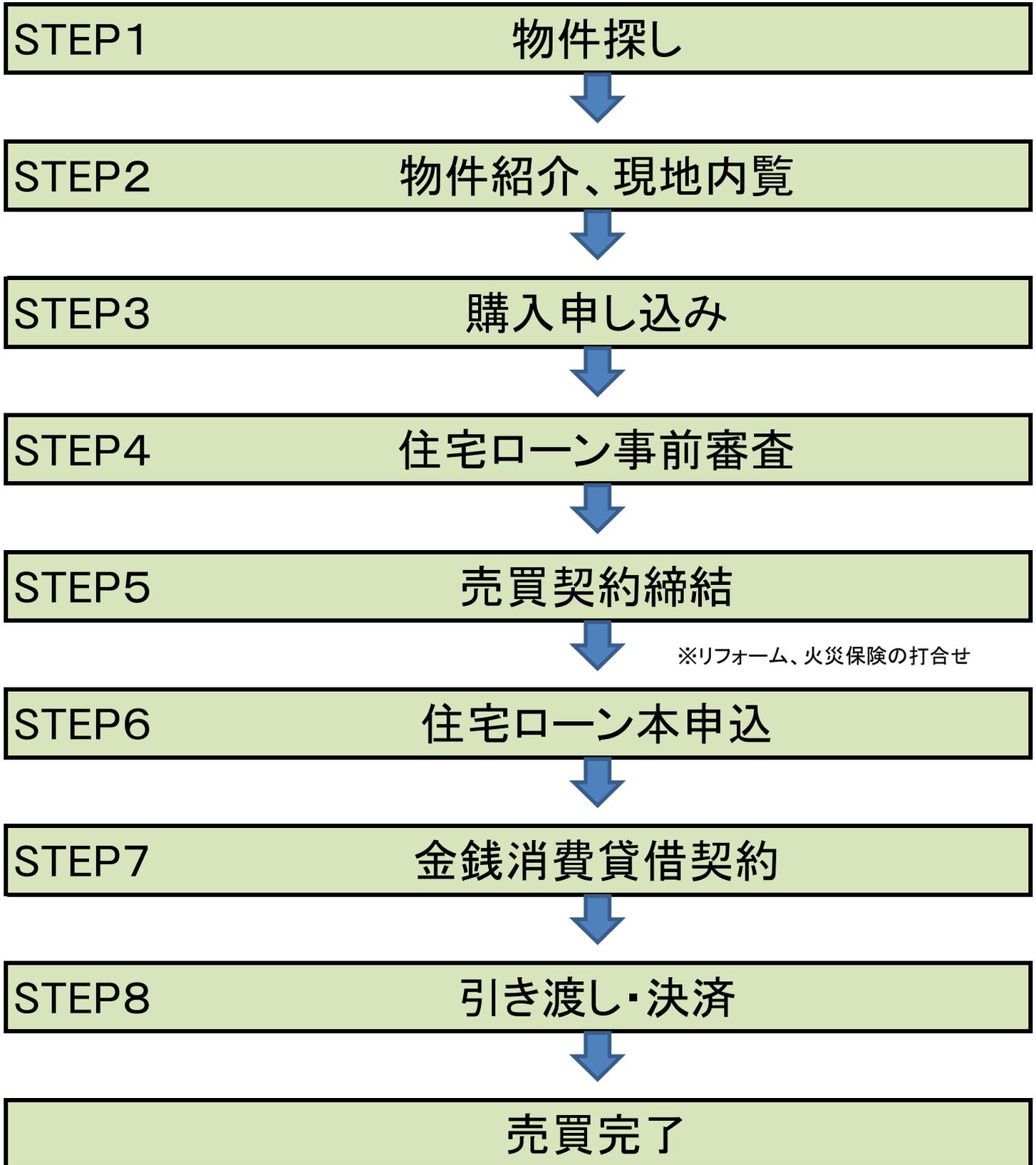
売買取引完了

不動産売却費用概算

項目	内容	金額
印紙税	売買契約書に貼付 ※売買代金1000万円超～5000万円の場合	10,000
仲介手数料	当社規定	540,000
登記費用	抵当権抹消など	50,000
金融機関事務手数料	ローン繰り上げ返済手数料 金融機関による	30,000
小計		630,000
その他	譲渡による所得、住民税 引越し費用など	実費

※以上の金額はあくまで目安です。実際にかかる金額とは異なることがありますのでご注意ください。

不動産購入の流れ



不動産購入諸費用概算

※売買代金3000万円の場合

項目	内容	金額
印紙代	売買契約書に貼付	10,000
印紙代	金銭消費貸借契約書に貼付	20,000
仲介手数料	売買代金×3%+6万円+消費税	1,056,000
登記費用	所有権移転、抵当権設定、登録免許税	300,000
不動産取得税	軽減措置あり 床面積50㎡以上240㎡以下 (評価額-1200万円)×3%※新築の場合	
融資手数料 保証料	金融機関による 32,400円～借入額×2% 金利上乗せ可	32,400
火災保険	概算5年、保険会社による。	25,000
小計		1,443,400
引越代その他		

※以上の金額はあくまで目安です。実際にかかる金額とは異なることがあります
のでご注意ください。