

「里まちな家」推進協議会

住まいの売却ガイド

空き家利活用のためのガイドブック



「里まちな家」推進協議会事務局

目次

1. 「里まちな家」推進協議会について	1
2. 売却の相談	1
3. 売却時の注意事項	1
4. 売却時の諸費用と税金について	1
5. 物件調査と価格査定について	2
6. 媒介契約について	3
7. 建物診断について	4
8. 販売活動について	4
9. 売買契約について	5
10. 売買契約書について	6
11. 売買契約当日の流れについて	6
12. 引っ越しの準備について	7
13. 引っ越しについて	7
14. 引渡し決済について	8
15. 確定申告について	8
16. 税額の計算について	9

1. 「里まちの家」推進協議会とは

「移住したい、住み替えたい、二地域居住したい」など、住まいを購入する理由は様々です。そのようなニーズに答えるために平成28年8月「里まちの家」推進協議会が発足しました。協議会メンバーは地元の宅建業者、金融機関、設計士、建築業者など22団体で構成されています。また、オブザーバーとして相模原市緑区が参加しています。

2. 売却のご相談

ヒアリングシートを使用するなどして、物件概要と売却の理由や時期など、ご要望を詳しくお聞きします。新築時の検査済証、設計図書があると、物件調査や販売活動に早く着手できますが、書類がなくても売却できますので、詳細は事務局に相談してください。

3. 売主の注意事項

売却にあたっては、売主には一定の義務があります。

(1) 告知の義務

土地や建物の状況、過去の履歴など、売主は知っている情報を開示します。

(2) 瑕疵担保責任

建物の欠陥や不具合を瑕疵(かし)といいます。隠れた瑕疵(買主が知らなかった瑕疵)があった場合、引渡しから一定期間は、売主が責任を負います。

(3) 抵当権等の抹消

売主は売買契約後、所有権移転の時期までに、抵当権や賃借権など、買主の完全な所有権の妨げになる権利を抹消しなければなりません。

(4) 境界の明示

売主は土地の境界線を明確にする必要があります。登記記録のほか、現地でも境界標(境界を示す目印)を確認します。

4. 売却の諸費用・税金

自宅を売却するときは、以下の諸費用がかかります。

(1) 仲介手数料 …宅建業者の手数料です。6万円+売買価格の3%が上限(消費税別途)

(2) 不動産売買契約書の印紙代

(3) 司法書士への報酬(抵当権抹消登記を委任の場合)

また、売却益には所得税・住民税がかかります。

売却益 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用)

課税譲渡所得 = 売却益 - 特別控除※ ※居住用財産の譲渡所得の特例を受ける場合:最高 3000万円

5. 協議会の宅建業者による物件調査・価格査定

公益財団法人不動産流通推進センターが発行する価格査定マニュアルを運用し、査定価格が提示されます。近隣の相場や築年数、面積などを考慮し査定した参考価格です。

◆物件調査とは

4つの角度から物件調査を行い、調査報告書を売主にご提出します。

セールスポイントをたくさん発見できるように、売主の協力が大切です。

(1) 法務局や役所での調査

法令上や権利上の問題、土地利用の将来的な制限などがないか、調査します。

所有権、地上権、賃借権、建蔽率、容積率、用途区域、日影規制、前面道路の種類と幅員、高さ制限、都市計画道路、土地区画整理、ハザードマップ、水道管の状況

(2) 現地調査

宅建業者が売却される予定のお住まいにお伺いして、建物の構造、間取り、配置、土地の状況などを調査します。

(3) 周辺環境調査

最寄り駅からの所要時間、公共施設、文化施設、生活施設などを調査します。公開情報だけではなく、地元企業しか知らないホットな情報、住人だけが知っている土地や街の魅力もしっかり聴き取ります。

(4) 市場調査

データベースにより、近隣の売却物件の売出価格や取引価格を調査します。

法務局調査

土地所有者 物件所有者
所有権 抵当権 公図
測量図 隣地所有者

役所調査

用途地域 日影規制
前面道路の種類と幅員
高さ規制 土地区画整理
ハザードマップ 水道管

建物の構造

間取り・配置

土地の状況

越境の有無



現地調査

水道管の経口

埋設管の状態

電波状況

ゴミ出し 自治会活動 最寄り駅からの所要時間

小学校の評判 防災体制 公共施設 文化施設 商業施設

周辺環境調査

近隣物件の売出価格・取引価格

市場調査

調査結果をふまえて、査定価格が提示されます。ここで設定する価格は、売主が宅建業者と媒介契約を結ぶときの契約書に記入するためのものです。

6. 媒介契約

正式に宅建業者へ売却を依頼することになったら、媒介契約を締結します。

(1) 媒介契約の種類

宅建業者が積極的に調査や広告宣伝をしなければ、スピーディな売却は難しいので、消費者保護の観点から、宅建業者の義務と報酬を明示した媒介契約を書面で結ぶことが、宅建業者に義務づけられています。

媒介契約には3種類があります。

① 宅建業者による不動産流通標準情報システム(東日本レインズ)への登録

※レインズの詳細については事務局にお問い合わせください

② 売主への状況報告

③ 売主の自己発見取引 以上の3点について違いがあります。

賃貸では「一般媒介契約」もありますが、売却では1社だけに依頼する「専属専任媒介契約」または「専任媒介契約」が一般的です。標準的な契約有効期限は3か月です。

3種類の媒介契約の違い

専属専任媒介契約書	専任媒介契約	一般媒介契約
<p>売主  宅建業者1社だけに売却を依頼</p> <p>↓</p> <p>宅建業者  売主への販売状況の報告 東日本レインズへの登録業務</p>		<p>売主  複数の宅建業者へ依頼できる</p> <p>↓ ↓ ↓</p> <p>  </p> <p>宅建業者A 宅建業者B 宅建業者C</p>
媒介契約締結後 5日以内 に東日本レインズへ登録	媒介契約締結後 7日以内 に東日本レインズへ登録	東日本レインズへの登録は任意
宅建業者から売主へ販売状況を 1週間に1回以上 報告	宅建業者から売主へ販売状況を 2週間に1回以上 報告	宅建業者から売主への報告義務なし
売主の自己発見取引は 不可 (※1)	売主の自己発見取引は 可 (※2)	売主の自己発見取引は可能

自己発見取引・・・売主が自分で買主を見つけること

※1 自己発見取引の場合も、宅建業者に媒介を依頼して、仲介手数料を支払う必要があります。

※2 自己発見取引の場合も、宅建業者が調査や半日活动に要した費用を請求する場合があります。

(2) 責任をもって売主をサポート

「里まちの家」推進協議会では、住宅診断や瑕疵保険の手続きも含めて、責任をもって売主をサポートするために、協議会宅建業者と「専属専任媒介契約」または「専任媒介契約」を結んでいただきます。

(3) 媒介契約は成功報酬

売主は媒介契約を結んだことにより、売却する義務を負うわけではありません。仲介手数料は成功報酬なので、もし、売却できなかったときや、売却を断念したときは、仲介手数料の支払いは一切ありません。売主にとっては、先行する費用負担が少ないので安心して契約できます。

7. 建物診断

現況検査チェックシートに沿って、建物の状態を確認しますので、安心な売買ができます。これまで中古住宅の売買が少なかった理由の 1 つは、引渡し後に、雨漏りやシロアリ被害のような欠陥が発見されるリスクがあり、売主も買主も不安があったからです。この不安を解消するために、事前に建物診断を行います。

8. 販売活動

安心できる「里まちの家」プラン付きの中古住宅情報として公開し早期売却へ！

「里まちの家」推進協議会が地域ネットワークの総力をあげて、効果的に販売活動を行います。

(1) 地元の宅建業者のネットワーク

大手不動産会社は、売却の依頼を受けると、自社のネットワークだけで買主を見つけようと情報を囲い込み、安い価格で買取再販業者に売却する傾向がありますが、「里まちの家」推進協議会の宅建業者は、そのようなことはしません。

地元の同業者に情報をオープンにして協力を求め、早期売却を目指します。同業者がすでに購入見込み客をもっていることもあります。

(2) 協議会ホームページ「里まっち」への掲載

協議会事務局が管理運営している web サイト「里まっち」へ物件情報を掲載し、移住希望者などへ公開し、購入希望者を募集します。

(3) 現地見学

見学希望のお客様に事前予約をいただき、家の中を内覧していただきます。

◆下見のときの売主の心得

居住中の住宅を売却するときは、あらかじめ日程を調整して、購入希望者が下見のために訪問します。

お部屋の第一印象も大切ですので、売主として、以下のことを心がけてください。

1

お部屋の清掃、
換気をしておきます

2

室内が明るくなる
よう、カーテンを開
けるか、照明をつ
けておきます

3

にこやかにお迎
えし、質問には
率直にお答えし
ます

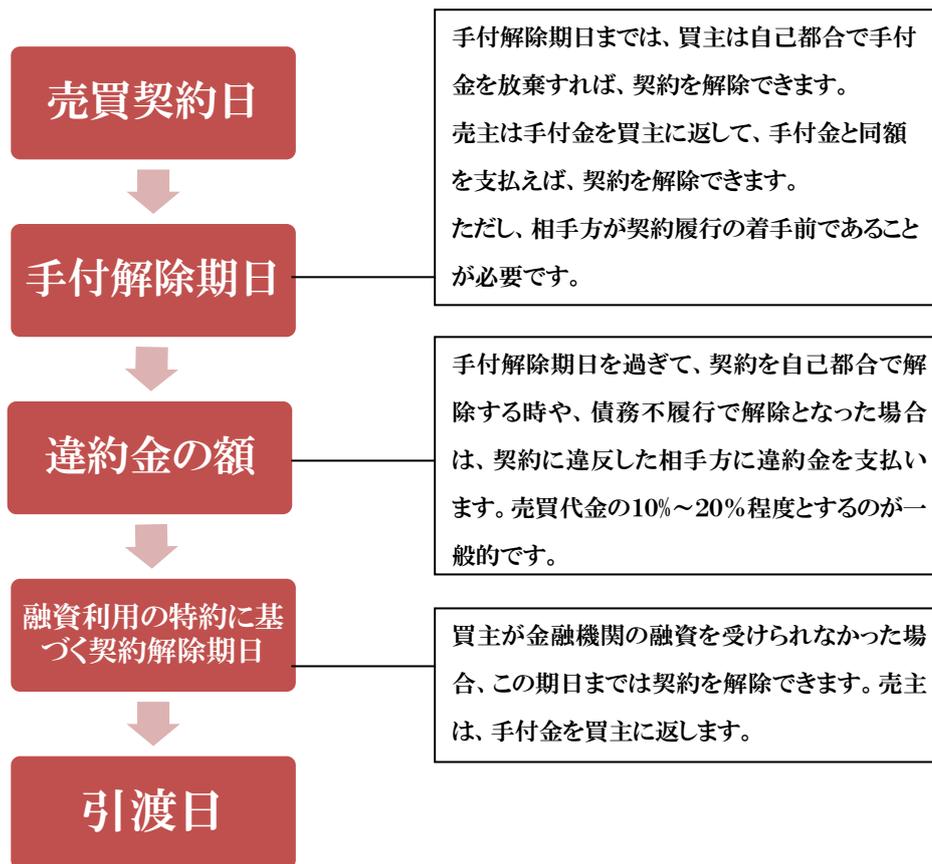
9. 売買契約

価格や引渡条件などについて話がまとまったら、いよいよ売買契約です。

(1) 重要事項説明について

契約の前に、宅地建物取引主任者が、売主・買主に対面して、物件や取引条件に関する重要事項を説明することが、法律で義務付けられています。

「重要事項説明書」をもとに説明があるので、よく読んで疑問点は遠慮なく質問しましょう。



(2) 契約に必要なもの

契約日より前に宅建業者から詳しい説明があります。

【売主が契約に必要なもの】

- 登記識別情報または権利証(買主に提示)
- 印鑑
- 印紙代
- 仲介手数料の50%
- 本人確認書類

※ 運転免許証・パスポート・住民基本台帳カード・各種健康保険証等(顔写真、住所、氏名、生年月日が記載されている公的書類)

その他に以下の書類が必要な場合もあります。

- 建築確認通知書(検査済証)
- 固定資産税納付書
- 物件状況確認書・付帯設備表

10. 売買契約書について

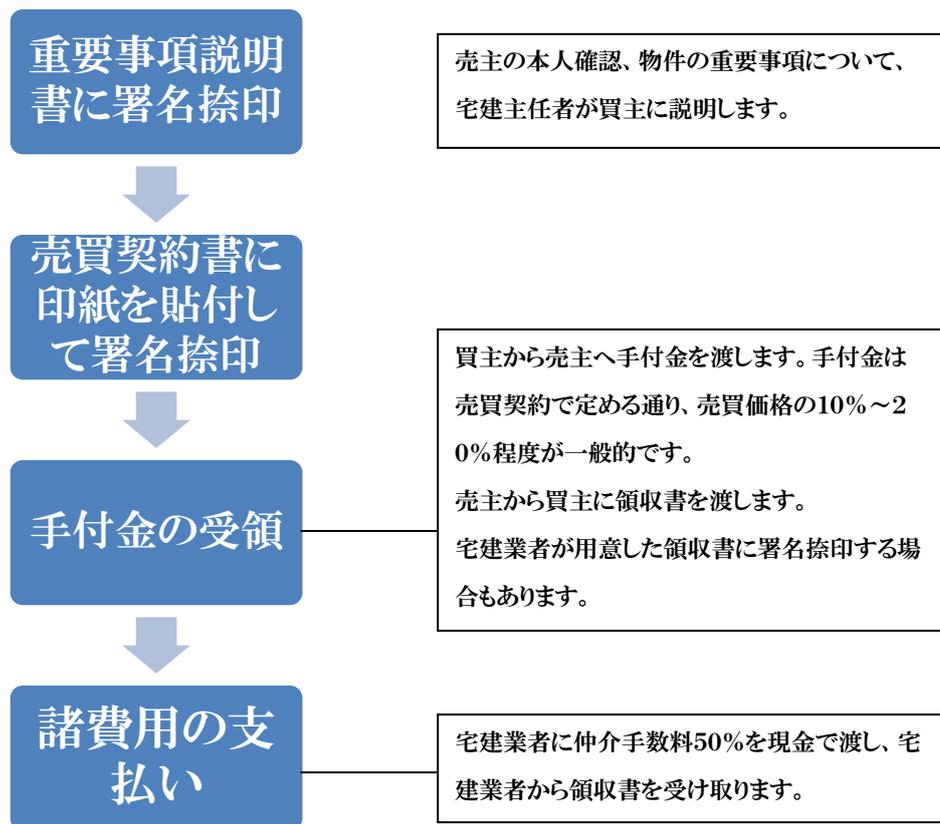
売主・買主双方にとって、公平で安心な取引となるよう、売買契約を結びます。売買契約書には、不動産の表示、売買代金と支払方法などが記入されます。

いったん売買契約が成立したら、売主には所有権移転、引渡しなどの義務が発生します。その義務を怠ると、違約金の支払いが必要になる場合があるので、十分納得の上で契約を結んでください。

売買契約から引渡しまで、準備期間があるので、次のような期日や取り決めをしておくのが一般的です。

11. 売買契約当日の流れ

重要事項説明書、売買契約書に、売主・買主双方が署名捺印すると、契約が成立します。



12. 引渡し準備

引渡しに向けて、事前にしっかり準備をしておきます。

(1) 所有権移転登記の準備

所有権移転の登記申請は司法書士に委任することが一般的です。そのためには、売主が事前に準備しなければならない書類があります。

所有者の登記上の住所と現住所が違う場合や、登記識別情報または権利証を紛失してしまった場合などは、特別な手続きが必要となるので、早めに準備をしてください。

- 登記識別情報または権利証
- 実印
- 印鑑証明書(登記申請日時時点で3か月以内のもの1通)
- 住民票
- 固定資産評価額証明書
- 司法書士への委任状
- 登記費用
- 仲介手数料の50%
- 実測図や境界確認書(必要な場合のみ)
- 建築関係書類、鍵など買主へ引き継ぐもの

(2) 借入金の返済・抵当権抹消

売却物件に抵当権や賃借権などが設定されているときは、売主の責任において抵当権を抹消しなければなりません。住宅ローンを返済しても、金融機関の抵当権の設定はそのまま残っているため、金融機関から必要書類を取り寄せて、法務局で抵当権抹消の手続きをします。

この手続きは、司法書士に一任できます。

(3) 立会い・境界確認

売主・買主・宅建業者が立ち会い、現地の確認をします。

隣地との境界確認、契約条件に建物や設備の修復が含まれているときは、修復が完了していることの確認など、契約内容との相違によるトラブルが発生しないよう十分確認します。

13. 引越し

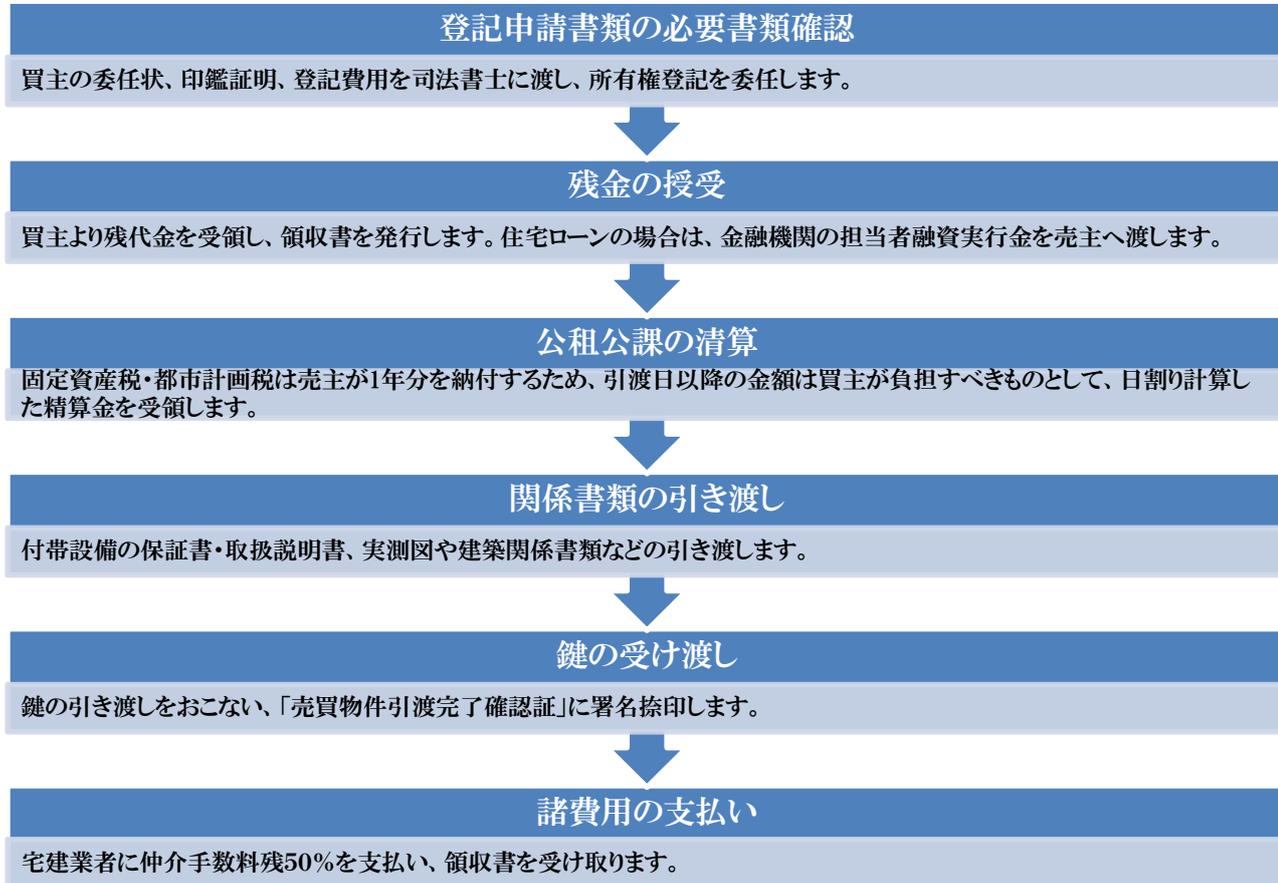
引渡しまでに退去を完了するのが原則です。

水道、ガス、電力会社、電話会社への転居連絡、粗大ゴミの処分、引越し業者の手配、役所への届出など、すべての準備を怠りなく行います。

14. 引渡し・決済

売主が残代金と引き換えに、所有権移転登記の申請手続きをする取引の最終段階です。

引渡し当日の流れは図のとおりです。



15. 確定申告

売却による譲渡所得には、所得税・住民税がかかります。確定申告が必要です。

譲渡所得は給与所得などと区分して、1年分(12月31日まで)について、翌年2月16日～3月15日の期間に確定申告書を住所地の税務署へ提出します。

※特例を受けるための要件があり、すべての売主に当てはまるわけではありません。また、税制改正による変更もあるので、国税庁のホームページや税務署で最新情報を確認してください。

●課税譲渡所得の計算方法

売却益 = 譲渡価額 - (取得費 + 譲渡費用)

課税譲渡所得 = 売却益 - 特別控除※

※ 居住用財産の譲渡所得の特例を受ける場合: 最高 3000 万円

※取得費

売却した不動産の購入時の代金(建物は減価償却費相当額を控除)や仲介手数料などの合計額です。実際の取得費の金額が不明の場合または譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費とします。

※譲渡費用

仲介手数料、測量費など不動産を売却するために直接要した費用です。

16. 税額の計算

課税譲渡所得に税率をかけて税額を計算します。税率は、売却した年の1月1日現在で所有期間が5年を超える場合(長期譲渡所得)と、5年以下の場合(短期譲渡所得)で異なります。

(1) 所得税の特例

土地建物の所有期間が10年を超える場合や、マイホームの買換えでは、所得税の課税に特例があります。いずれも特例を受けるための要件があり、すべての売主に当てはまるわけではありません。また、税制改正による変更もあるので、国税庁のホームページや税務署で最新情報を確認してください。

(2) 軽減税率の特例

所有期間が10年を超えていると、税率が通常より低くなる特例です。

売主と買主が、親子や夫婦のような特別な関係ではないことなど、諸条件があります。

(3) 居住用財産の買換えの特例

一定の要件に当てはまるマイホームの買換えにおいて、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができる特例です(非課税にはなりません)。

売却した年には課税されませんが、将来、譲渡したときは、そのときの譲渡益に繰り延べられていた譲渡益を加えて課税されます。

お問い合わせ窓口について

- | | |
|-----------------|---|
| ●所得税の控除、贈与税について | お住まいの地域を管轄する税務署へ |
| ●固定資産税の減額について | 物件所在の都道府県・市町村へ |
| ●登録免許税の軽減について | 物件の所在地を管轄する法務局へ |
| ●不動産取得税について | 物件所在の都道府県へ |
| ●リフォーム減税の概要について | 国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp |

「里まちの家」推進協議会事務局までご相談ください。

＜お問い合わせ先＞

「里まちの家」推進協議会

受付時間：平日8:30～17:00

事務局 一般社団法人藤野観光協会

TEL 042-684-9503 FAX 042-684-9504

E-mail send-fujino@bz03.plala.or.jp

<http://satomatch.net/>