



トップページ

お得仲介情報 (売買・賃貸)

学区探し

空き家管理

リフォーム各種事業

お問い合わせ

ホーム > 住まいを売る契約の流れ

印刷画面

不動産無料査定

学区探し

空き駐車場検索

売買物件検索

賃貸物件検索

リフォーム相談

土地活用

空き家管理

不動産売買
購入ツール集

中古車買取

デイサービス
オーナー募集

会社案内

不動産のアマノ土地

〒458-0011
愛知県名古屋市緑区相川1丁目5
番地

TEL : 052-895-4884
FAX : 052-896-8123
営業時間 : 10:00~20:00
定休日 : 水曜日



スマートフォンサイト

住まいを売る契約の流れ

買換えなどで住まいを売却する際の流れ、手続きについてのポイントを紹介しします。

1. 依頼する不動産会社を選ぶ

自宅を売却する場合、自分自身で買手を探すこともできますが、親戚や知人に限られ、希望価格で売却することは難しいでしょう。

不動産会社に依頼すれば、広く買手を探せますし、価格や税金、取引の流れなどについて、広くアドバイスを得ることができます。いかに信頼できる不動産会社を選択できるかがポイントとなるでしょう。買い換える住宅の販売や仲介を行う不動産会社に売却も併せて依頼すれば、売却できることが購入の条件のため、売却活動に力を入れてくれます。

また、自宅などに売主募集というようなチラシを入れてくる不動産会社には、そのような物件を求めている買い希望顧客がいる可能性があります。

一般的には上記のようなことが言えますが、売却を引き受ければ売側の立場に立って販売を行ってくれます。最近では、不動産会社同士でのネットワークも広がっていますので、信頼できる会社だと思ったら、その不動産会社にお願すればよいでしょう。

2. 媒介契約の種類

売却を依頼する不動産会社が決まったら媒介契約を締結します。この媒介契約には以下の3種類があります。

(1) 専属専任媒介契約

1社の不動産会社に売却を依頼するもので、売主が自ら発見した買手と売買契約を締結することはできません。つまり、売却を完全に任せることになるので、不動産会社の責任は重く、売却活動に力を入れてくれることでしょう。また、依頼者(売主)に対して一週間に一度以上の報告義務があります。契約有効期間は3カ月間です。

(2) 専任媒介契約

1社の不動産会社に売却を依頼するものです。売主が自ら発見した買手と売買契約を締結することもできますが、不動産会社の売却活動にかかった費用負担は生じます。依頼者(売主)に対して二週間に一度以上の報告義務があり、契約の有効期間は3カ月です。

(3) 一般媒介契約

複数の不動産会社に売却を依頼するもので、売主が自ら発見した買手と売買契約を締結することもできます。なお、これには依頼する他の不動産会社名を明示する「明示型」と明示しない「非明示型」とがあります。

売却を依頼された不動産会社は、これらいずれかの媒介契約書を作成、記名押印して、依頼者(売主)に交付することが義務付けられています。媒介契約が不動産会社と依頼者との間で成立していることを証明し、媒介報酬を巡るトラブルを防ぐためです。

●媒介報酬の上限

媒介報酬(仲介手数料)の上限は、売買価額(消費税等別)が200万円以下の場合5.4%、200万円超400万円以下の場合4.32%+21,600円、400万円超の場合は3.24%+64,800円となっています。

3. 売却活動の流れ

まず、売却条件を決めます。売却価格、引渡時期、広告方法など、不動産会社と相談して決定します。次に広告活動です。インターネットや不動産会社間情報といった、それぞれの広告方法について間取り図や外観写真を提供するなど、不動産会社の広告活動に協力してください。

広告を行うと内見を希望する人が出てきます。不動産会社から連絡を受けたら、きれいにできるように清掃しておきましょう。内見では、不動産会社が購入希望者の希望条件を把握した上で案内や質問対応を行いますので、内見に立ち会う場合においても、対応は基本的に不動産会社に任せるようにしましょう。土曜日や日曜日に自宅を開放し、自由に見てもらおうオープンハウスを行い、早期に買手を見つける方法もあります。

4. 契約のポイント

買手が決まったら売買契約を締結し物件を引き渡します。トラブルにならないためにも、売買契約書を作成し、売主・買主双方が署名捺印し、それぞれ保管しておく必要があります。この売買契約書は不動産会社と相談して作成することになりますので、以下の点に注意してください。



スマートフォンサイトは、こちらのQRコードからアクセスしてください。



住まいを売る契約の流れ

住まいを借りる契約の流れ

住まいを貸す契約の流れ

住まいを買う契約の流れ

住まいを売る契約の流れ

不動産の購入が相続税対策に有効な理由

家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何か？

賃貸住宅の初期費用には何かある？

賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ

引越しのときのゴミはどうやって処分する？

快適に暮らすために居住ルールを確認しよう

査定依頼

デイサービス オーナー募集

土地活用

中古車買取

売買物件検索

賃貸物件検索

会社紹介

店主あいさつ

まず、手付金についてです。宅地建物取引業者が自ら売主となる場合以外は、手付金の額に制限はありません。しかし、売買価格の10%程度に設定するのが一般的です。

続いて、ローンについてです。売買契約を締結した後、買主がローンを借りられないことが判明した場合、契約を白紙に戻す、これをローン特約といいます。個人間取引においてもローン特約を付けることは多くなっています。また、買主がローンを利用する場合、金融機関によっては、売買代金総額を受領する前に買主への所有権移転登記や抵当権設定登記に応じなければならないケースがあります。ここでは、融資金を代理受領できるようにしておく必要があります。この場合は、売主・買主が連名で、融資を実行する金融機関に融資金を売主に直接交付してもらうための手続きを行います。

そして危険負担について取り決めます。売買契約から引渡しまでの間に火災などで（売主・買主双方に責任がない形で）損害が発生した場合、民法の規定では買主は代金を支払うことになっていますが、通常は、契約を解除する特約を付けるのが一般的です。これは、契約書に明記しておいた方がよいでしょう。

引渡時期については、買い換える住宅の入居時期に合わせる事が大切です。仮に引渡しを買主に待ってもらう場合は価格を値引きするなどの交渉が必要になります。

5. 物件を引き渡す

引渡しとは、物件の鍵を買主に渡すなどして、買主が物件を占有できる状態にすることをいいますが、所有権の移転登記とならぶ売主の基本的義務で、買主の代金支払いと同時に履行される関係にあります。引渡しに際しては、目的物件が契約書の内容どおりかどうか、また物件の明渡しが完了しているかを確認するようにしてください。特に、契約のときに未完成だった場合は、事前に売主・買主双方立会いの上、物件をチェックすることが重要です。引渡し時に、固定資産税・都市計画税や公共料金の精算を行います。マンションの場合は、管理会社へ通知するとともに管理費や修繕積立金、駐車場などの専用使用料についても精算します。

また、建物については建築確認申請時の書類や検査済証、マンションの場合は管理規約や使用細則など、物件に関する資料や図面、物件の鍵を買主に渡します。通常、登記は（登記識別情報）司法書士に委任して行いますから、売主から買主への所有権移転登記を行うための書類（権利証、委任状、印鑑証明書等）を司法書士に渡します。さらに、ローンが残っており、買主から残代金を受け取らないと債務を完済できない場合は、完済当日までに抵当権抹消登記の書類を金融機関などに用意してもらわなければならないことが必要です。

ページの
先頭へ

住まいを借りる契約の流れ	住まいを貸す契約の流れ	住まいを買う契約の流れ	住まいを売る契約の流れ	不動産の購入が相続税対策に有効な理由
家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何？	賃貸住宅の初期費用には何がある？	賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ	引越しのときのゴミはどうやって処分する？	快適に暮らすために居住ルールを確認しよう
査定依頼	デイサービス オーナー募集	土地活用	中古車買取	売買物件検索
賃貸物件検索	会社紹介	店主あいさつ		

[お問い合わせ](#) | [会社紹介](#) | [プライバシーポリシー](#) | [サイトポリシー](#)

〒458-0011 愛知県名古屋市長区相川1丁目5番地

不動産のアmano土地

TEL : 052-895-4884

[いいね!](#)

[ツイート](#)

Copyright(c) Amano toti .All Rights Reserved.