

TERASS

Partner's

Book

売却をご検討の方へ



不動産売却の流れ

01 ご売却に関するご相談



理想に近い形で売却を進めるために、希望条件を整理します。不動産売却に関する諸費用を把握し、おおまかな資金計画をたてます。

用意しておくもの

- | | |
|----------|--|
| 土地建物の場合 | <input type="checkbox"/> 建築時資料(図面等) <input type="checkbox"/> 建築確認資料 <input type="checkbox"/> メンテナンス履歴の分かるもの <input type="checkbox"/> リフォーム履歴の分かるもの |
| マンションの場合 | <input type="checkbox"/> 間取り図 <input type="checkbox"/> 分譲時パンフレット <input type="checkbox"/> リフォーム履歴の分かるもの |

05 物件の内覧・購入申込み



年 月 日()

内覧の事前準備を行い、購入希望者をご案内致します。購入申込みをされたお客様との契約条件の調整等を行います。

内覧に向けての準備

- スリッパ
- 消毒液
- 水廻りの清掃(水垢取り)
- 室内の清掃

02 調査・査定 販売方法のご提案



ご希望に沿った安全な取引を行うため、様々な角度から売却予定不動産の事前調査を行い、その結果を基に、日々変化する市況を慎重に検討した上で最適な価格と販売方法をご提案致します。

主な調査内容

- 所有権、抵当権、賃借権、地上権、地役権等の調査
- 建築基準法、都市計画法等に関する調査
- 上下水道の前面道路および敷地内配管の調査
- ガスの前面道路配管の調査
- 電気事業者の調査
- マンションの場合は、管理状況の調査

06 売買契約



年 月 日()

売主様・買主様の合意のもと、売買契約に必要な書類等準備します。契約締結後、売主様が行わなければならない手続きを進めます。

売買契約の際に用意しておくもの

- 印鑑(認印可)
- 領収書(エージェントが用意します)
- 身分証明書(免許証・パスポート)
- 登記識別情報通知(登記済権利証)
- 収入印紙()万円

*ご本人確認・販売に必要な情報の提示にご協力ください。
*代理契約の場合など、実印が必要になる場合もあります。

03 媒介契約の締結



不動産の売却をお任せいただくため必要な契約を締結致します。

媒介契約の際に用意しておくもの

- 印鑑(認印可)
- 物件に関する資料一式(ご購入時のパンフレット等)
- 身分証明書(免許証・パスポート)
- 固定資産税の確認できる資料
- 登記識別情報通知(登記済権利証)
- 管理費・修繕費などを確認できる資料

*ご本人確認・販売に必要な情報の提示にご協力ください。

07 決済・お引き渡しに 向けての準備



年 月 日()

引き渡し日までに借入金の返済、抵当権の抹消手続き、各種書類の準備、引越しを行います。エージェントが細やかにサポートさせていただきますのでご安心ください。

引越しの準備

- 売買契約時に確認した「設備状況報告書」・「設備表」に準じ、引き渡し日の前日までに物件を空室にします。
事前告知のない残置物等はトラブルの原因となりますのでご注意ください。

04 販売活動と広告の制作



売主様のご要望を実現するため、売却される不動産の情報を多くの購入希望者に伝えることが重要です。TERASS独自のネットワークはもちろん各種ポータルサイトへ掲載を行い、豊富な物件画像と詳しい説明で、売却不動産の魅力をお客様にアピールします。

売却活動のための準備

- 内覧時によく見られる場所の掃除や整理整頓(リビング、キッチン、水廻り)
- ご内覧スケジュールの事前共有
- 照明、電気の手配(空家の場合)

08 残代金決済と お引き渡し



年 月 日()

最終代金を受領し、売買契約時に定めた状態で物件の引き渡しを行います。

決済時に必要なもの

- 実印・銀行印
- 印鑑証明書(発行から3ヶ月以内のもの)
- 身分証明書(免許証・パスポート等、新住所の分かるもの)
- 登記識別情報通知(登記済権利証)
- 諸費用()万円

*必要な持ち物は物件等によって異なります。

01

ご売却に関する
ご相談

■ 希望条件のヒアリング

● 希望条件をまとめるポイント

「不動産売却」を考えられた事情やスケジュールによって、ご売却方法は変わってきます。理想に近い形で売却を進めるためにも、希望条件を整理しましょう。整理をすることで、判断に迷う際に立ち戻ることができます。

| | | | |
|--------|--|-------|--|
| 売却の目的 | <input type="checkbox"/> 買い替えのため <input type="checkbox"/> 資産整理 <input type="checkbox"/> 相続等 <input type="checkbox"/> その他(転勤等) | 売却方法 | <input type="checkbox"/> 期間を重視して <input type="checkbox"/> 価格を重視して <input type="checkbox"/> 近隣の方に知られないように <input type="checkbox"/> その他() |
| 引き渡し時期 | <input type="checkbox"/> できるだけ早くしたい <input type="checkbox"/> 期日が決まっている <input type="checkbox"/> 特にまだ決まっていない | 売却の金額 | <input type="checkbox"/> 売却希望金額がある <input type="checkbox"/> 現在の借入金残高分は確保したい <input type="checkbox"/> 具体的な金額はイメージできない |

■ 諸費用

● 不動産売却にかかる諸費用と手取り金額の目安

$$\text{売買金額} - \text{諸費用} = \text{手取り金額}$$

● 諸費用の内訳

| | |
|---------|--|
| 仲介手数料 | 売買価格の3%+6万円+消費税 ※売買価格が400万円を超える場合 |
| 登記関係費用 | 抵当権等の抹消登記費用・司法書士報酬等。 売買契約時の印紙代 売買価格によって異なります。 |
| 引越し費用 | 荷物の量や引越し先の距離によって異なります。 返済手数料 既存住宅ローンの返済手数料等。 |
| 測量費用 | 土地・戸建取引で必要になる場合があります。また、境界標の有無、敷地面積等により費用が異なります。 |
| 建物解体費用 | 取引条件等により必要となる場合があります。また、費用は建物面積等諸条件により異なります。 |
| 所得税・住民税 | マイホームを売却し、譲渡益が出た場合に課税されます。 税率は短期所有、長期所有等により異なりますが、3000万円の特別控除が利用できる場合があります。 |

● シミュレーション

| 成約価格 | 万円 | 諸費用 | 万円 |
|-------|----|-----------|----|
| 諸費用 | 万円 | 売買契約書 印紙代 | 万円 |
| 登記費用 | 万円 | 仲介手数料 | 万円 |
| () | 万円 | 登記費用 | 万円 |
| 手取り金額 | 万円 | () | 万円 |

※想定であり、成約価格や手取り金額をお約束するものではありません。
※各諸費用に関しては仲介手数料や登記費用などは別途お見積り等をもって確定致します。

02

調査・査定
販売方法のご提案

■ 売却不動産の事前調査内容

売却したい土地や建物について、売却予定不動産およびその周辺環境、法令による制限や権利関係等を様々な角度から調査を行います。
事前調査を行うことで、売却金額もより具体化します。

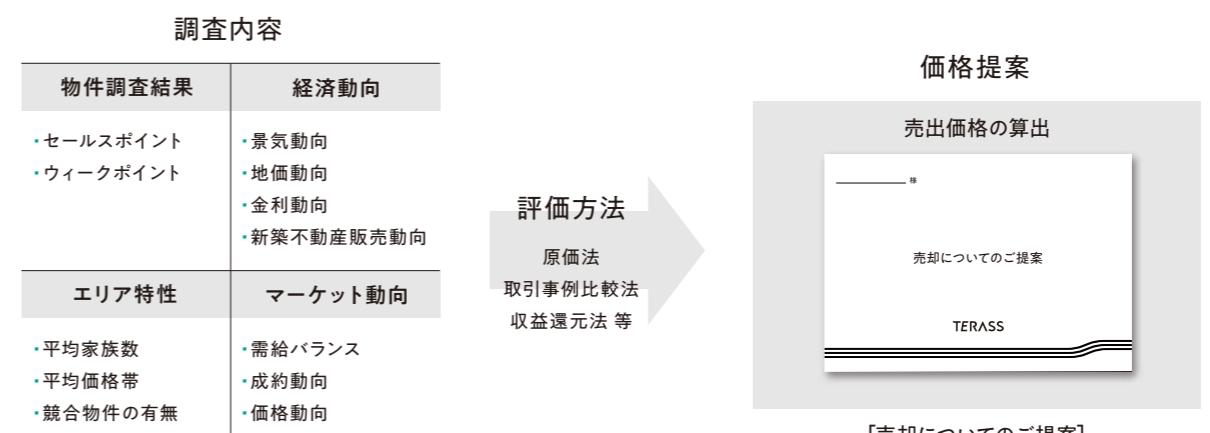
● 調査内容

| 調査項目 | 調査先 | 調査内容 |
|-----------------------|-----------|---|
| 権利関係の調査 | 法務局 | 所有権、抵当権、賃借権、地上権、地役権等 ※抵当権が設定されている場合は、借入金の残高を確認させていただき、ご返済の可否を確認します。 |
| 法令上の制限に関する調査 | 役所 | 建築基準法、都市計画法等に関する調査(建築確認、道路、都市計画等) |
| | | 上下水道の前面道路および敷地内配管 |
| 直ちに利用可能な設備 | ガス会社 | ガスの前面道路配管 |
| | | 電力会社 |
| 【マンションの場合】 管理状況の調査 | 管理会社・管理組合 | 管理形態、管理方式、管理費・修繕積立金の変更、建物修繕、管理規約・仕様細則等 ※調査に関しては、売主様のご協力が必要になります。当社が調査するにあたって、委任状やその他の手続きが必要になることがあります。 |

■ 価格・販売方法のご提案

売主様のご希望に沿った「安心」「安全」な取引を行うため、売却予定不動産の事前調査結果を基に、多くの蓄積データと日々変化する市況を慎重に検討した上で価格と販売方法をご提案致します。

● 価格提案について



● 販売方法のご提案

売却される物件の近隣の取引事例・売出し事例および市況の動向を考慮し、多彩な販売方法から売主様のご要望に沿った最適な販売方法をご提案致します。

03

媒介契約の締結



■ 媒介契約について

媒介契約には「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」「一般媒介契約」の3種類があります。

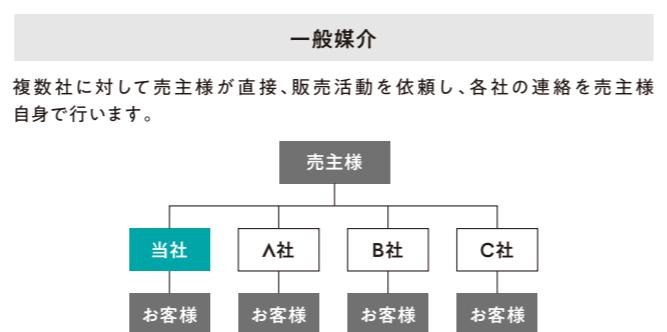
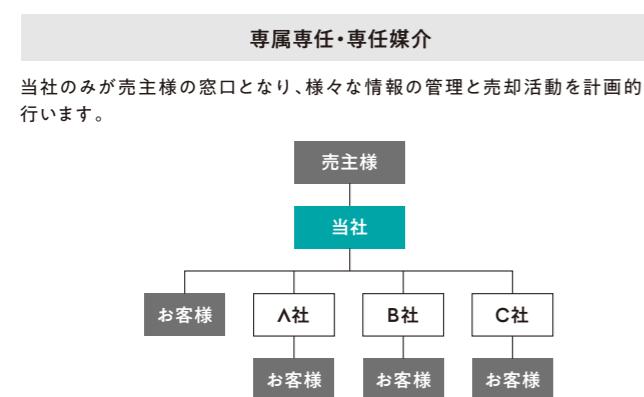
| | 「指定流通機構」への登録義務 | 販売状況の報告義務(定期連絡) | 複数業者との契約 | 売主様自ら発見した相手との取引 | 契約期間 |
|------|----------------|-----------------|----------|-----------------|-------|
| 専属専任 | ○ 5営業日以内 | ○ 1週間に1回以上 | × | × | 3ヶ月以内 |
| 専任 | ○ 7営業日以内 | ○ 2週間に1回以上 | × | ○ | 3ヶ月以内 |
| 一般 | × | × | ○ | ○ | 制限なし |

● 定期連絡

実施した販売活動内容や当社HPのアクセス数、買主様からのお問い合わせ状況等を、文書またはメールにてご報告します。

なお、当社においては一般媒介契約においても定期連絡を実施しています。

● 専属専任・専任媒介契約と一般媒介契約の違い



※専属専任媒介契約は、お客様自身がご購入者を見つかった場合でも、不動産会社を仲介する必要があります。

■ 物件状況報告書・設備表の記入

物件状況等報告書

売却する物件の建物・土地・周辺環境等について売主様が知っている事柄を買主様にお伝えするための資料です。

雨漏り 給排水管・排水栓等の故障 シロアリの害
 マンション管理に関する事項等 境界・越境の確認と有無

設備表

売却する物件の設備の有無や状況、どのような状態で買主様に引き渡すかをお伝えするための資料です。

給湯関係 空調関係 水廻り関係 その他設備等

04

販売活動と広告の制作



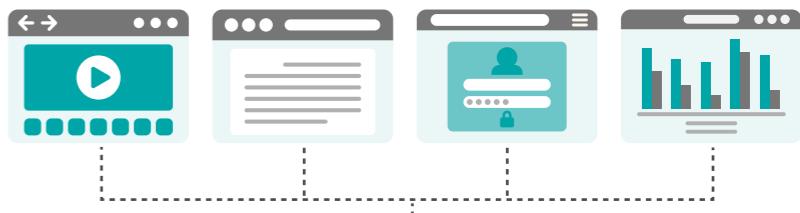
■ 販売活動

各種ポータルサイトに掲載。大手不動産会社以上の集客を実施。

掲載ポータル例

SUUMO LIFULL HOME'S

at home 楽待



掲載・運用も注力

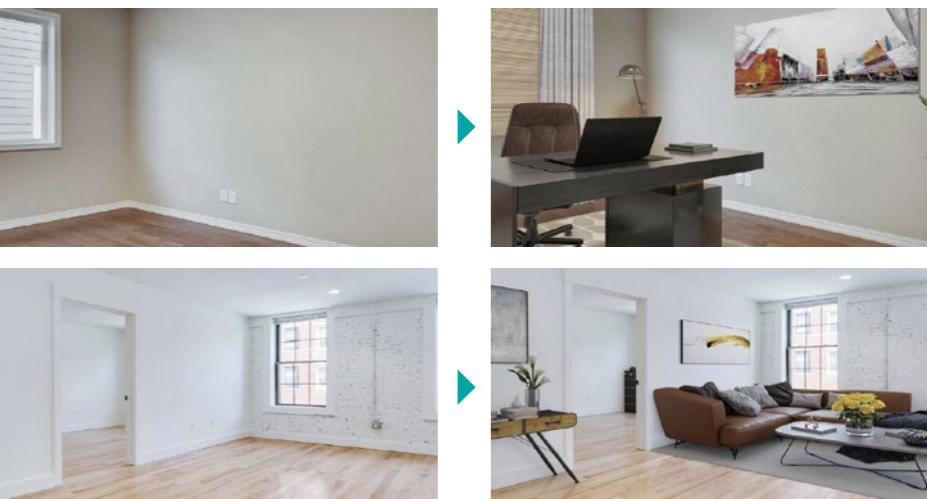


□ 魅力的な広告制作

□ 効果の出る広告更新

■ 広告の制作

バーチャルステージングを実施し、魅力的な空間に仕上げます。現在家具がある場合でも利用可能です。
 また、リアルステージングでモデルルームのように演出し、早期高値売却を狙うことも可能です。(別途見積もりの上、有料)



バーチャルステージングの例



リアルステージングの例



05 物件の内覧 購入申込み



ご内覧当日

● 内覧当日の準備

購入検討者が、気持ちよく見学してもらえるように準備をしましょう。

1 玄関まわり



見学時に、一歩入った瞬間のイメージで全体を判断されやすい玄関まわりは、チェックをし清掃をしましょう。

- 靴を下駄箱に入れる
- 来客用スリッパを4人分位準備する
- 靴の臭いがこもりがちなので、よく換気・消臭をする

2 水廻り



キレイな水廻りは、住まいが大切に使われている印象を与えます。

- 水滴がついていないよう、換気する
- 乾きにくいようなら、水滴の拭き取りを行う
- ゴミや髪の毛等が落ちていないか確認する
- 臭いがないよう換気する

3 室内の状態



明るい室内は、「明るく心地がいい」物件であると印象づけます。

- カーテンを開け、全ての部屋の照明をつけ、室温を適温にする
- 全室換気をし、臭いに注意する（タバコ・ペット等）

購入申込み・契約条件の調整

購入希望のお客様から「購入申込み」があった際に、購入希望金額だけではなく取引の安全性などをプロの立場からご説明し、条件等の調整を行います。

● 購入申込書に記載されている契約条件

| | |
|---------|--|
| 購入価格 | 売出価格を前提に買主様の資金計画に基づいた希望価格が記載されています。 |
| 支払条件 | 【手付金】売買契約締結時に受領します。 【内金】手付金の金額や引き渡しまでの期間により設定されることがあります。 【残代金】売買価格 - (手付金 + 内金)です。 |
| スケジュール | 【契約日】買主様の契約締結希望日が記載されています。 【決済日】買主様の売買代金のお支払い可能な期日が記載されています。金銭の授受、所有権の移転等を行うため、一般的には法務局・金融機関が稼働している平日の午前中に設定されます。 【引き渡し日】原則、決済日と同日に設定されますが、買主様が買い替えの場合等は一週間程度の引き渡し猶予期間を設ける場合があります。 |
| 融資の利用予定 | 融資利用の有無と予定金額が記載されています。 |
| その他の条件 | 売買契約締結に際し、買主様の希望される条件があれば記載されています。(解除項目、停止条件等の確認) |

● 契約条件の調整

購入希望者からの希望条件をお伝えし、売主様のご希望をうかがいます。

06 売買契約



売買契約準備

● 売買契約時に必要なもの

| | |
|----------------------|--|
| 金銭等 | <input type="checkbox"/> 仲介手数料の半金 <input type="checkbox"/> 収入印紙(売買金額により異なります) |
| 書類等 | <input type="checkbox"/> 登記関係書類(登記済権利証または登記識別情報通知) ※原本の所在を確認し、コピーをとります <input type="checkbox"/> 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの) <input type="checkbox"/> 住民票 <input type="checkbox"/> 本人確認種類(運転免許証等ご本人と確認できるものをご用意ください) <input type="checkbox"/> 固定資産税納税通知書 <input type="checkbox"/> 実印 |
| 代理人が契約を行う場合に追加で必要なもの | <input type="checkbox"/> 委任状(売主様のご署名と実印での捺印) ※原本の所在を確認し、コピーをとります <input type="checkbox"/> 代理人の本人確認書類 <input type="checkbox"/> ご本人様には、事前にお取引の意思確認が必要になります。 <input type="checkbox"/> 代理人の印鑑 <input type="checkbox"/> 売主様の印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの) |

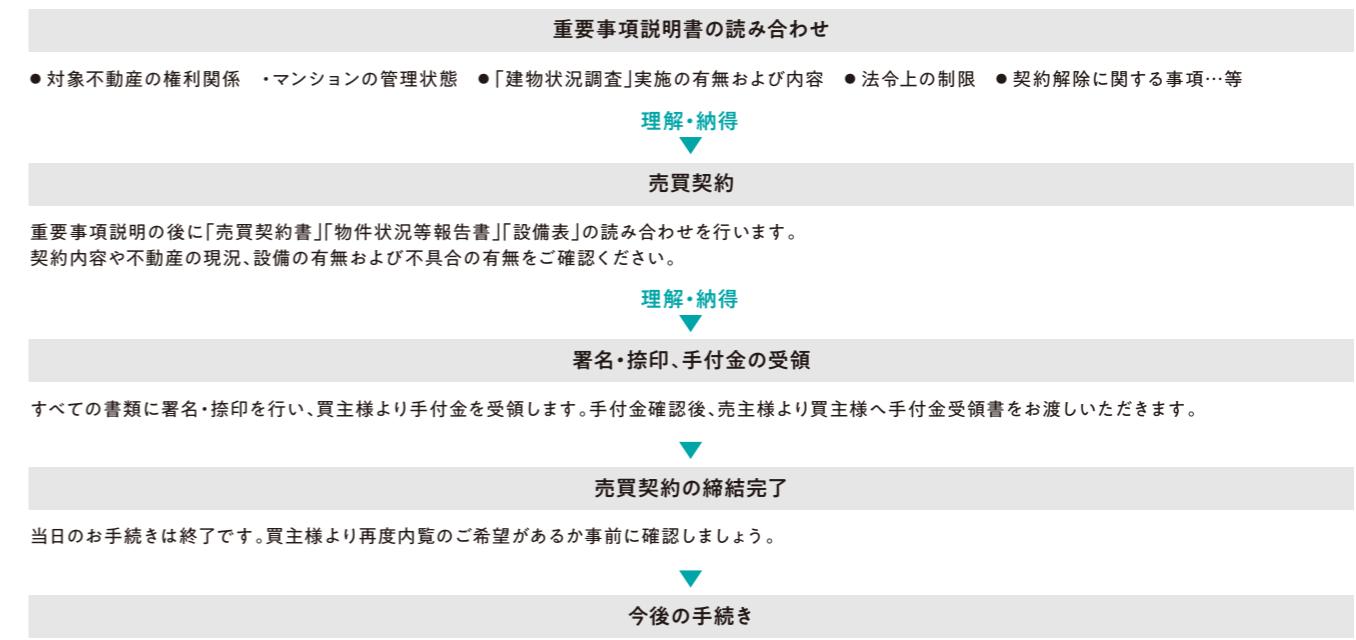
● 物件状況等報告書、設備表の再確認

媒介契約締結時に作成した内容との相違点の有無をご確認のうえ、最新の状況を各書類にご記入ください。
この時、作成する書類が売買契約書の一部となります。

売買契約の手続き

● 売買契約の手続きの流れ

売買契約当日は下記の流れで進めます。流れをご理解いただき、必要な書類等をご持参ください。



07

決済・お引き渡しに 向けての準備



■ 売買契約後の手続き

● 売買契約後～引き渡しの流れとポイント

売買契約後

既存住宅ローン完済と抵当権の抹消

売却物件に住宅ローンの残債がある場合、金融機関の抵当権が設定されていたら、抵当権を抹消する手続きが必要となり、そのためには金融機関との事前手続きが必要となります。手続きには時間がかかりますので、必ず事前に借入先金融機関にお問い合わせください。

※手続き完了までは、2週間程かかる場合があります。※借入先金融機関によって、お手続き方法が異なる場合があります。

借入先金融機関への連絡

全額線上返済の依頼書への記入・捺印・司法書士と

借入先金融機関とで書類の確認

残代金受領後、司法書士と共に借入先金融機関にて書類の受け取り

測量の手配

土地・戸建等の取引の際には必要に応じて測量の手続きが必要になります。これに伴い、費用が発生します。手続き完了までは3ヶ月以上かかる場合がありますので、事前に測量の手配をしましょう。TERASSへご依頼の場合はエージェントまでご相談ください。

測量対象地に係るお手持ちの資料の提示

現地調査日の日程調整

隣接地との境界確認道路との境界確認・捺印

道路管理者や隣接地所有者との立会い

測量図および付随する書類準備

■ 決済・引き渡し

● 売却不動産の最終確認(引き渡し前確認)

売主様と買主様の双方で売買契約時に取り交わした「物件状況等報告書」「設備表」の記載通りの状態かお引き渡し前に確認します。

確認項目

物件状況等報告書の記載内容(雨漏りやシロアリの被害、マンション管理に関する事項等)

設備表の記載内容(設備の有無、故障・不具合の有無を確認)

隣地との境界標の確認(土地・戸建)

● 決済時に必要なもの

書類等

登記済権利証または登記識別情報通知 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの) 住民票

買主様に引継ぐ書類(建築・分譲時のパンフレット、管理規約、設備の取扱説明書・保証書、建築確認通知書、境界確認書、測量図等)

本人確認書類(運転免許証等ご本人と確認できるものを用意ください)

鍵一式・宅配ボックス等のカード・メールボックスの暗証番号

費用

印鑑等

登録費用(抵当権抹消登記等がある場合)

実印 銀行印 通帳(ローン返済口座のもの)

仲介手数料の半金

08

残代金決済と お引き渡し



■ 決済および引き渡し当日の流れ

決済および引き渡し当日の流れは、「登記申請の手続き」を行い、「残代金受領・固定資産税等の精算」をして「売却不動産の引き渡し」となります。

登記申請の書類確認

所有権移転登記等の申請を行います。登記を代行する司法書士に必要書類を渡し、登記申請を依頼します。

残代金の受領・ 固定資産税等の精算

売買代金の残代金を受領し、固定資産税や管理費等(マンションの場合)の精算を行います。

関係書類の引き渡し

管理規約、パンフレット、付帯設備の保証書・取扱説明書、その他引き継ぐべき書類をまとめて買主様に引き渡します。

鍵の引き渡し

買主様に建物に付属するすべての鍵を引き渡し、「不動産引渡確認証」にご署名、ご捺印いただきます。

諸費用のお支払

仲介手数料の残額や司法書士への登記にかかる費用等、諸費用をお支払いただきます。

● 確定申告

不動産売却により売却益が出た場合はもちろんですが、売却で損をした場合でも、

税法上の特例をうけるためには、売却した翌年にご自身で確定申告を行う必要があります。

| | 譲渡益が出た場合 | 譲渡損失が出た場合 |
|------|---|--|
| 主な特例 | <ul style="list-style-type: none"> 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 長期譲渡所得の税額を通常の場合よりも低い税率で計算する軽減税率の特例 所有期間が10年以上の場合の軽減税率の特例 …等 | <ul style="list-style-type: none"> マイホームを買換えた場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例 特定のマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例 …等 |
| 申告時期 | 不動産売却の翌年 2月16日～3月15日 | |
| 申告先 | 住民票登録の住所を管轄とする税務署 | |
| 申告方法 | <ul style="list-style-type: none"> 税務署の窓口に持参 税務署へ郵送 e-Tax(電子申告・納税システム)を利用 | |

Terass Portal



お客様の物件の売却状況をリアルタイムで“可視化”することで
従来の売却活動で発生する“不安”を取り除き
お客様の希望する売却を最大限かなえるツールです。

Terass Portalの機能

一般的な仲介業者との間で発生しがちな
売主様の“不安”をテクノロジーで解消します。

エージェントが
しっかり売却活動を
しているか不安…

エージェントに対して
要望を伝えづらい…

売却進捗が悪いのに
適切な価格設定
売り方が分からぬ…

各種物件情報サイトでの閲覧状況や
お問い合わせが、自動でTerass
Portal上に表示されるため、どのような売却活動を行っているかが常に
明らかになります。

サイト上のチャット機能や、相談ボタンを通じて気軽に会話を始めることが可能になります。

周辺の売り出し事例や成約事例をリアルタイムで表示します。売却戦略の相談にご活用ください。

Terass Portalの機能①

各種サイトでの 掲載状況を リアルタイムで表示

各種ポータルサイトでの閲覧データがいつでも確認できます。また、業者間連携サイトに関しても、サイト経由で発生したお問い合わせ数等を確認することができます。



ポータルサイトの掲載状況の画面例

Terass Portalの機能②

お客様の物件への 問い合わせ 状況を表示

ポータルサイトや業者間連携サイトを通して入ったお問い合わせに関して、エージェントがどのように対応しているのかをTerass Portal上で確認することができます。お問い合わせは自動で連携されるため、見逃されることありません。



反響リストの画面例

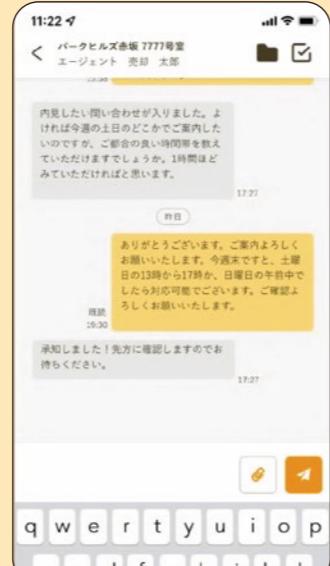
Terass Portal



Terass Portalの機能③

エージェントとの コミュニケーション

Terass Portal上で掲載状況を確認したあとは、そのままチャット機能を通じてエージェントに相談することも可能です。また、相談リクエストボタンがあるので、気軽に会話を始めることができます。

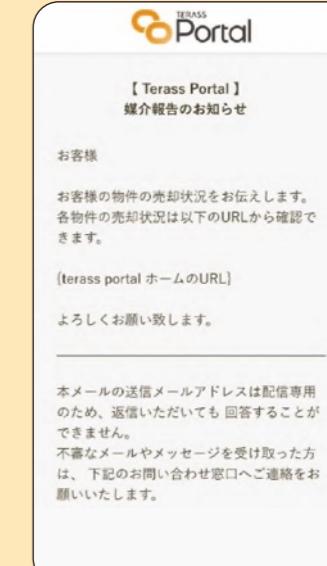


チャット機能の画面例

Terass Portalの機能⑤

定期的に売却状況 報告メールが 届きます

媒介報告の一環として、毎週月曜日にメールをお客様に送信します。物件の掲載状況の定期的なチェックにお役立てください。メールは「【Terass Portal】売却状況報告のお知らせ」というタイトルで送信されます。



メール例

Terass Portalの機能④

売却に必要な 情報の表示

周辺の類似物件・競合物件の掲載状況等をTerass Portal上で確認することが可能です。できるだけ高く売りたい・早く売りたいなど、お客様の売却の希望にあった「戦略」をエージェントと一緒に考えることができます。



類似物件表示の画面例

Terass Portalの使い方

媒介契約の締結後にTerass Portalログインに必要なID・初期パスワードが送られてきます。



ログインの画面例

ログインするとTerass Portalホーム画面に遷移します。



ホーム画面例

それぞれの詳細画面からポータルサイト上の掲載状況を確認できます。



物件詳細画面例

担当エージェントに質問いただければ、Portal開発チームが回答します。

何かあればお気軽にご相談・ご意見お待ちしています。

ご売却後も安心をお届けします

アフターサポート

※エリアによっては利用できないサービスがございます。

引 越

仮住まいの手配、引越しの手配等住み替えに関することは全てお世話致します。



ハウスクリーニング

入居前に、コンロ回りや換気扇、シンクなどのキッチン。お風呂やトイレ、洗面台の洗浄を行っています。



荷物預かり

専門の段ボールをご用意して委託会社管理倉庫でお預かりします。



不用品回収

ご不要のタンスやソファー、家電などを専門のスタッフがお引き取りに伺います。



防犯対策(セキュリティ)

専門業者が、大手警備会社のご紹介や、センサーライトの取付など防犯グッズの提供を行います。



インターネット回線

引越し時のインターネット回線の新規契約や継続・解約の手続きを提携会社がサポートいたします。



インテリア コーディネート

家具・カーテン・照明選びなど、経験豊かなインテリアコーディネーターがご相談に応じます。

フロア コーティング

床の美しさや清潔さを保つため、専門スタッフが床を保護するためのコーティングを行います。

住宅設備補償

引越しから1年間は対象機器ごとに最高10万円まで保証されます。

建物状況調査

より安心して中古住宅を購入していただけるよう、国土交通省認定の建築士が建物の調査を行います。

草刈り・庭木カット

専門業者が、庭木の剪定・草刈・お庭の手入れを行います。

ライフプラン相談

住宅ローン、税金、保険のお悩み、将来設計など、ライフプラン作成のサポートを行います。

確定申告セミナー

ご入居の翌年に確定申告が必要となる物件の手続き、必要書類まとめを税理士がサポート。

税理士 相談サービス

税理士に節税、家計、確定申告、相続などお金に関するあらゆることをご相談ください。

主な業務提携先



0123 アート引越センター

BIG引越センター



MAYS



住み替えのスケジュールをしっかり守れます

「あんしん買取保証」

あんしん買取保証とは仲介で売れなかった場合は当社が買い取り致します。その場合仲介手数料はかかりません。期間内に確実に売却できるため、安心して売り出しスタートできます。
※あんしん買取保証が適応となる物件には諸条件がございます。ご希望の方はエージェントへ詳細をお尋ねください。



高い・早い・簡単・安心なマンション売却が実現

Terass マンション買取

Terass マンション買取とはスピーディーに手間なく、マンションを高く売却できるサービスです。TERASSが相場価格より10%高値で直接買い取ります。さらにオンラインで住み替えサポートサービスも提供しています。

業界屈指の高値

他社より10%高い査定が出せます

より精緻な価格推定力により、高精度な買取価格をお出しすることが可能です。他社でご満足いただけなかったお客様はぜひ一度ご相談ください。また、IT・テクノロジーを駆使した徹底的に効率的な業務活動によって、不要なコストを削減。その分売主様に対する高価格を実現しています。



最短36時間で現金化

急ぎで手間なく現金が必要な方

ITにより効率化されたプロセスにより、お問い合わせから最短36時間で現金化が可能です。また、急がない場合でも、売るタイミングを自分で決められるため、買主とタイミングを合わせる必要がありません。余裕をもった資金計画やスケジュールで売却できます。



仲介手数料なし

お得に売却可能です

通常一般的には不動産売却を仲介会社に依頼すると、物件価格の3%+6万円+消費税がかかります。5000万円の物件売却の場合は171.6万円と高額になります。買取の場合は直接取引になるため、手数料は不要です。



住替えサポート

戸建などへの住替えをお考えの方

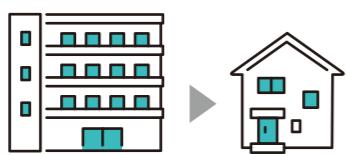
次のお住まいの家探し・資金計画の策定、住宅ローン選びなども一気通貫で対応。不安なく住み替えができるようにサポートいたします。



■実例1 自宅のローンが残っており、売却しないと買換えができない

■お客様の背景

| | |
|------|---|
| 年齢 | 40代前半 |
| 家族構成 | 夫婦+子供2人(7歳、4歳) |
| 事情 | 3人家族の時にマンション(2LDK)を購入。 第二子が生まれ、子供が成長し狭くなったため、 一戸建へ買換え希望 |
| 状況 | 買換え希望物件が見つかったが、現自宅のローンが残っており、 自宅を売却しないと買換え先のローンが組めない |



■ご売却不動産

| | |
|-------|---------|
| 査定額 | 3,000万円 |
| 保証額 | 2,600万円 |
| 販売期間 | 6ヶ月間 |
| ローン残額 | 2,000万円 |

■ご購入希望不動産

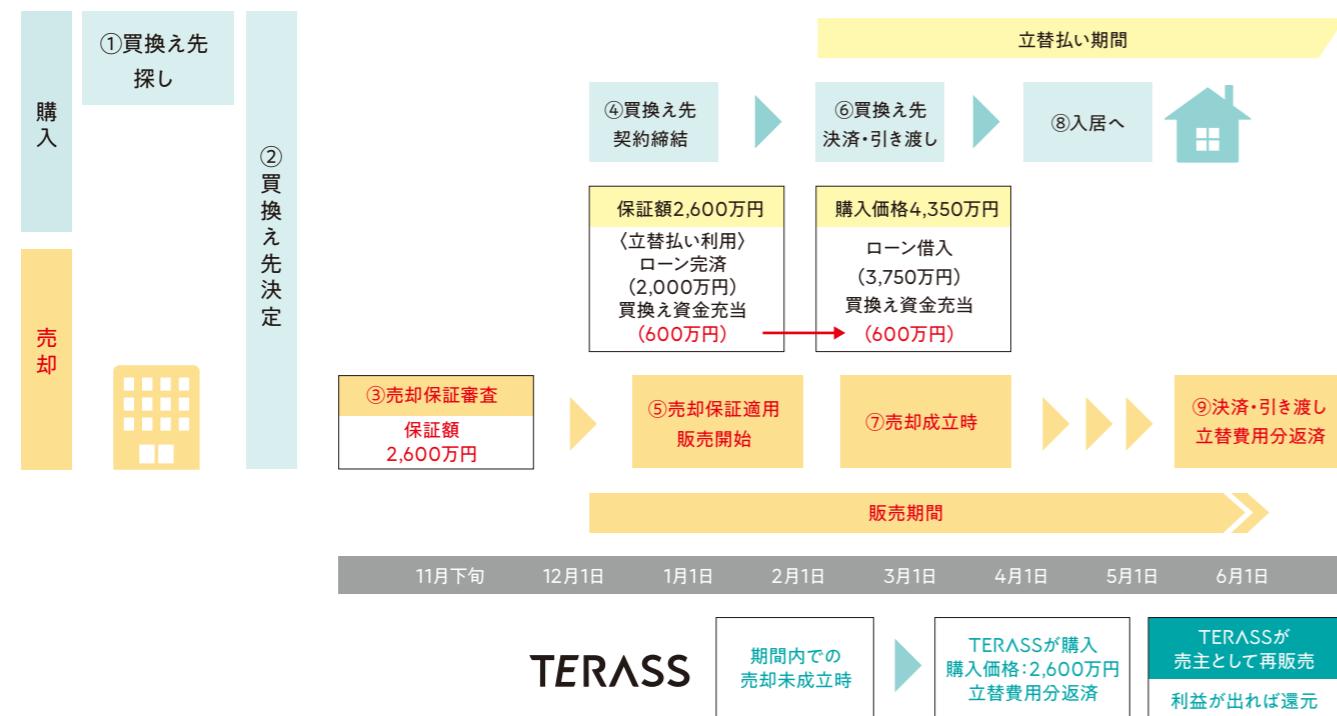
| | |
|--------|----------------------|
| 価格 | 4,000万円(諸費用込4,350万円) |
| 引き渡し日 | 購入契約の2ヶ月後 |
| ローン利用額 | 3,750万円 |

※自宅のローン完済が借入条件

※上記資金計画は概算です。

詳細は営業担当者へお問い合わせ下さい。

■お買換えの流れ(例)



●ポイント

- ①自宅売却前に買換え資金確保が可能
⇒自宅の売却前でも希望物件の購入が可能
- ②販売期間・保証額を事前に設定し売れない不安解消
- ③仮住まいが不要
- ④販売期間を確保できるため、高値売却を目指せる

●他にもこんな方にオススメ

- ・売却資金をもとに買換えたい方
- ・ダブルローンを避けたい方
- ・仮住まいしたくない方
- ・すでに購入契約済みで、引き渡し日までに資金確保が必要な方(新築マンション・注文住宅への転居など)

■実例2 売却資金をもとに買換えたい(ローンは組みたくない)

■お客様の背景

| | |
|------|---|
| 年齢 | 60代前半 |
| 家族構成 | 夫婦 |
| 事情 | 子どもの独立をきっかけに、一戸建からマンションへ |
| 状況 | 売却資金をもとに買換えたいが、年齢的にもう住宅ローンは組めない(組みたくない)。不動産事業者による買取契約だと預貯金からの持ち出しが必要となるため、売却保証を利用して、買取契約より高値での売却を目指したい(買取契約の場合:3,200万円) |



■ご売却不動産

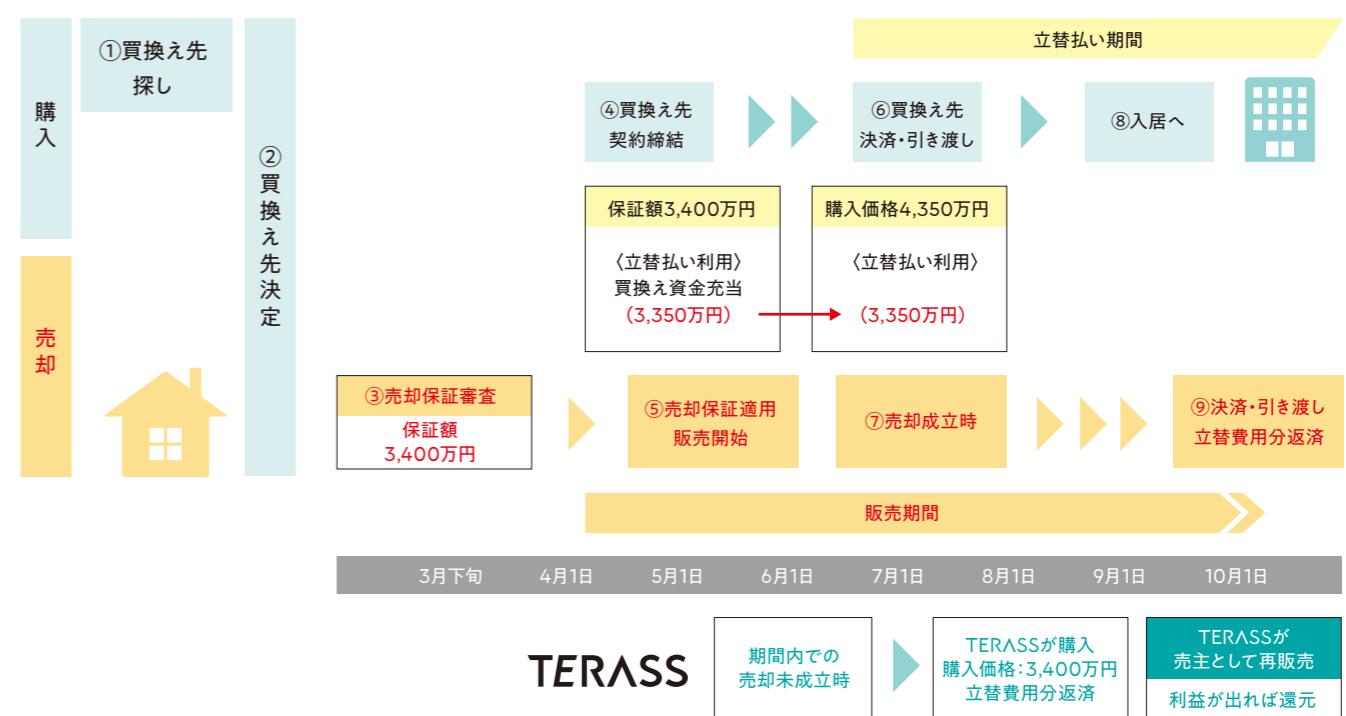
| | |
|-------|---------|
| 査定額 | 4,000万円 |
| 保証額 | 3,400万円 |
| 販売期間 | 6ヶ月間 |
| ローン残額 | なし |

■ご購入希望不動産

| | |
|-------|----------------------|
| 価格 | 3,200万円(諸費用込3,350万円) |
| 引き渡し日 | 購入契約の2ヶ月後 |
| 資金計画 | 売却資金を充当 |

※上記資金計画は概算です。
詳細は営業担当者へお問い合わせ下さい。

■お買換えの流れ(例)



●ポイント

- ①自宅の売却前でも希望物件の購入が可能
- ②ローンを利用せずに購入・売却を同時に進められる
- ③仮住まいが不要
- ④販売期間を確保できるため、高値売却を目指せる
- ⑤事前に保証額がわかるため、資金計画を立てやすい
- ⑥買換え資金を確保しつつ、「高値売却」を目指せる