

売却のご案内

www.izumi-pts.co.jp

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

2019.10





住まいのご売却の流れ

CONTENTS

住まいのご売却の流れ	1
1 相談	2
2 査定	4
3 媒介契約	6
4 売却活動	8
5 売買契約の締結	10
6 引渡しの準備	12
7 決済・引渡し	14
買い物替えのお手伝い	15
三菱地所グループ	16

1

相談

まず、お客様専任の担当者との相談を通じて、疑問や不安を解消し、ご売却の進め方の全体像をつかんでください。

2

査定

査定価格や売却活動に関する当社からの提案を参考にしながら、売出価格などの具体的な条件をご検討ください。

3

媒介契約

媒介契約の種別について担当者からの説明を受けた後、ご希望に沿った種別をお選びいただき、当社と媒介契約を締結してください。

4

売却活動

売却活動は、当社が主体となって進めます。
お客様には、活動状況をご報告し、より効果的な販売計画などをご提案します。

5

売買契約の締結

ご購入希望者との間で、売却価格や引渡時期などの売買条件の調整を行い、合意の上、売買契約を締結して手付金をお受け取りいただきます。

6

引渡しの準備

売買契約締結後、登記申請手続き、住宅ローンをご利用中の方は抵当権等抹消手続きの準備、引越しの計画など、引渡しに向けた準備を進めていただきます。

7

決済・引渡し

ご売却物件の最終確認の後、所有権移転登記申請、諸費用の清算、残代金の受領などを行い、物件に関する必要書類や鍵を買主様へお引き渡しいただくと、取引は完了です。

1 相談

住まいを売る、ということ

まずは、お客様のお考えやご要望をお聞かせください。

- ◆ 売却理由や目的
- ◆ 売却希望金額
- ◆ 売却希望時期
- ◆ その他ご要望やご不明な点

当社では、お客様が疑問や不安を解消された上で具体的な検討や手続きを進めさせていただけます。この相談のプロセスを大切にしています。

住まいの
売却について
進め方を知りたい。

買い替えなのですが、
売却と購入は
同時に進められる?

自分の住まいは
今いくら?

住まいの売却時に
かかる諸費用って何?

住みながらでも
売却活動はできる?

購入希望者に
よい印象を
与えるために
気を付けることって?

どの位の期間で
売却できますか?

売却活動って
どんなことを
してくれるの?

個人情報保護方針

泉パークタウンサービス個人情報保護基本方針に沿い、個人情報保護基本方針を定め適切な取得・利用・保護に努めています。

詳しくは当社ホームページをご覧ください。 www.izumi-pts.co.jp/privacy/

買い替えのお客様

- ◇ 買い替えでは、購入と売却という複雑な取り引きをスムーズに、タイミング良く進めることが大切です。
- ◇ 当社には多数の実績がございますので安心してお任せください。

※詳しくは、15ページの「買い替えのお手伝い」をご覧ください。

泉パークタウンサービスは、**納得、信頼、安心** のお手伝いをします。

2 査定

ご売却物件の査定においては、豊富な取引実績や
様々な市況分析データに基づき客観的に査定価格を算出した上で、
お客様一人ひとりのご要望やご事情を踏まえ、
適切な売出価格と販売計画をご提案します。

査定価格と売出価格

査定価格

- ◇査定価格とは、3か月を目処に売却できる可能性の高い金額を当社の意見として提案するものです。
- ◇当社では、市況データをふまえた独自の査定基準を活用し、価格算定の精度を高めております。

売出価格

- ◇売出価格とは、売却活動にあたり、市場に提示する価格です。
- ◇お客様には、当社が提案する査定価格や販売計画、担当者のアドバイスをもとに、売出価格を決定していただきます。

簡易査定と現地査定

当社の査定には、簡易査定と現地査定の二つがあります。どちらも無料で実施します。

簡易査定

- ◇当社の取引実績、周辺取引事例、さらに現在の市場動向なども考慮し、机上で価格を算出するのが簡易査定です。
- ◇「とりあえずどの程度の価格で売却できるのかを知りたい」「将来の買替のために資金計画の参考にしたい」といった方にも、お気軽にご利用いただいております。

現地査定

- ◇簡易査定の内容に加えて、当社の担当者が不動産のプロの目で物件を実際に確認し、客観的な視点で価格を算定するのが現地査定です。

- ・建物の調査(室内状況、眺望、日照など)
- ・マンションの場合は共用部分の使用状況
- ・周辺の環境や施設の調査
- ・管理状況など

※現地査定にあたっては、購入や建築時の契約書類や建築確認、権利証、パンフレットなど、ご売却物件を具体的に把握するための書類をご用意ください。
※リフォーム履歴や生活環境情報、マンションの場合は今後の大規模修繕の予定なども価格査定の要素となりますのでお聞かせください。

主な税金や諸費用

住まいのご売却には、契約書の印紙等の税金、仲介手数料等の諸費用がかかります。
当社では、お客様ごとの概算書を作成し、ご説明しています。

税金

- 売買契約書の印紙
- 譲渡所得税(売却益が出た場合)

諸費用

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| ■仲介手数料 | ■測量費用(売買対象面積測定のための費用) |
| ■住宅ローン一括返済手数料 | ■引越費用 |
| ■抵当権抹消登記費用 | ■ハウスクリーニング費用等 |
| ■住所変更登記費用 | ■中古住宅の設備等に関する調査費用 |
| ■司法書士報酬(登記のための報酬) | |

3 媒介契約

売却活動を始めるにあたり、媒介契約の締結が必要となります。

媒介契約には3種類ありますので、

ご希望に沿った種別の媒介契約をお選びください。

また、当社では、売却活動をスムーズに進めるため、媒介契約締結後に

物件状況等報告書と設備表に必要事項をご記入いただいております。

売却活動にあたっては、お客様専任の担当者がサポートいたします。

媒介契約^{*1} の種類

媒介の契約の種類		指定流通機構 (レインズ ^{*2}) への登録義務	業務処理 報告義務	複数業者との 契約	依頼者自らが 見つけた相手 との取引
専属専任 媒介契約	特定の不動産業者に仲介を依頼し、他の不動産業者に重ねて依頼することができない契約です。不動産業者は、依頼主に対して、1週間に1回以上の頻度で売却活動の状況を報告する義務があります。また依頼主は、自分で見つけた購入希望者と契約はできません。	5営業日 以内	1週間に 1回以上	不可	不可
専任媒介契約	「専属専任媒介契約」と同じく特定の不動産業者のみに仲介を依頼する契約です。不動産業者は、依頼主に2週間に1回以上の頻度で売却活動の状況を報告する義務があります。依頼主は、自分で見つけた購入希望者と契約することができます。	7営業日 以内	2週間に 1回以上	不可	可
一般媒介契約	複数の不動産業者に重ねて仲介を依頼することができる契約です。不動産業者に報告義務はなく、自分で見つけた購入希望者と契約することができます。	なし	なし	可	可

*1 媒介契約には、3つの種類があり、いずれも有効期間は3か月です。 *2 レインズについては、「4 売却活動」をご覧ください。

媒介契約に基づき当社が実施する業務

- ①物件調査(基礎的調査)と価格査定
- ②媒介契約の締結と書面の交付
- ③物件状況等報告書と設備表の作成のお手伝い
- ④ご購入希望者の募集 ━━━━━━ 詳しくは「4 売却活動」をご覧ください。
- ⑤ご購入希望者との交渉
- ⑥売買契約の締結と書面の交付 ━━━━━━ 詳しくは「5 売買契約の締結」をご覧ください。
- ⑦決済や引渡し等のお手伝い ━━━━━━ 詳しくは「6 引渡しの準備」「7 決済・引渡し」をご覧ください。

物件状況等報告書と設備表

- ◇国土交通省の指導を踏まえ、お客様には、当社が用意した物件状況等報告書と設備表に必要事項を記入していただきます。
- ◇この二つの書類は、売却する不動産や付帯設備などの状況について、お客様が把握しておられる情報を買主様に説明するためのものであり、将来の紛争防止や取引の安全性確保のために重要な役割を担うものです。
- ◇当社では、(一社)不動産流通経営協会(FRK)の標準書式を利用し、媒介契約を締結した後、速やかにご記入いただいております。これにより、当社は売却活動の中で、お客様のご売却物件の状況などをご購入希望者に正確に伝えることができます。

※(一社)不動産流通経営協会(FRK)は、不動産流通業に従事する住宅・不動産会社を会員とする公益法人です。公平で公正な不動産取引を通じて、お客様の利益を保護するという観点から、様々なガイドラインや書式を整備しています。

4 売却活動

当社は、様々な手法を用いてご購入希望者を募集し、
お問合せへの対応や物件へのご案内を行います。*
お客様には、定期的に活動状況をご報告するとともに、日々変化する
市況等に応じて、より効果的な販売計画などをご提案いたします。

*ご案内にあたっては、事前に対象物件の魅力を高める見せ方などをご説明いたします。
また、お客様にご了解いただければ、オープンハウスの実施なども積極的に検討します。



インターネットへの掲載

レインズへの登録

チラシ配布

オープンハウス

三菱地所グループのネットワーク活用

不動産物件情報サイトへ掲載

「自社ホームページ」「SUUMO」「athome」などの各種サイトにお客様の物件情報を掲載します。

※サービス提供エリアにより、登録されるデータベースや物件サイト、協力会社への紹介などの内容が異なります。
詳細は、担当者にお問い合わせください。

不動産仲介会社へ紹介

不動産仲介会社に募集物件情報を発信していきます。

レインズへの登録

当社は、業界のデータベースである「レインズ」*に、お客様の物件情報を登録します。この情報は、オンラインで加盟不動産業者に広く提供され、より多くのご購入希望者にアピールすることができます。
*国土交通大臣の指定法人である不動産流通機構が運営しています。



チラシ配布

物件の魅力を効果的に伝えるチラシを作成し、新聞折込・ポストへの投函等により、近隣の方々や購入希望者にアピールします。

オープンハウス

オープンハウスを開催してご購入希望者を案内し、物件の魅力を最大限にアピールします。

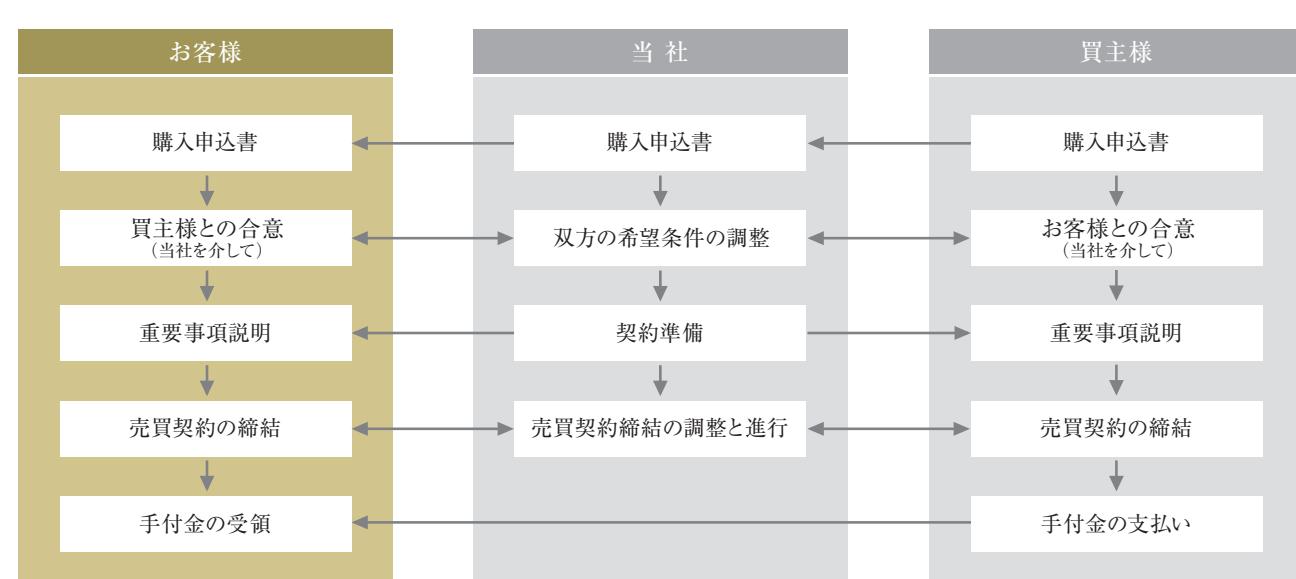
三菱地所グループのネットワーク活用

三菱地所グループのネットワークを活用し、社員や関係者に物件情報を提供します。

5 売買契約の締結

売買契約の締結にあたっては、購入申込を受けた後、
売却価格・支払い方法・引渡し時期など条件の調整を行います。
これらはお客様のご意向に沿って当社が代行しますので、ご安心ください。
条件が合意に達すれば、当社は、売買契約書の作成、
買主様への重要事項説明などを行います。
契約締結当日は契約書に調印し、買主様から手付金をお受け取りいただきます。

売買契約の締結までの流れ



売買契約

- ◇ 売買契約とは、お客様からは所有権移転や引渡しなどを、買主様からは売買代金の支払いなどを双方で約束することです。
- ◇ 当社の売買契約書は、「(一社)不動産流通経営協会(FRK)」の標準書式を採用しております。
- ◇ 売買契約の締結の際、買主様から手付金をお受け取りいただきます。

手付金について

- 手付金とは、売買契約締結の際に、お客様が買主様から受け取る金銭です。
- 手付金は、売買代金の残代金支払時に、その一部として充当されるのが通例です。
- 売買契約では、その締結後、何らかのやむを得ない事情で契約を解除する場合に備え、解除可能な期間とともに次のような取り決めを定めるのが通例です。
 - ・ 買主様から申し出る場合は、手付金を放棄する。※
 - ・ お客様（売主様）から申し出る場合は、手付金の倍の金額を買主様に支払う。

※住宅ローン不成立等により白紙解約となった場合はこの限りではありません。

重要事項説明

- ◇ 宅地建物取引業者は、不動産売買契約の締結に先立ち、買主様に取引条件などの重要事項を説明することが義務づけられています。
- ◇ 主な説明内容は「ご売却物件に関する事項」や、売買代金とその支払方法や契約が解除になった場合の規定など「取引に関する事項」です。
- ◇ 当社ではFRKの標準書式を使用し、将来の紛争を防ぐために、お客様（売主様）にも説明を行っています。

- ◇ 売買契約締結時にご用意いただくものは主に次の通りです。
物件によって異なりますので、詳しくは担当者からご案内いたします。

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| ■ 登記済証または登記識別情報（買主様に提示） | ■ 印紙代（売買代金に応じた金額） |
| ■ 実印（共有の場合は各々） | ■ 仲介手数料（半金を申し受けます） |
| ■ 印鑑証明証（3か月以内のもの1通） | ■ 本人確認書類（運転免許証など） |
| ■ 固定資産税納付書 | |

6 引渡しの準備

売買契約締結後、抵当権抹消の準備^{*1}（住宅ローンをご利用の場合）、登記申請の準備、必要書類や鍵など買主様へ引渡すものの整理、引越しの計画^{*2}など、物件のお引渡しに向けた準備を進めていただきます。

*1 ご売却物件に抵当権等が設定されている場合。
*2 引越しの準備や手続きに関するご相談、引越し業者のご紹介なども承ります。

抵当権等抹消手続きの準備

- ◇住宅ローンの借入れなどでご売却物件に抵当権が設定されている場合、抵当権等抹消手続きのお手伝いをします。
 - お客様と金融機関との間の手続きや書類の書き方などのアドバイス
 - 抹消登記の手続きや必要書類の手配などのアドバイス

登記申請の準備

- ◇所有権移転に向けて、代行する司法書士に必要書類を交付し、登記申請を依頼します。
- ◇当社は、必要書類の手配などのアドバイスや、司法書士への取次ぎなどのお手伝いをします。

引渡す書類や鍵の整理

- ◇付帯設備の保証書や取扱説明書、マンションの場合は加えて管理規約やパンフレットなど、買主様に引渡す書類を整理しておきます。
- ◇買主様に引渡す建物に付属する全ての鍵を確認しておきます。

引越しの主な手続き



7 決済・引渡し

お引渡しに際しては、買主様との物件の最終確認に加え、以下の手続きを行います。

- ◆ 残代金の受領と領収書の発行
- ◆ 固定資産税などの諸費用の清算
- ◆ 所有権の移転登記申請
- ◆ 管理組合への区分所有者変更手続き（マンションの場合）
- ◆ 必要書類と鍵の引渡し

引渡し前の物件確認

◇当社担当者立会いのもと、お客様と買主様の双方で、物件の最終確認をしていただきます。

主なチェックポイント

- 物件状況等報告書の記載内容と相違はないか
- 付帯設備は、設備表に記載の通りか

引渡しと取引完了

- ◇引渡しの場では、まず所有権移転登記申請の手続きを行います。
- ◇次に、買主様から売買代金の残代金と固定資産税などの清算金をお受け取りください。
- ◇続いて、登記費用などの諸費用をお支払いいただきます。
- ◇最後に、お客様から買主様へ必要書類や鍵をお引渡しください。
- ◇上記すべての手続きが完了しましたら「売買不動産引渡確認書」に署名・捺印いただいた後、当社へ仲介手数料の残額をお支払いいただきます。

※取引内容に応じて、必要な手続きの追加や順序の変更などが生じる場合があります。

当社では、より一層のサービス向上のため、お取引が完了したお客様に、今回のお取引に関するアンケートへのご記入をお願いしております。お手数をおかけしますが、ぜひお客様のご意見をお聴かせください。

決済・引渡し時にご用意いただくもの

決済・引渡し時にご用意いただくものは主に次の通りです。

物件によって異なりますので、詳しくは、担当者からお知らせいたします。

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| ■ 登記済証または登記識別情報 | ■ お振込先の銀行通帳・銀行印 |
| ■ 実印（共有の場合は各々） | ■ 鍵一式 |
| ■ 印鑑証明書（発行から3か月以内のもの1通） | ■ 管理規約など（マンションの場合） |
| ■ 仲介手数料（残金） | ■ 登記費用（抵当権抹消、住所変更がある場合） |
| ■ 本人確認書類（運転免許証など） | |

買い替えのお手伝い

今の住まいを売却して、新しい住まいを買う。

住まいの買い替えでは、お客様のご要望やご事情に応じて、売却先行型か購入先行型のどちらかを選び、二つの取り引きをスムーズにタイミングよく進めていくことが大切です。

売却先行型

まずご自宅の売却活動を進め、その売買契約を締結します。

これにより売却代金を含めた自己資金の額を確定させた上で購入物件を探します。

購入先行型

新築マンションの購入時等、まず購入物件の売買契約を締結します。

その後、購入資金の確保に向けてご自宅の売却活動や住宅ローンの手続きなどを進めます。

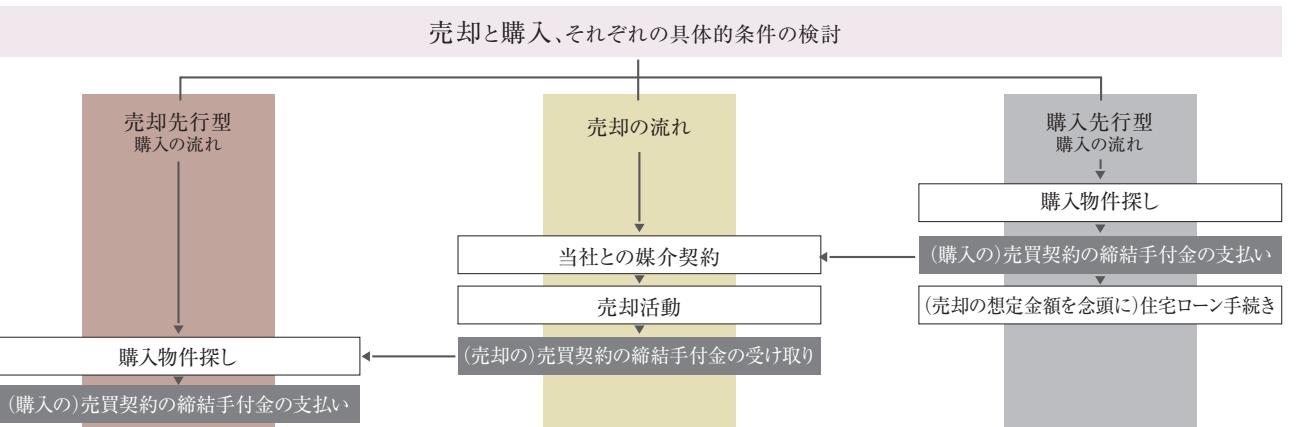
◇二つの型には、次のようなメリットとデメリットがあります。

	売却先行型	購入先行型
メリット	<ul style="list-style-type: none">◇ 売却による手取金額が確定するので、購入の資金計画が立てやすい。◇ 売り急ぐ必要がなく、余裕をもって売却条件の交渉を進めることができます。	<ul style="list-style-type: none">◇ 希望にあった購入物件をじっくりと探すことができる。◇ 新築マンションなどでは、引渡しまでの期間を売却活動に充てることができる。◇ 購入物件が先に確定するので、仮住まいのリスクを減らすことができる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">◇ 売却物件の引渡しまでに、購入物件を見つけなくてはならず、買い急ぐ必要が発生するリスクがある。◇ 引渡しまでに購入物件に入居できない場合、仮住まいの費用や手間が発生するリスクがある。	<ul style="list-style-type: none">◇ 希望通りの金額で売却できない場合、購入の資金計画を見直さなくてはならない。◇ 売却が遅れ、売却物件と購入物件の住宅ローンを二重に支払わなくてはならないリスクがある。

◇住まいの「買い替え」に関しては、メリットの最大化とデメリットの最小化を目指して、プランニングを行います。

◇売買と賃貸を併せて展開する泉パークタウンサービスでは、売却活動と並行して借主募集を進めるなど、多彩なご提案が可能です。

◇豊富な経験を活かし、転居時期に応じて、ご売却物件の引渡し時期を買主様と調整するなど、お客様のご要望やご事情に合わせたご提案を行います。

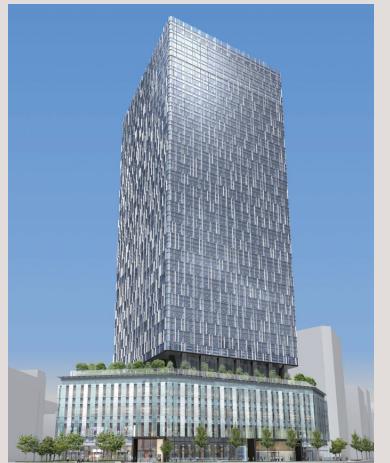




2013年度 グッドデザイン賞受賞『ザ・パークハウス 池田山』



広島を代表するメインストリートに面したランドマーク
『ザ・パークハウス 広島駅前通り』



集客力・情報発信力を兼ね備えた新たな名古屋の顔
『大名古屋ビルディング』



プレミアム・アウトレットの日本フラッグシップ店
『御殿場プレミアム・アウトレット』



丸の内を中核とし大手町と有楽町まで広げたまちづくり
『丸の内パークビルディング』『三菱一号館美術館』



未来が生まれ、大阪が変わり、時代が動き出す
『グランフロント大阪』



ビジネスと商業が融合する多機能都市丸之内
『丸之内仲通り』



京都の中心“三条河原町”に位置する絶好のロケーション
『ロイヤルパークホテル ザ 京都』

三菱地所グループは、オフィスビル、商業施設、住宅などにおいて、
開発・賃貸・販売・管理・リフォーム事業等を展開するとともに、レジャー施設の運営、
不動産の売買・仲介等、不動産に関する幅広い事業を展開しています。

お客様の不動産に関するニーズをトータルでサポートすべく、
グループ全体でのバリューチェーンの確立を目指します。

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ