



不動産売却に伴う各種スケジュール（売主）

不動産売却に伴うスケジュールや各ステップにおける必要な書類についてご説明します。
（*）マークのついた用語には最後に用語説明があります。ご参照ください。

Step 1 . 物件の査定依頼

1社または複数社の不動産業者に依頼します。
査定価格は、通常の営業活動において3ヶ月程度で売却可能な価格を目安とすることが通常です（専任媒介契約の期間が3ヶ月以内のため）。



<input type="checkbox"/>	登記簿謄本	<input type="checkbox"/>	建物図面
<input type="checkbox"/>	公図	<input type="checkbox"/>	固定資産課税明細書

Step 2 . 売却価格の決定

Step1の価格を参考に不動産業者と相談のうえ決定します。

Step 3 . 不動産業者の選択

Step1で査定依頼を行った不動産業者のうち、1社だけに依頼をするのか、複数社に依頼をするのかを決定します。

Step 4 . 媒介契約の締結

- ・「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」は、1社のみ売却を依頼する契約をいいます。
- ・「一般媒介契約」は、複数の業者に売却を依頼（委託）する契約をいいます。

※媒介期間には自動更新はなく、継続して媒介契約を行う場合には再契約が必要になります。



<input type="checkbox"/>	印鑑
<input type="checkbox"/>	本人確認書類細書

Step 5 . 売買条件の交渉

買主と売買条件（価格、引渡し時期等）を交渉します。
売主は買主からの買付証明書の内容で売り渡す意思があれば売渡承諾書を発行します（最近では省略されることが多々あります）。

Step 6 . 重要事項説明

仲介業者により、物件に関する重要事項の説明を受けます。

※法律上は買主（権利取得者）に対する説明のみで足りませんが近年では売主・買主の双方に説明することが多くなっています。



<input type="checkbox"/>	印鑑
--------------------------	----

Step 7 . 売買契約

売主・買主が売買条件で合意になれば、売買契約となります。

通常、売主・買主ともに、不動産業者の事務所で売買契約書の説明を受け、売主は買主より契約手付金を受領し、署名・捺印して契約が成立します。



<input type="checkbox"/>	印鑑	<input type="checkbox"/>	印紙税（収入印紙）（*1）
<input type="checkbox"/>	仲介手数料（*2）		

Step 8 . 残金決済と物件の引渡し

売主は、買主より、残金を受領します。



<input type="checkbox"/>	権利証	<input type="checkbox"/>	実印
<input type="checkbox"/>	印鑑証明書	<input type="checkbox"/>	住民票
<input type="checkbox"/>	仲介手数料(*2)	<input type="checkbox"/>	登記を行う司法書士への代行手数料
<input type="checkbox"/>	本人確認書類	<input type="checkbox"/>	測量図(*3)

「必要書類」では、主に必要な書類を記載してあります。詳しくは担当者までご連絡をお願いいたします。



用語説明

(*1) 印紙税

印紙税は、「契約書」や「領収書」などに対して課せられる税金です。

文章の種類	印紙税額		文章の種類	印紙税額	
不動産売買契約書	記載された契約金額が 1万円未満のもの	非課税	売上代金に係る金銭又は有価証券の受取書 (領収書)	記載された契約金額が 3万円未満のもの	非課税
	1万円以上 10万円以下のもの	200円		3万円以上 100万円以下のもの	200円
	10万円を超え 50万円以下のもの	400円		100万円を超え 200万円以下のもの	400円
	50万円を超え 100万円以下のもの	1千円		200万円を超え 300万円以下のもの	600円
	100万円を超え 500万円以下のもの	2千円		300万円を超え 500万円以下のもの	1千円
	500万円を超え 1千万円以下のもの	1万円		500万円を超え 1千万円以下のもの	2千円
	1千万円を超え 5千万円以下のもの	2万円		1千万円を超え 2千万円以下のもの	4千円
	5千万円を超え 1億円以下のもの	6万円		2千万円を超え 3千万円以下のもの	6千円
	1億円を超え 5億円以下のもの	10万円		3千万円を超え 5千万円以下のもの	1万円
	5億円を超え 10億円以下のもの	20万円		5千万円を超え 1億円以下のもの	2万円
10億円を超え 50億円以下のもの	40万円	1億円を超え 2億円以下のもの	4万円		
50億円を超えるもの	60万円	2億円を超え 3億円以下のもの	6万円		
記載された契約金額が 1千万円を超え 5千万円以下のもの	1万5千円	3億円を超え 5億円以下のもの	10万円		
上記不動産売買契約書のうち、記載された契約金額 が1千万円を超え、かつ、平成9年4月1日から平成23年 3月31日までに作成されるものは、印紙税が軽減されて います。	54万円	5億円を超え 10億円以下のもの	15万円		
		10億円を超えるもの	20万円		
		受取金額の記載のないもの	200円		
		営業に関しないもの	非課税		

(*2) 仲介手数料

仲介手数料は成功報酬であり、宅建業法にて下記の通り上限額が定められています。

仲介手数料の支払い時期は媒介契約時に取り決めを行いますが、契約時及び引渡し時に各1/2支払い、又は全額支払いの何れかがほとんどです。

(売買・交換の媒介)

取引価格	仲介手数料の上限額
200万円以下	取引価格×5%
200万円超400万円以下	取引価格×4%+2万円
400万円超	取引価格×3%+6万円

(別途消費税がかかります)

(*3) 測量図

不動産売買には、公簿売買(公簿面積による売買)と実測売買(実測面積による売買)があり、実測売買の場合は売買対象面積を示すため測量図が必要となります。

主な測量図には、確定測量図、現況測量図、地積測量図がありますが、不動産売買における測量図は、確定測量図を指していることが一般的です。

○確定測量図

確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会を得て境界確認されたものをいいます(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)。