

# マンション売却の流れ



# 売却までの6つのステップ

---

相場価格の調査



不動産屋を探す



媒介契約を結ぶ



売却活動



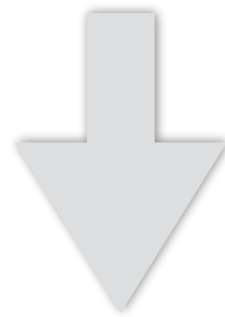
売買契約を結ぶ



物件の引き渡し

## Step 1.相場価格の調査

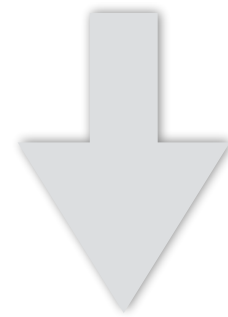
不動産会社が提示する  
マンションの**査定額はバラバラ**



SUUMOやHOME'Sなどを使って  
相場価格を把握しておこう

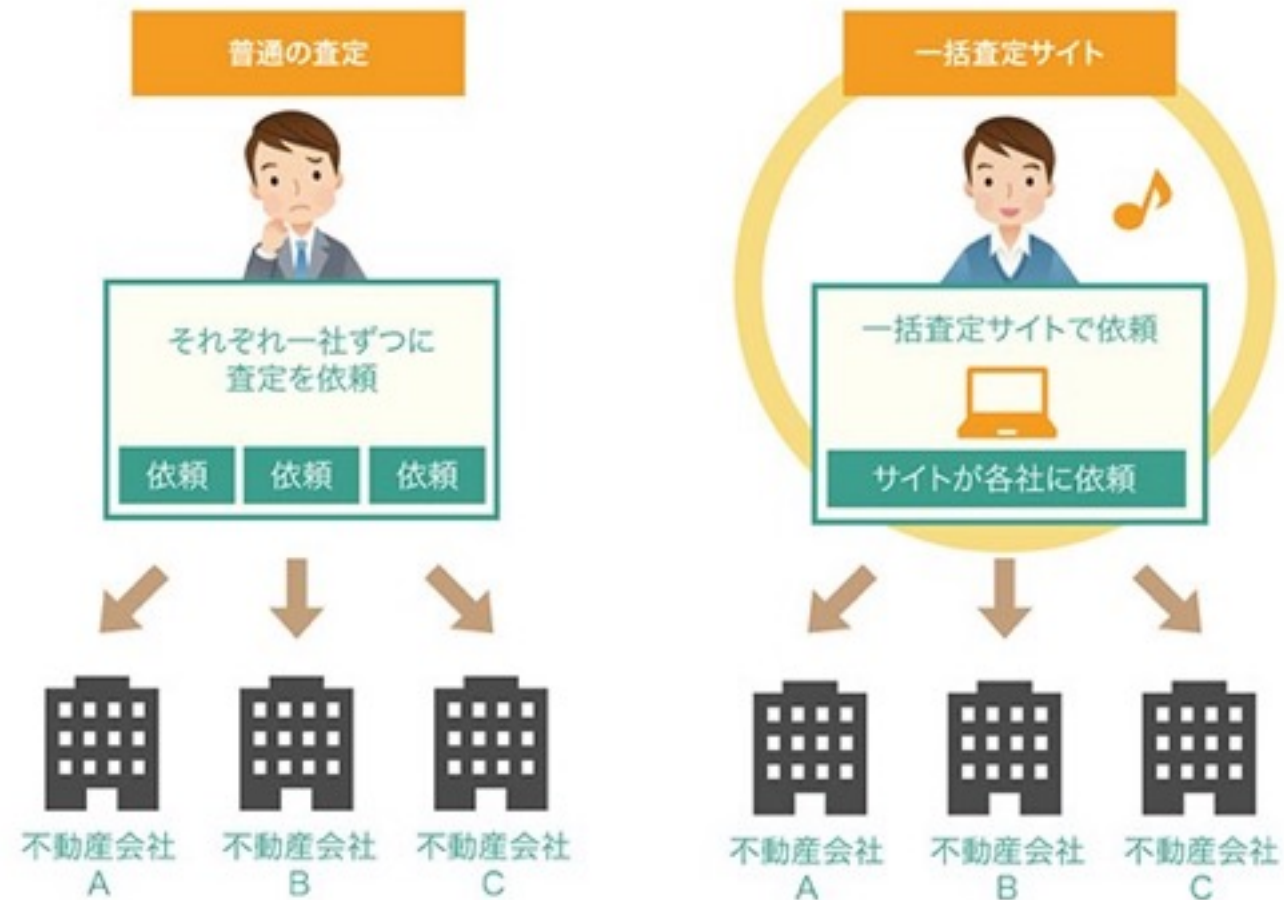
## Step2.不動産屋を探す

複数社に査定依頼することが大事！



不動産一括査定サイトを使えば  
同時に査定依頼できるから便利！

# 不動産一括査定サイトとは



ネット上で家の住所や間取り、築年数など、  
物件の基本情報を記入するだけで  
**複数社にまとめて見積もり依頼できる**便利ツール

## 利用するメリット



- わざわざ1社1社に査定依頼する必要がない
- **わざと高めの査定額を提示**して媒介契約を結ぼうとする不動産会社を見極められる



## Step3.媒介契約を結ぶ

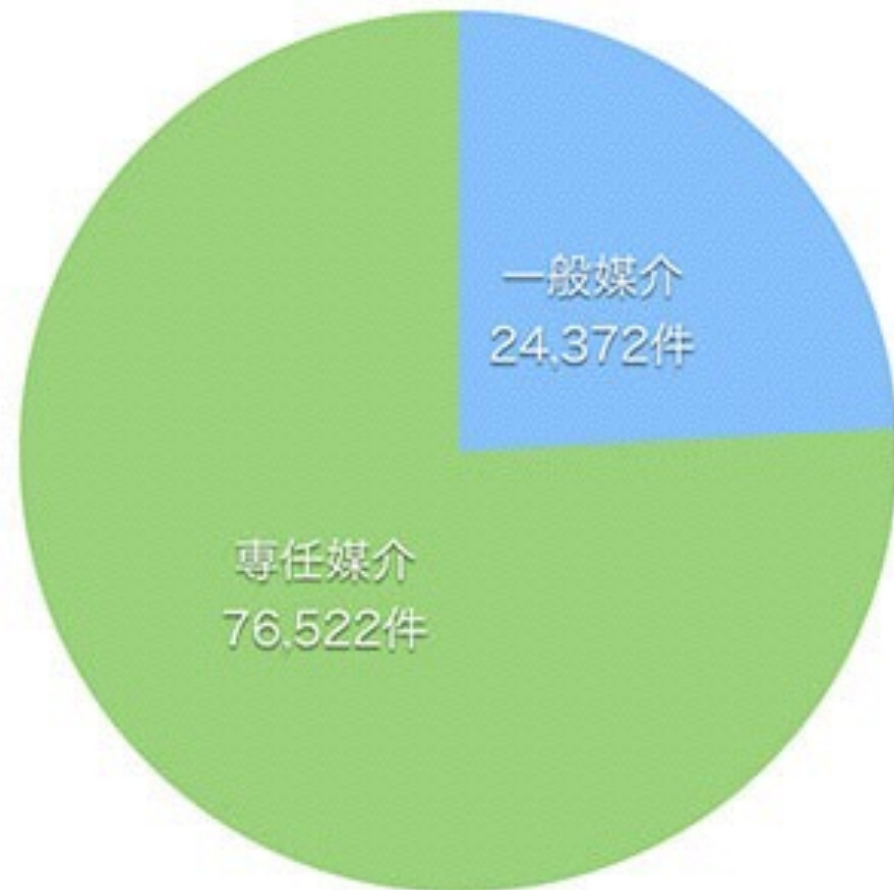
媒介契約とは…不動産会社へ正式にマンションの  
売却を依頼すること

### 媒介契約には3種類ある



# どの媒介契約がいいの？

一般媒介と専任媒介の成約報告件数



専任媒介の成約件数が  
圧倒的に多い



おすすめの媒介契約は  
**専任媒介契約**



## Step4.売却活動をする



インターネット



ポスター



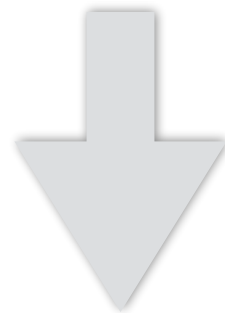
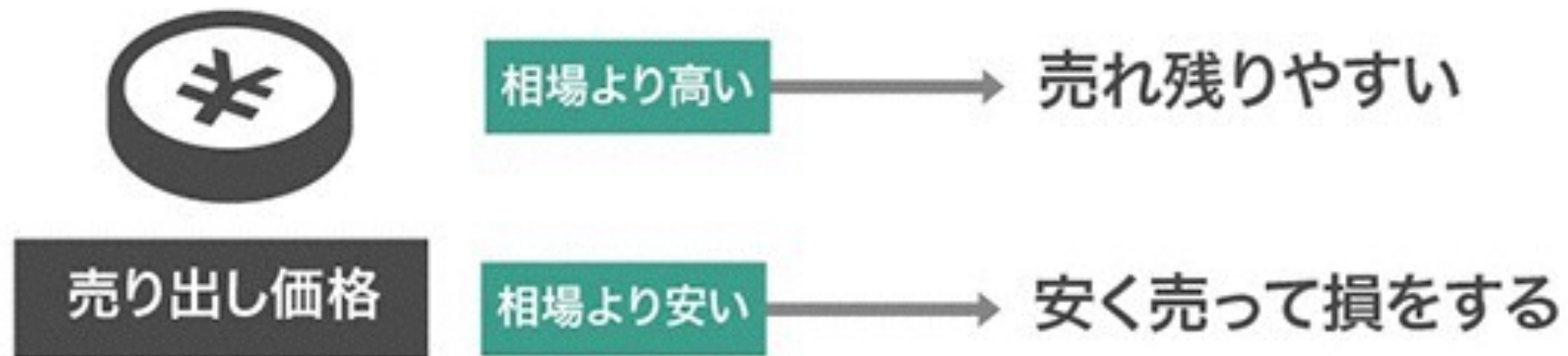
チラシ

どんな宣伝方法にする？  
どんな人をターゲットにする？



不動産会社と**戦略**を立てよう！

# 売り出し価格の決め方



不動産会社が提示した査定額から  
**5~8%上乗せした金額**が目安

# 内覧会を成功させよう

マンションが売れるかどうかは、  
**内覧会**で決まる！



コツ1.清潔感を演出する

コツ2.対応は妻がする

コツ3.買主からの質問には  
誠意を持って答える

# 内覧会の準備チェックリスト①

| チェック | 屋外編                |
|------|--------------------|
|      | 駐車場に落ちているゴミを拾う     |
|      | ベランダの掃除            |
|      | 物置の整理整頓            |
|      | クモの巣やハチの巣がないか      |
|      | 網戸が破れていないか         |
|      | ポストはチラシなどで散乱していないか |

| チェック | 水回り編               |
|------|--------------------|
|      | 排水口を掃除する           |
|      | お風呂を掃除して乾す         |
|      | キッチンの油汚れを拭き取る      |
|      | 食器や調味料を片付ける        |
|      | 換気扇を掃除してフィルターを交換する |

## 内覧会の準備チェックリスト②

| チェック | 玄関・室内編                 |
|------|------------------------|
|      | 新しいスリッパを用意する           |
|      | 換気をして消臭する              |
|      | 押入れを整理整頓しておく           |
|      | 部屋の電気をすべてつける(新しい電球だと◎) |
|      | 窓を拭いてカーテンは開けておく        |
|      | 障子・ふすまの補修              |
|      | ゴミや不用品は捨てる             |
|      | 貴重品をしまう                |
|      | ペットはケージに入れるor散歩に出かける   |
|      | 仏壇は閉めて見えないようにする        |
|      | 見せられない部屋がないようにする       |
|      | 床を拭いて、ワックスをかける         |

## Step5.売買契約を結ぶ

売買契約とは…買い主と売買の約束を交わすこと

### 注意点

- ・ 売買契約が成立してしまえば後戻りできない
- ・ **必要書類**をしっかりと揃えておく



# 売買契約の必要書類

- 本人確認書類（免許証やパスポートなど）
- 権利証または登記識別情報
- 印鑑証明書と実印
- 仲介手数料の半金(現金)
- マンションの管理規約
- 設備の状態を記入した付帯設備表
- 売買代金に応じた収入印紙または印紙代

## Step6.物件の引き渡し



売却代金の**決済**  
修繕積立金などの清算



**鍵の受け渡し**

無事にマンションが引き渡せるまで気を抜かない！

# 引き渡すときの必要書類

- 本人確認書類（免許証やパスポートなど）
- 権利証または登記識別情報
- 印鑑証明書と実印
- 仲介手数料の残金
- 管理規約・付帯設備取扱説明書・パンフレット
- マンションの鍵
- 買主に残代金を振り込んでもらう銀行の通帳

# マンション売却の注意点

- 住宅ローン残高を確認する
- 銀行への連絡を忘れない
- 瑕疵はすべて明確にする
- 重要事項説明書はしっかりと目を通す
- 必要書類に不備があると手続きができない

# マンション売却を成功させよう！



各項目の詳細はホームページ  
(<https://mansion-jicl.net>) で紹介中！

「マンション売却の123」で検索🔍