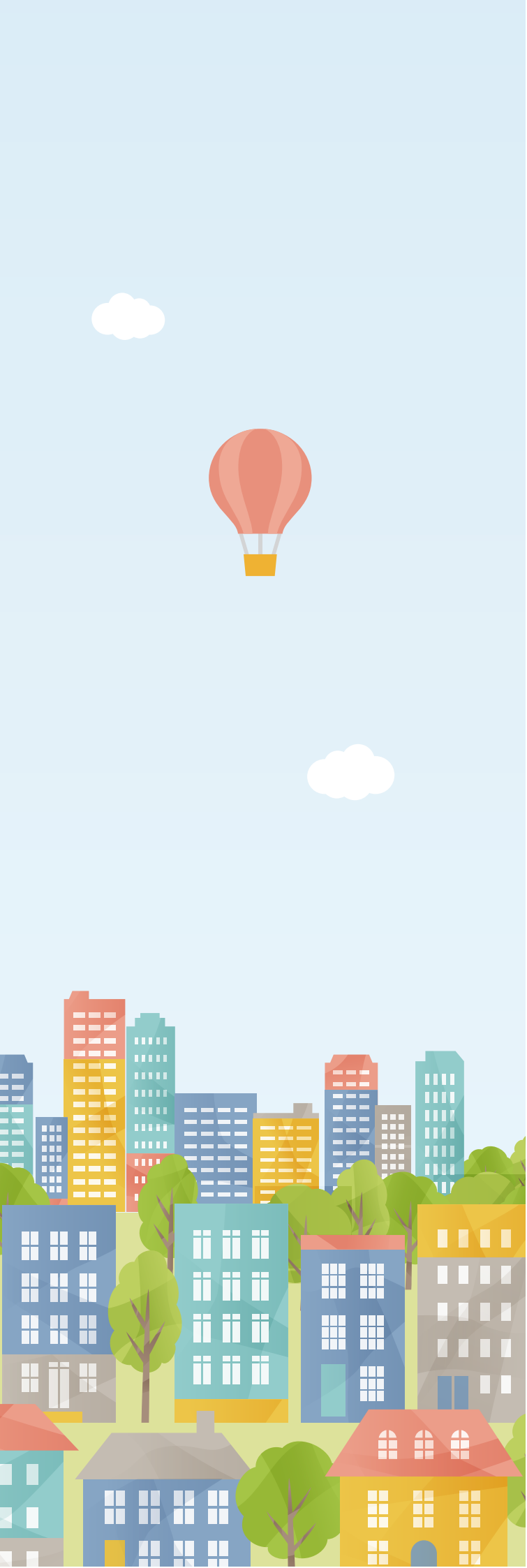


すがコーポレーション
総合ガイドブック
不動産売却の手引き



この街と共に歩む。





皆様の街の専門家。

高品質な不動産サービスを
この街で。

この度は株式会社すがコーポレーションへお問い合わせいただきありがとうございます。当社はイエステーションの看板を掲げ熊本県を中心に店舗展開を行っております。

2001年の創業から企業努力としての全体品質の向上を図り、高品質な不動産及び関連サービスを、地元の街で継続して提供できるよう努力して参りました。

お客さまへのお役立ちに完成はありませんので、決して完全無欠とは言えません。しかし日々の改善と継続的な努力、そういった考えを組織として絶えず忘れることなく持つようにしています。不動産に関するご相談の際は、ぜひ当社を選択肢の一つとして思い出していただきお問い合わせくださればと思います。

きっと皆様のお役に立てます。

今後とも、株式会社すがコーポレーション及びグループをよろしくお願い申し上げます。

株式会社すがコーポレーション

不動産売却のご提案について 4つのお約束ごと



不動産価格査定は、
ご事情を問わず
全て無料で承ります。

一戸建てからマンションへの住替え、
相続問題、住宅ローンのご返済に
ついて、ご家庭の事情により手放さな
ければならないなど、すべて無料で
ご相談を承ります。



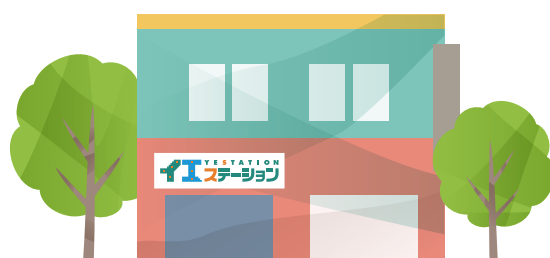
今すぐではないお話でも、
いつでもお気軽に
ご相談いただけます。

今すぐというわけではない、将来的な
お話でも構いません。不動産売却
に関する疑問や不安など、お客様に
にとって必要な時にいつでもご相談・
ご依頼ください。



お客さまにとって
最善と考えられるご提案に
心配りをいたします。

もし担当者がその場でのご提案に
悩む場合は一旦持ち帰らせていた
だき、お客さまにとって最善と考え
られるご提案を次回のお打ち合わ
せまでに必ずご用意いたします。



ご希望の場合、
仲介と買取の両面で
価格査定を行います。

ご希望の場合、当社では不動産仲介
と買取の両面での価格査定を行いま
す。お客さまはよりご希望に近い方
をお選びください。買取の場合は、
「不要なお荷物はそのまま」で、お客
さまにとって分かりやすい手取金額
で提案させていただきます。

※物件により直接買取ができない場合もございます。

ご相談は全て無料。

不動産を売却される方にとって

私たちはお客さまの身近な相談相手です。



不動産売却のご相談ではこんなお悩みを解決します！



他社で提示された
見積り金額が
妥当か知りたい。



自宅や所有している
土地の査定価格や
相場が知りたい。



親から相続で
受け継いだ家を
どうしようか？



地方在住なので
遠方の物件の
管理が厳しい。



不動産に関する
税金の相談がしたい。



空き家を
所有している。

株式会社すがコーポレーションが選ばれるポイント

point 1

徹底した地域密着で精度の高い査定価格

株式会社すがコーポレーションでは、それぞれの店舗が管轄する地域をさらに細かくエリア分けし、各エリアごとに専属の担当者を配置。他の誰よりもその地域の物件や相場を熟知することで、精度の高い査定価格を実現しています。



不動産売却の流れ ▶ P07



土木・片付けサービス ▶ P09

不動産に関するすべてのことを ワンストップでご提供

お荷物の撤去、お引越、相続の登記や税金のこと、遺品整理に解体に測量・・・などなど。不動産の売買だけでなく、お住まいに関連するすべてのことをワンストップでご提供。不動産に関する面倒なことはすべて私たちにお任せいただくことで、お客さまの悩みを解決いたします。

point 2

point 3

売買契約成立の高い可能性

全国チェーンの強みを生かし、地域密着型でありながらも大手の不動産売買企業と同等のサービスを各地域のお客さまに提供いたします。多様なメディアやサービスを活用し様々な地域にて物件情報を公開することで、売買契約に結びつく可能性が高くなります。



豊富な掲載サイト ▶ P09



いちばん大切なのはお客さまの暮らし

お客さまにとって身近な存在であり続ける。そのために必要なのは、常にお客さまの声に耳を傾け、それぞれのライフスタイルにとって最善のご提案を続けること。株式会社すがコーポレーションは不動産売買を通じて、住生活総合サービス業としてこれからも進化していきます。

point 4

不動産売却の流れ



すがコーポレーションが仲介をする場合

仲介の場合はインターネットやチラシ、店頭紹介などで販売活動を行います。一般に広く募集を行うので成約までお時間を頂くがありますが、相場価格を目安にした売却が可能です。また、室内のお荷物などは基本的に売主様にて撤去いただく等、より魅力のある物件にするためにご協力をお願いする事もありますが、その分販売方法の自由度も高いのが特徴です。

1

査定

不動産を査定。インターネットかお電話でお問い合わせいただき、査定日時を決定します。

2

売り出し価格 の決定

ご希望の金額と査定金額にてご納得していただいたのち、媒介契約[※]を締結いたします。

3

販売開始

当社ネットワークから、インターネット広告やチラシ広告などを活用して販売。宅建業法に基づいて販売状況の報告をいたします。

4

売買契約・ 引き渡し

購入希望者との交渉がまとまったら、いよいよ売買契約。契約書の取り交わしを行います。契約時に決められた時期に、売買代金と引き換えに不動産の所有権移転と引き渡しを行い完了となります。

※媒介契約：不動産会社に不動産売り出しを依頼いただく際の契約です。この時点ではお客様の費用負担はございません。



すがコーポレーションまたは不動産業者が買取をする場合

当社グループ会社にて買い取らせていただきます。

基本的に仲介より安価な売却金額になりますが、不動産業者が買主なので即現金化が可能です。又、「不要なお荷物は残して構わないこと」「分かりやすい金額でのご提案（※税金は除きます）」「売却後の保証は不要で引き渡し後の不安が少ない」「早期に売却が確定する」等、分かりやすさと利便性に配慮したご提案が可能です。

1

査定

不動産を査定。インターネットかお電話でお問い合わせいただき、査定日時を決定します。

2

買取価格
の決定

買取ご提案価格を決定、売主様へ提示いたします。諸条件を含め合意の後、ご契約手続きとなります。

3

ご契約

不動産業者と売主様の二者で契約を締結いたします。
ご都合により ③ご契約 → ④引き渡し と別日程で手続きするか、
③ご契約 と ④引き渡し を同日に行う事も可能です。

4

引き渡し

契約時に取り決めた時期に、売買代金と引き換えに不動産の所有権移転と引き渡しを行い完了となります。

面倒なことはおまかせ！

土木・片付けサービス



ご自宅、事務所、外回り、物置、車庫、倉庫、引越し時に出るご不要品の搬出・処分・片付け、遺品整理など、売却前の様々な準備も業界の水準より低料金で承っております。

WEB サイトで
さらに詳しく見る ▶



不用品処分・片付け



Before



After

遺品整理



Before



After

物置撤去



Before



After

ネットワークの活用で売却率UP！

豊富な物件掲載サイト

現在、不動産購入検討者の78%以上がインターネットサイトを入口としてお問い合わせをいただいております。物件を複数サイトに掲載することで売却の可能性が高くなります。

YE STATION
イステーション

at home

OCN 不動産

SUUMO

不動産★連合隊®

(株)すがコーポレーション

多数のサイト（時期により変動します）

よくあるご質問

Q 住みながら物件売却を進めることはできますか？

A 可能です。不動産売却は売主様が住みながら売却を行うのが一般的ですのでご安心ください。

Q 査定時間はどれぐらいかかりますか？

A 簡易査定は30分～1時間程度かかります。又、書面でのご提案を基本としておりますので、机上査定用の査定書のご提示に数日お時間をいただきます。訪問査定では、現場で1時間～1時間半程度お時間をいただきます。その後一度持ち帰り、事例などを調査の上で正式な査定書を作成します。後日査定書を元にして、ご提案を行います。

Q 鍵は預けなければいけないのですか？

A 居住中の場合は鍵を預けなくても問題ありません。空家の場合は、不動産会社に預けていただいた方が購入希望者様のご案内時に早めに対応出来る上、売主様の手を煩わせる事ありません。

Q 折込広告やインターネット、住宅情報誌などに掲載する場合、広告費用は誰の負担になるのですか？

A 広告にかかる費用は売主様からの特別な依頼が無い限り当社が負担しますので、売主様にご負担いただく事はありません。インターネット広告は主に自社ホームページや提携住宅情報サイトに公開いたします。

Q 売却代金はいつもらえるでしょうか？

A 一般的には契約時と引き渡し時の2回に分けて支払われます。ご契約時に手付金の受け取り、引き渡し時に残額が支払われます。

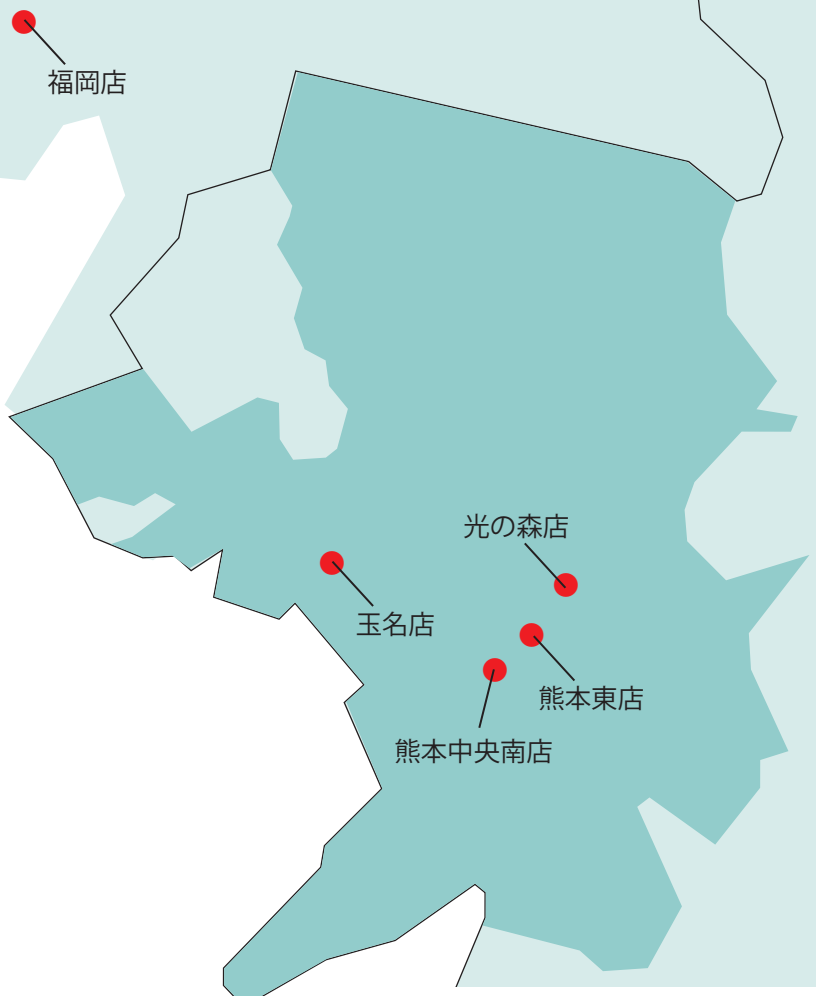
Q 近所に知られたくないのですが、広告を出さずに売却することは可能ですか？

A 広告を出さずに売却する事も可能です。仲介の場合は当社独自のネットワークを利用し、条件の合う方へご紹介いたします。但し、販売窓口が狭くなる分、成約までにお時間を頂いたり、成約まで至らない場合もあります。この様な場合、当社直接買取も視野にご検討いただくと広告を出さずに確実な売却も可能になります。

広い活動エリアと 豊富な実績。

すがコーポレーションは、多くのさまざまな不動産査定・売却の実績がございます。主な活動エリアとして熊本市、益城町、合志市、菊陽町、大津町、菊池市、山鹿市、玉名市、荒尾市、宇土市、宇城市、福岡市と周辺地域を拠点に、数々の売主様と買主様の仲介・買取をさせていただきました。不動産売却のご依頼の前に、仲介成約実績やエリア店舗情報を確認してからお問い合わせいただいても構いません。当社はお客様の満足のいく形でお手伝いさせていただきます。

※活動エリアについての詳細は各店・各担当者へ
直接お問い合わせください。



不動産売却時のご不安を解消します。

ご近所に
知られたくない・・・

販売期間が0日だから
知られず安心です。

実際、売る時って
お金がかかるの？

買取の場合、
仲介手数料はかかりません。

片付けできないなあ・・・

荷物が残ったままでも
大丈夫です。

何かあった時の
トラブルが嫌だ・・・

不動産会社に売るから
トラブルが少ないです。

サービスの手順は5ステップ

1 対象不動産の現地査定

2 対象不動産の法務調査

3 仲介・買取のご提案

※手取り額の比較をして頂きます。

4 売却方法のご選択

5 販売開始と買取の契約

※買取はここで完了です。

全国 160 店舗 高品質なサービスを提供する
スピーディーな売却の実現をご提供します。

1 2 現地・法務調査

3 4 ご提案と選択

5 依頼又は契約・引渡し



不動産売却の手引き



不動産売却の流れ

FOR SALE

売却に関わる諸費用ってどんなものがあるの？

1

発生する費用を事前に正しく理解しておくことで、不測の出費を抑え、事前に発生費用に対して準備をしておくことができます。不動産を売却する方に安心してお取引に臨んで頂けるよう、仲介手数料をはじめ税金・登記費用など不動産を売却するときに必要な経費をご紹介します。

p15

お住まいの買い替え — 売却と購入はどちらが先？ —

2

今住んでいるお家を売却して住み替える時に、悩みとなるのは「購入」と「売却」のどちらを先にすべきかということです。一般的に「購入先行型」「売却先行型」といわれていますが、ここではそれぞれの特徴をご説明いたします。

p17

事前測量の重要性、境界明示って何？

3

売却に必要な書類の多くは「もともと持っている書類」もしくは「すぐに取得できる書類」です。しかし測量に関しては時間を要するため、あらかじめ準備をしておく必要があります。しっかりチェックしましょう。

p19

媒介契約の締結

4

不動産会社に売却活動を依頼するにあたり、媒介契約を結ぶこととなります。こちらでは3種類の「専属専任媒介」「専任媒介」「一般媒介」の内容についてご説明いたします。

p21

売却活動の経過報告と購入申込み

5

すがコーポレーションにご依頼頂いたご自身の不動産がどのような方法で売却されているかを担当営業からお客様へ定期的にご報告いたします。その内容やその際にご提案させて頂く事についてご紹介いたします。

p23

不動産売買契約の締結（ご売却）と手付金の受領

6

不動産売買契約締結の運びとなったら、すぐコーポレーションでは売主様・買主様双方へ詳細を充分確認の上で売買契約書を作成いたします。契約時にご持参いただくものがございますので、事前にしっかりと確認しましょう。

p24

不動産引き渡しの準備と抵当権抹消手続き

7

残代金の受領日まで済ませておく必要のある事についてご説明いたします。スケジュール調整や管理は担当営業にお任せください。

p25

✓ 引越しチェックリスト

p27

売買残代金の受領と引渡し・所有権の移転

8

各種登記手続き、残代金の受領、お引渡にあたり、流れとご用意いただくものについてご説明いたします。

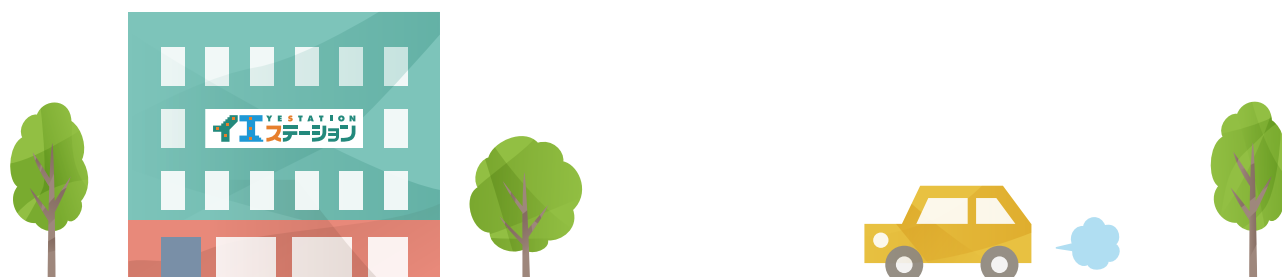
p29

確定申告

9

自宅の売却をすると様々な税金がかかる場合があります。一定の条件を満たす事で支払った税金が戻ってきたり、控除される特例もあり、それらを受けるには確定申告が必要です。確定申告時期が来る前に確認しておきましょう。

p30



[1] 売却に関わる諸費用ってどんなものがあるの？

売却に関わる諸費用

税金

● 所得税／住民税

マイホームを売却し譲渡益が出た場合、
3,000 万円の特別控除が利用できる場合があります。

※ 税率は、短期所有／長期所有によって異なります。

● 印紙代

売買契約書に印紙を貼付します。

経費

● 土地家屋調査士費用

境界の明示、土地の測量、建物未登記部分の登記などが必要になる場合があります。

ローン 関係

● ローン残債額

● 抵当権の抹消費用

● 司法書士手数料[※]

※ 既に新居へお移りの場合は住所変更登記が必要になることもあります。

◆ 仲介手数料の算出方法 ◆

売却価格に

- ① 200 万円以下の金額・・・5 %
- ② 200 万円～400 万円・・・4 %
- ③ 400 万円以上の金額を乗じて得た金額の合計・・・3 %

※400 万円以下の場合は、現地調査などの費用を合計した額として上限は18万円となります。

※仲介手数料には消費税が課税されます。

※仲介手数料は、成功報酬です。

売買価格 1,000 万円の場合

- ① 200 万円 × 5 % = 10万円
- ② 200 万円 × 4 % = 8万円
- ③ 600 万円 × 3 % = 18万円

仲介手数料

- ① ② ③
- 10万円 + 8万円 + 18万円 = 36万円

※国土交通省告示

その他

● 引越し費用

● 国民健康保険税

など

たとえば・・・こんな場合にはこんな費用もかかります

ケーススタディ 1

不動産を相続しても、まだその不動産の登記名義人を変更していない場合は、現在の売主様の名義に変更する相続登記費用がかかります。時間が経過するほど複雑になるケースが多いので、早めに済ませておくことをおすすめいたします。

ケーススタディ 2

もし、登記識別情報（権利証）を紛失した場合、司法書士による本人確認手続き費用がかかります。

ケーススタディ 3

土地の地目が田や畑などの農地の場合、宅地にするための農地転用費用がかかります。

ケーススタディ 4

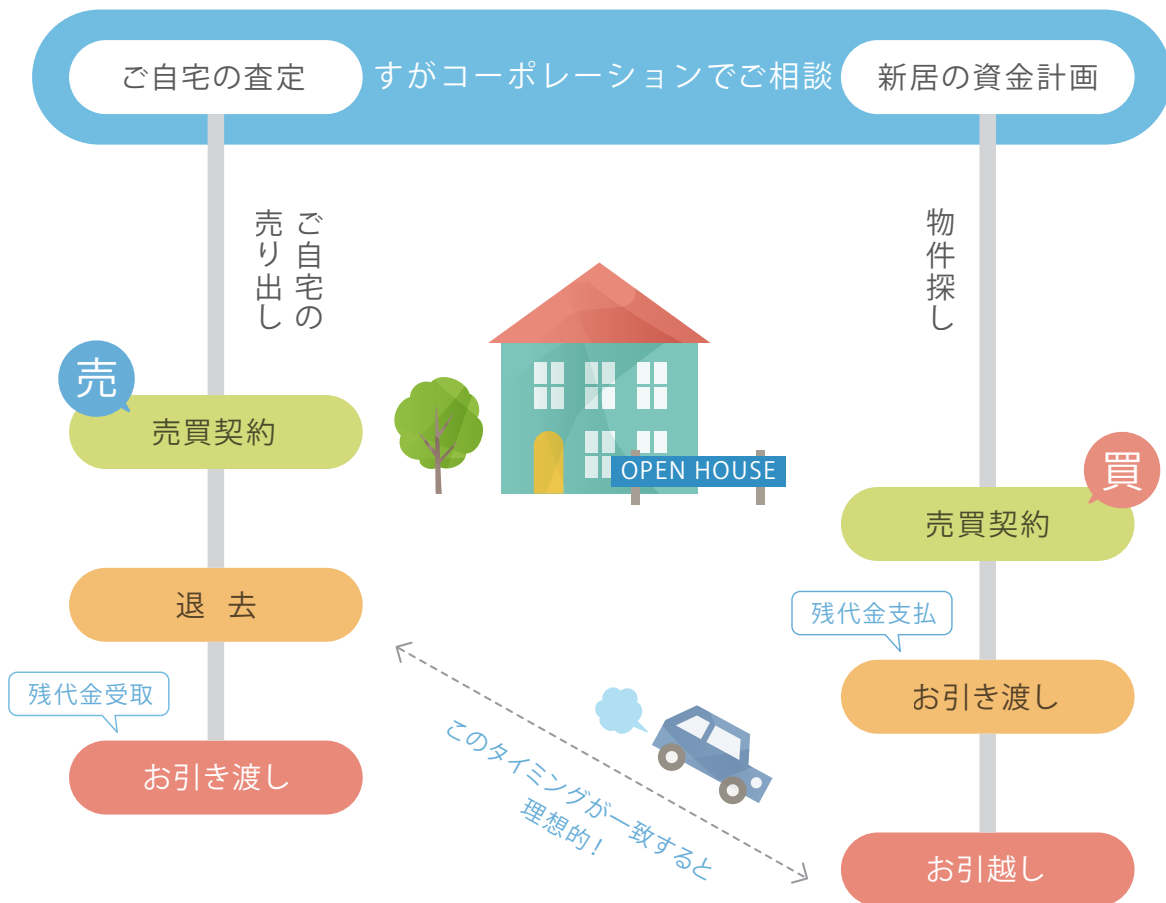
登記簿の売主様の住所と現住所（住民票の住所）に変更がある場合、登記簿の住所を現住所に変更する住所変更登記費用がかかります。



目的は達成できていますか？

[2] お住まいの買い替え — 売却と購入はどちらが先? —

「売却」先行の場合



● 「売却」先行のメリット

- ・ 資金計画が立てやすい
- ・ 物件探しのスケジュールが立てやすい

▲ 「売却」先行のデメリット

- ・ 限られた期間で新居を探さないといけない
- ・ 新居が決まっていなくても退去しなくてはならない
(賃貸物件など、仮住まいが必要になります)

オススメの方

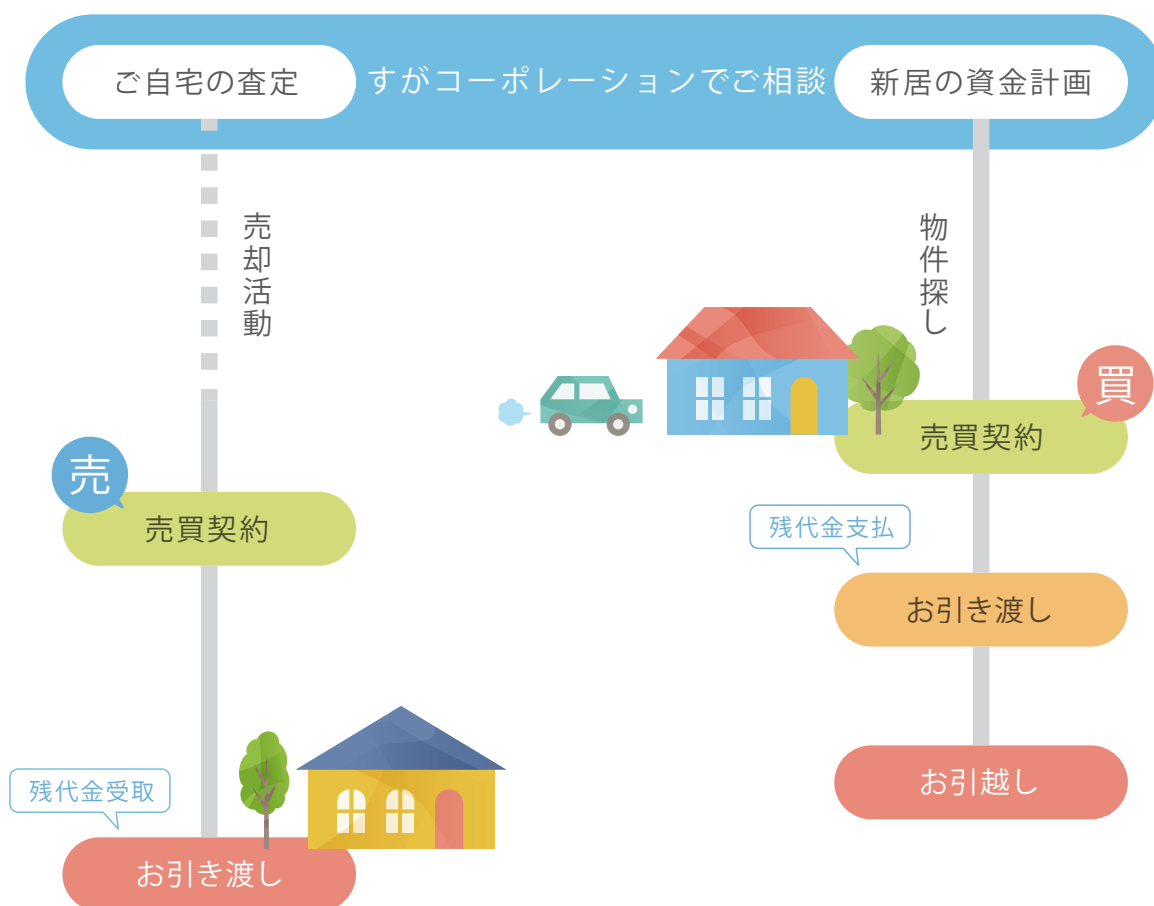
- ・ リフォーム済み／新築物件をご購入予定の方
ご自宅のお引き渡しと新居へのお引越しを
スムーズにできるため

オススメしない方

- ・ 買い替え理由に「特別なこだわり」がある方
お引き渡し日が決まったら急がなくてはならないため

買い替えをされる場合は、売却と購入のタイミングが重要となります。それぞれのお引き渡しの時期、売買代金の受け取り時期、お支払いの時期をうまく一致させることが理想ですが、なかなか難しいのが現状です。「売却先行」と「購入先行」のどちらにもメリット／デメリットがございますので、スタッフとご相談の上でお決めください。

「購入」先行の場合



●「購入」先行のメリット

- ・希望通りの新居をじっくり探することができる
- ・新居が決まっているため、仮住まいが不要

▲「購入」先行のデメリット

- ・売却を前提の住み替えの場合、売れないと新居の資金計画ができない
- ・早く売りたいあまり、相場より安価で妥協の可能性も

オススメの方

- ・ご購入資金に余裕がある方
- 売却時期・価格が予定と変わってもローン申込みがスムーズにできるため

オススメしない方

- ・ローンの二重払いをしたくない方
- 買主様が見つかるまで、二重ローンとなってしまうため

[3] 事前測量の重要性、境界明示って何？

境界標を明示して事前にトラブルを防ぎましょう

売却に必要な書類の多くは「元々持っている書類」、もしくは「すぐに取得できる書類」です。
しかし、測量には時間が必要なため、あらかじめ準備をしておく必要があります。

point 1 境界標の事前確認

担当営業と一緒に確認しましょう。

point 2 境界明示って何？

物件引渡し前に売主様が買主様へ境界標を明示することです。
買主様に安心して購入して頂くためでもあります。

point 3 測量はなぜ必要？

境界標が無い場合、境界明示ができません。購入検討者の購買意欲をなくさないため、
購入後のトラブルを防ぐために測量が行われます。

point 4 測量期間

時期にもよりますが、1ヶ月～2ヶ月程かかります。

point 5 売却後のトラブル事例

- ・公差の範囲を超える地積増減によるトラブル
- ・越境物によるトラブル
- ・隣接地所有者との境界線トラブル

まとめ 売主様と買主様が安心・安全に取引するためにも、事前測量は大切です。

[4] 媒介契約の締結

不動産会社と結ぶ媒介契約とは？

条件が決まりましたら、媒介契約を結びます（媒介契約は、売却活動を依頼する契約であり、売買契約とは異なります）。媒介契約の締結後、速やかに売却活動に入ります。

媒介契約には 3 種類あります

1 専属専任媒介契約

お客様自らが相手方を発見した場合であっても、その相手方とは直接取引することはできません。

2 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。

3 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契約です。

	複数業者との契約	依頼者自ら発見した相手との取引	指定流通機構への登録業務	業務処理報告義務
1 専属専任媒介契約	×	×	5 営業日以内	1 週間に 1 回以上
2 専任媒介契約	×	○	7 営業日以内	2 週間に 1 回以上
3 一般媒介契約	○	○	なし	なし

専任媒介契約の場合

(1社に依頼)



売主様



すがコーポレーション

契約する不動産会社は1社のため、売却状況の確認や売却に関する相談をスムーズに行う事ができます。

国土交通省運営
REINS
レインズ

全国の不動産会社
だけが見られる物件
情報サイトです。



A社 B社 C社 D社 E社

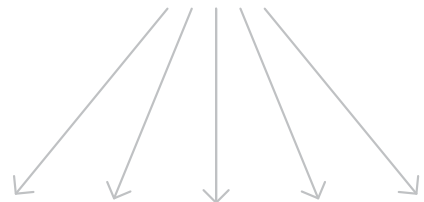
各社が自社HP・チラシ・ご紹介などで
購入希望者を探します

一般媒介契約の場合

(複数の不動産会社に依頼)



売主様



A社



B社



C社



D社



E社

依頼した全ての不動産会社に対して売却状況の確認、また募集条件に変更があった場合はその都度連絡が必要です。

専任媒介契約との違い

- 報告義務がない為、販売状況や問い合わせ状況が分かりません。
- 複数社から販売状況の確認が入り大変です。

[5] 売却活動の経過報告と購入申込み

売却状況の報告と相談、購入希望者との条件交渉について

お客様からご依頼の売却不動産は、どんな広告媒体で情報を公開しているか、不動産の流通市場の反応・・・など、逐次お伝えいたします。

- 売却活動報告
ご自身の不動産がどのような方法で売却されているかは、お客様にとって最も気になることだと思います。すがコーポレーションでは、お客様にどのような広告媒体を使って営業活動を行っているか、それに対する問い合わせの状況や不動産を見学されたお客様の反応等、売却活動の経過報告を定期的に行っています（報告回数・内容・方法等は媒介契約によっても異なります）。さらに、日々変化する不動産流通市場の状況も報告し、購入相手を見つけるには何をすべきかなどのご提案も併せていたします。
- 購入希望者をご紹介します
すがコーポレーションの売却活動によりご紹介した買主様の中から、売主様の不動産を購入したいとの希望があった場合「不動産購入申込書」が提出されます。この時点で担当営業が購入希望者の代金の支払い方法や、引渡し時期、住宅ローン利用、契約締結日など希望条件をご説明いたします。
- 売却の承諾を伝えます
購入希望者より購入申込書が提出されましたら、買主様の購入条件を確認します。その条件でよろしければ、売渡承書を提出いたします。売主様、買主様の条件が整いましたら、不動産売買契約の締結になります。



[6] 不動産売買契約の締結（ご売却）と手付金の受領

購入希望者との売買契約について

すがコーポレーションでは、不動産売買契約締結にあたり売主様・買主様双方の条件確認、登記・権利関係、法律関係、その他契約に関わる諸条件を十分に確認して、契約関係書類を作成いたします。

● 売買契約書の読み合わせを行います

売主様、買主様立会いの上で担当営業が不動産売買契約書の読み合わせを行い、諸条件確認の上、双方署名・押印します。この時点で売主様は手付金を受領します。また、対象不動産に関する物件状況の告知を書面で行います。契約後のトラブルを避ける為にも、きちんと確認した上でご署名ください。

契約後はこの契約書に記載された条文に基づいてお互いの義務と権利を履行しなければならず、義務に違反した場合は罰則もあります。売主様には記載された期日までに所有権移転登記申請、物件引渡し等の義務が発生します。ご不明な点などは速やかに担当営業にお申し出ください。お客様の立場になってアドバイスさせていただきます。

● 本人確認が必要です

平成20年3月1日に施行された犯罪収益移転防止法によりマネーロンダリングやテロ資金供与の防止を目的として、一定の取引を行う際の本人確認を義務付けるものです。不動産取引の場合に、宅地建物取引業者が本人確認をしなければならない相手は、売買契約の時の売主と買主です。したがって不動産を売ろうとする人も、買おうとする人も事前に本人確認書類を提出しなければなりません。

【 契約時に用意するもの（売主様） 】

- | | |
|--|----------------------|
| ① 登記識別情報（権利証） | ③ 実印 |
| ② 仲介手数料（別途消費税及び地方消費税）
※ 媒介契約の内容によります。 | ④ 印紙代（売買金額によって異なります） |
| | ⑤ 身分証明書（運転免許証など） |

【 代理人による契約の締結の場合 】 下記追加書類が必要となります。

- | | |
|------------------------|--|
| ⑥ 委任状（売主様ご本人の自署と実印を押印） | ⑧ 印鑑証明書（3ヶ月以内のもの1通）
※ 委任状に押印した実印のもの |
| ⑦ 代理人の身分証明書（運転免許証など） | |

[7] 不動産引き渡しの準備と抵当権抹消手続き

売買契約後、忘れずに行いましょう

残代金受領日の前までに引越しも済ませておかねばなりません。

その他、残代金の受領・抵当権の抹消・物件の引き渡しスケジュールもご相談の上調整いたします。

しっかりとサポートさせていただきますので、当社スタッフにおまかせください。

- 物件引渡しの準備
物件引渡し日が近づきましたら、担当営業とこまめに連絡をとっていただき、残代金受領日（決済日）に持参する書類などについてご確認ください。また、ご売却不動産に抵当権などの抹消が必要な場合には、担当営業、司法書士が借入金融機関とローン残高の確認や抵当権抹消書類の手配等の準備をする必要がありますので、事前に借入先金融機関の担当者をご紹介下さい。
- 物件引渡し時の必要書類など
現在、ご所有の不動産の種類や状態によってご用意いただく書類などがそれぞれ異なります。事前に担当営業より詳細をご案内いたしますので、お住まいに関連する書類などはあらかじめまとめておいてください。
- 引渡し日の前までに引越しが必要です
残代金の受領と物件の引き渡しは同時に行われます。したがって引き渡しまでに引越しを済ませておかねばなりません。引越しが終わったら、公共料金（電気・ガス・水道料金など）の精算を行なってください。
- 抵当権などの抹消
売主様は不動産のご売却に際して、もしその売却物件に住宅ローンや他の抵当権などがついている場合、その残債務を清算して抵当権などを抹消しなければなりません。抵当権等の登記抹消手続きは、司法書士がお客様から必要書類をお預かりし、登記の申請書を作成して、お客様に代わり法務局に提出します。
担当営業が調整を行い、スムーズに抵当権の抹消、売買残代金の受領を行います。

売却 MEMO

新住所を書き込んでおきましょう！

T

いよいよ引越しの準備です。

でもその前に荷造りや書類の変更手続きなど、やらなければならないことがたくさんあります。

このチェックリストを使って一つずつ確認しながら効率良く準備していきましょう！

1 か月前

引越しは早め早めに準備しておくことが大事。済んだらリストにチェックしていきましょう。

- ☐ 引越し業者を選ぶ 料金は様々なので、1社に決めるより2～3社から見積もりを取るといいでしょう。担当営業にご相談ください。
- ☐ 粗大ゴミの回収方法 市区町村の清掃課に連絡をして、回収を依頼するか回収方法を確認しておきましょう。
- ☐ 転校の手続き お子様のいる家庭では最も重要です。通学中の学校で転校手続きを行います。そこで転学通知書・在学証明書・成績証明書・教科書給付証明書をもらいます。転居したら、転入先の住民票と教育委員会からの入学通知書を合わせて転入学校先へ提出します。公立／私立などにより時間がかかる場合がありますので、余裕を持って手続きをしてください。

2 週間前

この時期に済ませる手続きは忘れないようにしましょう。諸手続きは意外と時間がかかります。

- ☐ あいさつ状の準備 2週間前までに知人・友人・親類縁者・取引先などに出します。早めに準備しておくといでしょう。
- ☐ 公共料金の変更 電気・ガス・水道など各会社・役所に引越し日を連絡します。自動振替の変更は最寄りの銀行、郵便局にあるハガキに必要事項を記入し捺印、投函します。
- ☐ 郵便物の転送届け 郵便局窓口にある所定のハガキで申請します。向こう1年間は転送してくれます。
- ☐ 電話の移転・新設 移転の場合はNTT(116)へ電話連絡をします。新設の場合は身分証明書と申込み費用を持参し、お近くのNTTへ。
- ☐ 新聞の解約 新聞の解約・精算は電話連絡をすると対応してくれます。
- ☐ ペット類の手続き 印鑑・予防注射済書・鑑札を持って保健所へ行き、手続きをします。

2～3 日前

いよいよ引越しが間近に迫りました。

- ☐ 荷造りの仕方 使わないものから荷造りを始めます。
当日使うものや貴重品類は別にしてひとまとめにしておくといでしょう。
- ☐ 冷蔵庫・洗濯機 冷蔵庫の霜取り・洗濯機の水切りをしましょう。
- ☐ ご近所へのあいさつ できれば前日までに引越しの報告とお礼を伝えておきましょう。

当日

待ちに待った引越しの当日。忘れていることはありませんか？

最終チェック

- ☐ 現金の用意 当日は引越業者への支払い・各種料金の精算・食事代・お礼・交通費など、なにかと出費がかさみます。多めに用意しておくといよいでしょう。
- ☐ 手元に置いておくもの 預貯金通帳・有価証券・保険証書・貴金属・印鑑などは手元に置いて持参した方がよいでしょう。
- ☐ 掃除道具の用意 掃除機・雑巾・バケツ・ほうき・ちりとり・新聞紙・ゴミ袋・軍手など

【当日忘れやすいもの】

- ☐ 火元確認 ☐ 寝具 ☐ 表札撤去 ☐ 食品・調理器具 ☐ 印鑑 ☐ 薬 ☐ トイレットペーパー
- ☐ 照明器具 ☐ 衣類 ☐ スリッパ ☐ カーテン ☐ 工具類

引越し後

さあ新しい住まいです！新生活の手続きは早めに済ませてしまいましょう。

- ☐ ご近所へのあいさつ 当日が遅くとも翌日までにあいさつしておくといよいでしょう。
- ☐ 転出届（役所にて） 印鑑・国民健康保険証（加入者のみ）・身分証明書を持って、市区町村役所へ行き転出証明書をもらいます。
- ☐ 印鑑登録の抹消 転出手続の時、一緒に印鑑登録証の返却をしましょう。
- ☐ 転入届 転出して2週間以内に印鑑・転出証明書を持って市区町村役所へ行きます。
- ☐ 印鑑登録 転入手続きの後、身分証（免許証など）と登録する印鑑を持って転入する市区町村の役所にて手続きを行います。 ※自治体により手順などが異なるので確認してください
- ☐ 国民年金・国民健康保険 取得が必要な場合には、転入の手続きと一緒に済ませてしまいましょう。
- ☐ 各種手当・手続き 乳幼児医療・児童手当・老人医療・敬老年金・福祉手当・母子健康手帳などは、必要証書・印鑑・転出届を持って市区町村役所で手続きをします。
- ☐ 運転免許証の住所変更 所轄の警察署へ免許証・住民票（他都道府県からの転入は本籍地の明記、本人の写真1枚）を持って行きます。
- ☐ 車庫証明書の登録変更 所定の申請書類を持って、所轄の警察署で手続きをします。
- ☐ 自動車の登録変更 引越し先の所轄陸運事務所で手続きをします。必要なものは住民票・印鑑・車検証・車庫証明・自動車です。
- ☐ ゴミの出し方 ゴミの収集場所・収集日・分別方法を確認しましょう。
- ☐ 新聞購読の申し込み 電話で新聞購読の申し込みをします。
- ☐ 各種保険の住所変更 生命保険・損害保険（自動車保険も）会社などへ電話連絡をして住所変更します。
- ☐ クレジットカードの住所変更 クレジットカードの住所変更も忘れずにおきましょう。

[8] 売買残代金の受領と引渡し・所有権の移転

当日の必要書類をしっかりと確認しましょう

各種登記手続き、残代金の受領、お引き渡しの流れは、当社スタッフがわかりやすくご説明いたします。
ご不明な点がございましたらお気軽にお尋ねください。

売買残代金の受領時に用意するもの

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ☐ 登記識別情報（権利証） | ☐ 管理規約、パンフレット、建築確認証等、建築時の図面等 |
| ☐ 印鑑（実印） | ☐ 登記費用（抵当権抹消登記等がある場合） |
| ☐ 印鑑証明書（3ヶ月以内） | ☐ 売却物件の鍵 |
| ☐ 固定資産税納付書 | |

※ 登記されている住所と印鑑証明書の住所が異なる場合には、これら以外にも書類が必要になります。

売買残代金の受領と不動産の引渡しの流れ

① 登記の申請書類の確認

所有権の移転登記の申請を行います。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。

② 売買残代金の受領・所有権の移転

売買残代金を受領し、領収書を発行します。

③ 固定資産税、マンションの管理費等の精算

引渡前日までの金額を日割りで計算して、精算金・受益者負担金を買主様より受領します。マンション等の管理費・修繕積立金も月額を日割りで計算して精算金を買主様より受領します。

④ 関係書類の引渡し

管理規約やパンフレット、付帯設備の保証書など、関係書類をまとめて買主様に引渡します。

⑤ 鍵の引渡し

建物に付属する鍵を全て買主様にお渡しします。

⑥ 諸費用の精算

抵当権抹消登記などの諸費用を支払います。

● 残代金の受領日の前に、担当営業から、所有権移転登記申請に必要な諸費用などを書面にした「決済と引渡しのご案内」が届きます。ご不明な点がございましたらお気軽にお尋ねください。

● 固定資産税・都市計画税の精算は、納税通知書が売主様に送付される前の不動産引渡しにおいては、売主様・買主様間で定めた方法により清算します。

[9] 確定申告

住宅を売却するときには各種の税金がかかる場合があります。
払った税金が戻ってきたり、税金が控除される特例もあります。
ただし、それぞれ住宅や売主様が一定の条件を満たし、
税務署に申告することが必要になります。

● 売主様による 確定申告

不動産を売却した時は、売却（原則は引き渡し日）した日の属する年分の所得（譲渡所得）があったとされ、その翌年に確定申告をしなければなりません。居住用財産「3000万円特別控除」「譲渡損失の繰越控除」など、一定要件を満たす税法上の特例の適用を受ける場合もあわせて申告をしてください。

※ 申告を行わない場合、売買不動産が適用対象となっても税法上の特殊制度の適用は受けられません。

※ 税金の控除につきましては申告が必要になります。専門家にご相談ください。

最寄りの税務署は

税務署です

住所

TEL

—

—



今後とも末永くお付き合いください。

お住み替え・ご売却の際はぜひ当社をご利用ください。

会社沿革

2001年	熊本市東区健軍1丁目に【株式会社すがコーポレーション】を設立 管 聖が代表取締役役に就任
2003年	不動産売買仲介専門のフランチャイズ【イエステーション】に加盟 【イエステーション熊本県庁東店】として始動
2004年	本店を健軍1丁目から健軍本町へ移転
2005年	サイボウズ利用開始
2006年	イエステーションセールスコンテストで新人賞を獲得する
2007年	イエステーションセールスコンテストで日本一になる 新卒採用開始
2008年	ボイスメール利用開始 創業から7年で不動産売買仲介件数（173件）【熊本No.1】になる
2009年	イエステーションゴールドチーム受賞 イエステーションセールスコンテストで新人賞を獲得する
2010年	イエステーション ダーウィン賞受賞
2011年	設立10周年を迎える 【イエステーション熊本中央南店】出店 チャットワーク利用開始
2012年	2012年 株式会社武蔵野コンサルティング開始 ホテルキャッスルにて10周年パーティー イエステーションセールスコンテストで事務員がベストチームワーク賞受賞 本店を健軍本町から帯山4丁目へ移転 年間売買仲介契約件数 300件達成
2013年	経営計画書（手帳型）・経営計画発表会導入 武蔵野 環境整備定着プログラム導入 イエステーションセールスコンテストで事務員がベストチームワーク賞連覇 リフォーム事業部 建設業の免許取得【株式会社スガスタイル】として始動
2014年	イエステーションセールスコンテストで日本一になる 武蔵野 PDCA定着プログラム導入 京塚モデル住宅（すがスマイル）完成
2015年	【投資不動産流通協会加盟】 イエステーションチラシコンテストにて優秀賞、関東支部協賛賞受賞 熊本地震 設立15周年を迎える
2016年	【イエステーション福岡城南店】出店 住宅性能・耐震設計建築士事務所設立 イエステーションセールスコンテスト事業用仲介手数料部門で日本一になる。
2017年	【住宅ストック維持・向上促進事業（安心R住宅）】に採択される（九州で2社のみ）
2018年	イエステーション全国年間売り上げ No.1 住宅ストック維持・向上促進事業（安心R住宅）に継続採択される（九州で1社のみ）
2019年	武蔵野 環境整備定着プログラム（2回目）導入 イエステーションセールスコンテスト事業用仲介手数料部門で日本一になる
2020年	帯山モデル住宅完成 イエステーションセールスコンテスト事業用仲介手数料部門で白石祥晃が4度目の日本一になる
2021年	【イエステーション光の森店】出店 お客様対応コールセンター部門を作る
2022年	【イエステーション玉名店】出店

会社概要

社 名

株式会社すがコーポレーション
(イエステーションFC加盟店)

免 許

宅地建物取引業免許
国土交通大臣（2）第9033号

本社所在地

熊本県熊本市中央区帯山4丁目52番31号

T E L

096-383-8001（代表番号）

F A X

096-383-8002

資本金

1,000万円

設 立

2001年10月

代表取締役

管 聖

事業内容

- 不動産売買業、売買仲介及び販売代理業
- 不動産賃貸業、賃貸仲介及び賃貸管理業
- 不動産の有効活用、調査、分析、企画
- 建築、建物設備のリフォーム工事の設計、
施工及びコンサルタント業務
- 各種損害保険及び小額短期保険代理店業務
- リサイクル業、家具、不用品の引取及び買取、販売

関連会社

株式会社	管財
有限会社	ハウジングサポート
合同会社	すがホールディングス
株式会社	スガスタイル
住宅性能、	耐震設計士事務所



株式会社すがコーポレーション

～ 思い出を、つぎの家族の思い出に。～

売却専用ダイヤル 0120-979-644

