

corporation
Y's Home

ワイズに相談して良かった
『専門職が教える4つのポイント』

売却マニュアル



株式会社 ワイズホーム

〒121-0813 東京都足立区竹の塚 1-32-1
TEL 03-5851-0128 FAX 03-5851-0129



住み替えについて

住み替えについて（住み替え成功のポイント）

住み替えを検討しており、「売却が先か?」「購入が先か?」で迷われる方が多いです。

どちらが先かを定めることは重要ですが、一番大事なのは売却と購入の進捗状況に合わせて、臨機応変に対応を変えることです。ワズホームではマニュアル通りには進めませんお客様それぞれのベストなタイミングで「売却」「購入」を実現し、住み替えを成功させましょう!



「売る」と「買う」タイミングが重要です。

売主様・買主様の双方にとって最適なスケジュールプランを提案致します。

仲介

あなたの希望金額で売却したい方

期日が決っていない方やローンの返済が軽わっている方におすすめです。当社なら不動産ネットワークを利用して少しでも高い金額で売却できるようお手伝いをいたします。近隣の相場や過去の成約事例によりアドバイスさせていただきます。

売却【買取】保証

期日が決っている方

希望期間内に仲介で売却出来なかった場合、予めお約束した価格にて、当社が責任を持って買取いたします。ここ数年こちらの売却【買取】保証システムをご利用の方が増えております。仲介手数料はかかりません。

買取

売却をお急ぎの方

色々な理由で不動産の売却をお急ぎの方や近隣の広告等を行わずにスムーズにお取引したい方への方法です。当社で買取または不動産ネットワークを利用して買取会社をお探しいたします。

住み替えに成功した人たちはこんな選択をしています!

「先に買う家が決まらないうち、不安で今の家を売りに出せない…」

「いつ・いくらで売れるかが分からないため、本腰を入れて次の家を探せない。」

こんな方が売り先行型を選んでます!



今の住宅ローンの残債が消えないと、新たな住宅ローンは組めない。

時間がかかっても、出来るだけ高い価格で現住居を売却したい!



住宅ローン以外にも車のローンなど借入れがあります。

売り先行型のメリット

- ・現住居の売却期間にゆとりがあるため、売却金額の設定や引き渡しのタイミングなど、売主様に有利な条件で進めることができます。
- ・売却金額が確定しているため、新居購入の資金計画が、安全/確実に立てられます。

売り先行型のデメリット

- ・新居の引き渡し日が現住居の引き渡し日より後になると、賃貸物件に仮住まいが必要となります。賃料もかかり、引っ越しも2回になります。
- ・上記を避けるために新居の選定を焦ってしまうと、満足いく新居を購入できない可能性があります。

こんな方が買い先行型を選んでます!



本当に気に入る物件がなければ、買替はしたくないんです。

現住居にはローンがありません。



親名義の実家に住んでいる。or 妻名義のマンションに住んでおり、新たに自分名義でマイホームを購入したい。

買い先行型のメリット

- ・新居選びに時間をかけられるので自分の希望に合う物件をじっくり選定できます。
- ・新居に転居する日を決めてから、現住居の引渡日が決められるので、仮住まいが不要です。

買い先行型のデメリット

- ・新居購入時点では現住居の売却金額が確定していないので、想定より下まわると資金計画が狂う恐れもあります。
- ・新居の引渡日が現住居の引渡日より先になると、売却代金が入らないうちに新居の購入資金を用意する必要があります。
- ・売却のタイミングによっては、現住居と新居の住宅ローンを二重に払うことにもなります。

実際に2週間でお話がまとまったケースもございます。

任意売却について

任意売却について（住宅ローンの支払いに困っている方）

「これ以上住宅ローンが支払えない既に滞納してしまっている。」「裁判所から担保不動産

住宅ローンが
払えない！

誰にも相談
できない



競売開始の決定通知書が届いた。」という方、そのまま悩みを抱え込まないでください。

ここでは、「任意売却」を詳しくご説明しますが、解決策は一つではありません。お子様の学校の兼ね合いや、長年暮らした思い出のあるお家を手放したくない。など、生活環境を変えたくない方は、「リースバック」という方法で現住居に住み続けることもできます。

ワイズホームは、お伺いしたお客様のご状況に合わせて、あらゆる可能性をご提案します。

任意売却とは？

住宅ローンが返済不能になった場合、抵当に入られた不動産は差押になり、競売にかけられます。

任意売却とは、競売という強制手段の前に債権者と話し合い、自らの意思（任意）で売却し、返済をする方法です。

競売になると、お客様の所有不動産は売りに出されます。一番高い値段を付けた人が競売物件を落札する権利を得ますが、いくらで売れても代金は全て借金の返済に充てられるため、お客様の手元には一円も残りません。

なお且つ、競売では市場価格の6～7割の金額で落札されてしまい、近所にも知られてしまい、強制退去を余儀なくされ、多額の残債も残り、精神的なダメージも受けます。任意売却の場合は、残債を最小限におさえることができ、近所に知れ渡ることもなく、引越時期も猶予ももらえ、精神的ダメージも少なく、残債の支払いも定額月払いが可能です。任意売却は新たな生活の再設計ができる最前方法です。

ワイズホームに任意売却のご相談をいただくメリット

どんなに難しいご状況であっても、当社のような地元密着の不動産会社に相談いただくことに意義があるとワイズホームは考えています。

なぜなら、どんなにいい解決策を提示しても「売らないと意味がないからです」

当社は、相談窓口と売却業務を行う窓口が一緒です。

また当社には「物件を買いたい人からの相談がたくさんあ

ります」！「強い不動産ネットワークもあります」

他の相談窓口の場合、最終的には「どこが売れるの??」と思いませんか？

任意売却は時間との勝負です。競売にかけられる前に売却しないといけません。

売却できる方法を一緒に考え、実行することをお約束します。

「任意売却の費用は0円 相談料もかかりません！」



なぜなら、あなたの味方であるワイズホームは
サービサー（新しい債権者）に対しての交渉力に自信があるからです。

任意売却のご相談を頂いている方

●住宅ローンの返済・延滞で悩んでいる方

●銀行から担保不動産の任意売却を提案された方

●ご自宅の差し押さえや競売開始で、
どうしていいか悩んでいる方

●破産により所有不動産の売却を予定している方

●住宅ローンのボーナス払いが出来そうになく、
悩んでいる方

●裁判所から競売の現況調査に来る案内が
届いた方・既に来てしまった方

●離婚を考えていて、ご自宅の必要性を
感じなくなった方



任意売却のご相談を頂いている方



ご相談内容

- 【任意売却】にて自分の意志で、自分に有利に所有不動産を売却したい！
- 競売で売却される前に、親族や知人による買い戻しをしたい！
- 一部返済をして競売を取り下げる為、銀行と折衝したい！
- 住宅ローンの返済計画を見直し、毎月の返済を減らしたい！
- 現金が必要な為、ローン残高のある自宅（担保割れ含む）を高値で買取してほしい！



任意売却と競売の大きな違い

任意売却

自分の意思により債権者の合意のもとに、所有不動産を売却すること。一般相場に近い価格で売却をすることが出来ます。



競売

自分の意思とは無関係に、所有不動産が裁判所を通して差し押さえられ、売りに出された後落札されます。その代金は全て債務の返済に充てられ、手元にお金は残りません。



任意売却を選ぶべき理由



競売で不動産を売却するよりも高値で売買される。残債を少なくすることができる。



売却後に債務の支払い方法に応じてくれやすい。(場合によっては残債を全て無くすことができる。)



引越し時期の相談に応じてもらえ、引越し費用も捻出してもらえる可能性がある。



一般の売却と同じように見えるため、ご近所に知られることなく、秘密を守ることが出来ます。



ローンから解放され、前向きな気持ちで人生の再スタートがきれる。

競売を避けるべき理由



相場よりも非常に低い価格で落札されるため、家を失い更に債務も残る。



残債の返済方法に関して、交渉に応じてもらえない。



落札後、即明け渡しを求められる。



裁判所執行官が現況調査に来る。室内撮影もあり。競売物件としてネットなどに公開されるため、ご近所に知られてしまう。



借金の返済・この先の生活の不安が残り、精神的に負担が大きい。

任意売却と競売の流れについて

任意売却と競売の流れ

任意売却も競売も債権が保証会社に移管するまでは同じ流れになりますが、任意売却をご希望される場合は早期のご相談をおすすめいたします。（一般的な銀行の場合）



相続不動産の売却について

相続不動産の売却について

相続した不動産の取扱い方法がわからず、そのまま放置していませんか？

相続登記をすべきことはわかっているけれど、手順が複雑で手つかずになっていませんか？

ワイズホームでは、相続する不動産の売却サポートも親身に対応致します。



相続不動産の売却に多い悩み



親の家を相続したけれど…

既にマイホームを購入している



実家を相続したけれど…

遠方に住んでいるので売却したい！



相続した土地を資産活用したいけど…

元の所有者から名義を変える「相続登記」はどのようにするの？



兄弟で親の家を相続したけれど…

公平に財産分割したい。



祖父が亡くなりました…

遺言書があるから、その通り遺産相続ができるのよ？



本来の相続人も亡くなっている…

誰が相続人になるの？
相続する割合は？

「相続人がいっぱいいるけれどどうしたらいいの？」

当社にご相談いただく案件の中でも一番多いパターンが「遺産分割」です。

遺産分割というのは、

亡くなった人の遺産を複数の相続人が分けることです。

被相続人が遺言を残さずに亡くなった場合、相続の発生によって、被相続人の遺産は相続人全員が共有している状態となります。

そのため、共有状態となった遺産を各相続人に具体的に配分していく手続きが必要となります。

これを「遺産分割」といいます。



遺産分割協議書イメージ	
被相続人	氏名太郎
配偶者	氏名花子(前1-1-1)
遺言内容	相続人の全員の同意
遺産目録	現金100万円、不動産1棟
1	現金100万円を各相続人に等分して分配する。
2	不動産1棟を各相続人に等分して分配する。そのうち1棟はA君に、残り1棟はB君に分配する。
3	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
4	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
5	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
6	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
7	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
8	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
9	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
10	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
11	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
12	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
13	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
14	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
15	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
16	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
17	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
18	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
19	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。
20	現金100万円のうち50万円をA君に、残り50万円をB君に分配する。

遺産分割協議書イメージ

売却マニュアルはここまでです!! もっと詳しくお聞きになりたい方は弊社担当までご相談ください。購入マニュアルは反対側からお読みください。

相続人が複数いる→それぞれの主張がかみ合わず、身内同士で不仲に・・・(裁判に発展することも)

⇒ご相談者様の意向に沿えるように、ご身内の意見をしっかりとまとめます!!



専任の司法書士がおりますので、立ち合います。ご安心してお任せください。

司法書士と共に、「遺産分割協議書」(※イメージ)を作成します。

ここでスムーズにいかない場合は、専任の弁護士もご紹介いたします。話し合いがこじれ裁判に発展した場合、裁判官のもとで「和解調書」を作成し解決する方法もあります。



協議が成立し協議書の作成が完了したら、「相続登記」をしてはじめて、売買契約可能になります!



相続した不動産を放置してしまうのは大きな負担になります。

一戸建て・マンション・土地など、個人が所有する不動産は、夢のマイホームを目的に購入するばかりではありません。

家族に万が一のことがあった際、親から子へと相続によって所有する場合があります。

このように、相続によって不動産を譲り受ける場合であっても、所有するには税金がかかります。

さらに、自分たちが居住している不動産でなければ、日々の管理・メンテナンスも難しいでしょう。

しかし、管理が難しいからと言って、放置してしまうのは危険です。それはなぜか?

- ・その間も固定資産税を払い続ける必要がある。
- ・居住していない一戸建てやマンションは、メンテナンスが行き届かず価値が下がってしまう。

⇒相続した不動産の売却をご検討されてはいかがでしょうか?

最近のニュースで「空き家の行政代執行」という言葉を耳にしたことはありませんか? 行政の判断により、空き家を解体することができる制度です。

- ・建物を壊して更地にすると、固定資産税が上がるから
- ・解体費用がかかるから

→といった理由で、空き家を放置している方が増えています。

行政代執行になってしまったら、当然所有者に解体費用の請求がきます。そうなる前に、早めにご相談にお越しください!



あらためまして・・・

「必要のない不動産を放置しておいた場合のデメリット」

1. 不動産を取得した相続人に対しても毎年固定資産税がかかります。
2. 居住せず管理もされない状態が続くと、不動産としての価値が下がってしまいます。
例えば、風通しが悪くカビが生えたり、壁紙に亀裂が入るなどの劣化が起こります。
3. 空き家の状態で劣化して、近隣住民に迷惑をかける危険性があります。ゴミの投棄や火事(放火)の火元になることもあります。
4. 時間の経過と共に、相続人の人間関係にも変化があり、相続人が増える可能性があります。
5. いざ売却するとなった時必要な手続きが増え、費用・手間・時間がかかってしまいます。
相続の仕組みはとても複雑で「わからないことがわからない」という相談者様もいらっしゃいます。ですがそこで立ち止まるのではなく、まずはご状況だけでもお聞かせください。

あとは私たちが解決の糸口を見つけ、最善の選択へと導くよう尽力致します! ご相談は無料です!!