

失敗しない

後悔しない

不動産売却

「成功の
秘訣」





不動産売却には

4

つの方法があります！

不動産を早急に現金化したい！

NO

YES

周囲に知られず不動産を売却したい

NO

YES

住宅ローンの支払いが困難になった

転居したい時期が決まっている
住み替えを検討している物件がある

NO

YES

NO

YES

1

仲介で売却

納得のいく価格で
売却したい



こんな方に
おすすめ！

- 急いでないので納得できる価格で売却したい
- 相続された不動産が好立地なので高く売れそう
- 住み替えを検討し始めたばかりで時間がほしい方
- 賃貸の管理が大変になってきたので売却したい
- 引越す必要があるので、売却したい方

etc.

3 P へ

2

買取保証付
仲介

売れる金額を
把握したい



こんな方に
おすすめ！

- 子どもの進学に合わせて3月までに引越したい
- 住み替えたいけど今の住まいが売れるか心配
- 買換えの資金計画を立てたい
- 新しい家の購入資金を揃えておく期日がある
- 住宅ローンの残債があり新規ローン承認が不安

etc.

4 P へ

3

当社が買取

早急に
現金化したい



こんな方に
おすすめ！

- 敷地が広すぎるのでこのままでは売れそうにない
- 転職が決まったので早々に売りたい
- 相続のためすみやかに処分、清算、分配したい
- 新居のスケジュールに合わせて売却したい
- 売ることをなるべく人に知られたくない

etc.

4 P へ

4

任意売却

ローンの支払いが
厳しい



こんな方に
おすすめ！

- 住宅ローンの「最終通知書、催促書」が届いた
- 倒産やリストラでローンの返済が不可能になった
- 住宅ローンの返済が苦しいため滞納している
- 離婚して一人では住宅ローンが返せなくなった
- 給与ボーナスが減ったので住宅ローンが返せない

etc.

4 P へ

1 仲介で売却

納得のいく価格で
売却したい



売主様



仲介



買主様

仲介の仕組み

——— 売買仲介をお手伝いします！ ———

1 販売価格は売主様が自由に決定可能！

査定価格＝販売価格ではありません。不動産会社はおお客様の状況とご要望に応じて、提案させていただきだけです。そのため、多くの不動産会社に査定依頼をする必要がありません。

2 広告費用等一切不要！売却費用は売れた中から！

「媒介契約＝広告費0円で良い条件で購入してくれる方を探す依頼」と、イメージのため、お気軽に依頼をいただいております。売却費用は残金入金に差し引きますので、手持ち金は不要です。

3 リフォームはしなくてもOKです！

リフォームは買主様が実施されますので、販売時にリフォームは不要です。原則として売買契約後の荷物等撤去をお願いいたします。

4 住みながらの販売活動OKです！

多くのお客様が住みながらの販売活動をされています。お引越は売買契約後になります。

5 「契約不適合責任」とは？

売却不動産が買主にとって種類・品質または数量に関して、契約内容に適合しないものであるときに発生する責任です。ご売却にあたり、不動産業者と売却戦略を考えることが重要です。



太真興産

<売主様のメリット>

およそ**市場価格**で売れるので、**比較的高額**で売れる。



<売主様のデメリット>

いつ？ 売れるかわからない。
いくら？ で売れるかわからない。
売却後に**トラブル**が発生する可能性がある。

買取保証付
仲介

2

『買取保証付仲介』
のメリット



1 不安要素が
少ない

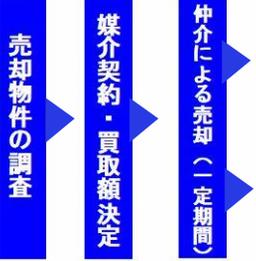
購入物件の契約時に確実に売却できる価格が確定するため「万一売れなかったらどうしよう?」という不安を解消します。

2 仲介売却が
可能

一定期間の販売活動をしてからの買取ですので、仲介で売却できた場合は、買取保証金額より手取り額が多くなります。

3 無駄な出費
を防ぐ

買換えの場合、引き渡しの時期を調節できますので、仮住まいの心配がなく、家賃や引越し等の無駄な費用が不要です。



A
期間内に
売却

期間内に売却できた場合、
当社は買取いたしません。
(仲介手数料を受領します)

A
期間内に
売却不可

買取保証にて、当社で買
取させていただきます

仲介で売却(A)する場合より
買取(B)での価格は、

「2～3割ほど安く」なります。

しかし

「太真興産」は、購入したい方が集まる会社だから、仲介で売却できる可能性が高い!

当社が買取

3

『当社が買取』
のメリット



TAISHINKOUSAN
太真興産

1 36時間で現金化
スピード買取!
現金化が早い!

お急ぎの方は、ご相談後36時間で
現金化させていただきます。

2 仲介手数料が発生しない
当社買取の
メリット!

当社が買取するから、仲介手数料
が発生しません。

3 仲介手数料が発生しない
当社だからできる!
高価買取!

- ・ 流通コストが他社より断然安い
- ・ リフォームコストが他社より断然安い
- ・ 薄利でOKだから

4 リノベーション/リフォーム
物価の価値を
高める取り組み!

当社では買取した物件をリノベ
ーション/リフォームして、価値を
大きく上げてから販売する技術を
持っています。

任意売却

4

『任意売却』
のメリット



任意売却とは、住宅ローンが払えなくなり、売却しようにもローン残高が売却価格を上回って完済できない場合などに、ローンの借主である不動産所有者(債務者)が自らの意思で、金融機関(債権者または抵当権者)の同意を得て、不動産を売却することをいいます。

1 持ち出し負担0円

2 内密に売却できる

3 引越し費用も確保

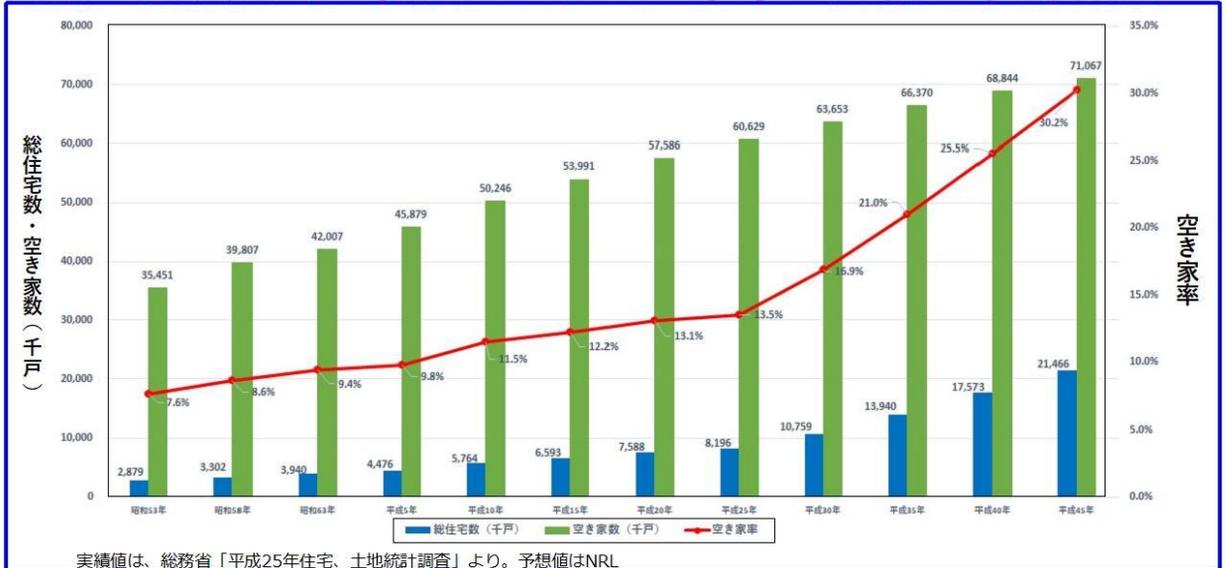
4 競売より債務を減らせる

5 無理のない返済計画

6 精神的な負担を減らせる

まずはお客様の今の現状を詳しくおしえてください。

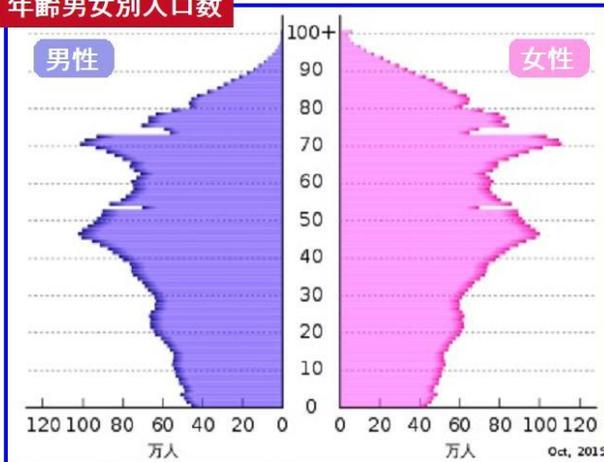
総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果



※(株)野村総合研究所「2018年、2023年、2028年および2033年における日本の総住宅・空き家率(総住宅数に占める空き家の割合)の予測」

空き家数と空き家率は年々上昇している。平成30年度の調査では空き家率が16.9%と過去最高を記録し、今後も増える見込み。

年齢男女別人口数



年齢男女別人口数の変動

売却する年代が増加

購入する年代の減少

現在、日本の人口ピラミッドでは50代~70代(団魂の世代)に人口が集中しており、今後住宅を購入する若年層の割合が更に少なくなっていく。

府外からの府内地域への転入超過数(大阪府人口の増減数)

	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和1年	6年合計
大阪府全体	(-391)	2,296	1,794	2,961	2,388	8,064	17,112
大阪市	7,162	11,662	9,474	10,691	12,081	13,762	64,832
堺市	(-928)	(-1,097)	(-1,206)	(-2,211)	(-1,073)	(-751)	(-7,266)
北大阪地域	3,086	3,853	3,564	2,943	1,031	3,678	18,155
東大阪地域	(-4,825)	(-5,723)	(-5,685)	(-3,859)	(-3,497)	(-1,937)	(-25,526)
南河内地域	(-2,303)	(-3,043)	(-2,003)	(-1,959)	(-1,163)	(-1,684)	(-12,155)
泉州地域	(-2,583)	(-3,356)	(-2,350)	(-2,644)	(-4,991)	(-5,004)	(-20,928)

(出所) 総務省統計局「住民基本台帳」から集計

大阪府でも郊外では過疎化が進み、今後不動産価値は下がる事が予想される。

早期売却が重要!

上記から、売却競争の激化、不動産価格の下落が考えられるため、不要資産は早めに売却することが重要となる。



契約不適合責任 とは？

(旧瑕疵担保責任)



改正民法の条文上、「目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき」に発生する責任であることから、「契約不適合責任」と呼ばれています。

契約に関する契約不適合

⇒購入したものと違う種類の商品の間違って引き渡した場合
 (例) 鉄骨造の建物と聞いて購入したが、木造の建物であった…。
 (例) 購入した土地に予定していた建物が建築できなかった…。

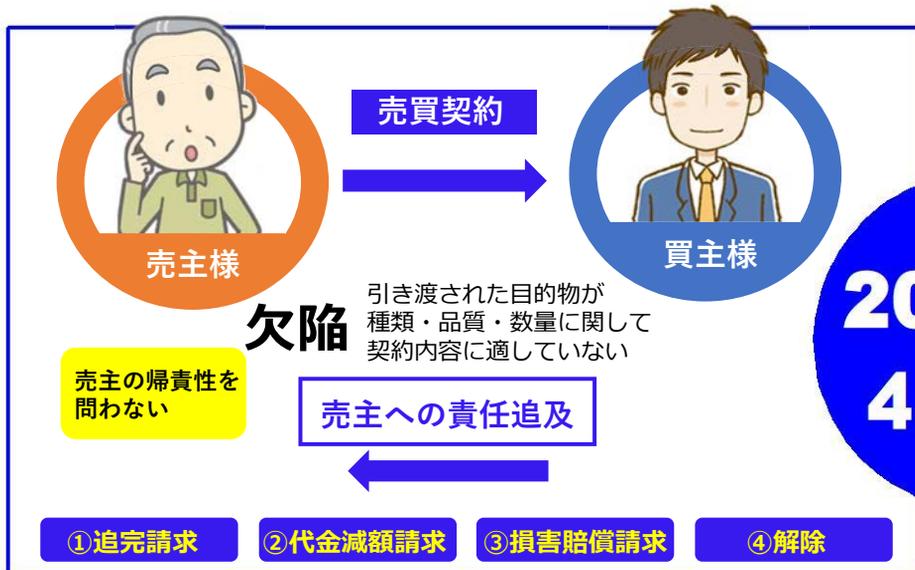
品質に関する契約不適合

⇒商品が契約で予定されていた品質の基準を満たしていなかった場合
 (例) 購入した家が実は傾いていた…。
 (例) 購入した家に雨漏りがあった…。

数量に関する契約不適合

⇒引き渡された数量が購入数量に足りなかった場合
 (例) 購入した土地の面積が違う…。
 (例) 購入した建物の面積が違う…。

【契約不適合責任とは？】



2020年
4月より

売主は買主が事前に知っていた不備についても責任を負う事に注意が必要です。



<旧瑕疵担保責任との大きな違い>

内容面の変更点として、民法改正前は買主が購入時に知っていた不備について責任を負わない内容となっていました。つまり、改正前の民法第570条では、「隠れた瑕疵」にあたらないとされていました。しかし、民法改正後は買主が知っていた不備についても「契約不適合責任」の対象になり得る内容に変更されています。その為、不動産の売買で一定の不備があることを買主も承知で売却する様なケースでは、売主として買主が知っていた不備については責任を負わない事を契約書と重要事項説明書で明記する必要があります。

その為、詳しく物件の調査をし、不備・不具合を契約書面に明記する事が重要になります。

インスペクション 住宅診断

インスペクションとは

住宅の基礎や外壁等のひび割れ、雨漏りなど構造上の安全性や日常生活への支障があると考えられる劣化や性能低下の有無について、目視や計測等による調査をすることをインスペクションといいます。



売主様

- ・事前インスペクションによる検査に合格していれば、保険の付保が可能な住宅であることが購入検討者にアピールできます。
- ・買主様に第三者である検査機関の検査に合格している住宅という安心感を与えます。
- ・事前インスペクションで検査基準に不適合と判断された場合でも、保険加入に必要な補修方法等のアドバイスを受けることができます。



買主様

- ・中古住宅購入への不安を解消できます。
- ・第三者の検査に合格している、保険に加入できるという安心感が得られます。
- ・築年数により税制優遇の適用が受けられなかった中古住宅でも、保険に入ることによって適用対象となります。
※住宅ローン減税や登録免許税の軽減措置が利用できるようになります。

劣化事象等 無し



屋根裏点検口の内部

【劣化無し事例】

劣化事象等 あり



サッシ下の隙間があり、漏水リスクがあった

【指摘事項事例】

リフォーム <リノベーション>

中古住宅を購入するお客様の

約 **90%** が **リフォーム** リノベーションをします。

弊社では、中古住宅の購入と同時にリフォームの提案・見積・施工ができるよう、体制を整えています。インスペクションでは検査しない設備の状況に関しても専門の工事担当者が確認し、買主様へお伝えする事が可能です。弊社におまかせいただければ、トラブルを防止し、安心・安全な売却をお手伝いさせていただきます。



中古住宅＋ リフォーム <リノベーション>

で不安を一挙に解消します！！



Before



After

太真興産の強み

point 1 インспекションを無料でを行い、
買主様に安心して購入いただけます。



太真興産では

弊社に専属専任でご依頼いただくと、事前インスペクションの検査費用約5万円を弊社で負担させていただきます！

※インスペクション実施後、売主様の自己都合で売却を中止される場合、他社様で販売を依頼された場合は、検査費用は売主様負担となります。

point 2 破損・欠陥箇所はリフォームを提案し
お客様に購入していただきます。

泉州地区エリア最大の大型店舗で、中古住宅から
リフォーム&リノベーションを同時提案する事により、
格段に成約率が上がります。



あなたなら、
中古住宅購入後、
そのまますみすみますか？

中古住宅を買った 90%の人が、購入と同時にリフォームしています。弊社は『リフォーム&リノベーション』ができる会社なんです！

他の不動産会社は中古住宅の提案のみで、
リフォームに関しては業者の紹介となります。
弊社は中古住宅とリフォームの同時提案ができるので、
住宅購入の一貫したサービスを買主様へご提案でき、
安心しておまかせいただけます。

point 3 お預かりした物件について
販売前に徹底的に調査を行います。

泉州地域密着営業です！！
営業マンがお預かりした物件を現地や官公庁で徹底的
に調査を行います。そうする事で買主様にも、物件の良い点、悪い点をしっかり
説明&納得して購入して頂く事ができます。



しっかり
販売活動

不動産会社と媒介契約を結ぶと、依頼された不動産会社は家を売るための販売活動を始めます。大切な家やマンションの販売を依頼する不動産会社が、しっかり販売活動してくれる会社かどうかで、売却金額&時期は大きく変わります！！

point 4 インターネットや多数の広告媒体に掲載し、より多くの集客を行います。

月間反響
100件
以上!

ネット広告
に力を入れる



買主様が不動産を探す際、現在ではほとんどの方がインターネットを利用します。弊社では、より多くの買主様からお問い合わせいただける様に、インターネットでの広告活動に力を入れております。



『広告の質にこだわっています』

複数のポータルサイトに登録している方がより多くの問い合わせをいただく事ができます。

写真の角度も色んな角度から撮ることによってより一層わかりやすく、問い合わせしていただける確率がアップします。



「不動産情報サイト利用者意識アンケート2019」によると、物件を契約した人が不動産会社を選ぶときのポイントは、売買・賃貸ともに約7割が「写真の点数が多い」がトップとなっております。

point 5 かならず週1回、現在の販売状況をご報告いたします。

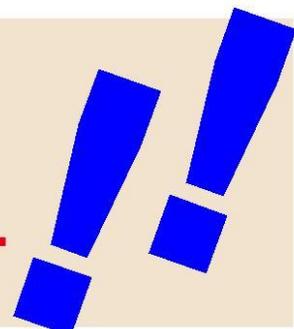
お客様の大切な不動産をお預かりしているからこそ、契約内容に関係なく書面またはお電話にて販売報告状況を詳しくご報告いたします。

point 6 現在の市場価格から適正価格をお伝えし売却戦略を一緒に考えます。

査定金額を高値でお伝えしてお客様を喜ばせる事はいたしません。希望の金額・期間などをお伺いした上で、販売価格&販売戦略を一緒に考えます。

不動産売買の専門店として、正直・信用を第一に考え、どこよりも買主様が集まる仕掛けづくり・インスペクション・リフォームを提案し、安心・安全な売却&購入のサポートができる体制づくりを日々進化させ続けています。

だから 太真興産 が選ばれます



売却活動のながれ

【太真興産式売却活動】

売却活動のながれ

調査開始



- <現地調査>
- <聞き取り調査>
- <査定>

市場報告と価格等のアドバイス

媒介契約締結

太真興産



販売価格・条件など

媒介契約内容の確認をさせていただきます。

販売スタート

<販売活動内容>

- ・不動産指定流通機構に登録
- ・インターネット媒体に登録
- ・物件チラシのポスティング
- ・看板の設置(空地、空家)
- ・当社購入希望顧客へのDM郵送



物件のご案内/媒介経過報告
契約内容のご相談
媒介契約の更新

売買契約

買付証明書取得後、売買契約となります。

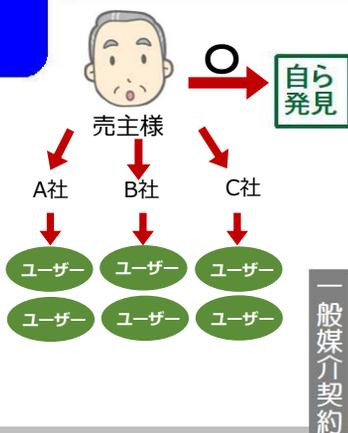
※買付の内容により、価格等の交渉があります。

媒介契約の種類

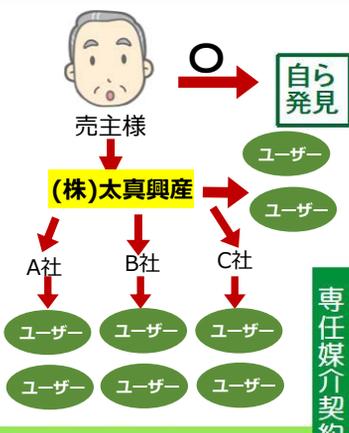
一般媒介契約

専任媒介契約

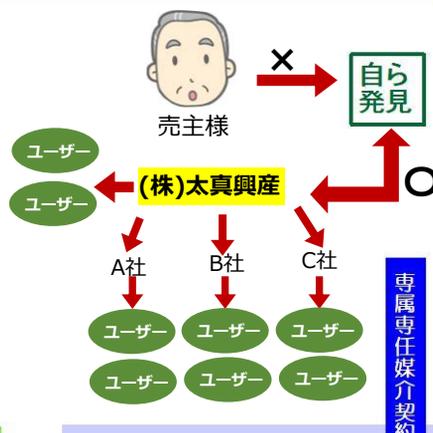
専属専任媒介契約



一般媒介契約



専任媒介契約



専属専任媒介契約

<メリット>

1. 他の業者へかさねて依頼ができる。
2. 自ら発見した相手と直接取引が可能。

<デメリット>

1. 直接取引した場合にトラブルの可能性。
2. 窓口が複数で打合せに手間がかかる。
3. 積極的に広告経費をかけてもらえない可能性。

<メリット>

1. 自ら発見した相手と直接取引が可能。
2. 窓口が一本化になり打合せがスムーズ。
3. 早期売却へ向けての優先的販売活動。

<デメリット>

1. 直接取引した場合にトラブルの可能性。
2. 他の業者へ売却依頼ができない。

<メリット>

1. 早期売却へ向けての優先的販売活動。
2. 窓口が一本化になり打合せがスムーズ。
3. 確実なトラブル防止。
4. インスタクション無料サービス。

<デメリット>

1. 他の業者へ販売依頼ができない。

Q 売却するために必要な諸経費にはどんなものがあるの？

A 主なところでは、仲介手数料や抵当権の抹消費用、売渡しの書類作成費、誓約書に添付する印紙税などが必要になります。また、売却によって譲渡益が発生するケースでは、所得税等がかかる場合がございます。詳しくは営業担当へご確認ください。

Q 査定金額で売りださなければいけないの？

A 必ずしも査定価格である必要はありません。しかし査定価格は、不動産取引のプロとして客観的に物件を評価し、周辺の相場や長年蓄えたノウハウをもとに適正と思われる価格を算出したものです。査定価格を大きく上回る金額で売りに出されると、売れるまでに長い期間を要し、結局査定金額を下回る額でしか売れなかったというケースもあります。売りに出される金額は、担当者とよくご相談の上決められことをお勧めします。

Q 住みながら売却することはできるの？

A 可能です。実際にお住まいをご売却される方の多くが、住みながら売却をされています。ご購入希望のお客様をご案内する際にはご協力をお願いいたします。

Q ご近所に売却していることを知られたくない場合、どうやって販売活動するの？

A 当社にご登録いただいている豊富なご購入希望のお客様情報の中から条件の合う方に個別にご紹介します。また、インターネットでの広告は、興味のある人以外の目に触れづらい特徴がありますのでおすすめいたします。

Q どうしても一定期間内に売却したいが、何か良い方法はあるの？

A 当社では一定期間内にご売却が成立しなかった場合に、あらかじめ決めさせていただいた価格で当社が購入させていただく「買取保証システム」を用意しております。是非営業担当にご相談ください。

Q ご購入希望の方が見学に来られたら何をすれば良いの？

A お部屋の第一印象が大事になりますので、次の3点の事前準備をお願いします。
1つ目は簡単にお掃除しておいてください。
2つ目は窓を開け換気をしておいてください。
3つ目は各居室の明かりをつけておいてください。
また、見学中にご購入希望の方から実際のご生活（夜道は暗くないですか？ご近所の方はどんな方がお住まいですか？など）について質問がある場合がありますので、お答えいただければ幸いです。

Q 売却するために必要な手続きは？

A 国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づき、売り出し価格・売却活動期間などを記載した媒介契約を、お客様と当社の間で締結していただけます。また、売主様が知っている売却不動産の状況や買主様に引き渡す設備の状態等について「物件状況等報告書」と「設備表」にご記入いただけます。なお、売主様ご本人様であることを確認するため、権利証または登記識別情報知書の確認をさせていただき、本人確認手続きを取らせていただけます。

Q 代理人でも手続きできるの？

A 代理人でも手続きは可能です。ただし、委任状・本人確認などの書類が必要となりますので、営業担当者へお尋ねください。

Q 権利証を紛失した場合、どうすれば良いの？

A 権利証を紛失した場合でも一定の手続きをすることにより問題なく売却することができます。ただし、手続きは司法書士等に依頼しますので、できるだけ早めに営業担当者へご相談ください。

Q 買換えはどうやってすれば良いの？

A 買換えがうまくいくかいかないが、時間的な問題が一番のポイントとなります。つまり売却を先に行う「売却先行」と購入を先に行う「購入先行」のそれぞれのメリット・デメリットを理解したうえで、お買換えプランを検討することが重要です。納得のいく売却・購入をするためにも当社にご相談くださいお客様の状況を判断のつえ、最適なお買換えスケジュールをご提案いたします。

Q 売却先行と購入先行、どちらが良いの？

A どちらの場合にもメリット・デメリットがあり、一概には言えません。売却先行では資金計画が立てやすい反面、希望に合う物件がなかなか見つからない、仮住まいが必要になるといったケースが考えられます。一方、購入先行では転居のスケジュールは立てやすいですが、売却が思うように進まない場合、資金繰りを心配する必要があります。いずれにしてもお買換えプランとスケジュール調整が重要になります。当社では豊富な経験と「買取保証システム」をはじめとしたサービスシステムでバックアップいたします。



TAISHINKOUSAN

【社名】 株式会社太真興産

【代表】 立岩 章彦

【設立】 令和元年10月

【資本金】 1,000万円

【免許番号】
大阪府知事免許(1)61366号

【所属団体】
(公社)全日本不動産協会会員

【保証協会】
(公社)不動産保証協会会員

【加盟団体】
(公社)近畿地区不動産公正取引協議会



太真興産

Q 検索