

【売主様ご用意書類】

ケース	内容	<input checked="" type="checkbox"/>	備考
注意点	①印鑑証明と実印は「現住所登録」か ・マイナンバー表記は不要	<input type="checkbox"/>	
	②印鑑証明は「3ヶ月以内発行」したものか	<input type="checkbox"/>	
	③売主側が複数人の場合、人数分の書類が必要	<input type="checkbox"/>	持ち分比率

媒介契約	身分証明書（顔写真あり）コピー ※免許証（表・裏）	<input type="checkbox"/>	不動産業者の確認
	権利書（登記済・登記識別情報） ※預かりません	<input type="checkbox"/>	登記事項と照合
	印鑑（認印）	<input type="checkbox"/>	媒介契約に押印
	購入時の①売買契約書②重要事項説明書	<input type="checkbox"/>	
	購入時の販売図面（間取り図）	<input type="checkbox"/>	
	・耐震診断報告書・アスベスト使用調査報告書等	<input type="checkbox"/>	あれば
	リフォーム履歴の確認資料	<input type="checkbox"/>	
	登記簿謄本・公団など	<input type="checkbox"/>	
	①付帯設備表②告知書	<input type="checkbox"/>	営業が用意
売買活動時	ローン残高証明書（返済償還表）	<input type="checkbox"/>	アンダーローン オーバーローン
	固定資産税納付書・固定資産税評価証明書	<input type="checkbox"/>	営業が用意
売買契約締結	印鑑（認印 or ご実印）	<input type="checkbox"/>	契約書に押印
	身分証明書（※免許証（表・裏））	<input type="checkbox"/>	買主様の確認
	①付帯設備表②告知書	<input type="checkbox"/>	双方の押印 ・サイン
	①仲介手数料の半額の支払い②収入印紙代	<input type="checkbox"/>	報酬他
引き渡しまで	測量（確定 or 現況）	<input type="checkbox"/>	測量した場合
	解体	<input type="checkbox"/>	解体更地の場合
引き渡し &決済	住民票または戸籍附表（※2回以上引っ越し）	<input type="checkbox"/>	住所登記が異なる
	身分証明書（顔写真あり）	<input type="checkbox"/>	
	権利証 or 登記識別情報通知書※手渡し	<input type="checkbox"/>	
	抵当権抹消書類	<input type="checkbox"/>	
	固定資産税納付書・固定資産税評価証明書	<input type="checkbox"/>	
	実印&印鑑証明書※登録住所注意	<input type="checkbox"/>	司法書士が確認
	返済用の通帳、キャッシュカード、スマホ	<input type="checkbox"/>	着金確認
	登記簿謄本	<input type="checkbox"/>	営業が用意
	鍵&書類など【一式】※郵便受けの開錠番号も	<input type="checkbox"/>	-
	仲介手数料の残金（※振込）	<input type="checkbox"/>	
	司法書士への報酬（住所変更・抵当抹消など）	<input type="checkbox"/>	報酬

【売主様チェックリスト】

ケース	内容	<input checked="" type="checkbox"/>	備考
媒介契約	媒介の内容を確認	<input type="checkbox"/>	
	契約不適合責任の期間を相談	<input type="checkbox"/>	免責 or 3カ月
	建物状況調査のあっせん説明	<input type="checkbox"/>	希望する/しない
	ローン残債の確認 ①アンダーローン②オーバーローン	<input type="checkbox"/>	①売却額>残債 ②売価額<残債
	査定額＆売却スタート額の説明	<input type="checkbox"/>	
	必要書類の確認（権利書や図面など）	<input type="checkbox"/>	
売却スタート	レインズ登録証明書の確認済み	<input type="checkbox"/>	登録後に送ります
	2週間に1回報告はある	<input type="checkbox"/>	LINE/メール/手紙/電話
	ネット広告の内容に問題ない ※写真やセールス文面など	<input type="checkbox"/>	
	3か月更新前に「更新の手紙」がきた	<input type="checkbox"/>	専任媒介以上の契約
	許可なしの業者広告を見かけた	<input type="checkbox"/>	アットホーム/suumoなど
買付証明書	買付証明書の金額に納得できた	<input type="checkbox"/>	
	ローン事前審査を確認した	<input type="checkbox"/>	フラット35は本審査承諾
	売買契約締結日に問題ない	<input type="checkbox"/>	持ち回り契約も可能
	手付金額（5%～）に納得できた	<input type="checkbox"/>	低すぎる場合は応相談
契約前準備	重要事項説明書のすり合わせ	<input type="checkbox"/>	容認事項のご相談
	売買契約書のすり合わせ	<input type="checkbox"/>	特約のご相談
	告知書＆設備表のすり合わせ	<input type="checkbox"/>	虚偽に注意
	手付金の振込確認【当日 or 前日の平日】 ※領収不要で、振り込みをもって確認とする →当日振り込みのケースあり	<input type="checkbox"/>	応相談
	持ち回り/対面のどちらか	<input type="checkbox"/>	
売買契約	売買契約書の印紙 ※契約書のコピーなら0円	<input type="checkbox"/>	コピーなら印紙代なし
	仲介手数料の支払い（50%）	<input type="checkbox"/>	①報酬の50%
売却までの準備	本審査の結果を受けた	<input type="checkbox"/>	非承認は白紙解除 で手付金は返却
	抵当権抹消のため、銀行へ電話 【引き渡し日の1か月くらい前】	<input type="checkbox"/>	
	返済手続きが完了し、司法書士にバトンタッチ	<input type="checkbox"/>	
決済、引き渡し	必要書類の持参	<input type="checkbox"/>	買主様指定の銀行にて
	【受取】固定資産税等など清算金	<input type="checkbox"/>	年の日割り計算
	【受取】管理費、修繕積立金の清算金（マンション）	<input type="checkbox"/>	月の日割り計算と2カ月分
	【受取】残代金の着金確認	<input type="checkbox"/>	手付金をマイナスした額
	移転登記手続き完了	<input type="checkbox"/>	
	抵当権抹消書類の確認	<input type="checkbox"/>	
	司法書士への報酬支払い	<input type="checkbox"/>	抵当権抹消・住所登記変更
確定申告	仲介手数料の残金支払い（50%）	<input type="checkbox"/>	②報酬の50%
	売却後、確定申告が必要	<input type="checkbox"/>	税理士、税務署へ

【売主様：書類でよくあるミスと対策】

ケース	ミス	対策
全体	持ち分所有者が「複数」なのに、一人分しか書類がない	人数分用意しましょう
媒介契約	オーバーローンのまま契約	売却予定金額を下回るように繰り上げ返済
	権利書がない	①1週間探すと見つかるケースが多い ②司法書士に依頼をする（約10万円～）
契約前	告知書＆設備表の記載ミス	当社がアドバイスいたします。
売却までの準備	抵当権抹消の連絡を忘れた	当社から売主様へ確認連絡をします
決済、引き渡し	必要書類がない	事前に司法書士や当社に、送ってください ①写メールやライン ②書類のコピー
	必要書類が違う	印鑑証明と印鑑の一致をご確認願います。
	実印なし（実印相違）	印鑑証明と印鑑の一致をご確認願います。
	権利証と信じて謄本（全部事項証明書）を持参する	<u>一番多いミスです。</u> ※権利書をお持ちください
	戸建売買で土地の権利書を忘れた	土地＆戸建分を持参しましょう
	マンション売却で101号と201号室と間違って持参した	心配な場合は、すべて持参願います。
確定申告	確定申告しなかった	忘れずに申告しましょう (当社は責任を負いかねます)
リスク	売主様が原因で決済が流れると違約解約のリスクが発生します。	究極の対策は、すべての書類を持参することです。

不動産のお悩みご相談は「リヤマ不動産」まで
ご連絡下さい。



THANKS



ご不明な点がございましたら、ご連絡下さい

□会社名：リヤマ不動産株式会社 代表取締役：山口 力男

□所在地：群馬県伊勢崎市上諏訪町2111-10(1-1号室)

□営業時間：9:30～19:00（定休日は水曜日）

□TEL 070-5375-2368(←こちらに)／0270-61-6037

□HP <https://riyama-fudousan.co.jp> □Email info@riyama-fudousan.co.jp

リヤマ不動産

