

# 戸建の売却

作成日時：2023年10月02日 08時31分

## 収支レポート

戸建の売却費用を、下記の通り概算で算出しましたのでご報告させていただきます。

### 基本情報

| No | 項目       | 内容                                                                                                            |
|----|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 住所       | 〒270-千葉県松戸市八ヶ崎丁目-                                                                                             |
| 2  | 土地面積     | 100㎡（30.25坪）                                                                                                  |
| 3  | 用途地域     | 第一種低層住居専用地域                                                                                                   |
| 4  | 建ぺい率・容積率 | 50% 100%                                                                                                      |
| 5  | 建物       | 建物構造：木造<br>延べ床面積：100㎡（30.25坪）<br>築年数：2009年(平成21年)1月(築後14年9ヶ月)<br>仕様(内・外)：A仕様（標準品や中級の注文住宅または企画住宅等）<br>耐用年数：30年 |
| 6  | 最寄駅      | 新京成線 常盤平駅 1.6 km、徒歩 22分<br>JR常磐線(上野～取手)ほか 馬橋駅 Km(直線距離)<br>JR武蔵野線 新八柱駅 Km(直線距離)                                |
| 7  | バス停      | 松戸新京成バス [馬12] 三区入口 Km(直線距離)<br>松戸新京成バス [馬12] 東 Km(直線距離)<br>松戸新京成バス [馬12] 水砂 Km(直線距離)                          |

### 収支

- 収支は、以下の通りとなります。
- ローンの残債がある場合や譲渡所得税は支出に含まれていません。

| No | 項目      | 内容      |
|----|---------|---------|
| 1  | 収入(戸建)  | 2,274万円 |
| 2  | 支出(諸費用) | 143万円   |
| 3  | 収支合計    | 2,131万円 |

## 詳細

### 収入

- 戸建の価格は2,274万円 です。
- 内訳は、土地価格 ( 成約事例の住所エリアに基づく ) が1,100万円 、建物価格は1,174万円です。

### 支出

居住用の戸建を売却する際の費用は、大まかには、以下の通りとなります。

- 居住用の戸建ですので、土地・建物の売却時に消費税は、かかりません。(マイホームのため、建物に消費税はかかりません)
- 売却時の条件として、"土地測量費用有り"として、計算しています。
- 費用は総額で、おおよそ143万円になります。

| No | 項目                          | 内容                                                                                                                                                                                         | 概算   |
|----|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1  | <a href="#">仲介手数料</a>       | 不動産会社に支払う仲介の手数料です。                                                                                                                                                                         | 82万円 |
| 2  | <a href="#">印紙税</a>         | 不動産売買契約書に課税される税金です。                                                                                                                                                                        | 1万円  |
| 3  | <a href="#">売却時の登記費用</a>    | 例) 残債務がある場合は完済して、土地・建物の抵当権抹消を行います。                                                                                                                                                         | -    |
| 4  | ローン返済手数料                    | ローン完済時の手数料は10,000円～35,000円です。                                                                                                                                                              | -    |
| 5  | ローン残債                       | ローンの残債がある場合、売却にともないローンの残債を一括で返済します。                                                                                                                                                        | -    |
| 6  | 広告費                         | 売主が広告費を負担する契約の場合があります。                                                                                                                                                                     | -    |
| 7  | <a href="#">土地測量費用</a>      | ・土地を売却する際の土地測量を行う場合の費用です。<br>・境界が明確な土地などは、土地測量費用が不要になる場合があります。                                                                                                                             | 60万円 |
| 8  | <a href="#">解体費用</a>        | ・建屋がある場合で解体する際に、発生する費用です。<br>・木造系、鉄骨系、鉄筋系で解体費用が変わります。<br>・単価は、おおよそ、木造系約2～4万、鉄骨系4～6万、鉄筋系7～10万です。<br>例) 木造で延床面積100㎡の場合、200万～400万が目安です。<br>廃棄しづらい建材の場合など、単価が上がります。                            | -    |
| 9  | <a href="#">譲渡所得税</a>       | ・売却で利益が出た場合には、譲渡所得税がかかります。<br>・自分が住んでいる家屋を売却する場合、特別控除で3,000万の控除が受けられる場合があります。<br>・物件所有期間が5年以上の場合、所得税は譲渡所得の15%程度、住民税は5%程度です。<br>・譲渡所得がマイナスの場合、損益通算処理で減税できる場合があります。<br>・所得税及び住民税は確定申告で納付します。 | -    |
| 10 | <a href="#">固定資産税・都市計画税</a> | ・売却した不動産の固定資産税、都市計画税を納付します。<br>・一般に物件引き渡し日に基づき、売主と買主で税額を調整します。                                                                                                                             | -    |

このレポートは不動産相場予想マップにより自動で作成されました。表記相場価格は概算ですので目安としてご参考ください。