

マイホームの買い換え等で今の住まいを売却するとき、また、相続した親の家の売却を考えると、「いくらで売れるか」ばかりに気をとられる傾向が見られます。しかし肝心なのは、「いくら手元に残るか」を知っておくことだと思っています。次に活かせるのは手取り額だからです。

手取り額の見当をつけるにはまず、「売れる額」を調べます。併せて「売するための費用」も見積ります。前者から後者を差し引くと、手取り額です。順を追ってご案内しましょう。

### ●要望をはっきり伝えて査定を依頼

売れる額を調べる際に手取り早いのは、不動産会社に査定を依頼することです。信頼できる場所を知らないからと諦めることはありません。今は、一括査定サービスも充実していますから、数社を選んで頼んでみるのも一案です。

依頼にあたっては、一定の慎重さが求められます。電話番号やメールアドレスを伝え、以後連絡を取り合うことを考えると、コールセンターなどを備える先が安心です。査定には、机上査定と訪問査定がありますが、価格の見当をつける段階であれば、机上査定のほうが気楽でしょう。

依頼後まもなく、不動産会社から連絡が入るようになります。いきなりメールで査定書を送ってくる会社がある一方で、訪問したいと粘る会社もあります。熱心な担当者はいざというとき頼りになりそうですが、過度のセールスに遭えば憂鬱にもなります。話が具体的になってきた段階で、より正確な訪問査定をお願いするなど、自身の状況に応じた付き合い方を保つよう心がけましょう。

### ●査定価格だけでなく根拠も確認

不動産会社の査定は、過去の取引

事例との比較で行うのが一般的です。比較項目は、最寄り駅からの距離や築年数をはじめ、戸建てであればその土地の形状や道路との接し方・道路幅員など、マンションであれば所在階や開口部の方位（東西南北）など多岐に渡ります。

査定書を確認するときは、担当者が選んだ事例に着目してください。事例の選択そのものが、査定価格に影響を与えるからです。そのうえで、査定の根拠に目を通します。最終段階で加味される調整は、担当者の相場観などが反映されるところです。こちらにも関心を持ちましょう。

注意したいのは、高い査定価格に引っ張られないことです。家を高く評価してくれた担当者には好感を抱くものですが、査定価格はあくまでも売却価格の予想に過ぎません。

### ●情報をアップデートするには

新しい取引事例を知りたいと思つたときは、不動産会社同士が交換する取引情報を一般に公開した「[レイズマーケットインフォメーション](#)」にアクセスしてみましょう。マンションや戸建ての取引事例を検索できます。国土交通省が公表する「[不動産取引価格情報検索](#)」であれば、土地の取引事例の掲載もあります。

ただしいずれも個人情報への配慮から、個別の不動産取引を特定できないようになっていきましたし、掲載の対象から外れる取引事例もあります。またサイト上に注意喚起があるとおり、取引価格はリフォームの有無などの個別要因や、売り急ぎの有無といった取引事情で差が出ます。築年数が30年を超えるマンションなどでは、リノベーション物件も増えています。リノベーション物件は割高です。こういった事情を含んだうえで、利用するようにしましょう。

### ●売却にかかる費用の洗い出し

売却にかかる費用としては、土地の測量費や建物の解体費用、売買契約にかかる印紙税、仲介手数料などがあげられます。住宅ローンがあればその残債や、抵当権の抹消費用も考慮しなければなりません。

驚かれることが多いのは、測量や解体の費用です。それぞれ幅はありますが、測量は30万円程度から、解体は小さめの木造戸建てで100万円程度からでしょうか。解体費用を例にとると、建物の構造や大きさはもちろん、庭木・庭石や地中埋設物の有無・状況、建物の密集エリアかなどで変わります。賃貸併用住宅の解体で、1000万円を超えたケースもあります。方向性が決まったら早目に見積もりをとることをお勧めします。

### ●売却にかかる税金も確認

家売って利益が出ると、原則として課税の対象になります。取得したときより売却額が高い場合、相続した家で取得費が不明な場合などは要注意。例えば実家を3000万円で売って、500万円を超す税金を納める人がいるかと思えば、同じ3000万円で売ったにも関わらず、税金がかからない人もいます。

税負担はそれぞれの事情に応じて異なり、その計算方法は複雑です。手取り額への影響が少なくないケースも散見されますから、あらかじめ税理士などの専門家に確認しておく安心です。

最後になりますが、手取り額を計算するときは、売れる額は控え目に見積もるようにしましょう。それに対して、売却にかかる費用は、多めに計上します。くれぐれも逆のことをしないでください。次の計画への悪影響が心配です。