



# 売却にかかる経費

●不動産の売却にあたって、以下のような手続きや費用が必要になります。

登記費用	抵当権抹消登記、住所変更登記、相続登記など、該当する手続きが必要です。
※印紙代	売買契約書には印紙を貼り、印紙税を納入する必要があります。 印紙税金額は契約金額に応じて定められています。(下表参照)
仲介手数料	売買が成立したとき、仲介業者に対して支払います。 仲介手数料は売買金額に応じて決まります。(右記参照)
シロアリ駆除	シロアリ点検を行い、必要があれば駆除をします。
境界確認(書)	通常、売主様の義務です。
その他	地目が農地になっている場合の農地法第5条の届出や許可手続き、地目変更 手続きの費用、土地を分割して売る場合などの測量、分筆手続き費用などが 必要です。

●印紙税一覧表(減税措置適応後の価格です)

契約金額			印紙税
100万円	を超え	500万円以下	2,000円
500万円	を超え	1,000万円以下	10,000円
1,000万円	を超え	5,000万円以下	15,000円
5,000万円	を超え	1億円以下	45,000円

※印紙税の軽減措置の対象となる契約書は、  
契約金額が1千万円を超えるもので、平成25年3月31日までに作成されたものです。

## ◇仲介手数料とは◇

仲介手数料とは、売買契約が成立した時に、売主（買主）が仲介業者にお支払いいただく報酬のことです。

昭和45年建設省告示第1552号で、仲介業者が受け取ることのできる金額は定められており、契約金額を下記の表の金額に区分して、それぞれの割合に乗じて得た金額を合計した金額以内としています。

200万円以下の金額に対して	5.25%
200万円を越え400万円以下の金額部分に対して	4.20%
400万円を越える金額部分に対して	3.15%

### ●仲介手数料の計算

〈1,000万円未満で契約の場合〉

200万円以下の金額	(2,000,000円) × 5.25% =	105,000円
200万円を越え400万円以下	(2,000,000円) × 4.20% =	84,000円
400万円を越える金額	(6,000,000円) × 3.15% =	189,000円

合計 378,000円

- 上記計算は〈契約価格×3%+6万円〉の簡易計算方式でも計算することができます。  
(但し、契約金額が400万円以上の場合)

$$\begin{aligned} 10,000,000円 \times 3\% + 6万円 &= 360,000円 \\ 360,000円 \times 5\% (\text{消費税}) &= 18,000円 \end{aligned}$$

合計 378,000円

〈例〉1,560万円 で契約したとすると

200万円以下の金額	(2,000,000円) × 5.25% =	105,000円
200万円を越え400万円以下	(2,000,000円) × 4.20% =	84,000円
400万円を越える金額	(11,600,000円) × 3.15% =	365,400円

合計 554,400円

〈簡易計算方式〉

$$\begin{aligned} 15,600,000円 \times 3\% + 6万円 &= 528,000円 \\ 528,000円 \times 5\% (\text{消費税}) &= 26,400円 \end{aligned}$$

合計 554,400円