

つなぐ。答えへ。未来へ。



区分マンション投資

－ 売却ガイド －

売却したい、資産を組換えたい、資金の確定させたい。
ご相談からお取引までのガイドブック



お客様の大切な資産だからこそ、 マンション投資の売買は、 “あんしん”して託すことができる 信頼のパートナーへ。

お客様にご納得いただけるマンション投資を実現するために、
東急リバブルでは、マンション投資の「戦略パートナー」としてお客様のお手伝いをさせていただきます。
投資用マンションの情報を、すべての店舗で共有化することで、
お客様のご要望や状況に応じた情報を提供し、マンション投資の最適な進め方を迅速にご提案します。
さらに、売却後も、購入後も“あんしん”できるサービスをご用意。
豊富な不動産情報・迅速な取引スピード・高品質のサービスで、
常にお客様に寄り添いながら、マンション投資をサポートします。

〔 区分マンション投資 ～売却ガイド～ 〕

投資用マンションを“あんしん”してご売却いただくにあたり、ご売却の価格・期間や調査・査定に基づいた
販売方法のご提案、売買契約のお手続きなど、ご売却に関する流れをわかりやすくご案内します。

〔 区分マンション投資 ～購入ガイド～ 〕

マンション投資を“あんしん”してスタートでき、スムーズな運営につながるよう、投資用マンションの
ご紹介や投資用ローンのお手続きなど、ご購入に関する流れをわかりやすくご案内します。

〔 区分マンション投資 ～東急リバブルのサービス～ 〕

マンション投資ならではの不安に寄り添った充実のサービスをご案内します。



東急リバブルだからこそできる 不動産売却をご提案します。

不動産投資に精通した担当者だけでなく、
契約の弁護士・税理士・司法書士なども含めた
東急リバブル全体でお客様を全面的にバックアップします。

投資用不動産という大切な資産の売却は、
誰もが「失敗したくない」と心に不安を感じながら行動されます。
誰もが抱く「少しでも良い条件で」「イメージどおりに」との想いを実現するために
東急リバブルでは、担当者だけではなく組織全体でバックアップすることはもちろん、
必要に応じて弁護士・税理士・司法書士などのサポートを得ることができます。
また、投資事業一課(マンション投資専門組織)でもバックアップ(諸条件あり※1)。
「不動産の特徴」を的確に捉えたいうえで、「売却可能価格(査定価格)の提示」、
「販売方法の提案」、「売却価格の設定」など、最適な売却方法を不動産取引のプロフェッショナル
(宅建保有率98.5%※2)としてご提案します。
また、お客様のご売却ニーズにお応えするためのサービス力で、売却完了までをサポート。
「リバブルマンション投資サポート」が付く不動産として付加価値をつけて販売することで、
より高値でのご成約を目指します。さらに、早期の資金化をご希望されるお客様には、
当社による買取も行っています。(諸条件あり)

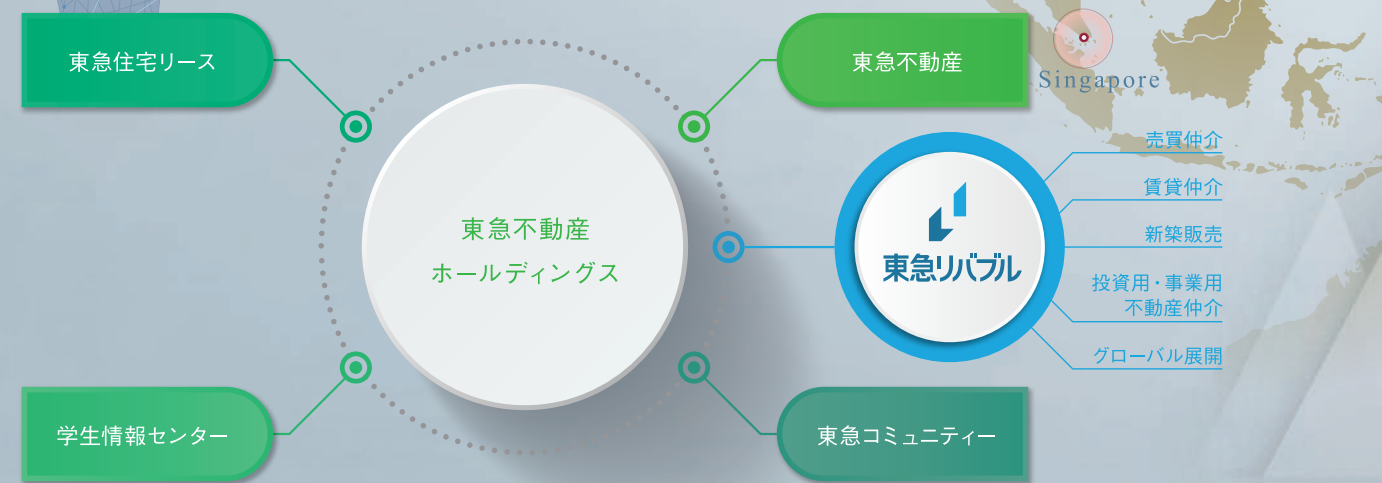
東急リバブルだからこそご提案できる様々な販売方法で、
お客様の大切な資産を確実に売却に繋げてまいります。



※1 対象不動産／東京23区内および武蔵野市・三鷹市・横浜市・川崎市の投資用区分マンション媒介条件／
専属専任・専任媒介(媒介期間3ヶ月)
※2 2022年3月1日時点。当社売買仲介営業職(管理職含む)における宅地建物取引士保有率

全国に広がる 東急リバブルの組織力で 不動産のご売却を 全力でサポート

東急リバブルは、お客様の不動産の売却を
“あんしん”してお任せいただける
総合不動産流通企業です。
全国ネットワークと独自の販売チャネルを駆使して、
お客様に寄り添った最善の販売計画を立案・提案し、
効果的な販売活動によって
早期のご売却を実現します。



年間売買仲介取引件数

29,577件^{※1}

投資用区分マンション年間取引件数

2022年4月1日～2023年3月31日実績

1,352件^{※2}

大手不動産流通業界**初**
リアルな「**お客様の声**」を公開中

担当者が若々しく、
対応が丁寧で
好印象でした。

良い評価も悪い評価も
リアルに両方お見せします

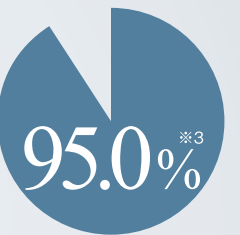
もう少し意図を
汲み取って
もらいたかった。

「お客様の声」を、ぜひご覧下さい!

リバブル お客様の声 **検索**



お取引いただいたお客様のご回答中
「**また利用したい**」



※1 2022年度実績 ※2 2022年4月～2023年3月実績

※3 2022年4月～2023年3月の間に当社売買仲介店舗にてお取引いただき、アンケートにて再度当社を利用したいとご回答いただいたお客様の割合

1 売却の相談

ご売却に向けて、ご希望条件の整理や、売却の諸費用についてご案内する他、税理士や弁護士による無料相談も実施しています。

(1) 希望条件・売却にかかる諸費用 …… P07

2 売却不動産の調査・査定

ご売却希望の不動産を、あらゆる面から調査・査定しご希望の売却時期や金額に応じた最適なプランをご提案します。

(1) 売却不動産の事前調査 …… P09
(2) 価格査定および売却価格のご提案 … P10

3 媒介契約の締結

正式に売却を依頼される場合、当社と売主様との間で媒介契約を結びます。

(1) 媒介契約について …… P11
(2) 媒介契約に付随する手続き …… P12
(3) 区分マンション投資専用サービス …… P13

4 販売活動の実施

AIによる提案、インターネットによる販売活動、グループ企業、海外の投資家や、マンション投資が初めての方に向けた販売活動を行います。

(1) 販売活動の流れ …… P15
(2) インターネットによる販売活動 …… P16
(3) 海外投資家やマンション投資が初めての方に向けた販売活動 …… P17
(4) その他の販売活動 …… P18

5 売買契約の締結

不動産の内容や取引条件などについて**重要事項の説明**をします。**売買契約書**の内容の確認、署名・捺印をしていただき、買主様より手付金を受け取ります。

(1) 購入希望のお客様からの申込み、契約条件の調整 …… P19
(2) 契約の事前準備 …… P20
(3) 契約の手続き …… P21

6 契約締結後の手続き

引渡し日までに借入金の返済、**抵当権の抹消手続き**、各種書類の準備などを行います。

(1) 売買契約に定められた諸条件に関する手続き …… P22

7 決済および引き渡し

買主様に鍵をお渡しして、引渡しの完了です。ご売却後にもご購入について、お気軽にご相談下さい。

(1) 決済準備 …… P23
(2) 売却不動産の最終確認 …… P23
(3) 決済および当日の流れ …… P24

<キャッシュレス決済 P19> 各種お支払いをキャッシュレスで対応可能です。

【売買契約時に必要なもの】

<お金> ・仲介手数料の半金	<持ち物> ・権利証または登記識別情報 ・印鑑証明書(1通・3ヶ月以内) ・本人確認書類(運転免許証 他)	・実印 ・固定資産税納付書 ・収入印紙
-------------------	--	---------------------------

【決済時に必要なもの】

<お金> ・仲介手数料の半金 ・住所、名義変更登記費用など	・不用品処分費用 ・抵当権抹消費用
-------------------------------------	----------------------

※必要な持ち物はご売却内容によって異なります。

一般的に、1ヶ月～2ヶ月間 ※ただし、売却不動産の種類や買主様のご購入内容によっても異なります。

ご売却に関するお客様のご要望やご不安をお聞かせ下さい。

1

希望条件・売却にかかる諸費用

不動産のご売却は一生のうちで数少ない出来事です。失敗しないために、ご希望やご条件を整理しましょう。

chapter1 売却動機・希望条件

①ご相談内容

- 相場(売れる価格)を知りたい 販売方法・手続きを知りたい 不動産会社を比較したい

②売却の動機

- 資金化したい 管理が手間 資産の組み替えをしたい
 市況がよいから

③希望の売却完了時期

- できるだけ早く ○年○月までにしたい 特に決まっていない etc

④売却価格に関するご要望

- 時間をかけず売れる価格で売り出したい 手取りで○○○○万円は確保したい 具体的な金額はイメージしていない etc

[参考]現在の借入金残高: 万円(年 月 日現在)

⑤希望の販売方法

- 表面●%、●●万円で売り出したい 売却時期よりも価格を重視 価格よりも売却時期を重視
 東急リパブルで買取ってほしい etc

■無料税務・法律相談 ■無料FP相談会(一部エリアを除く)

- 不動産売却に関する税金や不動産取引上の法律問題については、当社契約の税理士、または弁護士に無料でご相談いただけます。(要予約)
- また、提携のファイナンシャルプランナーまたはライフパートナーがお客様の今後の生活設計に応じたライフプランを作成し、ご提案します。(一部エリアを除く)

詳細はこちら



chapter1 不動産売却にかかる諸費用と手取り金額

<p>売却契約時の印紙代</p> <p>当社規定の仲介手数料 売買価格の3.3%+66,000円(消費税込) ※売買価格400万円超の場合</p>	<p>金融機関や賃貸管理会社との契約状況、売買価格によって金額が異なります。詳細は営業担当者へお問い合わせ下さい。</p>	
<p>登記関係費用 (住所変更・抵当権抹消など)</p>		<p>登録免許税 司法書士報酬</p>
<p>投資用ローンなどの返済に関する事務手数料 賃貸管理会社契約解除のための解除金などの費用</p>		

chapter2 不動産売却による手取り金額

$$\text{手取り金額} = \text{売買金額} - \text{上記諸費用(譲渡所得税含む)}$$

$$\text{譲渡所得税} = \text{総収入金額}^{\ast 1} - (\text{取得費}^{\ast 2} + \text{譲渡費用}^{\ast 3}) \times \text{税率}$$

※1 総収入金額=不動産の売買代金+固定資産税の清算金

※2 取得費=土地建物の購入代金など-建物の減価償却累計額

※3 譲渡費用=譲渡に要した金額(売却時の仲介手数料、印紙代など定められた項目のみ)

税率	5年超 長期譲渡所得	20.315%(所得税 15.315% 住民税5%)
	5年以内 短期譲渡所得	39.63%(所得税 30.63% 住民税9%)

※譲渡年の1月1日現在における所有期間

■賃貸委託管理状況をお調べします

賃貸借契約の有無、保証内容、火災保険の加入有無など、賃貸委託管理の引継ぎ、解除の費用、期間など、ご売却に必要な情報を確認させていただきます。※ご承諾いただいた場合は当社でお調べ致します。

【お手元にごありますか】

- 賃貸借契約書(原契約～更新まで)
 賃借人の入居申込書 賃借人の本人確認資料
 連来保証人、保証会社の申込、保証資料
 賃借人の火災保険加入資料 賃貸委託管理資料
 室内の原状回復、修繕実施資料 お部屋の鍵など

【賃貸委託管理状況はご存じですか】

- 管理形態について ●サブリース契約
●家賃収納代行 ●自主管理

※サブリース契約の場合、新所有者に引継ぎを行う場合条件が変更になるケースがございます。解約できるかも含めて詳細をお調べさせていただきます。

不動産の特徴を正確に把握することで、査定価格・販売方法のご提案を行います。

1

売却不動産の 事前調査

不動産の価格に影響を与える
事項について、不動産売買の視点から
事前に調査します。



chapter1 調査の意義

土地や建物について、不動産自体およびその周辺環境など、複数の要因が価格に影響をおよぼすため、様々な角度から調査を行い、そこから得た情報によって売却不動産の価格査定を行います。また、売却不動産におけるトラブルを回避するために、買主様へ説明しなければならない重要事項の調査も大切なプロセスです。

chapter2 調査内容

項目	調査先	内容
権利関係の調査	法務局	所有権、抵当権 ^{※1} 、賃借権、地上権、地役権など
法令上の制限に関する調査	役所	建築基準法、都市計画法などに関する調査 (建築確認、道路、都市計画など)
直ちに利用可能な設備		上・下水道の前面道路および敷地内配管
直ちに利用可能な設備	ガス会社	ガスの前面道路配管
	電力会社	電気事業者
【マンションの場合】 管理状況の調査	管理会社 管理組合	管理形態、管理方式、管理費・修繕積立金の変更、 建物修繕、管理規約、使用細則など <small>※調査に関しては、売主様のご協力が必要になります。当社が調査するにあたって、委任状やその他の手続きが必要になることがあります。</small>

※1 抵当権が設定されている場合は、借入金の残高を確認させていただき、ご返済の可否を確認します。

■売却不動産をお調べします

建物：構造、築年数、間取り、設備、日照、眺望、使用状況など

【付帯している契約の調査】

- 賃貸借契約(原契約〜更新)
- 入居者情報
- 賃貸委託管理契約(内容・解除可否)
- サブリース契約内容(引継ぎ・解除可否) etc

■周辺の事例などをお調べします

取引事例：近い時期に取引された不動産の価格
売出事例：現在、売出されている不動産の価格
公的価格：地価公示、基準地価、路線価

■周辺環境や施設をお調べします

交通：最寄駅への距離、バスの利便性、商業・教育施設への距離など
環境：街路の整備状況(歩道、街路灯、街路樹など)、騒音・振動・臭気の有無、周辺環境に影響をおよぼす施設の有無(病院、公園など)

MEMO

価格査定を基に、売主様にとって最適な販売方法をご提案します。

2

価格査定および 売却価格のご提案

査定報告は、売主様にご納得のうえ
ご判断いただけるように、わかりやすく説明します。
当社では以下の方法で売却不動産の価格査定を実施します。



chapter1 価格査定

■取引事例比較法

- ①成約・売却事例の収集
- ②成約・売却事例の絞り込み
- ③売却不動産との比較
- ④査定価格の試算

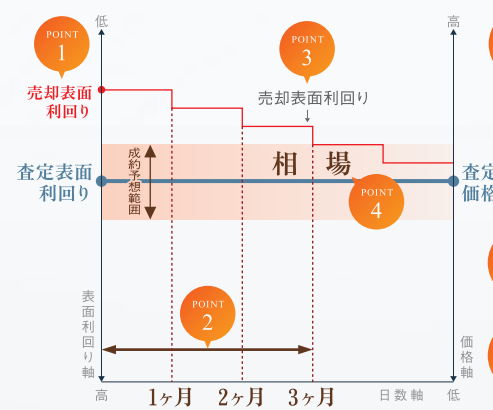
■収益還元法

- ①類似物件賃貸事例を収集し、賃料相場の確認
- ②「適正な月額賃料収入(満室状態)」を試算
- ③期待される表面利回りで割戻すことで収益価格を試算
- ④査定価格の試算

取引事例比較法、収益還元法に加えて、経済情勢、投資市場動向、エリアや物件の特性などを考慮して、最終的な査定価格を試算します。

chapter2 売却価格のご提案

周辺の取引事例、売却事例などを考慮し、売主様のご要望に沿って売却表面利回り・売却価格をご提案します。



購入を検討される方が不動産を選ぶ際に重視するポイントの1つが「表面利回り」です。投資家の方がご覧になるインターネットサイトにおいて表面利回りの検索条件は1%刻みになっているものが多くあります。そのため、例えば5.99%で売り出すよりも6.00%で売却することで、より効果的な販促が見込めます。

- POINT 1 目安となる売却完了期間は3ヶ月以内です。
- POINT 2 販売開始後、お客様からのお問い合わせや反響が思わしくない場合、計画的に価格の見直しをする方法をおすすめします。
- POINT 3 市場のニーズに合わせた価格設定がおすすめです。
- POINT 4



査定報告書 (サンプル)

- 査定価格・査定表面利回り
上記査定方法にて算出する価格(相場)および成約予想表面利回り
- 売却価格・売却表面利回り
査定価格を基にお客様のご要望にあわせて決定する実際の販売価格および販売表面利回り

MEMO

ご売却を開始するための手続きについてご案内します。

1

媒介契約について

不動産売却を正式にご依頼いただく場合、媒介契約の締結が必要になります。



chapter1 媒介契約の種類 媒介契約には、「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」「一般媒介契約」の3種類があります。

	「指定流通機構」への登録義務	販売状況の報告義務(定期連絡※)	複数業者との契約	売主様自ら発見した相手との取引
専属専任	○ 5営業日以内	○ 1週間に1回以上	×	×
専任	○ 7営業日以内	○ 2週間に1回以上	×	○
一般	×	×	○	○

※定期連絡・・・実施した販売活動内容や当社HPのアクセス数、買主様からのお問い合わせ状況などを、文書またはメールにてご報告します。なお、当社においては一般媒介契約においても定期連絡を実施しています。

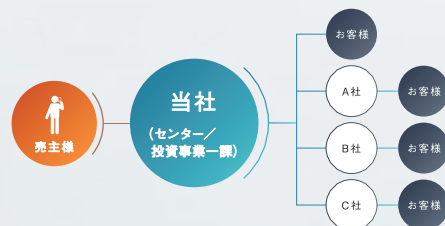
当社では以下の理由により、専属専任・専任媒介契約の締結をおすすめしています。

- 当社仲介サービスの適用および投資事業一課(投資用区分マンション専門組織)による売却活動のバックアップ。
※対象不動産が東京都23区内および武蔵野市、三鷹市、横浜市、川崎市の場合
- 情報を一元管理することができるため、売主様のご負担を軽減することができます。
- 売主様の窓口会社は一社のみですが、国土交通大臣指定流通機構(レインズ)への登録により、他の不動産会社を通して、広くご紹介することが可能です。
- 東急リアルバブルは、「囲い込み」をしません。当社のお客様へはもちろん、他の不動産会社にも積極的に広く情報を開示し、買主様を探します。

chapter2 専属専任・専任媒介契約と一般媒介契約の違い

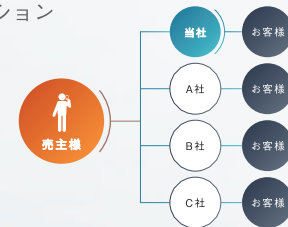
■専任・専属専任媒介

- 当社のみが売主様の窓口となるため、情報管理と販売活動をスムーズに行うことができます。
- 「区分マンション投資専用サービス^{※1}」の適用および投資事業一課(マンション投資専門組織)が販売活動のバックアップをさせていただきます。(諸条件あり^{※2}/P18参照)
※1 サービスの詳細は「区分マンション投資～東急リアルバブルのサービス～」をご確認ください。
※2 対象不動産/東京23区内および武蔵野市・三鷹市・横浜市・川崎市の投資用区分マンション 媒介条件/専属専任・専任媒介(媒介期間3ヶ月)



■一般媒介

- 複数社に対して売主様が直接、販売活動をご依頼いただけます。
- 窓口各社との連絡を全て売主様ご自身で行っていただけます。



chapter3 「建物状況調査」(インスペクション)について

媒介契約締結時に、国土省の定める「建物状況調査」の希望の有無を確認し、ご希望される場合は検査会社をご紹介します。

MEMO

媒介契約に付随して必要となる書類をご紹介します。

2

媒介契約に付随する手続き

媒介契約をご締結いただいた後、販売活動に入る前の準備が必要になります。



chapter1 物件状況等報告書、設備表の記入

■物件状況等報告書とは

売却不動産に関して、売主様が知っている事柄(雨漏りや給排水管の故障、腐蝕、増改築、近隣との申し合わせ事項、マンション管理に関する事項など)について、買主様にお伝えするための書面です。

■設備表とは

売却不動産の設備に関して、その有無や状況について買主様にお伝えするための書面です。

※上記の書面は買主様だけでなく、購入検討のお客様にもその内容をお伝えしますのであらかじめご承知おき下さい。

※設備表については、賃貸中で室内設備状況不明な場合、営業担当者にご相談下さい。

chapter2 販売活動の確認

販売方法について、売主様のご希望を宣伝活動承諾書によって確認させていただきます。「周りに知られないように売却したい」など、売主様のご要望に応じた販売方法をご提案します。

chapter3 役所などでの調査に関する委任

当社が売却不動産の調査を行うにあたって、売主様の委任状が必要になります。調査をスムーズに行うために、委任状の作成にご協力をお願いします。

chapter4 賃貸借契約・賃貸管理委託契約書などのご契約内容確認

借入人や賃貸管理会社との契約内容は買主様にとって購入の可否に関わる重要な事項です。販売活動をスムーズに行うために、契約内容の確認にご協力をお願いします。

MEMO

売却不動産に付加価値を付けた販売をご提案

3

区分マンション投資専用サービス

マンション投資ならではのリスクである賃借人退去や設備故障の一部リスクを軽減し、不動産投資をお考えのお客様に安心してお取引いただくことを目指したサービスです。付加価値をつけて販売することで、より高値での成約を目指します。また、お客様のご所有不動産を東急リパブルが直接購入することも可能です。



chapter1 空室賃料保証

詳しくはこちら▶



□ 最長3ヶ月の期間が保証対象！

本保証の有効期限内に、対象不動産の売買契約における賃借人との賃貸借契約が終了し、対象不動産が空室となった場合、最長3ヶ月、当社が一定の金額をお支払いします。

※本保証の有効期間は、対象不動産の引渡し日から1年間となります。

□ 空室時、賃料の80%を保証！

当社の賃料保証率は、賃借人との賃貸借契約に基づく賃料(管理費・共益費含む)の80%となります。

chapter2 住宅設備保証

□ 主要な住宅設備が故障・不具合を起こした場合、当社がその修理費用を引渡し日から1年間保証。*1

対象機器

キッチン	ガスコンロ／IH クッキングヒーター／レンジフード	洗面室	洗面化粧台／換気扇
浴室	換気(暖房)乾燥機	トイレ	温水洗浄便座／換気扇
給湯設備	給湯器本体／給湯器リモコン	居室	据付エアコン(2台まで)

※1 対象機器は、本保証の保証対象機器であって、対象不動産に対象機器の全てが付属されるものではありません。※建物と一体の住宅設備と据付エアコンのみが対象となります。

□ 保証限度額修理 上限55,000円(消費税込) 交換:上限110,000円(消費税込)

※修理が前提となります。 ※上記「上限金額」は、保証対象機器に対する一作業あたりの限度額です。

□ 不具合発生時にも、賃借人からの連絡にワンストップで対応。

適用条件

applicable condition

対象
不動産

東京都23区内および、武蔵野市、三鷹市の投資用区分所有マンション、当社所有不動産

[空室賃料保証] ※売買契約締結時に賃貸中かつ退去予定がないこと ※店舗・事務所は適用外
※賃貸借契約形態がサブリースまたは家賃保証付きの場合は適用不可

[住宅設備保証] ※修理が前提となります。 ※売買契約において保証対象となる住宅設備の修復義務を免責することが前提となります。
※買主様が賃貸管理を管理会社へ委託される場合、本サービスとの併用ができない可能性があります。※店舗・事務所は適用不可

[対象物件] 対象エリア/東京都23区および、武蔵野市、三鷹市、横浜市、川崎市 用途/居住用
※詳細につきましては営業担当者お問い合わせ下さい。

売主様(宅建業者除く)

対象者
媒介条件

- ・専属専任・専任媒介(媒介期間3ヶ月)
- ・当社規定の仲介手数料をお支払いいただける方
- ・販売活動は投資事業一課で行うこと

買主様(宅建業者除く)

対象者
媒介条件

- ・当社媒介にて本保証の対象となる不動産を購入された方
- ・当社規定の仲介手数料をお支払いいただいた方
- ・賃貸を目的として購入された方

各サービスは適用にあたり諸条件があります。詳細は「マンション投資 ～東急リパブルのサービス～」をご覧ください。営業担当者にお問い合わせ下さい。本サービスは投資リスクを保証するものではありません。

chapter3

東急リパブルが買主となり、お客様のご所有不動産を直接購入させていただくことも可能です。

※仲介手数料は不要です。

※【当社買取基準】審査の結果購入ができない場合があります。

対象物件/エリア: 東京23区内、および武蔵野市、三鷹市、横浜市、川崎市 用途: 居住用 詳細につきましてはお問い合わせ下さい。

※買取のご希望を受けた後、当社の買取価格をご提示させていただきます。

ご売却不動産にあわせた販売方法で、確実な売却を実現します。

1

販売活動の流れ

買主様をお探するために、様々な販売方法で
ご売却の不動産をアピール。販売状況もしっかりと
ご報告しますのでごあんし下さい。



chapter1 販売活動の流れ

「早く、高く、確実に売りたい。」そんな売主様の想いを実現するために、大切な資産を最大限に評価してくれる買主様をお探しし、ご売却完了までしっかりとサポートします。

販売価格の設定

購入希望者へのご紹介
宣伝販促活動

詳細情報提供

資金計画、
長期運用シミュレーションのご提案

ファイナンスサポート

chapter2 販売状況のご報告

売却活動中もご安心していただくために、1週間に1度以上、進捗状況をご報告。状況を分析し、売主様と打合せをしながら、最適な販売方法のご提案をします。

■ご報告の内容

01 宣伝活動報告

02 お問い合わせ状況

03 近隣の競合不動産の動向

04 その他

■ご報告の方法

01 書面



02 メール



03 お電話



04 対面



■営業活動報告(週1回ご報告)

販売中は、問い合わせ状況や販売活動の内容
マーケット情報を毎週ご報告します。売主様に
寄り添いながら、ご満足いただけるご成約を
目指します。

MEMO

ご売却不動産の情報をホームページで詳しくご紹介します。

2

インターネットによる 販売活動

購入を希望しているお客様の知りたい情報が満載です。
豊富な画像と詳しい説明で売却不動産の魅力
購入希望のお客様にアピールします。



買主様からの購入相談の約90%が、インターネットからのお問い合わせです。

(※当社内実績/集計期間2022年4月~2023年3月)

chapter1 高い集客力のある当社ホームページへ掲載

月間訪問者数 約398万人

2022年9月1日~2023年3月31日の当社サイト平均訪問者数

月間閲覧数 約863万PV

2022年9月1日~2023年3月31日の当社サイト全体の平均月間アクセス数(PV)

■不動産検索ページ

条件検索

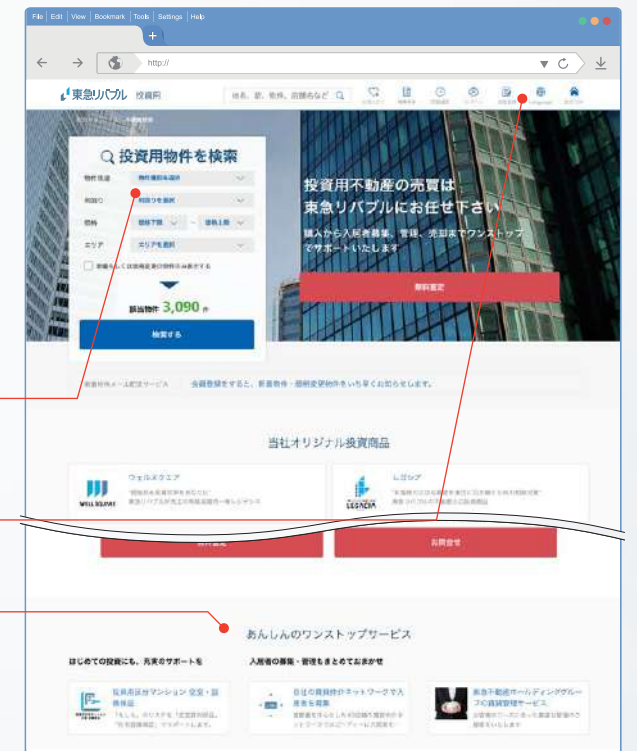
利回り、価格、エリアなどの
お好みの条件で検索が可能です。

外国語表示

英語、中国語(繁体字・簡体字)
にも対応しています。

サポート紹介

「もしも」のリスクを「空室賃料保証」
「住宅設備保証」でサポートします。



chapter2 AIを活用して多くのお客様に紹介

築年数が近い



駅が似ている



購入希望者の閲覧履歴や検索行動を基に
AIが不動産情報をご紹介します。

MEMO

インターネットによる幅広い販売活動をご案内します。

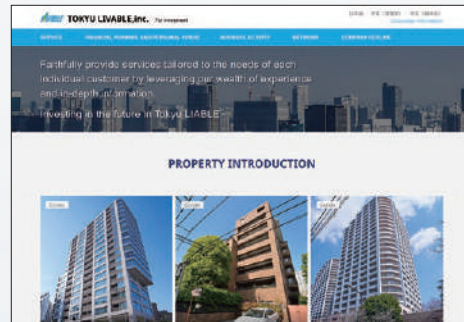
3

海外の投資家や マンション投資が 初めての方に向けた販売活動

海外の投資家へもアピールできるように、英語・中国語にも対応。
また初めて投資を行う方にもわかりやすくご紹介しています。



chapter1 海外にも積極的にアプローチ



英語・中国語(繁体字・簡体字)に対応したホームページより、
購入希望者のお客様がお問い合わせできる窓口を設置。
ご要望の条件に合わせて不動産情報をご紹介します。



当社の台湾・香港・シンガポール
支店と連携を取りながら、英語・
中国語が堪能な海外投資家対
応チームより、海外のお客様へ
不動産情報をご紹介します。

chapter2 はじめての区分マンション投資ガイド(初級者向け、中級者向け)

はじめての方でも納得して物件探しがスタートできるよう、マンション
投資を始める前に知っておきたいポイントを初心者の方にもわかりや
すく解説しています。

詳しくはこちら



投資を始める前に
知っておきたいこと

購入時にご活用いただける
東急リバブルのサービス

運用したら
知っておきたいこと

スマートフォン・タブレット端末でも閲覧可能です!

※当社ホームページデザインは、2020年4月時点のデザインになります。

多彩な販売活動方法をご用意しています。

4

その他の 販売活動

様々な方法を用いて、
一人でも多くのお客様へ
情報をお届けします。



chapter1 物件情報のご提供不動産投資に必要な情報をスピーディーに提供

資産価値 × 賃貸需要 × 資金計画



詳しくはこちら



01 他社様へも幅広く紹介
不動産会社間での情報共有、さらに不動産取引情報提供サイト「レイズ」への情報掲載を実施し、他社にも積極的に情報開示をいたします。

04 メールマガジン・ダイレクトメール
当社にご登録いただいている購入希望のお客様に対して不動産情報をご紹介します。

02 投資事業一課による無料個別相談会
マンション投資専門チームの投資事業一課が購入希望のお客様のご事情と目的に合わせた提案をいたします。また、税金や法律についても当社契約の税理士・弁護士に無料でご相談いただけます。
※各種相談会の開始および開催場所については、営業担当者にお問い合わせ下さい。

05 東急グループ
219社5法人[※]の東急グループの組織力と情報力を活かし販売活動を行います。※2023年4月末日時点

03 資産運用に関するセミナー参画・専門組織との連携
東急リバブルの会員様向けにセミナーを定期開催しています。その後の個別相談会で物件のご紹介も実施しています。

06 金融機関・賃貸会社・証券会社の顧客へご紹介
金融機関・賃貸会社・証券会社など、不動産投資と関わり深い企業のお客様へご紹介いたします。

08 提携のポータルサイト
投資家に人気の高い大手サイトに不動産情報を掲載し告知します。

07 新着情報メール配信システム
無料会員サービスMyリバブルでご希望条件をご登録いただいたお客様には新着物件メールにていち早くお届けします。より詳しい内容をお知りになりたい方には、図面や資料をメールにて送付いたします。



※各サイトの掲載基準により、掲載されない場合があります。

売却の相談

売却不動産の調査・査定

媒介契約の締結

販売活動の実施

売買契約の締結

契約締結後の手続き

決済および引渡し

安心してお取引いただけるようご案内します。

1

購入希望のお客様からの 申込み、契約条件の調整

購入申込があった際に、金額のみならず取引の安全性などを
専門家の立場からご説明し、お客様の判断をお手伝いします。



chapter1 購入申込書に記載されている契約条件

購入価格	売出価格を前提に買主様の資金計画に基づいた希望価格が記載されています。	
融資の利用予定	融資利用の有無と予定金額が記載されています。	
支払条件	手付金	売買契約締結時に受領します。売買価格の5～10%程度が目安です。
	内金	手付金の金額やお引渡しまでの期間により設定されることがあります。
	残代金	売買価格－(手付金+内金)です。
スケジュール	契約日	買主様の契約締結希望日が記載されています。
	決済日	買主様が残代金のお支払い可能な期日が記載されています。金銭の授受、所有権の移転などを行うため、通常、法務局・金融機関が稼働している平日の午前中に設定されます。
	引渡し日	原則、決済日と同日に設定します。
その他の条件	売買契約締結に際し、希望される条件があれば記載されています。 ●賃貸管理の引継ぎ有無、解除条項、停止条件などの確認	

chapter2 契約条件の調整

購入申込書に記載されている内容をもとに、契約条件を調整します。

購入希望条件を
全てご了承される場合

「売却申込書」に署(記)名押印いただきます。本申込みにより、販売活動(紹介・購入申込の受付)は終了し、条件通り売買契約を締結していただきます。

売主様から
条件提示される場合

ただちに購入希望のお客様に売主様のご条件をお伝えし、再度調整します。

※過度な調整や度重なる調整があると、調整が不調に終わる場合があります。営業担当者とよくご相談下さい。

chapter3 キャッシュレス決済

手付金などのお受け取りをキャッシュレスで行うことができます。

2

契約の事前準備

売買契約締結に先立ち、
必要なものをご用意下さい。



売買契約時に必要なもの

[個人・法人共に必要なもの]

- 買主様にご提示いただきます登記済権利証または登記識別情報
- 印鑑証明書(3ヶ月以内に発行されたもの)
- 本人確認書類(運転免許証などご本人と確認できるものをご用意下さい)
- 固定資産税納付書 物件状況等報告書
- 印紙代: _____ 円 設備表
- 仲介手数料の半金: _____ 円

[個人名義でご所有の場合]

- 印鑑(実印)

[法人名義でご所有の場合]

- 会社登記簿謄本 会社印 代表者事項証明書

代理人が契約を行う場合に追加に必要なもの

- 委任状(売主様の自署と実印を押印) 代理人の本人確認書類
- 売主様の印鑑証明書(3ヶ月以内のものを1通)
- 代理人の印鑑

※ご本人様には、事前にお取引の意思確認が必要になります。

物件状況等報告書、
設備表の再確認

媒介契約締結時に作成した内容との相違点の有無を再度ご確認のうえ、最新の状況を各書類にご記入下さい。この時、作成する書類が売買契約書の一部となります。

※設備表について賃貸中で室内設備が不明な場合、営業担当者までご相談下さい。

MEMO

売買契約の手続きの流れをご案内します。

3

契約の手続き

売買契約は、売主様・買主様の双方がご理解、ご納得のうえ締結されます。少し難しい内容ですが、当社営業担当者ができるだけわかりやすくご説明します。不明な点などは、随時お気軽にご質問下さい。



重要事項説明

取引不動産に関わる重要な内容を宅地建物取引士が買主様に対して説明し、書面を交付します。

内容

- 権利関係
- 法令上の制限
- マンションの管理状態
- 契約解除に関する事項
- 「建物状況調査」実施の有無および内容
- 現在の賃貸借契約に関する事項 など

理解
納得

売買契約

売買契約書、物件状況等報告書、設備表の読み合わせを行います。契約内容や不動産の現況、設備の有無および不具合の有無をご確認下さい。

- ※特約が付記されている場合は、解除条項が含まれることがありますので、内容をよくご確認下さい。
- ※調査を実施し、室内設備状況が不明な場合、設備表の交付ができない可能性があります。

理解
納得

署(記)名・押印、手付金の受領

■手付金とは

売買契約締結の際、買主様から売主様に交付されるものであり、売買価格の5～10%程度が目安です。手付金は売買代金の一部に充当されます。一般的には現金で支払われるため、契約時に必要な金銭を差し引いた残りのお金は、そのままお持ち帰りいただけます。また、万一、やむをえない事情で契約を解除する場合、売買契約書に明記された手付解除の条項により、一定の期日までは、買主様が申し出た場合は買主様の手付金放棄、売主様が申し出た場合は売主様の手付金倍返しによって契約を解除することができます。

MEMO

ご契約締結後の様々な手続きをご案内します。

1

売買契約に定められた諸条件に関する手続き

売買契約に定められた売主様が行わなければならない手続きを東急リパブルがサポートします。



chapter1

既存の投資用ローンの完済(一括返済)手続き

売却不動産に投資用ローンなどのお借入れが残っている場合、それを完済し、当該借入に対する抵当権などを抹消する必要があります。完済に必要な金銭は、一般的には、買主様より受領する売買代金から充当して一括返済されます。なお、この手続きは売主様ご自身から金融機関に、決済の3～4週間前までに申し出ていただく必要がありますが、お申出後は当社営業担当者が円滑に残代金決済を迎えられるようにサポートします。

※金融機関によって、一括返済時に手数料が発生する場合があります。事前に確認されることをおすすめいたします。

chapter2

登記に関する手続き

売却不動産に抵当権などが設定されている場合、当該登記を抹消する必要があります。また、登記名義人の表示が売主様の実態と異なる場合、変更する必要があります。これらの手続きは、買主様から残代金を受領し、買主様名義に移転する前に行う必要がありますが、通常は決済当日、買主様への所有権移転登記と同時にを行います。なお、抵当権抹消および変更登記費用は売主様のご負担となります。

chapter3

借借人、賃貸管理に関する手続き

借借人へ賃貸人の変更の通知、賃貸管理を解除する場合、手続きが必要です。

MEMO

ご決済・お引渡しに関する様々な手続きをご案内します。

1

決済および引渡し

最終代金の受領、所有権の移転、買主様へのお引渡しを、営業担当者が責任を持ってお手伝いします。



決済	買主様より最終代金を受領して、不動産登記上の所有権移転登記を行います。
引渡し	鍵の受け渡しをするなど、売買契約書で取決めした内容で、不動産の実際の所有権を売主様から買主様にお渡しします。
固定資産税	毎年1月1日時点の所有者に納税義務があるため、市町村への1年分の納税は売主様が行いますが、お引渡し日以降の分は年額を1月1日を起算日として日割清算し、買主様から売主様にお支払いします。

chapter1 決済準備

営業担当者よりご決済当日に必要な書類などをご決済当日の2~3週間前を目安に書面でご案内します。

■ 買主様より受領するお金の金種、振込先(支払先)を事前に確認します。

【個人・法人共に必要なもの】

- 登記済権利証または登記識別情報 印鑑証明書()通(3ヶ月以内に取得したもの)
- 買主様に引継ぐ書類
建築・分譲時のパンフレット、設備の取扱説明書・保証書、管理規約 など
- 賃貸借契約書およびその他賃貸管理関係書類 登記費用(抵当権抹消登記などがある場合)
- 鍵 仲介手数料の半金 通帳(お振込先が確認できるもの)
- 本人確認書類(運転免許証などご本人と確認できるものをご用意下さい)
- 銀行届出印 その他: _____

【個人名義の場合】

- 住民票()通 実印

【法人名義の場合】

- 会社印 会社登記簿謄本 代表者事項証明書

chapter2 売却不動産の最終確認

売買契約時の「物件状況等報告書」「設備表」に記載の通りの状態で、買主様に引渡ししなければなりません。再度売主様ご自身でもご確認をお願いします。万一相違がある場合、営業担当者まですみやかにご連絡下さい。

※契約時に設備表の交付がない場合には、設備表に伴う確認はありません。

- 物件状況等報告書の記載内容(雨漏りやマンション管理に関する事項など)
- 賃借人から設備の不具合などの申告の有無 設備表の記載内容(設備の有無、不具合の有無)
- 賃料支払いに延滞がないか 賃貸借契約書の記載内容
- 賃貸管理会社の解除方法とそのスケジュールの確認

MEMO

chapter3 決済および当日の流れ

■日時: 年 月 日()

■場所:

※場所は、買主様の投資用ローン借入先など、買主様の指定場所になります。

登記申請の手続き

登記手続きは司法書士が代行します。

- ①司法書士が売主様・買主様の本人確認をします。
- ②司法書士が売主様・買主様の登記申請に必要な書類を確認します。
- ③売主様・買主様で登記申請に必要な書類に署名・捺印をいただきます。
- ④司法書士が書類を確認し、仲介会社および金融機関へ資金実行の依頼をします。

残代金受領・固定資産税・賃料・敷金などの清算

登記関係書類作成が完了したところで、買主様への融資が実行されます。融資実行後に、買主様から残代金や固定資産税等清算金・管理費等清算金を受領します。また、登記関係費用や仲介手数料、賃料や敷金の精算金をお支払いいただきます。

売却不動産の引渡し

- ①鍵の引渡し
- ②各種書類の引継ぎ
- ③その他の引継ぎ
設備の使用法や住むうえでの注意点などの引継ぎを行います。
- ④「引渡完了確認証」の交付
鍵の受領、各種引継ぎ完了後に「引渡完了確認証」への署(記)名押印をいただきます。

賃貸管理手続きについて

- ①賃借人に対し、賃借人の変更の通知
 - ②賃貸管理会社の解約などの手続き
- ※賃貸管理会社契約解除のための費用が発生する場合があります。

確定申告の手続きについて

投資用不動産を売却した場合、原則として、引渡しをした年の翌年2月中旬~3月中旬までに確定申告が必要です。不動産売却に関する税金については、当社提携税理士に無料でご相談いただけます。(要予約)
※税務相談の開催日・開催場所などについては、営業担当者にお問い合わせ下さい。

Index
索引

Question 01

価格・費用について

売却時に必要な費用は、どんなものがあるの？

「不動産売却にかかる諸費用と
手取り金額」へ ▶▶▶

P08

査定の際どんなことを調査しますか？

「調査内容」へ ▶▶▶

P09

売却価格はどのように試算するの？

「価格査定」へ ▶▶▶

P10

販売活動はどのような方法があるの？

「販売活動の実施」へ ▶▶▶

P15~18

投資用ローンがまだ残っているのですが。

「既存の投資用ローンの完済
(一括返済)手続き」へ ▶▶▶

P22

Question 02

各種手続きについて

東急リバブルと必要な契約はありますか？

「媒介契約について」へ ▶▶▶

P11

購入希望者が現れたらどうするの？

「購入希望のお客様からの申込み、
契約条件の調整」へ ▶▶▶

P19

売買契約に必要なものは？

「契約の事前準備」へ ▶▶▶

P20

売買契約の流れを知りたい。

「契約の手続き」へ ▶▶▶

P21

決済の時に必要なものはなんですか？

「決済準備」へ ▶▶▶

P23

MEMO

売却の相談

売却不動産の調査・査定

媒介契約の締結

販売活動の実施

売買契約の締結

契約締結後の手続き

決済および引渡し