

マンション売却の費用とは？シミュレーション・手元にお金を残すコツも解説

【ディスクリプション】

マンション売却を検討しているが、費用が高額と聞いて踏み出せない方もいるでしょう。この記事では、そのような方のためにマンション売却にかかる費用一覧や金額の目安、シミュレーションを公開しています。最後に手元に多くお金を残すコツも紹介しています。

マンション売却に多額の費用がかかると聞き、売却に踏み出せないオーナーの方もいるでしょう。そのような方は、以下のような悩みをもっているはずです。

- マンション売却にかかる費用がどんなものかわからない
- マンション売却費用を売却額でまかなえるか不安

この記事では、マンション売却にかかる費用一覧と金額のシミュレーション、手元に多くお金を残すコツを紹介しています。

マンションの売却費用がネックとなっている方は、ぜひ最後までお読みください。

マンション売却にかかる費用一覧

マンション売却にかかる費用をまとめました。

1. 仲介手数料
2. 抵当権抹消費用
3. 印紙税
4. 証明書類
5. 譲渡所得税
6. ローン一括返済費用
7. ハウスクリーニング・引越し代など

マンション売却は、契約締結までに多額の費用がかかります。事前にどの程度の費用がかかるかを把握しておきましょう。

仲介手数料

マンション売却の仲介を不動産会社へ依頼すると、仲介手数料がかかります。

仲介手数料は成功報酬制で、売買契約が成立した際に発生する報酬です。

不動産会社への仲介手数料は宅建業法で上限が定められています。

仲介手数料は価格帯に応じて分けて計算する必要があり、計算式が複雑なため、以下の速算式を用いて計算するケースが多いです。

仲介手数料 = (売買価格 × 3% + 6万円) × 10% (消費税)

例えば売買価格が3,000万円の場合、仲介手数料は下記となります。

$$(3,000\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円}) \times \text{消費税} = (90\text{万円} + 6\text{万円}) \times 10\% = 105.6\text{万円}$$

仲介手数料の支払いは、以下の2回に分けておこないます。

- 売買契約締結時
- 引き渡し後

抵当権抹消費用

マンション売却には、抵当権抹消費用が必要です。

〈補足〉抵当権抹消費用とは…マンション購入時に住宅ローンを使用した場合におこなう手続きです。売却時にローンの残債を精算し、マンションから抵当権を抹消する必要があります。〈/補足〉

抵当権抹消費用は以下の2つに分類されます。

費用	概要
登録免許税	<ul style="list-style-type: none">● 抵当権抹消に必要な費用● 不動産1件につき1,000円必要
司法書士への依頼報酬	<ul style="list-style-type: none">● 司法書士に手続きを依頼する際の費用● 1～3万円が相場

登録免許税は抵当権抹消手続きに必要な費用で、不動産1件につき1,000円支払います。

また、手続きを司法書士へ依頼する際に司法書士への報酬も必要です。

相場は1～3万円ですが、司法書士によって報酬設定が異なる場合もあるため、事前に確認してから依頼しましょう。

印紙税

マンションの売買契約締結時に、印紙税が必要です。

印紙税とは、売買契約の金額に応じて支払う税金で、収入印紙を購入し、契約書に貼り付けることで納付します。

契約金額	印紙税率	軽減税率
500万円以上1,000万円以下	10,000円	5,000円
1,000万円以上5,000万円以下	20,000円	10,000円
5,000万円以上1億円以下	60,000円	30,000円

一般的な住居用マンションの売買契約で必要な印紙の額は1～3万円程度です。

〈補足〉記載金額が10万円以上かつ平成26年4月1日から令和6年3月31日までに契約書が締結された場合は、租税特別措置法により軽減措置が講じられています。〈/補足〉

証明書類

マンション売却に必要な証明書類の取得にも費用がかかります。
例として、以下のような書類が必要です。

書類	費用
印鑑証明	1通200～300円程度(自治体・発行方法により異なる)
住民票	1通200～300円程度(自治体・発行方法により異なる)
固定資産税証明書	1件200～400円程度(自治体・発行方法により異なる)

自治体ごとに取得費用が異なり、また窓口交付とコンビニ交付によっても金額が異なります。

譲渡所得税

マンションの売却益が出た場合は、譲渡所得税もかかります。

＜補足＞譲渡所得税とは…マンションを売却して生じた利益にかかる税金のことです＜/補足＞

譲渡所得 = マンションの最終売却金額 - (取得費 + 売却時にかかった経費)

マンションの譲渡所得は以上の計算式で算出し、決まった税率で税金を算出します。

マンションの売却益に対してかかる税金については、以下の記事で詳しく解説しています。

■ マンション 売却 益 税金

ローン一括返済費用

売却するマンションを住宅ローンを利用して購入した場合は、売却時にローン残債を精算します。

金融機関ごとに繰上げ返済の手数料は異なりますが、インターネットを通じての手続きであれば手数料がかからない金融機関が多いです。

ハウスクリーニング・引越し代など

マンションの売り出し前におこなうハウスクリーニングの費用も、売主が負担します。

また、居住していた物件を売り出す場合は、引き渡し前に引っ越しが必要です。

引っ越しの大金および新居の契約費用なども用意しておきましょう。

マンション売却時にかかる費用のシミュレーション

マンション売却時にかかる費用を、シミュレーションしてみましょう。

以下のマンションを例として計算します。

【ボックスなど】

- 売買価格:3,000万円
- ローン残債:1,500万円
- 取得費:4,000万円

【/ボックスなど】

費用	金額
仲介手数料	105.6万円
抵当権抹消費用	1~3万円
印紙税	1万円
証明書類	数千円
ローン一括返済費用	1,500万円
合計	1607万6,000円~1609万6,000円

上記の金額が売却時にかかる費用の目安です。ただし下記の費用は、は含めていません。

- ローン残債
- 引っ越し代
- ハウスクリーニング代

あくまでも目安であり、譲渡所得が発生する場合は税金がかかる点にも注意してください。

マンション売却費用を抑えるより高値の売却を

マンション売却には多額の費用が必要です。

1. 信頼できる不動産会社の選定
2. 仲介手数料無料の不動産会社は避ける
3. 高値の売却で手数料をカバー

しかし、必要な経費のため不必要に削ろうとすると、売主の手間が増えたり売却自体がうまくいかないことがあります。

マンション売却の利益を多く手元に残したい方は、以下の情報を参考に高値での売却を目指しましょう。

信頼できる不動産会社の選定

マンションを高値で売却するためには、信頼できる不動産会社の選定が必須です。

不動産会社の実績や手腕によって、物件の売却スピードや価格が変わります。

不動産会社の査定を申し込む際に、ホームページで売却実績を確認しましょう。

そのうえで複数の不動産会社を比較検討し、最も希望価格に近い金額でマンションを売り出してくれる不動産会社を選んでください。

仲介手数料無料の不動産会社は避ける

不動産会社の仲介手数料には、上限しか定められていません。そのため、手数料無料でマンション売却ができるなどを宣伝している会社もあります。

仲介手数料が安ければ、売主が負担する売却費用は抑えられますが、中には悪質な不動産会社がある点に注意しましょう。

仲介手数料を取らずに営業している不動産会社は、営業担当者へのインセンティブが十分でなく、また宣伝資金が不足している可能性があるからです。

営業担当者にやる気がなく、ろくに買い手を探していなかったり、早くマンションを売却するために望まぬ値下げを迫られるケースもあるでしょう。

手数料無料に釣られず、信頼できる不動産会社を探してください。

高値の売却で手数料をカバー

不動産売却費用は高額ですが、高値で売却できれば手元に残るお金を増やせます。

不動産仲介手数料は、売却金額に応じて高額になりますが、手数料を削ると先述のように売却金額自体が下がるリスクがあります。

<ボックス等>

3,000万円で売却した場合の仲介手数料=105.6万円

手元に残る金額=2,894.4万円

3,500万円で売却した場合の仲介手数料=122.1万円

手元に残る金額=3,377.9万円

※その他諸経費は考えず計算しています

</ボックス等>

上記の例のように、仲介手数料が高くなってしまっても、売却金額自体が高ければ手元に残る金額は多くなる可能性があります。

仲介手数料やハウスクリーニング代を削って、費用を抑えるよりも高額でマンションを売却できるような工夫をしましょう。

まとめ

マンション売却費用は高額であり、ローン残債によっては数千万円単位となります。

しかし、マンションを高値で売却できれば、仲介手数料やローン残債に充当できるでしょう。

マンションを希望額に近い金額で売却するためには、実績のある不動産会社選びが欠かせません。

しかし、どのような不動産会社を選べば良いか迷っている方もいるはずです。