# 持ち家を売るときの確認シート

転勤ぐらし（tenkin-gurashi.com）

| 住まなくなる日 | 売る期限（3年） | 引き渡しの日 |
|---|---|---|
| 年　月　日 | 年12月31日 | 月　日 |

| 売ると決めたら | 日にち | メモ |
|---|---|---|
| ☐ 返済予定表で住宅ローンの残りを確かめる（残り：　万円） | ／ | |
| ☐ 不動産会社に査定を頼む（売れそうな金額：　万円） | ／ | |
| ☐ 売れる金額のほうが少ないときは金融機関に相談する | ／ | |

| 不動産会社に頼むとき | 日にち | メモ |
|---|---|---|
| ☐ 仲介（買い手を探してもらう）か買取（不動産会社が買う）かを決める | ／ | |
| ☐ 媒介契約の種類を選ぶ（一般・専任・専属専任） | ／ | |
| ☐ 仲介手数料の金額を契約の前に決めておく | ／ | |

| 買い手が決まってから引き渡しまで | 日にち | メモ |
|---|---|---|
| ☐ 知っている不具合（雨もりなど）を契約の前に買い手に伝える | ／ | |
| ☐ 金融機関にローンを全部返す日を伝える（フラット35は1か月前まで） | ／ | |
| ☐ 引き渡しの日に売った代金でローンを返して抵当権を消す（司法書士） | ／ | |

| 売った翌年の確定申告 | 日にち | メモ |
|---|---|---|
| ☐ 住まなくなってから3年たつ日がある年の12月31日までに売る | ／ | |
| ☐ もうけが出たら翌年に確定申告をする（3,000万円の特例も確定申告が必要） | ／ | |
| ☐ 住民票の住所と家の場所が違うときは戸籍の附票の写しなどを用意する | ／ | |
| ☐ 損が出たときは税金が軽くなる特例を使えるか確かめる | ／ | |

| 不動産会社のくらべメモ | 1社目 | 2社目 | 3社目 |
|---|---|---|---|
| 会社名・担当者 | | | |
| 査定の金額 | | | |
| 仲介手数料 | | | |
| 媒介契約の種類 | | | |
| 売れ具合を知らせてくれる回数 | | | |

**手元に残るお金の目安**

売れそうな金額　万円 − ローンの残り　万円 − 売るときの費用　万円 ＝ 手元に残る　万円

※転勤をきっかけに持ち家を売る場合の例です。2026年10月時点。税金の計算や特例に迷うときは税務署や税理士に相談してください。くわしくは転勤ぐらし「転勤で持ち家を売るときの注意」の記事で。