



不動産売却の 手引き

「イエステーションに頼んでよかった」
皆さまの
「売りタイ 買いタイ」をかなえる
この街の不動産パートナー

この度はイエステーション・アドレス株式会社へお問い合わせ
いただきありがとうございます。

当社は宮城県、福島県、茨城県を中心にイエステーションの看板を
掲げ、全18店舗で展開しております。

1998年の創業から企業努力として全体サービスの改善及び
向上を図り、高品質な不動産及び関連サービスを地元の街で
継続的に提供できるよう努力してまいりました。

お客様へのお役立ちに完成はありませんが、日々の改善と継続
的な努力、そういった考えを組織として絶えず忘れず持つように
しています。

不動産に関するご相談の際は、ぜひ当社を選択肢の一つとして
思い出していただき、お問い合わせ下されば、きっと皆様のお役に
立てると信じております。

今後とも、イエステーションをよろしく願い申し上げます。



不動産売却のご提案について

不動産の価格査定は無料

相続された不動産、転勤などによる住替え、住宅ローンの返済やご家族の事情による住まいの売却など、お持ちのご事情に関わらず、価格査定のご相談は全て無料にて承ります。



お客様にとっての最善プランをご提案

ご相談内容により、税理士や弁護士など専門家と相談させていただきます。そして、次回のお打ち合わせの際には専門家の意見も交え、お客様にとって最善と考えられるご提案を準備いたします。



将来的なご相談も可能です

不動産に関することは完了するまで長期的なスパンとなるケースが多いものです。「実際に動き始めるのは2、3年後になるかもしれない」そのような場合であっても、お気軽にご相談ください。



仲介と買取の両面で価格査定を行います

当社では不動産仲介と買取の両面での価格査定を行います。お客様は、よりご希望に近い方をお選びください。買取の場合は不要な荷物はそのままお取引させていただきます。

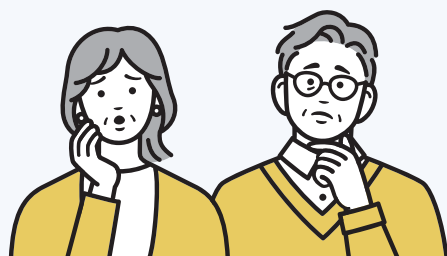


不動産売却を検討する理由や不安は様々です

お悩み

01

年齢的な理由で、子供がいる場所の近くへ
引越を検討している



売却から
引越しまでの流れが
分からないので不安

お悩み

02

実家を相続したが、誰も使う予定が無い…



荷物の片付けが大変！
相続手続きも終わっておらず
どうしたら良いか分からない

お悩み

03

金銭的な理由で、今持っている不動産を
売却したい



すぐにでも
売却ができるのか
知りたい

お悩み

04

離婚することになったため、家を売却したい



住宅ローンが残っていても
売却できるのか不安

私たちは社会貢献の一環として
空家問題に取り組んでおります。

放置された「空家」は老朽化も激しく、周辺の景観や
治安の悪化、災害による倒壊のリスクの高まりなど多くの
悪影響の要因となります。「空家」は放置すれば負の
遺産となりますが、当社ではきちんと管理し活かすことで
未来への明るい資源としていきたいと考えております。



空家問題取組事例.1

老朽化した建物を当社で買取り、
リフォームをして賃貸物件として活用
しています。



空家問題取組事例.2

長年空家で残置物も残ったままの建
物でしたが、当社で処分をし、新しい
買主を見つけました。



空家問題取組事例.3

地方自治体が運営する「空家バンク」
と提携している地域もあり、空家の
減少に積極的に取り組んでいます。

誰も住まないお家の選択肢

① 賃貸する



メリット

01
不動産を
所有し続けられる

02
入居者がいれば、
賃料収入が得られる
※住宅ローンの残債が
無い事が条件

デメリット

01
初期投資費用
(リフォームなど)がかかる

02
入居者とのトラブルが
起きる可能性がある

03
管理の手間や税金、
修繕費がかかる

② 売却する



メリット

01
売却後は不動産の
維持管理が不要になる

02
まとまった現金が
得られる

デメリット

01
売却後は、その不動産を
使用できない

売却の方法: ①仲介 ②買取

▶次のページにて詳しく解説します

不動産売却は仲介と買取から選べる

① 仲 介

01 査定

インターネットかお電話でお問い合わせをいただき、
査定日時を決定します。

02 売り出し 価格の決定

ご希望の金額と査定金額をすり合わせ、売り出し
価格を決定し、媒介契約を締結いたします。
※媒介契約：不動産会社に不動産の売り出しを依頼いただく際の
契約です。この時点ではお客様の費用負担はございません。

03 販売開始

当社ネットワークから、インターネット広告やチラ
シ広告などを活用して販売。宅建業法に基づい
て販売状況の報告をいたします。

04 売買契約・ 引き渡し

購入希望者との交渉がまとまったら、いよいよ
売買契約。契約書の取り交わしを行います。契約
時に取り決めた時期に、売買代金と引き換えに
不動産の所有権移転と引き渡しを行い、完了と
なります。

不動産売却は仲介と買取から選ぶことができます。
ここではそれぞれの流れについてご説明します。

② 買 取

01 査定

インターネットかお電話でお問い合わせをいただき、
査定日時を決定します。

02 買取価格の 決定

買取ご提案価格を決定、売主へ提示いたします。
諸条件を含め合意の後、ご契約手続きとなります。

03 売買契約・ 引き渡し

当社と売主の二者で直接契約を締結いたします。
ご都合により売買契約→引き渡しを別日程で
手続きを行うことも可能です。

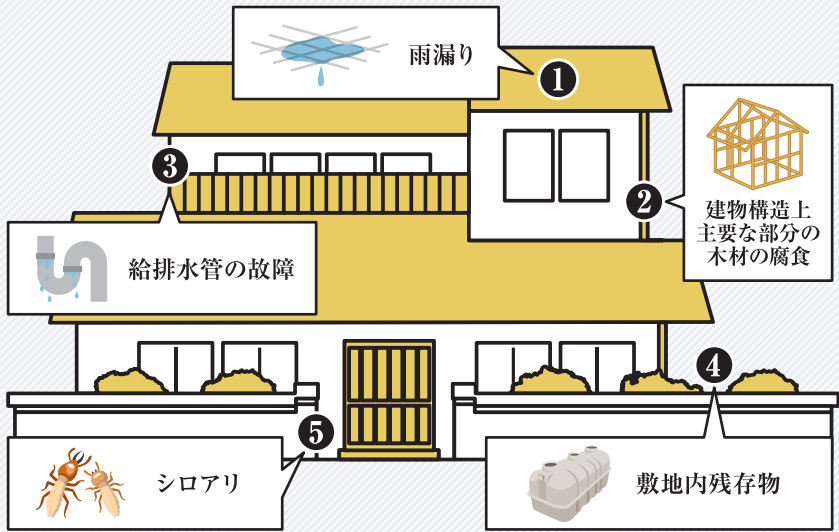
仲介・買取のメリット・デメリット

	仲介	当社買取
価 格	メリット 高く売れる可能性はある 一般の買主へ売却をするため、売却後手元に残る金額が多くなります。	デメリット 仲介よりも価格が下がる 仲介の場合と比べて、お手元に残る金額が少なくなる可能性があります。
売却期間	デメリット いつ売れるかが不明確 買主が見つからないと売却できないため、いつ売れるかが分かりません。	メリット 売却できる日が明確 当社が直接買い取りをするため、売却期間が明確となります。
残置物の処理	デメリット 片付け・処分が必要 室内外にある不要な残置物の片付け・処分をしていただく必要があります。	メリット 片付け・処分の必要なし 残置物は当社がすべて処分させていただくため、売主の負担はありません。
契約不適合責任 ※右ページ(P12)参照	デメリット あり 売却後に契約不適合責任が発覚した場合、買主に対し責任が生じます。	メリット なし 買主が当社となるため、売却後の契約不適合責任は一切生じません。

TOPICS 契約不適合責任とは？

令和2年4月1日の民法改定により瑕疵担保責任から契約不適合責任に変わり、売主の責任が増えることになりました。

売主が負わなければならない契約不適合責任対象事例



- ①雨漏り**.....
天井からのものだけでなく、外壁やサッシ取付け部分からの吹き込みやシミがある場合は注意が必要です。
- ②建物構造上主要部分の木材の腐食**.....
木部の腐食に限らず、サビ（ベランダ・バルコニー等の鉄製部分など）も含めて、通常の使用に支障をきたす場合も含まれます。
- ③給排水管の故障**.....
配管割れ、水漏れ、赤サビ水・濁り、詰まりなど
- ④敷地内残存物**.....
地中に残された旧建物基礎や浄化槽及び建築廃材（いわゆる「ガラ」などの残存物等、撤去費用を要する不要物がある場合）など
- ⑤シロアリ**.....
シロアリの害の性質上、売買対象である建物についてだけでなく、敷地内の物置や建物周辺部の植木等も注意が必要です。

売主が契約後に責任を負うリスクがある 契約不適合責任

種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがあれば、買主様は売主様に契約不適合責任を追求できます。
(※売主の責任は債務不履行責任の一種です。)



追完(補修)請求

完全なものを求めることができます。

代金減額請求

追完請求の修補請求をしても売主が修補しない時、あるいは修補が不能である時について認められる権利です。

損害賠償請求

信頼利益及び履行利益に対し損害賠償請求をできる権利です。

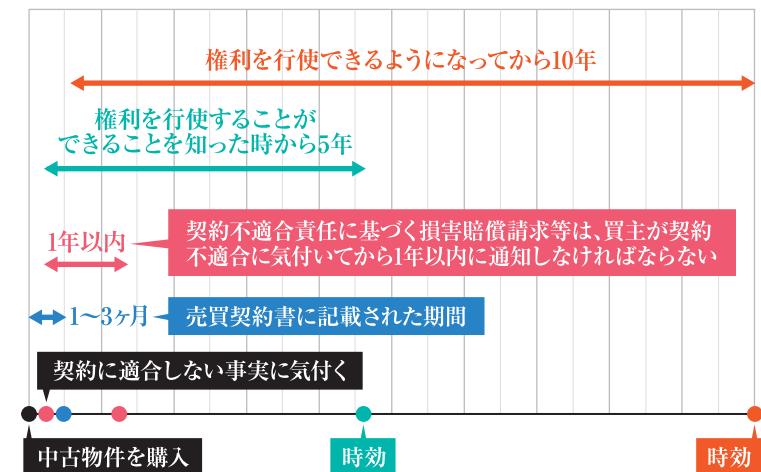
契約の解除

追完請求をしたにも関わらず、売主がそれに応じない場合に買主が催告して解除できる権利です。

契約不適合責任の適応期間

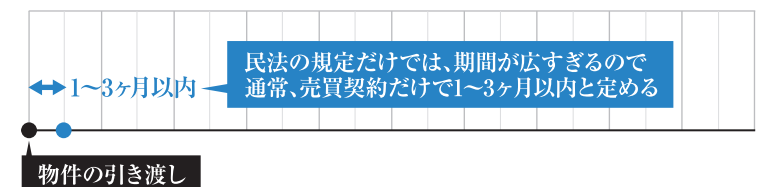
売主は、知らなかった欠陥が出てきても「契約不適合責任」によって補償しなければならないという不安を抱き続けなければなりません。

契約不適合責任の適応期間



しかし、契約不適合責任の期間についてのルールはなく、「責任を負わない」という設定も可能です。※個人が不動産売却をする場合に限るただし、「責任を負わない」と設定することにもデメリットがあり、買主側が不信感を抱いて警戒し、売買価格等に影響を及ぼすことがあります。今まで住んでいて特に問題がなかったという場合、予め期間を設定し、その期間の責任を負うことが一般的になっています。
(中古住宅の場合: 平均三か月)

契約不適合責任の適応期間(個人売買の場合)



仲介と買取の選び方

「仲介」を選ぶお客様

売却を検討している不動産の近くに
住んでいて、維持管理ができる方



維持管理がされており、現状のままで
販売できる戸建てをお持ちの方



なるべく高く売却し、
手元に多くの金額を残したい方



多額の住宅ローンが残っており
一定額以上で売却が必要な方

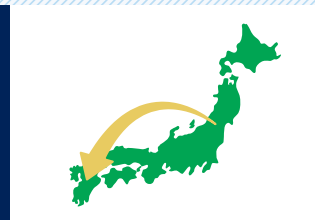


売却期間が長期的になって
しまっても問題が無い方



「買取」を選ぶお客様

相続により、遠方の不動産を
取得した方



現状での売却が困難な戸建て
(リフォームが必要な戸建て)を
お持ちの方



面倒な手続きを省きたい方



家の中に荷物が残っており
その処分にも困っている方



不動産の維持管理が困難で
なるべく早く手放したい方



イエステーションなら 「仲介」と「買取」の両方で提案が可能

イエステーションでは、お客様から状況をお伺いし、全ての条件を考慮した上で「仲介」と「買取」どちらの選択の方が良いかアドバイスしております。また「仲介」で依頼をした後に「買取」に切り替えることも可能です。お客様の状況に応じて方法を一緒に検討させていただきます。

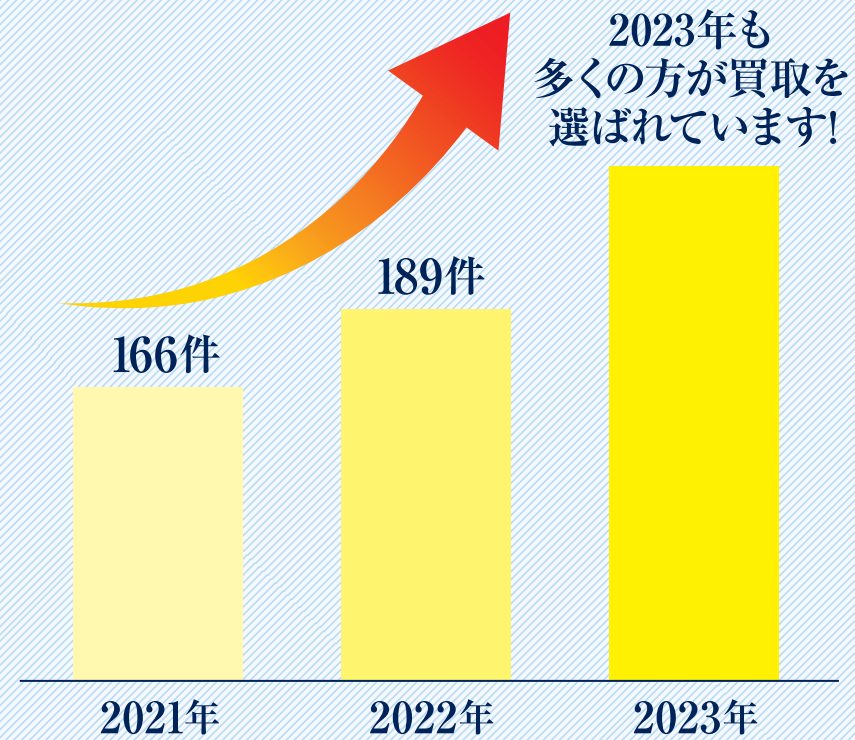


使用していない不動産を
そのままにしておくことで、
考えられるリスクは様々です。



イエステーションの実績

イエステーションの豊富な買取実績



毎月の売却相談件数が500組以上!
(昨年の相談件数6,000組)

イエステーションでは、毎月500組以上の方から不動産の売却について相談を受けています。

その中にはまだ相続等の手続きを行っていない方や将来的なご相談の方も多くいらっしゃいます。

お客様ひとりひとりに合わせて真摯に対応させていただきますので、ご安心ください。



2022年に買取した戸建ての一部 (全て現状のまま買取させていただきました)



茨城県 築48年



宮城県 築62年



宮城県 築60年



福島県 築27年



茨城県 築74年



福島県 築40年

当社をご利用いただいたお客様の声

お客様の声

01

管理のわずらわしさから解放されました



イエステーションに残物もそのままの状態で買い取ってもらい、金銭的にも体力的にも楽になり、管理のわずらわしさから解放されました。

[A・O様]

お客様の声

03

納得できる金額を提示してもらえました



不動産のことで子どもたちが将来もめることが嫌で今のうちに処分を検討していました。親身に相談に乗っていただき、納得できる金額を提示してもらえました。

[M・S様]

お客様の声

02

安心できる買取を選びました



建物が古く売却した後に何かあっても補償ができないので、仲介という方法ではなくイエステーションさんにお買取してもらうことにしました。

[T・Y様]

お客様の声

04

スムーズに売却することができました



相続した家で、どこから手を付けていいのかわからず困っていました。相続の手続きも専門家をご紹介していただき、スムーズに売却することができました。

[N・S様]



どんなお悩みでも、ご相談は全て無料
私たちはお客様の身近な相談相手です

どんなお悩みでも、ご相談ください。

親から相続で受け継いだ家を
どうしようか悩んでいる

遠方の物件の管理が難しい

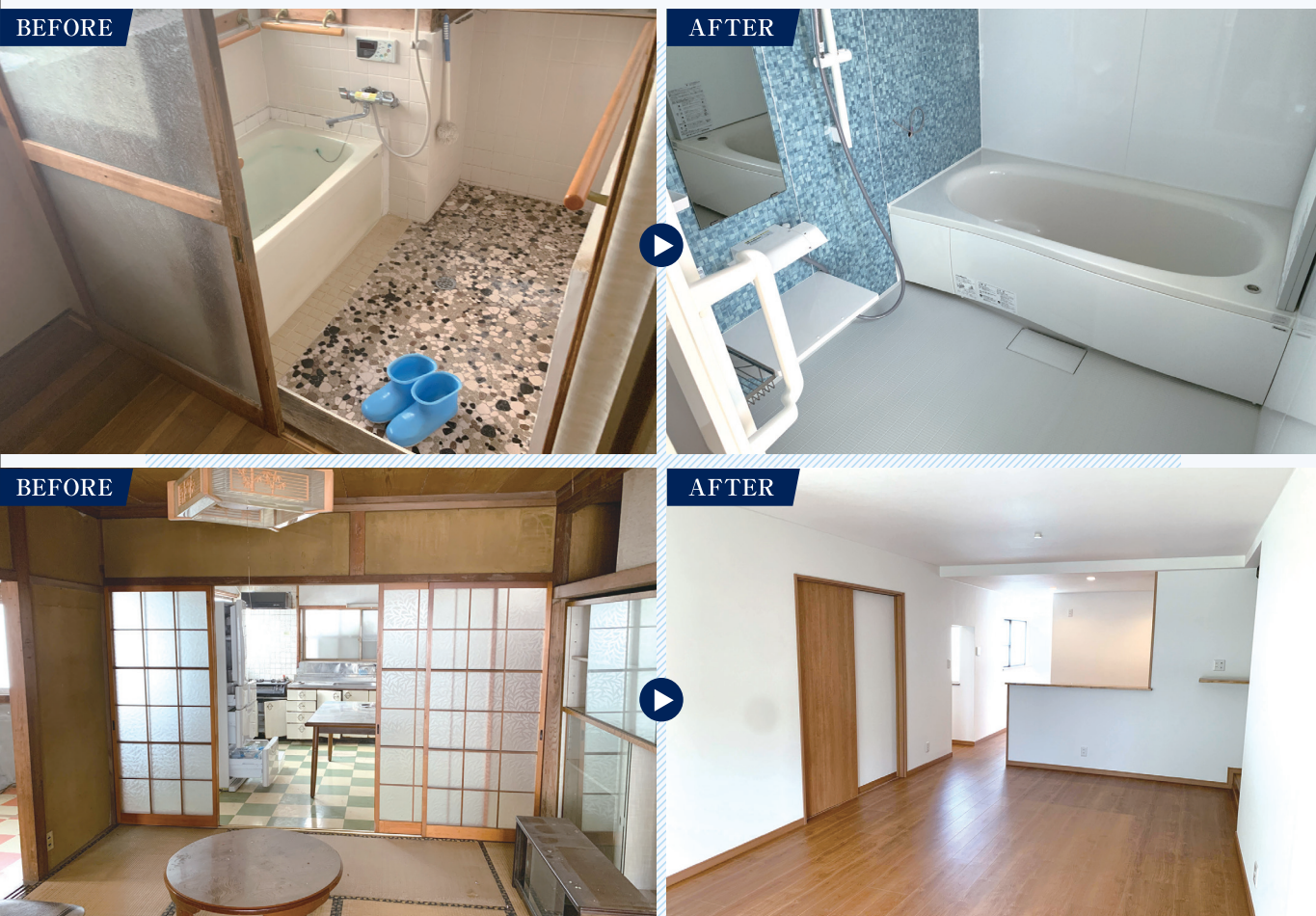
相続の手続きをする専門家を
紹介してほしい

築年数がかなり古く、
どうしたらいいか相談したい

売却する時の流れを知りたい

周りの方に知られずに
売却したい

建築・リフォーム事業



良質なマイホームを提供

お客様に良質なマイホームを提供したい、
リフォームで理想のお家に近づきたい。
それが私たちの使命です。イエスステーショ
ン売買店舗との連携を図り、建築・リ
フォームに関するサービスを提供してまい
ります。



買主リフォーム

中古住宅に100%条件が叶う物件はありません。購入した物件にご自身で選んだプランでリフォームすることによって100%に近づきます。お客様のご希望に沿ったリフォームをご提案いたします。



売主リフォーム

買主は物件購入をし、リフォーム費用をかけて
お住まいになる方がほとんどです。
売主が修繕をして買主に引き渡すので買主
の満足度が高まります。



ペット可貸家用リフォーム

貸家を提供したいオーナー様に高い入居率
が見込める修繕プランを提供します。
自社でも貸家を保有しており、過去の事例
を含め、当社独自のノウハウを提供します。



自社ビル・商業施設／全15棟

福島テレビとの共同事業・自社ビル・商業施設など、さまざまな不動産の運営、管理を行っています。



【アドレス泉テラス】複合テナント、美容室、ストレッチジムなど他8社



【FTVハウジングプラザ いわき南】



【アドレスいわき中央ビル】事務機器メーカー他25社



【アドレスいわき鹿島第1ビル】家具販売店



【アドレス山形イナス南】
弁護士事務所、税理士事務所等他4社



【アドレスいわき鹿島第2ビル】
リサイクルショップ



【泉町下川第一テナント】
ドラッグストア



【ルカーサ勿来Ⅰ】居住用部屋40室



【ルカーサ勿来Ⅱ】居住用部屋40室



【イートンセンタービルⅠ】
リフォーム会社など他4社



【イートンセンタービルⅡ】
人材派遣会社など他6社



【アドレスいわき常磐ビル】
重機レンタル



【ローソン福島しのぶヶ丘店】
コンビニエンスストア

店舗情報

宮城県

塩竈店	宮城県塩竈市南町5-5	TEL：022-355-7160
南仙台店	宮城県仙台市太白区中田五丁目16-14	TEL：022-302-7627
岩沼店	宮城県岩沼市中央三丁目2-24	TEL：0223-23-1266
白石店	宮城県白石市字沢目124-1	TEL：0224-26-6272
角田店	宮城県角田市角田字稔町2-5	TEL：0224-86-5775

福島県

いわき平店	福島県いわき市平六丁目3-18	TEL：0246-35-0024
いわき泉店	福島県いわき市泉町滝尻字六百町7	TEL：0246-84-5404
郡山富田店	福島県郡山市備前館一丁目50	TEL：024-983-1645
田村店	福島県田村市船引町船引字反田80	TEL：0247-61-5145
二本松店	福島県二本松市榎戸一丁目386	TEL：0243-24-7078
南相馬店	福島県南相馬市原町区東町一丁目89	TEL：0244-26-4140
伊達店	福島県伊達市保原町字東野崎106-1	TEL：024-573-6513
福島店	福島県福島市西中央五丁目33-2	TEL：024-597-7807
会津若松店	福島県会津若松市米代二丁目1-10	TEL：0242-23-8028
喜多方店	福島県喜多方市字一丁目4552-2	TEL：0241-23-8277

茨城県

北茨城店	茨城県北茨城市中郷町上桜井2813	TEL：0293-24-9911
日立店	茨城県日立市助川町二丁目4-14	TEL：0294-32-5790
那珂店	茨城県那珂市菅谷677-1	TEL：029-212-8690

本社	福島県いわき市平六丁目3-18	
	☐ 法務部	TEL：0246-35-0024
	☐ 建築事業部	TEL：0246-85-0265
仙台本部	宮城県仙台市青葉区花京院1丁目2-15	TEL：022-380-7437
いわき本部	福島県いわき市平上荒川字長尾74-8	TEL：0246-85-0417

会社案内

企業名	アドレス株式会社
代表者	代表取締役 高尾昇
設立	平成10年7月21日
免許番号	国土交通省(3) 第8248号
所属団体	社団法人全日本不動産協会 / 社団法人不動産保証協会
営業時間	9:00～18:00
定休日	毎週水曜日、第2・第3火曜日

MEMO