



双日ライフワン株式会社 不動産サービス ガイドブック

双日ライフワンはすべての生活者の**住む・働く・楽しむ**を支える
総合ライフソリューション企業です。

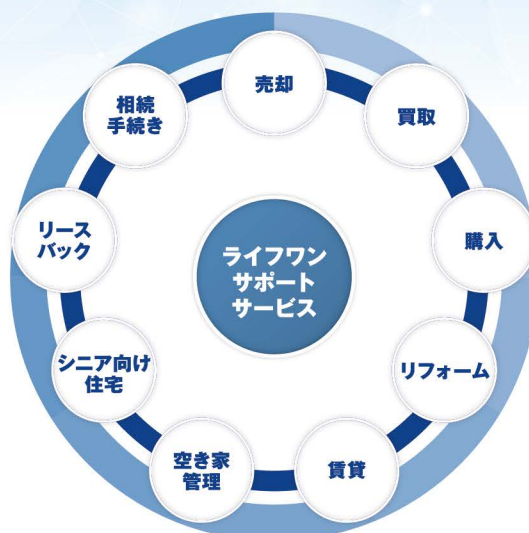
不動産管理業のみにとどまらず、皆さまの大切な財産である
不動産の有効活用について親身になってお手伝いいたします。

「双日ライフワン」ライフサポートの特徴や強み

双日グループのネットワーク
高い専門能力

管理会社としての
経験・知見

営業担当者による
きめ細やかなお客様サポート



不動産を売りたい方

1 仲介による売却サポート

お客様お一人おひとりの状況に合わせた様々なご提案で、大切な不動産の売却も双日ライフワンがお手伝いいたします。弊社は管理マンションの詳細についても熟知していますので、お気軽にお問合せください。

実績例

｜インプレストコア赤羽 ｜ソフィア経堂 ｜インプレスト東京八丁堀 ｜インプレスト南千住
｜カサレ川崎ネクシア ｜アイ・プレイス稲毛 ｜ソフィア春日部 ｜インプレスト東浦和 他多数

売却の流れ

売却にかかる平均的な期間は、3ヵ月～半年程度。査定からの流れを把握し、余裕のあるスケジュール調整が大切です。

事前準備 → 査定 → 媒介契約の締結 → 売却活動 → 売買契約 → 引渡し決済 → 確定申告

売却にかかる費用

売却費用の総額は成約価格の4%程度と言われ、引越し費用なども発生するため綿密な資金計画を立てることが大切です。

マンション売却にかかる費用	仲介手数料	印紙税	登記費用	所得税・住民税
備考	不動産会社に対して支払う報酬	契約時の書類にかかる税金	不動産登記に対してかかる登録免許税と、登記を司法書士や土地家屋調査士に依頼した場合の報酬	不動産売却益(譲渡所得)にかかる税金

売却の準備項目

必要なタイミング	査定	媒介契約	売却活動	売買契約	引渡し	確定申告
権利証 (登記識別情報通知書)	○			○	○	
管理規約		○			○	
固定資産評価証明書 (固定資産税納税通知書)			○	○	○	
パンフレット	○				○	
購入時の売買契約書						○
収入印紙				○		
仲介手数料・登記費用					○	

売却の注意点

思わぬ形で不利益を被らないよう、意識すべきポイントを押さえておくことが重要です。

☐ 売却のタイミングを見計らう

☐ リフォームの検討は慎重に行う

☐ 相場価格を参考に売り出し価格を決める

☐ 瑕疵を正確に伝える

☐ 余裕のあるスケジュール調整

☐ 確定申告を忘れずに行う

2 不動産買取サポート

早く確実に売りたい、売却を近隣の方に知られたくない、現状のまま売りたい等、お客様のご事情や物件特性に応じて弊社ではさまざまな提携会社の中から、より良い諸条件の売却先をご紹介します。

※提携会社等へ物件をご紹介します紹介するサービスです。※地域・物件により、お取り扱いできない場合がございますのでご了承ください。

実績例

Ⅰ ヴィオスガーデン城山 Ⅰ ソフィア西台 Ⅰ ソフィア大田萩中エスカール Ⅰ ソフィアタワー勝どき
Ⅰ グレイディア Ⅰ インプレスト大倉山 Ⅰ シャンボール白金 Ⅰ グラシスタワー所沢 他多数

こんな悩みありませんか？



買取と仲介の違い

	買取	一般的な仲介
買主	不動産業者	個人・法人
査定金額	査定金額で必ず売れる	査定金額で売れるかも…
部屋の掃除・片付け 広告・販売活動 売主様の内見対応	不要	必要
売買契約まで 現金化スピード	早期確実	長期不確実
部屋の故障・不具合 部屋の汚れ・経年劣化 事故物件・心理的瑕疵	○	△

マンション買取のメリットと注意点

メリット	○ 短期間で売却・現金化できるため安心 ○ 築年数が古くても、不具合の心配なし ○ 広告が不要で、人目に付きにくく安心	○ お部屋をそのまま売却、手間なく安心 ○ 売却後の心配ゼロ、トラブルなく安心 ○ プロへ売却のため、クレームの心配なし
注意点	△ 売却価格が安い △ 良い買取会社を見つけにくい △ 価格交渉がしにくい	

マンション買取サポートの流れ



不動産会社の選び方

売却は、信頼できる不動産会社に依頼し、担当者とコミュニケーションを取りながら良い関係を築くことが大切です。

- ・ 査定価格の根拠を尋ねたとき納得いく返答をしてくれるか、査定価格の根拠をきちんと聞くことが大切です。
- ・ 宅地建物取引業の免許番号は数字が大きいほど経験年数が長く、信頼度を図る1つの指標ともなるため大切です。

弊社も皆様からのご依頼に対し真摯に対応させていただくとともに、信頼できる提携会社をご紹介します。

不動産をみたい方

3 購入サポート・買替えサポート

購入の流れ

1 購入相談・条件整理

理想に近い形で物件を購入するために、希望条件を整理します。

2 資金計画・諸費用

自己資金や収入、ライフスタイルなどから資金計画をご提案いたします。諸費用発生のタイミング等をご説明いたします。

3 物件紹介・現地見学

営業担当者のご要望に沿った物件をご紹介します。要望に沿った物件の見学を案内いたします。

4 購入申込・売買契約

購入したい物件が決定したら、購入申込を行います。購入条件の調整や物件調査が終了したら、契約準備を進めます。

5 住宅ローン手続き

住宅ローンの本申込手続き、住宅ローンをご利用の際に必要な「火災保険」の手続きをいたします。

6 決済・引渡し・入居

契約された物件の引渡しまでの主な手続きをご案内いたします。残代金の決済、固定資産税の精算等の手続きを行います。

買替えの方法

買替えには「売却先行」と「購入先行」の方法があり、お客様のご事情や資金内容により、どちらか選択となります。弊社ではお客様にあった買替え方法とプランをご提案し、安心して買替えができるようお手伝いいたします。

	売却先行	購入先行
メリット	売却金額が決まり、購入資金にあてられる金額が確定するので、購入の資金計画が立てやすくなります。	購入したい物件が先に決まると、仮住まいなど無駄な費用の発生がなくなり引越しもスムーズです。慎重に希望条件にあった物件を探すことができます。
注意点	購入したい地域の物件が少ないなどの理由で、なかなか希望物件が見つからないことがあります。先に売却できても引越しまでに新居が決まっていないと、それまでの間、仮住まいをしなければなりません。	売却の目途が立たないと、ローンを二重に支払わなければならない場合も想定されます。

4 リフォーム

住宅の購入・買替え等を検討いただきながら、物件に合わせて全面リフォームから設備や内装のリフォームまで、お客様のご要望に合わせたプランをご提案いたします。

双日ライフワン・マンションリフォーム3つのポイント

管理会社の 目で!

～安心のリフォーム会社をご紹介～
マンションのリフォームとは?など、
さまざまな質問にお答えします。
また、多様な実績がある
協力施工会社をご紹介します。

管理会社を 窓口!

～設備交換から全面リフォームまで～
専任スタッフが丁寧にご要望を伺い、
適切なアドバイスを行います。

管理会社の 責任で!

～管理規約を遵守してサポート～
仕様部材の条件、工事可能日、
申請書類などマンションによって異なる
管理規約の遵守を、協力施工会社に
徹底したうえでサポートを行います。

不動産を貸したい方

5 賃貸サポート

転勤・家族構成の変化・相続等でご自宅を貸すか、売るべきか比較したい等、お気軽にご相談ください。
提携会社が賃料査定に対応し、お客様のライフプランに合わせて、最適な資産の活用をご提案いたします。

家を貸すメリット

- 1 継続して家賃収入が得られる
- 2 ご家族や将来のために資産を残せる
- 3 大切な家を手放さなくてよい

ライフプランに合わせて最適な資産活用をご提案

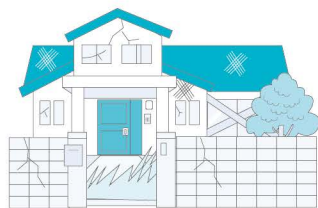
	売った場合	貸した場合
メリット	○まとまった資金が手に入る ○維持費が不要	○定期収入が手に入る ○将来的にまた住むことができる
注意点	△譲渡所得がかかることがある △仲介手数料がかかる △売れるまで時間がかかる	△維持費がかかる △初期費用がかかることがある（リフォーム費用等） △空室の場合は収入が得られない

6 空き家管理サポート

転勤中のマンションの留守宅管理や、実家の空き家管理をご希望の方には提携会社が最適な管理サービスを提供いたします。2023年12月の『改正 空き家対策推進法』で、戸建て空き家の管理責任が強化されました。

空き家に関する法律

ご実家・ご自宅の管理でお悩みの皆様



『空き家』所有者の適切な『管理』は法律上の義務です

適切な管理を実施していない空き家は…

『管理不全空き家』と認定されてしまう可能性が…。

管理不全空き家は

リスクがいっぱい！

こんなお悩みありませんか

固定資産税が大幅に上がる可能性有り！

犯罪に使われる可能性もあり、売却が困難に！

近隣への迷惑でトラブルに！

劣化による事故で損害賠償請求される場合も…

修繕費など思わぬ出費が！

- ✓ 毎月遠方からご実家の管理をご自身でされている
- ✓ 親が残した大切な家なので、できる限り老朽化を防ぎたい
- ✓ 施設入居、入院等で空き家になってしまう
- ✓ 転勤期間中の管理を頼みたいが、賃貸で貸すのは…



主なサービス内容

一戸建て住宅専用プラン

パソコン・スマホから管理作業の様子を簡単に確認できる！
動画・画像の豊富な管理レポートだから、信頼感が違います！

マンション管理プラン

「賃貸で貸すのは…」
転勤中の留守宅管理もお任せください！

【室内】



全室換気
(約40～60分)



通水
(約60秒)



防犯確認



簡易清掃



雨漏り
カビ確認

【屋外】



郵便受け
確認



簡易清掃



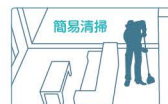
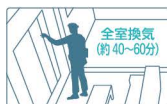
建物外部
目視点検



庭木の
確認



管理看板
設置



7 法人向け不動産仲介

不動産流通・コンサルティング事業 不動産という、ニーズそのものへ

知識と経験、独自のネットワーク。
不動産のあらゆる価値に応える。
個人所有の住宅などの不動産の売却から、
マンション用地やオフィスビルの仲介、
さらに個人の資産活用、企業不動産戦略のコンサルティングまで。
双日グループのネットワーク、高い専門能力を活用し、
あらゆる不動産のニーズにお応えいたします。



事業用不動産の仲介

事業用地の取得や資産の買替え、オフィスビル・社宅・工場等の購入・売却、事業用不動産の売買などにおいて、双日グループのネットワークを活かした豊富な情報を提供。
市況分析等から、最適なソリューションをご提供いたします。



資産運用・不動産事業コンサルティング

不動産取得による資産運用・相続対策などを、税理士・弁護士とも連携し総合的にアドバイス。
保有不動産の収益性のアップ、買替えなどの相談・提案、相続発生時の不動産売却における権利関係の整理・アドバイスなど、幅広いご提案も可能です。



CRE(企業不動産)戦略コンサルティング

遊休不動産や活用しきれていない不動産、見直しが必要な不動産には、立地条件、社会的ニーズ、収益性などをプロの視点から正確に現状分析。税理士・弁護士とも連携し、資産の組み替えや賃貸運用など最適な資産運用プランをご提案いたします。



シニア向けライフサポート

8 シニア向け住宅

シニア向け住宅は、お身体 の 状況や暮らしの自由度といったニーズに応じて、さまざまな種類に分かれています。まだまだお元気な方は、「シニア向け分譲マンション」・自立型の「サービス付き高齢者向け住宅」・「有料老人ホーム」、介護が必要な方は、「介護型の有料老人ホーム」・「特別養護老人ホーム」・「グループホーム」などです。物件によって大きく特徴が異なるため、ご自身やご親族の方の状況によって慎重に物件を選ぶ必要があります。

当サービスの特徴

シニア向け住宅へのお住み替えを、ご自宅の売却と併せてトータルサポートいたします。

① 物件のご紹介

提携会社のサービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホーム・シニア向け分譲マンション※の中から、お客様のニーズに合わせて、物件・施設などをご紹介します。

※弊社運営ではありません

② 相談・紹介料は無料

シニア向け住宅へのお住み替えについてのご相談、物件のご紹介については、すべて無料にてご利用いただけます。

③ 専門のスタッフ

提携会社のシニア向け住宅専門のスタッフが、お客様のご希望やご心配ごとに寄り添って親切丁寧に対応いたします。



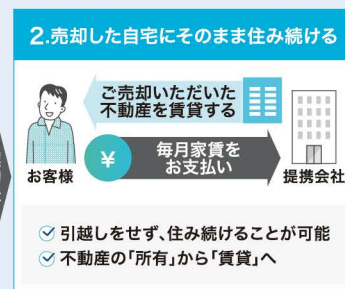
TOPIC

リースバック

提携会社がお客様のライフプランに合わせて、最適な資産の活用をご提案いたします。
自宅を売却しても、売却先（提携会社）と賃貸借契約を締結することで、賃貸としてそのまま住み続けられます。

メリット

- ① 住宅ローンが残っていても利用可（売却代金で返済）
- ② ランニングコスト等の軽減（住宅ローン・管理費等）
- ③ 売却代金の用途自由（老後・事業資金・医療費等）
- ④ 年齢・収入の制限はなく利用可（諸条件があります）
- ⑤ 安心のみまもりサポート利用可（70歳以上の単身者）
▶ 事例：相続対策・家計の仕切り直し・学費捻出等



シニアの皆様のより良い老後における、不動産の活用（空き家管理サポート・相続手続きサポート等）についても親身にご対応いたします。

TOPIC

不動産の相続手続き代行サービス

相続手続きに必要な戸籍謄本の収集など、面倒な手続きを提携会社にお任せいただけるサービスです。

2024年4月より、相続人による3年以内※1の相続登記申請が義務化

過去の相続発生による、登記未申請分も対象※2

正当な理由※3がなく違反した場合は、10万円以下の過料

※1:相続人が相続により所有権を取得したことを知った日や、遺産分割協議が成立した日から3年以内

※2:3年間の期限は、施行日または※1の要件充足日のいずれか遅い日からカウント

※3:相続人が極めて多数で資料収集に時間を要す、遺言の有効性や遺言の範囲等で争いが生じている、相続人自身の重病等

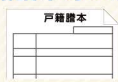
不動産の名義変更をしないままですと…

ご自宅等の不動産の名義を故人様名義のままにしておくと、次の世代が相続手続きを行う際に相続人の関係や人数が多様化・複雑化し、権利を巡って親族間でトラブルになることも少なくありません。将来、売却したいと思った時も名義が変わっていなければ売却できず、長期間放置され空き家になってしまった不動産は、老朽化や犯罪利用などで近所に迷惑を掛けてしまい思わぬ出費が生じる可能性もあります。

サービス内容

相続手続きに必要な被相続人様の出生までの戸籍謄本や相続人様全員の戸籍謄本、住民票等を収集して全ての相続人様を確認し、相続関係図を作成します。

戸籍謄本等の収集



※本サービスは株式会社エスコロー・エージェントジャパン信託が連携して行います。

相続関係図の作成



遺産分割協議書の作成、不動産の名義書き換えを行います。

法定相続情報一覧図の申請・取得

遺産分割協議書の作成

不動産の名義変更登記

※本サービスは提携の司法書士・行政書士が連携して行います。

査定依頼・ご成約者様特典

相談無料

秘密厳守

特典 1

売却査定依頼をいただいた方に
クオカード**3,000円分**プレゼント

特典 2

専任媒介契約いただいた方で、成約時に
ギフトカード**30,000円分**プレゼント

売却&購入 ご成約特典 3

仲介手数料**20%割引**

中古不動産の売買仲介等をご依頼いただいた場合、成約時仲介手数料を割引いたします。

※上記特典をご利用の場合は、一定の条件・制約がございます。割引内容は、将来変更となる場合がございます。※特典1は査定報告の際にご自宅にお伺いし、お部屋のコンディション等を確認させていただき直接お渡しします。
※特典2は弊社と新たに期間3ヵ月の専任媒介契約を締結されたお客様で、かつ売買契約成約時の特典となります。※特典3は専任媒介契約を締結されたお客様が対象です。宅建業法の定める正規手数料より20%割引となります。
※当該特典をご利用いただく際には、事前にお申し付けください。※各特典は1物件1回のみとさせていただきます。※弊社の営業エリア以外は取扱いきない場合もございます。共有名義の場合、代表の方1名が対象となります。
※他の特典等との併用はできません。ご依頼内容により売却依頼、購入依頼をお受けできない場合がございます。

※本資料の記載内容は、その後の法令や市場動向により変化する可能性があります。※サービスごとに対象エリアは異なり、地域によりご利用いただけないサービスがあります。※本資料の画像はイメージです。※2023年12月時点の情報です。
※本資料でご提案するサービスについては、予告なく変更・廃止する場合があります。また、ご所有不動産の状況等、諸条件がありご利用いただけない場合があります。詳細はお問合せください。



双日ライフワン株式会社

☎ 0120-792-159

〒135-0091 東京都港区台場2丁目3番1号

受付時間 9:30~17:30(土日祝日除く)

営業開発部 ライフサポート課

https://www.sojitz-lifeone.com/contact/mansion_05.html

