

よくわかる不動産購入



初めて不動産を購入する方もこれを読めば安心です。

1. 現地を見学

ネットや広告だけではわからない日当たりや環境をチェックしましょう。夜道が暗い事があります。昼と夜に駅まで歩いてみましょう。室内の汚れや外装のヒビなどの他、中古マンションの場合は自転車置き場や集合ポストもチェックしましょう。管理が行き届いているかわかります。また、分からない事は遠慮なく営業マンに聞いてください。分からない事が分からないという方も多いです。遠慮なさらずに営業マンを頼ってください。

2. 購入申込

気に入った物件が決まったら、「申込書」を書きます。引渡日やローンの額や条件、手付金額などを記入します。支払いが出来るかどうか十分に担当営業マンと打ち合わせしてから記入します。

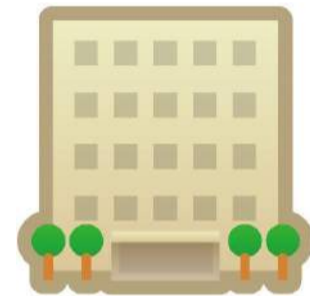
3. ローン仮審査

ローンを組む場合は申込と同時に仮審査をします。運転免許証、健康保険証、源泉徴収票2年分（サラリーマンの方）、確定申告書3期分（自営の方）などの証明書を用意します。通常1週間程で審査結果が出ます。OKであればいよいよ契約です。

4. 重要事項説明

売買契約をする前に、その物件の重要な事項を宅建主任者が説明をします。不動産の場合、ご納得した上で契約に進みますので安心です。

どのような事が書かれているのか・・・
登記簿記載の権利関係（名義人や融資についてなど）
物件の敷地や道路、用途地域などの法的制限
水道やガスなどのライフライン
代金の授受の方法
管理の内容（マンションの場合）
万が一の場合の規定・・・ などなど



専門用語が多いので、分からない時は担当者に聞いてください。

5. 売買契約

ほとんどの場合、不動産業者の事務所等で買主様と売主様、それぞれの仲介業者の立会いで行います。売主、買主双方が署名捺印し、買主が手付金を支払って契約が成立します。

その後は契約書に基づき、権利や義務を履行する事になります。義務に違反すると違約金の支払いが必要になる場合もありますので、分からない事は必ず確認しましょう。

どのような事が書かれているのか・・・
代金の支払い方法や時期、物件の引渡しについて
契約の解除や違約の取決め
売買契約を交わした時点ではローンの本承認がおりていない事がほとんどです。
万が一ローンが不成立になった場合はローン特約（手付金を無利息で全額返金してもらい白紙解約）があるか。
固定資産税等の分担金
設備の有無・・・ などなど

必要な物は実印（もしくは認印）、手付金、印紙代（1万～3万円程度）、身分証明（運転免許証等）

6.ローン申込

フラット、銀行等、社内融資（お勤め先）
それぞれの機関によって条件が異なります。
売買契約後に本申込をします。



必要な物・・・

実印、課税証明書、納税証明書などの公的な収入証明書、住民票、印鑑証明書・・・などなど

7.ローン契約

金銭消費貸借契約と言います。金融機関のとの契約です。

必要な物・・・

売買契約書の写し、重要事項説明書、実印、住民票、印鑑証明書、印紙・・・などなど

銀行で1～2週間程度、フラットでは2週間～程度で融資承認があります。

8.決済

多くの場合ローンの申し込みをした金融機関で、買主、売主、仲介会社、司法書士、銀行員が立会い行います。

登記申請の手続きを司法書士と行います。所有権移転登記、抵当権設定登記を行います。

トラブルを防ぐ為に、売主と買主で物件の設備や備品、状況についての確認を行います。

融資が実行された後に残代金や清算金、諸費用の支払を行います。

管理規約やパンフレット、取扱い説明書などを授受します。

最後に鍵の引渡しを行い、決済は完了です。



9.引越

あらかじめ数社に見積もりをとっておきましょう。

3月など繁忙期は料金が高くなったり、希望の日時がいっぱいだったりします。
新築マンションの場合は一日〇件の引越までと決められている場合もあります。

ローンの本承認がおりたら早めにスケジュールをたてておきましょう。

今まで賃貸にお住まいの場合はいつまでに引越を伝えないとならないか、賃貸借契約書を確認しておいてください。

やる事

電気水道の手続き、ガス開栓（立会いが必要です）、管理会社へ管理費等の口座引落連絡
や入居届（マンションの場合）、転出転入手続き（ローン契約前にしていない場合）

学校の転出転入手続き、郵便物の転送手続き、固定電話の移転手続き、ご近所への挨拶回り、
・・・などなど

引越後にかかってくる税金としては不動産取得税（軽減ある場合あり）や、固定資産税
（翌年から毎年）があります。

住宅ローン控除の対象となる場合は確定申告をしましょう。（詳しくは税務署へ）

10.諸費用

住宅購入には物件価格の他に諸費用がかかります。
余裕を持った資金計画を立てましょう。



諸費用の内訳

印紙代	売買契約や金銭消費貸借契約の時に貼付する印紙の代金
ローン費用	ローン事務手数料、保証料、振込代など
保険料	火災保険料、団体生命保険料（フラットの場合）
仲介手数料	売買代金の3%+6万円（税別） 売買価格400万円（税抜き）以上の場合
登記関係	所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記に関する費用 司法書士への報酬や登録免許税などが含まれます
固定資産税	毎年かかりますが、初年度は売主と日割り精算をします。
都市計画税	毎年かかりますが、初年度は売主と日割り精算をします。
不動産取得税	購入後半年ほどして通知が来ます。（物件により軽減措置があります。）