

简单易懂的房地产购置说明

初次购置房地产时阅读此文方可安心购置

1. 去现场看房

仅靠网络情报及广告信息无法了解房屋采光及周边环境，须确认。

夜晚道路可能会比较暗。须分别在白天和晚上确认从家到车站的路程。

须确认室内及室外装修程度（是否有污渍、裂纹等。），二手公寓的情况下须同时检查自行车停车场和公寓邮箱的管理情况。

另外，不明白的事情请向工作人员咨询。

很多事情很多人都不明白，所以请尽管询问。



2. 购房申请

如果决定了相中的房子，须填写“申请书”。

同时须填写交付日期、贷款金额与条件、以及定金金额等。

请向工作人员充分确认能否支付后再填写。

3. 融资的提前审查

需要贷款购置的话，申请的同时会进行融资的提前审查。

请准备好驾驶证、保险证、2年份的预扣税税票（白领）、确定申告书3期份（私营）等证明书。一般情况下一周左右审查结果就会出来。若通过即可签约。

4. 重要事项说明

签署买卖合同之前，会有宅建主任对关于此物件的重要事项进行说明

房地产的话，须在充分理解的基础上再签订契约。

记载事项

登记簿记载的权利相关（关于名义人和融资等）

房屋所占土地以及道路，用途地域等的法律限制



下水道及煤气等基础设施

费用的缴纳方法

管理内容（公寓）

紧急情况下的规定等等

因为专业用语较多，所以不清楚的时候请询问工作人员

5. 买卖合同

大多数情况下买方与卖方及中介在房地产业者的事务所会面，买方与卖方双方签字盖章，买方支付首付金后合同成立。

之后以合同书为基础，履行权利及义务。如违反契约则要支付违约金，不清楚的事情请务必确认。

填写内容

支付方法及支付时期、物件的交付日

解除合同以及违约的协议

即时已签约买卖合同，贷款仍有可能尚未通过。须确定若贷款未通过的情况下是否有贷款特别合同（定金金额无利息全额退款并废弃合约）

固定资产税的分担金

设备是否齐全等

必要物品有印章或便章、定金，印纸费（1万至3万日元）、身份证（驾驶证等）、课税证明书，纳税证明书等的收入证明，住民票，印章证明书等等

6. 贷款申请

根据国家政府、银行、公司（在职公司）等各种机关部门不同，贷款条件也会有变化。

进行买卖契约后开始正式申请。

必须物品

印章、课税证明书、纳税证明书等公证收入证明书、住民票、印章证明书等



7. 贷款契约

又称金钱消费借贷契约。是与金融机关签订的契约。

必须物品

买卖契约书的复印件、重要事项说明书、印章、住民票、印章证明书、印纸等
银行需 1~2 周、国家政府需 2 周以上通过贷款申请。

8. 清算

大多数的情况下，申请贷款的金融机关，买方，卖方，中介公司，司法书士，银行职员进行会面。

登记申请的手续须和司法书士一起完成。须进行所有权的转移登记，抵押设定的登记。

为了防止不必要的麻烦，卖方与买方须检查设施、物品、房屋状况。

须支付融资后剩下的金额以及清算金及各种费用。

收取管理规定以及手册、使用说明书等。

最后进行钥匙的交付，清算完成。



9. 搬家

先向数家公司询问价格情况。

3 月份左右是繁忙期，所以会出现费用高，日程排满预约不上的情况。

新建公寓的情况下，还有可能一天搬家数量限制一日 x 件。

贷款正式通过后，请尽早确定搬家日期。

至今为止租房住的情况下，还须告诉房东要在何时搬迁，并确认租房合同。

需要做的事

电气水道的手续、煤气开通（须上门）、向管理公司登记管理费缴纳账户及入居申请（公寓的情况）、地址变更手续（若贷款前未完成）、转学手续、邮递物品的转送手续、固定电话的转移手续、向邻居问好等

搬家后须缴纳不动产取得税（有减少的情况）以及固定资产税（从第二年开始每年缴纳）

住宅贷款见面对象请进行确定申告（详情请见税务署）。

10. 各种费用

除住宅外仍须缴纳诸多费用。
请充分计划好资金使用情况。



各种费用包含

印纸费：买卖合同以及金钱消费借贷契约时所贴印纸费用
贷款费用：贷款事务手续费、保证金、汇款手续费

保险费：火灾保险费，团体生命保险费

中介手续费：买卖金额的3% + 6万日元（加税）。限于买卖价格400万（不含税）以上的情况

登记相关：所有权保存登记，所有权转移登记，抵押权设定登记相关的费用，其中包含司法书士的酬金以及执照登记税等

固定资产税：须每年支付，但第一年度与卖方按日期清算

都市计划税：须每年支付，但第一年度与卖方按日期清算

房地产取得税：购置约半年后会通知（根据物件不同会有减免措施。）