

<表紙>

不動産購入の流れ



福岡市博多区春町一丁目6番9号

有限会社 アルファーホーム

☎ (092) 588-0777

不動産購入までの流れ

1. 物件の確認

- ① 交通、環境、地形、道路付き等
- ② 建物（築年数、骨組）
- ③ 設備（ガス、電気、上下水道、側溝等）

メモ 1、購入条件の中で、条件の順位を確認する。

2. 資金計画

売買価格＋諸経費（契約費用、登記費用、ローン費用、火災保険、租税公課）

※ マンションの場合は管理費・修繕積立金・駐車場料金など考慮する。

戸建の場合は、自己負担となるので、メンテナンスなどの費用も考慮する。

※ 諸経費は、借入金額、支払期間、その他により異なりますが、概算で価格の8%～10%が必要です。

※ 新築戸建ての場合

土地代金は現金払いで、建物代金だけの借入の場合と、土地と建物合算での借り入れの場合と若干異なります。新築の場合は土地購入の際に土地・建物・経費分まで合算して資金計画を立て、借入金を計算します。なお、建築会社によっては、建物請負契約の時点で、請負契約手付金を支払う事が多いです。建築会社との打ち合わせが大切です。

メモ 1、購入に当たって、自己資金がどれだけ使えるか確認。

3. 購入を決定する。（大きな買物となりますので、ご家族は勿論、不動産業者ともよく相談をし、疑問があったら、些細なことでも、不動産業者に尋ねる。）

メモ 1、疑問点

4. 買付申込書

- ① 価格、支払方法、条件等も記入し、不動産業者に委任する。
- ② 不動産業者はそれを受けて、売主様と交渉をする。この場合、仮審査を事前に受けることもあります。

5・売主は、条件の摺り合わせをした後、売渡証を発行する。

6・売主、買主の条件に従い、契約の日取りなど細部にわたり調整を図り契約の準備に入る。

契約から決済に向けて

7. 重要事項説明（仲介業者は買主へ対して行う。）

メモ 物件に対する疑問点・支払い方法等を再確認する。

8. 売買契約の締結（契約時費用）

- ① 価格の10%以内の手付金（購入申込書に手付金の額を定めた場合は、それが優先します。）
- ② 仲介手数料の半額
- ③ 印紙代（経費に含む）

メモ

9. 融資申込み

現住所の印鑑証明書1通・住民票1通・実印・所得証明書・納税証明書2年分・運転免許証写しが必要です。（給与所得者の場合、自営業者の場合各々異なります。）

- ① 審査（保証会社による審査が始まります。）
- ② 内定通知
- ③ 売主は、引越しの準備と引越しを完了する。
（約1ヶ月から2ヶ月必要な場合があります。）
- ④ 買主は住所移転の手続きをする。（登録免許税他の軽減措置のため）
- ⑤ 金銭消費貸借契約（銀行と借主本人の契約です。）

新住所の印鑑証明書3通・住民票3通・実印・申込銀行に口座が無い場合は、口座を開設する。

メモ 20年以上の建物は、税金の軽減措置はありません。

10. 決済（融資申し込みをした銀行で行う）

- ① 抵当権抹消書類の確認（売主の債務を消滅するため）
- ② 権利移転のための書類の確認（権利証・印鑑証明書・実印など）
- ③ 上記書類が完全に揃った時点で、残代金、諸経費の支払。
- ④ 鍵一式、その他の取扱説明書等の引渡し。
- ⑤ 所有権移転登記の手続きに入る。
- ⑥ 出席者（売主・買主・司法書士・仲介業者・銀行員）

メモ

購入に伴う経費の内訳

一、 税金

- 1、 登録免許税
- 2、 抵当権設定登記税
- 3、 固定資産税
- 4、 取得税
- 5、 印紙税（収入印紙2枚。売買契約書・金銭消費貸借契約書添付）
- 6、 新築の場合消費税必要（建物価格に含んでいる場合も有ります。）

二、 融資関係

- 1、 保証料（借入金額、借入期間、借り入れ内容によって異なる。）
- 2、 団体信用保険（公的機関の借入、民間金融機関の借入により異なる。）

三、 火災保険

四、 報酬

- 1、 司法書士
- 2、 融資手数料
- 3、 宅建業者報酬（成約価格×3%＋6万円・別途消費税）

五、 雑費

- 1、 住民票・印鑑証明証・所得証明書・納税証明書などの取得費

上記経費は、決済日（所有権移転、残金支払日）に必要です。

有限会社 アルファーホーム
福岡市博多区春町1丁目6番9号
092-588-0777