

不動産購入に伴う各種スケジュール（買主）

不動産購入に伴うスケジュールや各ステップにおける必要な書類についてご説明します。
(*)マークのついた用語には最後に用語説明があります。ご参照ください。



Step 1 . 現地確認

現地確認のため、実際に物件を見ます。
(最寄り駅・近隣の商業施設・学区等の地域要因、間取り・方位・規模等の個別要因)

Step 2 . 媒介契約の締結

- ・「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」は、1社のみ売却を依頼する契約をいいます。
 - ・「一般媒介契約」は、複数の業者に売却を依頼(委託)する契約をいいます。
- ※媒介期間には自動更新はなく、継続して媒介契約を行う場合には再契約が必要になります。



<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	印鑑
<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	本人確認書類細書
<input type="radio"/>		

Step 3 . 購入価格・売買条件の決定

売主と売買条件(価格、引渡し時期等)を交渉します。
買主は買付証明書により購入希望の物件に対し、売主に購入の意思があることを書面によって謳うことが一般的です。

Step 4 . 重要事項説明

仲介業者により、物件に関する重要事項の説明を受けます。



<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	印鑑
<input type="radio"/>		

Step 5 . 売買契約

売主・買主が売買条件で合意になれば売買契約となります。
通常、売主・買主ともに、不動産業者の事務所で売買契約書の説明を受け、売主は買主より契約手付金を受領し、署名・捺印して契約が成立します。



<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	手付金	<input type="checkbox"/>	印鑑
<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	印紙税(*1)	<input type="checkbox"/>	仲介手数料(*2)
<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>	本人確認書類		
<input type="radio"/>				

Step 6 . ローン契約

契約前にあらかじめ、金融機関に打診する場合がありますが、売買契約後のローン申込みで正式に金融機関による審査が始まります。ローン特約(*3)が付された場合にローンが指定期日までに承認されなかった場合には、売買契約を解除することができます。



<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ローン手数料(*4)	<input type="checkbox"/>	通帳
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	印紙税(*1)	<input type="checkbox"/>	住民票
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ローン保証料(*5)	<input type="checkbox"/>	特約火災保険料
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	所得証明書	<input type="checkbox"/>	印鑑証明書

Step 7 . 残金決済と物件の引渡し



<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	登録免許税(*6)	<input type="checkbox"/>	印鑑
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	残代金	<input type="checkbox"/>	固定資産税・都市計画税の負担金(*7)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	仲介手数料(*2)	<input type="checkbox"/>	登記を行う司法書士への代行手数料
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民票		

「必要書類」では、主に必要な書類を記載してあります。詳しくは担当者までご連絡をお願いいたします。



用語説明

(*1) 印紙税

印紙税は、「契約書」や「領収書」などに対して課せられる税金です。

文章の種類	印紙税額	
不動産売買契約書 金銭消費貸借契約書	記載された契約金額が 1万円未満のもの	非課税
	1万円以上 10万円以下のもの	200円
	10万円を超え 50万円以下のもの	400円
	50万円を超え 100万円以下のもの	1千円
	100万円を超え 500万円以下のもの	2千円
	500万円を超え 1千万円以下のもの	1万円
	1千万円を超え 5千万円以下のもの	2万円
	5千万円を超え 1億円以下のもの	6万円
	1億円を超え 5億円以下のもの	10万円
	5億円を超え 10億円以下のもの	20万円
	10億円を超え 50億円以下のもの	40万円
50億円を超えるもの	60万円	
契約金額の記載のないもの	200円	
上記不動産売買契約書のうち、平成26年4月1日から平成30年3月31日までに作成されるものは、印紙税が軽減されています。	記載された契約金額が 10万円を超え 50万円以下のもの	200円
	50万円を超え 100万円以下のもの	500円
	100万円を超え 500万円以下のもの	1千円
	500万円を超え 1千万円以下のもの	5千円
	1千万円を超え 5千万円以下のもの	1万円
	5千万円を超え 1億円以下のもの	3万円
	1億円を超え 5億円以下のもの	6万円
	5億円を超え 10億円以下のもの	16万円
	10億円を超え 50億円以下のもの	32万円
	50億円を超えるもの	48万円

文章の種類	印紙税額	
売上代金に係る金銭又は有価証券の受取書 (領収書)	記載された契約金額が 5万円未満のもの	非課税
	5万円以上 100万円以下のもの	200円
	100万円を超え 200万円以下のもの	400円
	200万円を超え 300万円以下のもの	600円
	300万円を超え 500万円以下のもの	1千円
	500万円を超え 1千万円以下のもの	2千円
	1千万円を超え 2千万円以下のもの	4千円
	2千万円を超え 3千万円以下のもの	6千円
	3千万円を超え 5千万円以下のもの	1万円
	5千万円を超え 1億円以下のもの	2万円
	1億円を超え 2億円以下のもの	4万円
2億円を超え 3億円以下のもの	6万円	
3億円を超え 5億円以下のもの	10万円	
5億円を超え 10億円以下のもの	15万円	
10億円を超えるもの	20万円	
受取金額の記載のないもの	200円	
営業に関しないもの	非課税	

(*2) 仲介手数料

仲介手数料は成功報酬であり、宅建業法にて下記の通り上限額が定められています。

仲介手数料の支払い時期は媒介契約時に取り決めを行いますが、契約時及び引渡し時に各1/2支払い、又は全額支払いの何れかがほとんどです。

(売買・交換の媒介)

取引価格	仲介手数料の上限額
200万円以下	取引価格×5%
200万円超400万円以下	取引価格×4%+2万円
400万円超	取引価格×3%+6万円

(別途消費税がかかります)

(*3) ローン特約

ローン特約とは、予定していた条件で融資が受けられなかった場合、契約を白紙撤回できる内容の特約条項のことです。一般的には、金融機関、借入金額、年利、返済条件等を契約書に明記します。



用語説明

(* 4) ローン手数料

ローン手数料とは、融資を受ける金融機関に支払い事務手数料のことであり、各金融機関によってその金額は異なりますが、3～5万円程度が一般的です。

(* 5) ローン保証料

保証会社等に連帯保証をしてもらうために支払う費用です。

借入金額と返済期間によってその金額は異なり、借入金額が同じ場合、返済期間が長くなるほどローン保証料は高くなります。

ローン契約時(実行時)に一括支払いする方式と金利に上乗せして毎月支払う方式があります。

(* 6) 登録免許税

(所有権移転／売買)

	H25年4月1日～ H27年3月31日	H27年4月1日～
土地	固定資産税評価額 × 1.5%	固定資産税評価額 × 2.0%
建物	固定資産税評価額 × 2.0%	固定資産税評価額 × 2.0%
建物 (※住宅)	固定資産税評価額 × 0.3%	固定資産税評価額 × 2.0%

○(※住宅)とは、自己の居住用の一定の新築住宅用家屋のことです。

(* 7) 固定資産税・都市計画税の負担金

固定資産税・都市計画税の納税義務者は1月1日現在の所有者となり、売買等により所有者が変更になった場合でも、年度内は納税義務者の変更はありません。

よって、不動産取引上の慣習として、1月1日(主に関東)または4月1日(主に関西)を起算日として、該当年度の固定資産税・都市計画税を精算します。

なお、売主が買主から受領した負担金は売買代金の一部となります。

(例) 固定資産税・都市計画税365,000円で10月1日に引渡しを行った場合(1年は365日とする)

起算日が1月1日の場合

売主負担	$365,000円 \times 273 / 365日 = 273,000円$
買主負担	$365,000円 \times 92 / 365日 = 92,000円$

起算日が4月1日の場合

売主負担	$365,000円 \times 183 / 365日 = 183,000円$
買主負担	$365,000円 \times 182 / 365日 = 182,000円$