

上手に不動産を購入するための

# 知っておきたい 『不動産購入』



LIXIL不動産ショップ

株式  
会社

アシスト

愛知県清須市阿原星の宮 145 番地 1

TE : 052(409)1678 FAX : 052(409)0052

HP : <http://www.assist-fudousan.co.jp/>

E-mail : [assist@assist-fudousan.co.jp](mailto:assist@assist-fudousan.co.jp)

# 不動産売買(購入)について

## 1. 不動産会社の種類

物件情報の流通を知るためには不動産会社の業態を知っておく必要があります。不動産会社の業態は大きく次の3つに分けられます。また、会社によっては下記の業務を兼ねている場合もあり、いずれの業態も「宅地建物取引業者」としての免許が必要です。

- ・ **流通系不動産会社**：一般に言われる「不動産屋さん」です。主に地域の不動産物件を「仲介」として不動産取引をしています。流通機構を通して各社の物件を取り扱うことができ、最近ではインターネットを通じて情報を共有しています。
- ・ **分譲系不動産会社**：土地を購入して造成等をおこない販売していく不動産会社です。販売は流通専門の不動産会社に任せることが多いです。大手では分譲住宅や分譲マンションを取り扱い、「デベロッパー」とも呼ばれています。
- ・ **買取系不動産会社**：中古住宅やマンションを買取したり競売等で不動産を取得しリフォーム等をおこない再販する業者です。ほとんどの会社が販売を他の不動産業者に任せており、独自で販売経費を使って販売することはありません。

## 2. 宅地建物取引業の免許

不動産業（宅地建物取引業）を営むためには免許が必要となります。

この免許には免許番号が付されており、その見方は以下の通りです。

<免許番号例>

愛知県知事 (8) 13918号 (株)アシスト  
(免許の種類) (更新回数) (免許番号) (名称)

免許の種類：知事免許と大臣免許の2種類あり、2以上の都道府県に営業所がある場合に大臣免許となります。

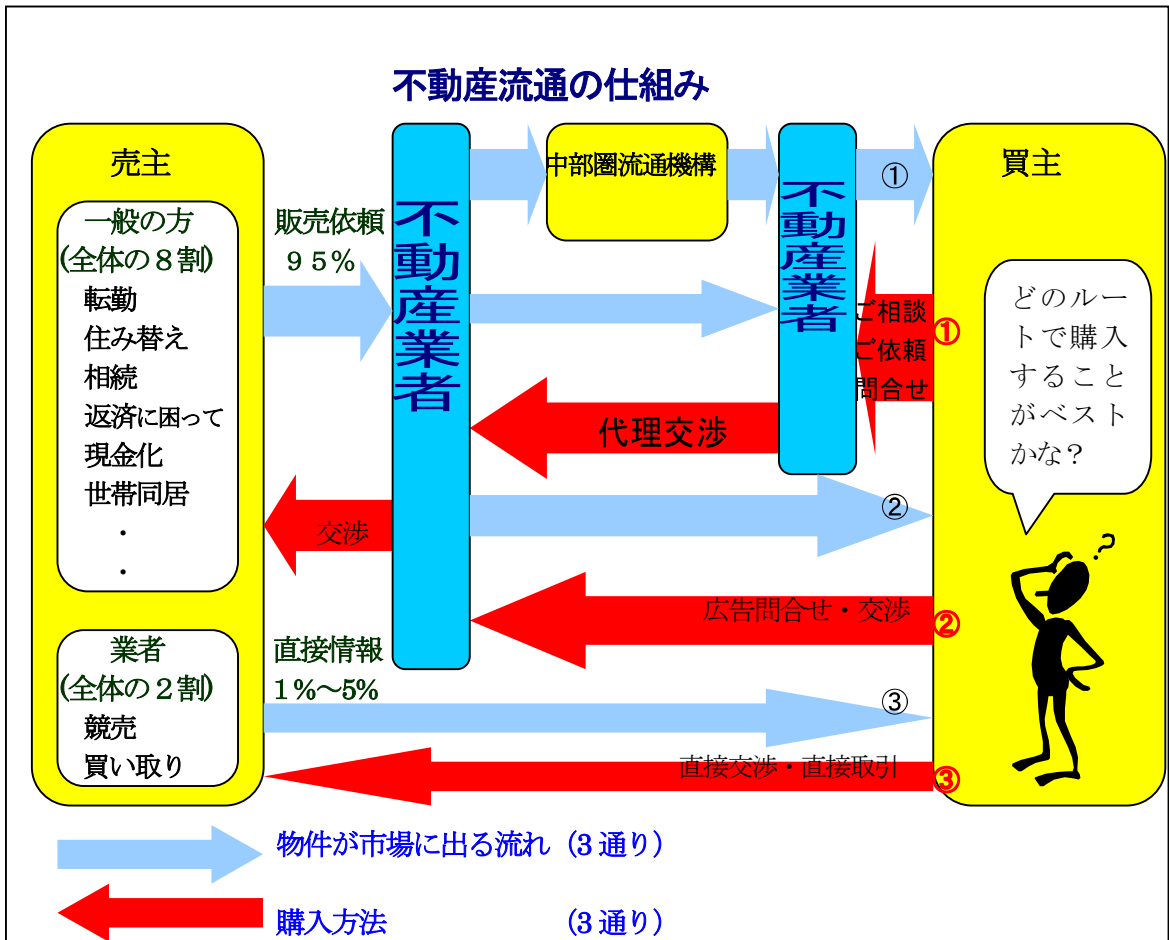
更新回数：5年に1回（平成8年までは3年毎）免許の更新があります。

宅地建物取引業の免許を交付した行政庁で「宅地建物取引主任者名簿」を閲覧することが可能です。建設大臣免許は建設省建設経済局不動産課、都道府県知事免許は宅地建物取引業の担当課にて無料で閲覧できます。

<業者名簿に記載されている事項>

- 1) 免許証番号及び免許の年月日
- 2) 商号または名称
- 3) 事務所の名称と所在地
- 4) 専任の取引主任者の氏名
- 5) 過去の行政処分歴
- 6) 過去の営業実績(過去3年分)
- 7) 商号や役員の変更状況
- 8) 株主、出資者
- 9) 資産の状況等
- 10) 兼業業種

### 3. 不動産流通の仕組み



**① 不動産業者に依頼**

売主 ← 不動産業者 → 買主

お客様が、あらかじめ購入希望物件を不動産会社に依頼し、不動産会社がお客様に変わって希望物件を探して売買する方式です。たくさんの物件の中から選ぶことができ、自分で探す手間が省けます。

また、さまざまなサービスを受けることができます。

市場に流通する前の物件を見ることも比較的多くできます。

購入経費は ②番と同じ

**② 広告の問合せ購入**

売主 ← 不動産業者 → 買主

不動産会社が売主から直接預かっている物件を購入する場合です。お客様が広告物件を問い合わせる購入する機会が多くなります。

問い合わせた物件しか検討できないので、たくさんの物件を見ることは、あまりありません。

市場に流通する前の物件を見ることのできるのが、最大の特徴です。

購入経費は 仲介料 + 諸経費

**③ 直接取引購入**

売主 ↔ 買主

売主と買主が直接売買(相対取引)する方式です。

分譲住宅の販売(不動産業者が売主の物件)で、よく見受けられます。

仲介業務(仲介業者)がないため、仲介手数料は発生しません。

お知り合い同士の取引をする場合でも、不動産業者に仲介に入っていた方が安心です。

仲介手数料は不要

## 4. 不動産業者の選別について

不動産の取引にかかる仲介手数料は、どの不動産会社から物件を購入しても同じで、一定の金額以上は支払うことはありません。

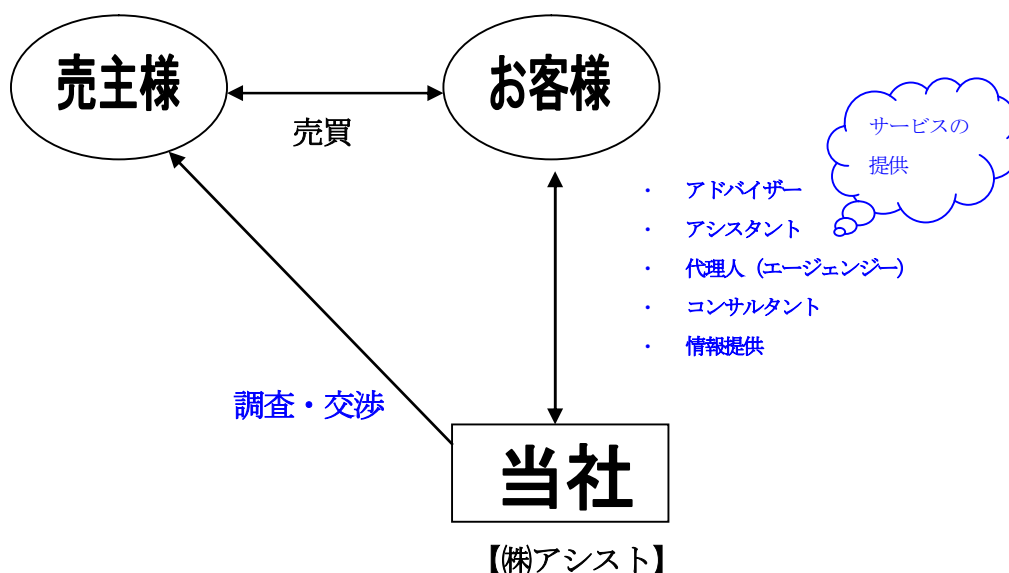
例えば、A社の取り扱っている物件を

B社を通じて購入しても仲介手数料は同じです。

不動産業者は、**安心とサービス**で選ぶことが大切です。

お客様のことを  
大切にした  
サービス

## 5. お客様と不動産業者の関係について



不動産業者の役割は、物件を販売することではありません。私たちは、お客様の立場にたって物件を探したり、住宅ローンのご紹介をはじめとする不動産に関すること全般を総合的にアドバイスし、不動産購入をアシストします。

関係法令を含め物件を正確に調査することによってお客様の利益を守り、難しい交渉事や手続きを代行することによって、お客様の安心と満足をご提供させていただきます。また後日のトラブルを回避するため、専門知識を生かした物件調査や契約書類の作成、登記手続きまで、お客様の不動産購入の全てをお手伝いさせていただくことが私たちの役割です。

ご不明な点やご不安な点等、何なりとお申し付けいただき、納得できる不動産購入のお手伝いをさせていただきます。

## 6. 不動産会社の報酬（仲介手数料）

### 仲介手数料とは？

土地や建物を不動産業者の仲介（媒介）で売却・購入をすると、仲介手数料が必要になります。

例えば、1,000万円の物件の売買契約をした場合、

$$(1,000 \text{万円} \times 3\% + 6 \text{万円}) \times 1.1 = 39.6 \text{万円}$$

0~200万円迄は	200万円×5%= 10万円
200~400万円迄は	200万円×4%= 8万円
400~1,000万円迄は	600万円×3%= 18万円

合計 36万円×1.1 = 39.6万円

不動産の売買をするときの仲介手数料は、

(売買価格×3%+6万円)+消費税10% または、売買価格×3.3%+6.6万円です。

これは速算式で、売買された不動産物件の価格が400万円以上の場合の略式計算です。

### 仲介手数料は誰に？

仲介手数料は、売買や交換された不動産契約について、売主及び買主に対してそれぞれ上記の計算式に基づいた仲介手数料が発生します。仲介手数料としてはこれ以上かかる事はありません。又、一契約に不動産会社（宅地建物取引業者）が、2社以上たずさわったとしてもこの仲介手数料が増えるということはありません。仲介手数料は、仲介を依頼した不動産業者に支払います。

## 7. 不動産の諸費用（購入編）

不動産の購入には、売買金額の他に次の諸費用が必要となります。（一般的な場合）

- 売買契約の収入印紙**   ★(例)1,000万超え~5,000万以下の売買契約は、1万円の収入印紙を貼付
- 登記関係(司法書士)費用**
  - ①所有権移転/保存(新築の場合)登記   ②抵当権設定登記等の登録免許税 + 司法書士報酬
  - ★建物築年数・建物面積・購入時期等によっては軽減措置があります。
- 表示登記(土地家屋調査士)費用**   ★新築の場合。
- 管理費・修繕積立金・駐車場料金 等の精算金**   ★中古マンションの場合。
- 農地法第5条の届出費用**   ★土地の登記地目が「田」・「畑」の場合。
- 固定資産税・都市計画税の精算金**   ★原則、365日のうち何日所有するかで日割精算します。
- 仲介手数料**   ★取引態様が仲介の場合、売買価格×3%+6万円×1.1 かかります。
- 融資(ローン)関係費用**
  - ①融資保証料   ②銀行事務手数料   ③金銭消費貸借契約の収入印紙
  - ★融資保証料は概ね、35年返済で借入額100万円当たり、約20,700円が必要です。
  - (例) 35年返済で2,680万円借入れの場合 → 約20,700円 × 26.8 = 約554,760円
- 火災保険料・地震保険料・家財保険料**
  - ★住宅ローンを組んで購入した場合、火災保険の加入が義務付けられます。
- 不動産取得税**
  - ★固定資産税評価額の3%がかかります。
  - ★土地の取得については、課税標準額が2分の1に軽減されます。※令和3年3月31日
  - ★土地面積・建物面積・建物築年数・購入時期等によっては軽減措置があります。

## ★知っているのと得する税金特例制度（以下は特例の一部です）

### ◆住宅ローン控除（新築住宅・特定中古住宅）

- ・住宅ローンを利用して一定の適用条件を満たした住宅を取得すると、年末借入残高の1%に相当する金額が10年間に渡って、最大400万円（長期優良住宅は最大500万円）が、所得税（住民税からも控除できるケースあり）より還付されます。ただし、年間納付所得税額とで低い方の金額が上限となります。

2019年10月以降、消費税率10%が適用される売買では、減税期間が3年間延長されます。11年目以降は、住宅ローン残高の1%か、建物購入価格（一般住宅4,000万円、認定住宅などは5,000万円まで）の2%を3年で割った額の低い額が税額控除されます。

たとえば、建物の価格が4,500万円の住宅を購入した場合、2%の消費税増税分は90万円。これを3等分した30万円と、その時点の住宅ローン残高の1%を比べて、少ない方が税額控除されます。

注意すべきは、「3年間の延長」は居住開始が2020年12月31日までに入居した場合に限られる点です。また、適用される消費税率が8%の場合や、中古住宅（売主が個人の場合）で消費税がかからない場合は、控除期間は10年間のままである点も頭に置きましょう。なお、2021年1月1日以降は、元の住宅ローン減税制度に戻ります。

- ・税制については、国会の税制会議により内容が一部変更となる場合があります。

## 8. 不動産情報について



折込チラシ・ポスティングチラシ・DM・オープンハウス・弊社ホームページ・各種インターネットサイトなど・・・

毎日・毎週、売り物件情報が出ているけど、全部を見ることは大変っ！

不動産情報はこういう広告に出ているものが全てなのかな？

気に入った不動産を、自分で探すのは大変です。まして広告に出てくる不動産情報は一部です。また、広告に一回もでることなく成約するケースも沢山あります。とくに「人気のある物件」は引き合いも多いので広告に出る前に成約するケースが多いのが実状です。



### 物件探しはLIXIL不動産ショップアシストにおまかせください！

- ① お客様のご希望物件を、他社物件情報をふくめ、流通機構やインターネット・新聞媒体などすべての情報源を毎日チェックし、希望物件に見合う情報が見つかりたい連絡します。
- ② お客様ご自身が他社広告等で気になる物件を見つけた場合、お気軽にご連絡ください。価格交渉も含め、物件を調査して連絡させていただきます。

## ご購入にあたって

### ご希望する不動産を提供するための知っていただきたいポイントです。

1. 初めて不動産会社を訪問するときは、「買わされるのではないか」「しつこく営業されるのではないか」など、不安がいっぱいだと思います。決してそういうことはありませんので安心してご来店ください。
2. お客様が購入イメージされている物件をご紹介するため、営業スタッフが色々なことをご質問させていただきます。差し障りのない範囲でお気軽にお話してください。「こんな物件無いよなあ・・・」と思っていることでも何でも構いません。
3. 「良い物件を・・・」とは、お客様にとって良い物件のことです。私たちが「良い物件」と思っている物件とは違いますので、お客様の思いを具体的にお話してください。
4. 中古住宅の現地案内は事前にご連絡ください。中古住宅は殆どの物件がご入居している家なので、事前に売主様（入居者）にご了解をいただく必要があります。
5. お客様にとって気に入った物件は他のお客様も気に入っていることが多いものです。気に入った物件が見つかって少し考えている間に、他の方で決まってしまったという話はよくあります。それは、意外とお客様のご希望する物件と他の方が探している物件と似ているからです。気に入った物件が見つかった場合、せかす意味ではありませんが早急にご決断ください。
6. ご案内は、なるべくご家族全員でお願いします。ご家族全員のご意見をお聞きしたいということが主ですが、売主様にとって、二度三度見に来られることは嫌がられるケースもあります。
7. 売主様の家を勝手にご訪問することはお止めください。売主様にとって見ず知らずの方に室内を見せることは後日のトラブルになります。
8. ローン特約を付した売買契約について  
不動産を購入する場合、ほとんどの方が住宅ローンをご利用されます。売買契約後、住宅ローンを利用できずに代金を用意できなくなってしまってもは大変です。  
住宅ローンの利用で心配な方は、ローン特約を付した売買契約を利用してください。売買契約後、万一、住宅ローンが利用できないことが判明しても、ローン特約付きであれば契約を白紙に戻すことができます。

## よくある質問（購入編）

### Q1. 最近では自己資金が0円でも購入できると聞きましたが本当ですか？

また、中古住宅は自己資金が多く必要だと聞きましたが・・・

以前は自己資金が2割以上必要という時期もありましたが、最近では、お客様の内容によっては全額融資もできるようになりました。ただし、諸費用分の自己資金があると融資条件が有利になるケースがほとんどです。

また、中古住宅だからといって自己資金が多く必要だということはありません。

### Q2. 不動産業者が複数携わると手数料は2倍になるの？

また、他社で広告されている物件は取り扱いえないのですか？

先にも説明しましたが、仲介手数料は複数の不動産業者が携わろうと一律同じです。

また、他社の取り扱いしている不動産も同じ条件で取り扱うことができます。

物件は同じですので安心とサービスでお選びください。

### Q3. 自殺物件は教えてもらえるのですか？

不動産業者には自殺物件であったことを告知する責任があると判例がでています。

ただし、法律では定めていないので不動産業者が知ることでできない正当な理由があった場合や、自殺の時期・内容によっては一概に言うことはできません。

当社の取り扱う物件については、自殺・火事について必ず調査しています。

### Q4. リフォームしたいのですが、購入時と後日ではどちらの方が有利？

中古住宅の購入者の7割の方が後日リフォームをしているという統計が出ています。

しかし、購入後すぐにリフォームをする場合、ローンの問題が出てきます。

資金に余裕が無い場合は、購入と同時にリフォームをおこない住宅ローンに上乗せして融資を利用したほうが良いでしょう。また、住宅ローン控除は重ねて利用できませんので、その点からも一つの融資にまとめたほうが良いといえます。

### Q5. 金利が上がると毎月の返済額はこれくらい変わるの？

借入金額	金利	年数	毎月返済額	ボーナス払い
2,200万円	1.00%	35年	62,102円	なし

金利1%上昇した場合

借入金額	金利	年数	毎月返済額	ボーナス払い
2,200万円	2.00%	35年	72,877円	なし

同じ借入額でも、金利が1%上がると、月々10,775円も違います。せっかく頭金を貯めても金利が上がってしまったら何にもならない・・・

### Q6. 新築と中古、どんな違いがあるの？

大まかに考えると、場所や土地の広さを重視する

なら中古住宅。建物を重視するなら新築住宅です。

税金は築20年以内の中古であれば新築住宅と同様の

制度が利用できます。（登録免許税や不動産取得税の減

額措置は同じですが、住宅ローン控除は10年間）

同じ予算であれば、中古住宅の方が土地に対価する金額が大きいので、良い場所や広い敷地を求めることができます。

#### 総額3000万円の予算

新築の場合

土地1150万円

建物1600万円

中古の場合

土地2320万円

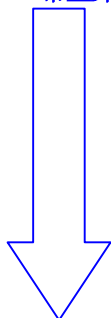
建物500万円

	新築住宅	中古住宅
土地費用	1150万円	2320万円
建物費用	1600万円	500万円
諸費用	250万円	180万円
総額	3000万円	3000万円



# 購入手続きの流れ

## 1. 希望条件の聞き取り

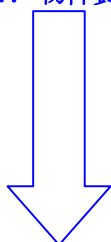


まず、アシストにTEL・メール・ご来店でお気軽にご相談ください。  
もちろん、ご相談だけでもOKです！

ご来店いただければ、主に次のことを説明させていただきます。

- お客様のご希望条件・ご要望をお伺いさせていただきます。
- 不動産流通の仕組みと購入手続きのご説明をさせていただきます。
- 購入計画や資金計画を作成します。
- 不動産関連税務についてアドバイスさせていただきます。

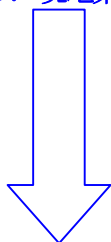
## 2. 物件資料の提出



ご希望条件に基づき、すべての不動産情報の中からご希望にあった物件を探し出し、お客様へご紹介させていただきます。

- 数物件ご紹介させていただきますので、その中から現地を見たい物件をお選びください。

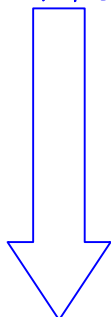
## 3. 現地案内



見たい物件が決まりましたら、アシストの営業担当が現地案内の段取りをします。一般的に中古住宅は売主様が住んでいるので、お客様が直接訪問することはできません。アシストが売主様又は不動産業者に連絡をとり、お客様と同行して住宅を見学します。

- 現地調査後に分からなかった点をご説明させていただきます。
- 調査してほしいことがある場合はお気軽にお申し付けください。

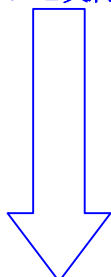
## 4. お申し込み



気に入った物件がありましたら、その旨をアシストにお伝え下さい。アシストは、お客様の意思を確認して次のことをおこないます。

- 売主様との交渉
- 不動産の再調査（権利関係・法的規制・現地調査・近隣調査等）
- 住宅ローンの事前審査のお手伝い
- 重要事項説明書の作成
- 売買契約書の作成

## 5. ご契約



不動産業者が売主と交渉し、条件の確認が整いましたら、買主様・売主様の日時調整をした上で、買主様に重要事項説明書の説明・確認を行い、売買契約を締結します。

- 手付金のお支払い（概ね売買価格の1割）
- 宅地建物取引士が重要事項説明書のご説明を行います。
- 売買契約書の読み合わせを行います。

## 6. ローン申込

アシストが、銀行との調整をし、融資の確認を行います。

不動産に関する必要書類は不動産会社が用意します。(登記簿謄本・公図等)

個人の必要書類は、ご連絡しますのでお早めにご用意ください。

(住民票・印鑑証明書・所得証明書・源泉徴収票 等)

## 7. リフォームのご相談

リフォーム予算を算出し融資が必要な場合はローンに上乗せできるように交渉します。

■ご購入後は、なかなかリフォームすることができませんのでご要望をお伺いさせていただきます。

## 8. 金銭消費貸借契約

お客様と銀行との間で、融資の契約を締結します。

(金銭消費貸借契約)

■ 不動産会社が日時や必要書類の段取りを行い、立ち会いしますので難しいことはありません。

■ この金消契約は、場合によっては、引渡日と同日に行うこともあります。

## 9. 残金決済・所有権移転・建物引渡・抵当権の設定

決済時には下記のことが行われます。

① 所有権の移転登記 ② 抵当権の設定登記 ③ 融資金の受領 ④ 売買代金の支払い ⑤ 建物(鍵の)引渡 ⑥ 固定資産税等の精算

■ 一般的には契約の1～2ヶ月後に決済をします。

(購入者・売却者の事情により異なる場合があります。)

■ 通常、決済場所は、銀行又は不動産会社で行います。

■ 当社では決済の手続きを全て代行しますので何も心配はいりません。

## 10. お引越し・アフターサービス・確定申告のお手伝い