

③ 不動産購入の手続きについて

①希望条件に基づいて不動産物件を探す

- a.資金調達方法の確認、資金計画の作成
- b.購入に伴う諸経費の概算
- c.物件の詳細な調査
- d.ローンの事前相談(金融機関の事前審査)

②売買契約をする

- a.手付金の支払
- b. 契約書収入印紙代 (1,000～5,000 万円…2万円:軽減特例有)
- c. 重要事項説明 (宅建主任者が物件説明)
- d. 売買契約書

③ローンの申込 ～ (決定通知) ～ 金銭消費貸借契約(ローン契約)

④残金決済と所有権移転登記をする

- a.売買の残金支払
- b.仲介手数料の支払 (売買額×0.03+6 万円) ×1.05 (消費税)
- c.固定資産税・都市計画税の当年度精算(売主:前所有者)
- d.司法書士等費用
 - 登記料(登録免許税)… 固定資産税評価額×0.01
 - 司法書士報酬
 - 例: 売買金額3,000 万円の新築一戸建てを住宅ローンを利用して取得される場合(借入額 3,000 万円、土地 1,000 万円、建物:木造住宅、床面積 100 m²、自己居住用) … 25 万円程度
- e.ローン関係費用支払
 - 火災保険料の一括支払
(金融機関が質権設定し、火災時に保険金で債権回収)
 - 保証会社の保証料支払
(ローン返済不能となった場合保証会社が金融機関に返済)
 - ローン手数料(金融機関)
 - 団体信用生命保険料
(万一債務者が亡くなった場合生命保険金で残ローンを完済)
 - 抵当権設定費用

⑤不動産取得税(4～6ヶ月後)支払

不動産の価格(固定資産税課税標準額) × 税率(3%) = 税額
(～H24.3.31 取得の住宅の場合)

⑥住宅ローン控除申告(翌年の確定申告時)

(毎年最高 25 万円～35 万円を6年間にわたって所得税額から控除)