



トップページ

お得意情報 (売買・賃貸)

学区探し

空き家管理

リフォーム各種事業

お問い合わせ

ホーム > 住まいを買う契約の流れ

印刷画面

不動産無料査定

学区探し

空き駐車場検索

売買物件検索

賃貸物件検索

リフォーム相談

土地活用

空き家管理

不動産売買
購入ツール集

中古車買取

デイサービス
オーナー募集

会社案内

不動産のアマノ土地

〒458-0011

愛知県名古屋市長区相川1丁目5番地

TEL : 052-895-4884

FAX : 052-896-8123

営業時間 : 10:00~20:00

定休日 : 水曜日



スマートフォンサイト

住まいを買う契約の流れ

住宅購入における情報収集の方法、申込み方法など、知っておきたいポイントや注意事項などをまとめました。

どんな物件を選ぶか

1. 物件選びその1 マンションか一戸建てか

住まいの意識調査では一戸建て志向が多いのですが(国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」)、設定した購入総額の範囲内で一戸建て住宅が取得可能ならそれもよい選択でしょう。



最近は都心でも、3階建て100m²未満の一戸建て住宅が供給されており、価格面から見ても同程度の広さのマンションと遜色ありません。

また、定期借地権(一定期間土地を賃借する形態)の場合は、契約期間終了後(通常の場合は50年)、住宅を取り壊して地主に土地を返還することになりますが、納得できるならそれも選択肢の一つといえるでしょう。

マンションは土に親しめない欠点があるといわれますが、希望するなら1階の専用庭付きマンションを探してみましょう。

また、マンションは増改築ができないといわれますが、一戸建てでも大抵は容積率・建ぺい率が限度いっぱい使われていますので、自由に増改築できる訳ではありません。□

全てが満足できる物件を探すことは難しいですから、自分や家族にとって重要な事柄を考慮し、価格面とのバランスをとりながら、ライフスタイルに合った物件の選択を行うことが大切です。

2. 物件選びその2 新築か中古か

価格や立地などの条件が同じであれば、中古住宅よりも新築住宅を選ぶ人が多いでしょう。

ただし、同様の立地条件で同様の設備を備えていれば、新築住宅の価格が高くなります。

中古住宅を取得する場合の判断基準は、限られた資金計画の範囲内で、物件の立地・環境・間取り等の諸々の条件を総合的に判断し、新築住宅よりも自分の求める諸条件になるべく近いものであるかどうかという点です。

例えば、「職住近接」を実現することが最も重要であるならば、都心のマンションを選択することになるでしょうし、「子供のための広い間取り」が希望であれば、郊外の中古マンションや一戸建て住宅を選ぶのもよいでしょう。

また、中古住宅は新築住宅に比べ、融資や税制上の優遇が受けにくいといったデメリットもあります。

しかし、新築住宅は完成前に購入を決めなければならない場合がありますが、中古住宅の場合は物件のチェックができる利点があります。

物件情報の収集

1. 物件情報はonyaって集めるか

よい物件との巡り合いの機会は、物件情報量と正比例するといわれています。物件情報を入手するには次のような方法があります。

(1) 情報アンテナを張り巡らす

分譲時に人気沸騰するような物件の情報を集めるには、新規分譲を行う不動産会社の「友の会」などに複数入会しておくことが有効です。また、その他新聞広告等の媒体も丹念に注視していき、新築・中古情報は専門の住宅情報誌を定期購読して最新の情報を取り寄せるなど、積極的な情報収集が必要です。

(2) インターネットを利用する





スマートフォンサイトは、こちらのQRコードからアクセスしてください。



住まいを買う契約の流れ

住まいを借りる契約の流れ

住まいを貸す契約の流れ

住まいを買う契約の流れ

住まいを売る契約の流れ

不動産の購入が相続税対策に有効な理由

家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何？

賃貸住宅の初期費用には何がある？

賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ

引越しのときのゴミはどうやって処分する？

快適に暮らすために居住ルールを確認しよう

査定依頼

デイサービス オーナー募集

土地活用

中古車買取

売買物件検索

賃貸物件検索

会社紹介

店主あいさつ

沿線、間取り、価格等について広い範囲から素早く情報を得るには、インターネットで情報を収集するのが最も適していると思われます。

(3) チラシ広告、折り込み広告等
住まいの近くの物件情報は新聞に折り込まれるチラシ等が役立ちます。

この情報の読み方には注意が必要となります。

不動産広告には各種規制法令があり、特に不動産公正取引協議会が設定した「表示規約」は、広告表示の必要表示事項、特定事項の表示義務と表示の禁止、表示基準、特定用語の使用基準、不当表示の禁止等を定めています。主な不動産業団体に加盟している不動産会社は、この規約を遵守する義務を負っています。

しかし、一部の悪質な不動産会社が、時としてチラシなどに不当な物件表示をして惑わすことがあります。「掘出しもの」とか「格安」といった類いの表示は禁じられているので注意が必要です。

(4) 不動産会社を訪問する
物件情報を出している不動産会社は「売主」会社や「販売代理」会社の場合もあれば、「売買仲介」会社の場合もあります。

仲介会社の場合、買主の依頼に基づいて物件探しから交渉、契約までをサポートしてくれますから、いそがしくていろいろと動けない人や、物件とその物件を販売している不動産会社の所在地が離れている場合、「物件所在地近辺の不動産会社に取引を依頼したい」という人にメリットが大きいといえるでしょう。

不動産会社との関係を知っておこう

媒介契約とはなにか

不動産の売買や交換の仲介を不動産会社に依頼する契約を媒介契約といいます。

不動産会社がこの媒介契約を締結したときには、物件特定のための必要表示、売買すべき価額・評価額、媒介契約の種類、有効期間、解除に関する事項、成功報酬額等を記載した書面を作成し、記名押印して、依頼者（売主）に交付すること等が義務付けられています。

申込みから売買契約まで

1. 購入の申込み

宅地、建売住宅、マンション等の分譲広告を見ていると、「お申込証拠金〇〇円のご印鑑をご用意ください」などと表示されていることがあります。



申込書に必要な事項を記入し、申込証拠金を預けることにより「この住宅を買います」という意思表示を行うことになります。

抽選の場合は申込みの前に登録が必要になります。また、申込み時には前年（ケースによっては前々年）の収入が証明できる書類（源泉徴収票や納税証明書等）が必要な場合があります。

● 申込証拠金の意味

物件購入の申込みの際に買主が売主に支払う金銭のことで、一般的には購入者の申込みが真剣であることを証明したり、申込み順位を確保するために授受されるものです。

これは別に申込金、予約金、手付金とも呼ばれています。

2. 重要事項の説明

不動産取引には複雑な法律等が絡み合っているため、宅地建物取引業法（以下宅建業法）は不動産会社が売主となったり、媒介を行う場合には、購入者に対して売買契約に先立って一定の重要な事項について、書面で説明するように義務付けています。これを重要事項の説明といいます。

重要事項の説明は不動産の専門家といえる「宅地建物取引士」が購入希望者に対し「宅地建物取引士証」を提示し、自分が有資格者であることを証明した上で物件の内容や取引条件などを説明する義務があります。

重要事項は、購入対象物件に関する事項と取引条件に関する事項とに分けられますが、これら法定の一定事項を説明すれば十分であるというのではなく、これら事項以外であっても、説明しないことにより買主に不測の損害を与えるような事実があれば、説明しなければなりません（宅建業法第47条）。

不明な点があれば、重要事項説明を受ける時点で十分に納得するまで説明を受けるようにしましょう。

3. 売買契約

重要事項の説明を宅地建物取引士から受けて、取引しようとする物件に関する権利関係、法令上の制限、その他物件取引の諸条件について納得したなら、売買契約の手続きに入ります。契約は口頭でも有効ですが、宅建業法では取引の安全と買主保護の見地から、不動産会社が自ら当事者として売買契約を締結するときには、買主に一定の事項を記載した書面（売買契約書）を交付するように義務付けています。

媒介の場合も同様に取り扱われます。契約書に記載される事項は、購入する物件や取引の条件によってさまざまなパターンがありますが、基本的な事項は次のとおりです。

(1) 記載しなければならない必要事項

- ・当事者（売主、買主）の氏名、住所
- ・物件を特定するために必要な表示
- ・所在および住居表示、登記上の地番・家屋番号、土地面積、建物面積等
- ・代金の額、支払い方法、支払い時期
- ・物件の引渡し時期…通常新規分譲物件の場合には、竣工予定日とともに若干の余裕をみた買主への引渡予定日をその時期として表示します
- ・所有権移転登記の申請時期…買主が売主に売買代金の支払いを完済したときを所有権移転の時期とします

(2) 定めがあれば記載する事項

- ・代金以外の金銭の授受
- ・契約の解除
- ・損害賠償額の予定・違約金
- ・住宅ローン不成立時の処置
- ・危険負担
- ・瑕疵担保責任
- ・租税その他の公課の負担

売買代金の支払いと登記手続き

1. 売買代金の支払いの流れ

ある物件の購入意思を固め、その申込みから物件の引渡しを受けるまでにはさまざまな名称で売買代金を支払います。



一般的な代金支払いの流れは次のとおりとなります。

(1) 申込証拠金

その物件を購入したいとする意思表示のための証拠として、または、申込み順位の確保のため、一般的に5万円～10万円程度を不動産会社に預けることが多いようです。

(2) 手付金…売買の本契約締結時

手付金は売買契約を締結する際に、契約当事者の一方から相手方に対して交付される金銭その他の有価物をいいます。手付金は契約が約定どおり履行されるときは、売買代金の一部に充当されます。

(3) 内金（中間金）…買主の履行の着手

内金は売買代金の一部弁済金をいい、前払いの性格を持っています。売買代金の全額を一時に支払わず、2回以上に分けて支払う場合の最終残代金以外のもので、内入金とも呼ばれています。買主が売買代金の一部である内金を売主に支払ったときには、買主は契約の履行に着手したことになり、売主は手付金を倍返して契約解除ができなくなります。

(4) 残代金…本物件の引渡し時または融資実行時

売買代金の残金や諸費用を支払って、物件の登記を行います。

残金は売買代金から既に支払っている申込証拠金、手付金、内金を引いた金額になります。残金が融資額より多い場合はその分を現金等で準備しなければなりません。

また、建物の引渡しから住宅ローンの実行までに期間がある場合は、一時的に銀行などからつなぎ融資を受ける必要があります。

2. 登記手続きの進め方

新規分譲マンションや建売住宅の場合には、登記の手続きは不動産会社が手配してくれますが、中古物件を購入したり、媒介等で自分の不動産を手放したりする場合には、所有権の移転登記手続きについてもある程度の知識をもっておく方がよいでしょう。

登記がなぜ必要かといえば、登記は第三者にその不動産が自分のものだと言主張できる対抗要件になっているからです。

例えば、Aさんがある土地を購入したとします。ところが売主が同じ土地をBさんにも売っていたとしたらどうなるでしょうか。当然AさんはBさんと土地の所有権の移転を巡って争うことになります。しかし物権変動を第三者であるBさんに認めさせるためには、Aさん名義の登記がなければ先に登記したBさんに負けてしまうのです。

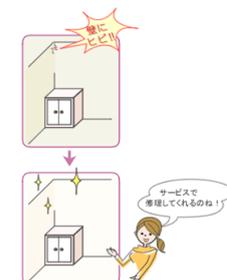
物件の瑕疵（隠れたキズ）とアフターサービス等

1. 購入した物件に瑕疵があった場合の取り決め

不動産の売買契約を結んだ売主は契約に定められた通りの完全な物件や権利を買主に給付することを期待されています。

それなのに物件に瑕疵（隠れた欠陥）があった場合には、売主は一定の責任を負わなければなりません。

「瑕疵」とは「キズ」のことで、ここでいう「隠れた」というのは通常の一般人が世間並みの注意を払ってもその存在が分からない場合をいいます。



これを「売主の瑕疵担保責任」といい、民法上、売主は瑕疵担保責任を負わなければなりません。

また、特約により瑕疵担保責任についての特約を結ぶこともできますから、契約締結時には必ず確認が必要です。

2. アフターサービス規準とは何か

隠れた瑕疵が民法上の瑕疵担保責任の対象となるかどうかを売主・買主が争っていたのではなかなか問題解決には至りません。

そこで新築物件の売主が自主的に建物の部位別に欠陥部分の補修を約束している場合があります。これがアフターサービスです。

購入した物件に買主が欠陥（瑕疵）を発見して売主に通告しても、売主側がその欠陥を通常予想される商品の状態を逸脱した欠陥だと承諾しなければ、結局裁判で争うしかなく、時間とお金がかかるほか、欠陥に対する迅速な対応がとれません。

そこで、売主が営業ツール又は消費者サービスの一環として自主的に欠陥部分の補修を無償で行うものがアフターサービスであり、売主が約束した部位別のサービス期間内については、買主の使用責任や経年変化等を除いて、欠陥部分を迅速に補修する業者の自主的サービスです。

3. 新築住宅の10年間瑕疵保証制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」により、新築住宅の売主等は、新築住宅のうち構造耐力上主要な部分（構造躯体）と雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁の仕上、下地等）について、10年以上の瑕疵担保責任が義務付けられています。

また、国土交通大臣の登録を受けた住宅性能評価機関が工事会社や不動産会社等からの依頼に基づいて個別の住宅の性能をチェックし、住宅性能評価書を交付する制度（任意）もあります。

4. 瑕疵担保責任履行のための資力確保

せっかく10年以上の瑕疵担保責任を義務付けても、売主等に十分な資力が備わっていなかったり、経営破綻した場合には、瑕疵担保責任が履行されない恐れがあります。

そこで、品確法に規定する新築住宅を対象に、1.保証金の供託、または2.住宅瑕疵担保責任保険への加入により、資力を確保することが義務付けられています。

ページの
先頭へ

お得意情報（売買・賃貸）

学区探し

空き家管理

リフォーム各種事業

お問い合わせ

住まいを借りる契約の流れ

住まいを貸す契約の流れ

住まいを買う契約の流れ

住まいを売る契約の流れ

不動産の購入が相続税対策に有効な理由

家賃の上限はどれくらい？考慮すべきは何？

賃貸住宅の初期費用には何がある？

賃貸住み替え、物件を絞り込む3ステップ

引越しのときのゴミはどうやって処分する？

快適に暮らすために居住ルールを確認しよう

査定依頼

デイサービス オーナー募集

土地活用

中古車買取

売買物件検索

賃貸物件検索

会社紹介

店主あいさつ

お問い合わせ | 会社紹介 | プライバシーポリシー | サイトポリシー

〒458-0011 愛知県名古屋市長区相川1丁目5番地

不動産のアmano土地

TEL : 052-895-4884

いいね!

ツイート

Copyright(c) Amano toti .All Rights Reserved.