

## ○ 不動産購入の流れ



### 1. 買付証明の掲示（購入申し込み）

---

購入希望の物件が決まったらまずはじめに行う手続きは買付証明の記入です。この書面はいわば売主さんにたいして購入の意思を伝え、交渉権（順番）を得る大切なものです。購入条件を売主に伝えます。価格の交渉だけではなく、契約日物件の引渡し時期に関する条件などより具体的に記入し交渉しましょう。この書面を売主さんに提示するとき、物件の価格交渉がある場合、契約日、引渡しの時期、購入の資金計画、購入の動機など具体的に記載し提示したほうがより価格の交渉がうまくいくことが多々あります。通常取引においてはこの書面の提出より一週間程度で契約日を決めるのが慣例になっております。

### 2. 売渡承諾書の受理

---

買付証明の提示後、通常1日から3日前後で売主さんから売却条件の提示があります。この書面は省略されることが最近では多いようです。売主さんの了承が得られればいよいよ売買契約の締結です。通常取引においてはこの返答の日から1週間以内で契約日を決めるのが慣例です。もし、売主さんからの条件が希望に沿わない場合、あきらめないでください！再度、妥協点を見つけて交渉しましょう。なぜなら、買付証明にて条件の交渉がある場合、こちら側からの一方的な条件提示の場合があり売主さんの諸事情で受けることができないこともあるからです。また、不動産はこの世に同じ商品はないのです。あきらめる前にもう一度考えて・・・

### 3. 重要事項説明

---

売買契約の締結の前に購入の物件の説明があります。いわゆる「重要事項説明」です。宅地建物取引主任者より物件の説明を行います。購入物件について分からないことは遠慮せずにどんどん質問してください。大切な財産ですから・・・この「重要事項説明」については売主さんと売買契約を締結する前に必ず行いますが通常契約日当日に行います。万一、不安があるようでしたら契約日前でもご説明致しますのでお気軽にお申し付けください。

## 4. 売買契約の締結

---

さあ！いよいよ契約です！売主さんに手付金を交付し売買契約書を作成するので  
す。通常不動産取引の場合、売買価格の5%～10%の手付金を契約時に支払います。  
最近の取引では100万円ぐらいからの手付金で契約することが多いようです。契約  
時、物件に関する質問等ありましたら、気軽に売主さんに質問してください。住宅  
ローンの利用される方は、心配しないでください。現在の不動産取引においては金  
融機関に売買契約書と重要事項説明書を提出しないと正式にローンの内定が得られ  
ません。でも・・・万一住宅ローンが組めなかったら支払った手付金は返ってくる  
の・・・？大丈夫です。契約条項に融資利用の特約がついてます。尚、当社は  
（社）不動産保証協会に加盟しておりますので手付金の保全がされていますのでご  
安心ください。

## 5. 住宅ローンの申し込み

---

住宅ローンの申し込みについては各金融機関により必要書類が異なります。書類に  
ついては担当営業マンよりお知らせします。通常申し込みから1週間～2週間程度で  
ローンの可否がでます。契約前から事前相談をしている場合には提出書類が整い提  
出した時点から3～4日ぐらいで正式に承認されます。尚、万一、ひとつの金融機関  
により融資が承認されなかったとしてもあきらめないでください。なぜなら審査基  
準が各銀行、金融機関により違うからです。ある銀行で否認されてもほかの銀行で  
承認がおりることが多々あります。また、当社は住宅ローンの斡旋に関し自信があ  
ります。安心してお任せください！！

## 6. 金消契約（金銭消費貸借契）

---

さて、住宅ローンの内定がおりたら金融機関との間で融資の契約書を作成します。  
通常、物件引渡し前の1週間～3週間前に引渡し日を決めてから行います。契約時間  
については銀行の窓口営業時間内に、借り入れ名義人本人の署名捺印が必要になりま  
す。また、契約前に住民票の移転と新しい印鑑証明、住民票が必要になる場合がご  
ざいます。

## 7. 引渡し前のチェック

---

購入物件引渡し1週間位前に建物のチェックを行います。新築住宅や内装済みの物件の場合にはキズや汚れ、建具の調子などチェックします。不具合などがある場合には残金決済日または引越しの日までに修復や調整ををしてもらいましょう。中古物件の場合などには建物内の残置物などないか確認しましょう。

## 8. 残金決済（所有権移転登記）

---

いよいよ購入不動産が自分のものになるときです。通常金融機関（銀行）で行われます。売主さんと物件に抵当権などの担保権が付いている場合担保権者、そして所有権移転登記をする司法書士が同席し行われます。司法書士が売主さんの権利書と担保権の抹消が確認できる書類を確認しそれから融資の実行がされます。通常売買代金の支払いは送金によって行われるか、銀行の預金小切手で支払われるので多額の現金をやり取りしませんから安心できます。ですから残金決済日の前日までに取引金融機関（銀行）の通帳に自己資金を入金（送金）しておけば当日、現金を持ち歩く必要がないので安心です。融資が実行され送金の確認がとれれば鍵の引渡しを受け終了です。あとは司法書士が登記所に行き登記手続きをすれば取引完了です。通常2週間前後で登記は完了します。このような手続きを、残金決済当日に行うのでできるだけ午前中にそして当然銀行での取引ですので、ウィークデイに行われます。万一、本人がこられない場合事前に準備ができればご家族などの代理人でも手続きできますが、せつかくの財産の購入ですから本人の手続きが望ましいでしょう。