

A stylized illustration of a landscape. In the top left, there are light blue, fluffy clouds. On the right side, there are two trees with dark brown trunks and rounded, layered green foliage. At the bottom, there are two horizontal brushstrokes: a green one on top and a brown one below it, representing grass and ground respectively. The background is plain white.

# 不動産購入の一般的な流れ

11月25日開催 東京セミナー

# 全体スケジュール



## 物件購入の流れ

物件情報収集  
問い合わせ・  
物件見学  
絞り込み  
購入申込  
重要事項説明  
売買契約  
決済準備  
残金決済・引渡し  
不動産登記

1

2

3

4

5

6

7

8

9

## 住宅ローンの流れ

金融機関情報収集  
事前審査  
本審査申込  
融資の審査・決定  
ローン契約  
融資実行

# はじめの一步



物件購入の流れ

物件情報収集

問い合わせ・  
物件見学

絞り込み

1

2

3

住宅ローンの流れ

金融機関情報収集

# はじめの一步 ① 物件情報収集



まずはインターネットでいろいろ見てみます



するとこんな事に気づきます

相場？

□-ン？

予算？

坪？

不可？

どんな町？

未改装？

耐震？



## はじめの一步 ②問い合わせ・物件見学



### 気になる不動産会社に問い合わせしてみる

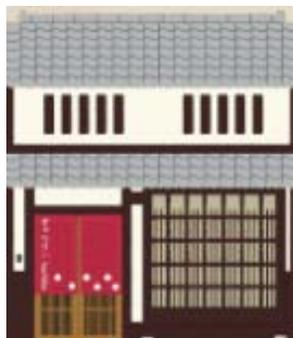


#### 【不動産業者との相性も重要】



不動産との出会いは、タイミングや運も必要です。そして、その出会いをお手伝いする不動産業者との相性も重要です。複数社に問い合わせ・アポイントをとられた方がよいかもしれません。

### 不動産会社を訪問して、購入相談＋物件内覧



#### 【条件とスケジュールの共有】



「いつまでに、どんな物件が欲しいのか」これを担当者で共有することが重要です。

# はじめの一步 ③絞り込み



## 実際に紹介を受ける



## 諸条件と現地の確認

**住み継ぐ家**  
南側 - South

町家を住み継ぎ、森を受け継ぐ。

● 敷地 約100坪 (約3,300㎡)  
● 建物 約150坪 (約5,000㎡)  
● 築年数 約10年  
● 用途 住宅  
● 構造 木造2階建て  
● 間取り 約100坪 (約3,300㎡)  
● 価格 約4,251万円

住宅購入にかかる総費用

項目	金額	備考
物件代金	4,180万円	購入金
ご購入に伴う諸経費 (概算)		
登記手数料 (固定資産税)	約 15万円	固定資産税額 (固定資産税額)
不動産仲介料	約 9.0万円	購入金 9割 - の約定払い
固定資産税・都市計画税	約 2.0万円	決算に非課税 (非課税の特典)
印紙税	1.0万円	売買契約書 貼付済
印紙税	-	-
ローン手数料	-	金融機関により異なります
ローン手数料	-	金融機関により異なります
固定資産税等調整額	-	-
合計	約 4.251万円	諸経費による
物件代金	約 4.251万円	諸経費による
ローン手数料	-	-
印紙税	-	-
固定資産税	-	-
合計	約 71万円	-

売見価格 + 諸経費 = 約 4,251万円

項目	金額	備考
自己資金	-	現金一括
銀行ローン	-	金利 -
固定資産	-	金利 -
銀行ローン	-	金利 -

● 契約期間 八割 手数料  
● 契約期間 八割 手数料  
● 契約期間 八割 手数料

### 【紹介を受けたらすぐに行動】

担当者も人間です。せつかく紹介したのに、リアクションが無ければ、支援の熱も冷めてしまいます。

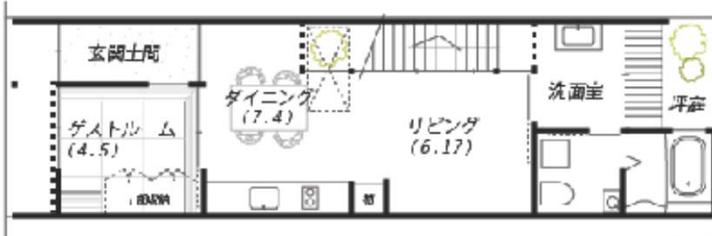
### 【兎に角、悩んで結論を出す】

はじめての購入で即決など普通はできません。しかし、「買う」「買わない」を“本気”で悩む行程が重要です。

仮に買い逃してしまう結果になっても、現地や周辺状況を担当者と一緒に見て考える経験を積むことで、次回の決断スピードが上がります。また、担当者としても協力したくなります。

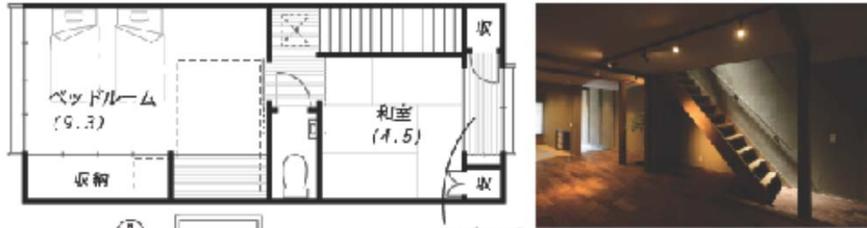


住まいとするなら、毎日を丁寧に過ごし、心の豊かさを味わえる家。  
宿とするならば、求めるの快適の空間と少しのサマワ。  
どちらの用途でも、豊かな時間が過ごせるように計画しました。



京阪七条駅  
歩約 5 分

JR 京都駅  
歩約 13 分



ロフト  
このコンセプトは、せつかく日本を、この京都を基盤に、日本の魂がぎゅっと詰まったものが固まって温かくなっています。日本の伝統文化、職人の手仕事、素敵な生活道具と、それが映える空間。京都の職人が、「自分の得意」と、それを大切に、天の「真実」を持つよう。『暮らし』を豊かにするモノを提案しよう家を提供したい。そんな想いから生まれました。



価格	4,080万円	設備	上下水道・都市ガス・電気
種類	京町家（中古住宅）	用途地域	第二種住居地域
所在地	京都市東山区一橋野本町61-21	法令制限	準防火、15m第二種高度地区
交通	京阪「七条駅」 歩約5分 地下鉄「京都駅」 歩約11分 JR「京都駅」 歩約13分	引渡/現況	即時 / 空家
敷地面積	登記簿:61.05m <sup>2</sup> (約18.46坪) 私道負担無	建ぺい率	60%
建物面積	1F:49.34m <sup>2</sup> 2F:38.83m <sup>2</sup> 延:88.17m <sup>2</sup> (約26.6坪) 登記簿:67.92m <sup>2</sup>	容積率	160% (指定容積率200%)
建物構造	木造瓦葺2階建	地目	宅地
築年月	大正13年10月	土地権利	所有権
接道状況	幅員約3.85mの公道に約4.24m接道	地勢	平坦
間取	4DK	都市計画	市街化区域
備考	再建築時セットバック要 (約0.318m <sup>2</sup> )	国土法種	不要
		学校	東山泉小・中学校
		取引態様	売主
		担当者	山口

## 住宅購入にかかる総費用

担当: 山口

作成日: 2017/11/16

株式会社 八清

物件所在地	東山区一橋野本町61-21		
物件価格	4,080 万円	借入金	3,000 万円

### ご購入に伴う諸経費 (概算)

費用項目	金額	備考
仲介手数料 (消費税込)	-	
登記費用・税金	登録免許税及び登記手数料	約 18 万円 所有権移転登記 (司法書士報酬)
	不動産取得税	約 9.0 万円 購入後 税務署へのお支払い
	固定資産税・都市計画税	約 2.6 万円 決済時に日割清算 (表示は29年度年額)
	印紙税	1.0 万円 売買契約書 貼付用
ローン手数料	印紙税	約 2.0 万円
	ローン融資手数料	約 10 万円 ※融資条件によって異なります
	ローン保証料	約 30 万円 ※融資条件によって異なります
	抵当権設定登記費用	約 10 万円 登録免許税及び司法書士報酬
その他	火災保険料	約 40 万円 保険条件による
	ローン斡旋料	- 八清 手数料
	改装費	
費用合計	約 123 万円	

売買価格 + 諸経費 = 約 4,203 万円

資金明細		毎月支払額	支払い条件
自己資金	¥5,000,000 円	約 14 万円	返済期間: 25 年 金利: 1.000%
銀行ローン	¥37,030,000 円		
自己資金	¥10,000,000 円	約 15 万円	返済期間: 20 年 金利: 1.000%
銀行ローン	¥32,030,000 円		

- 契約場所 八清 事務所
- 契約時ご持参品 お認印  
ご本人確認書類  
手付金

¥4,080,000

# はじめの一步 ①金融機関情報収集



## ローンについては担当者へ相談



### 【ローンの相談はまず担当者へ】



担当者は不動産売買のプロです。購入希望者の情報（年収、資産等）と物件概要が把握出来れば、「どの金融機関で」「どのくらいのローンが組めるか」は感覚でわかります。

## 町家のローンは少し特殊



### 【ローン利用の難易度】



町家は、戦前に建てられた古い木造住宅のため、建物価値が評価されず、町家の購入の際、金融機関から住宅ローン融資を受けられない場合があります。

特に購入する物件は「再建築出来るか」「京町家カルテ・プロフィールがあるか」で難易度が大きく変わります。

# はじめの一步 ①金融機関情報収集



## 再建築出来るか？

再建築出来る物件とは、更地にした後に、新しい家を新築出来る物件です。

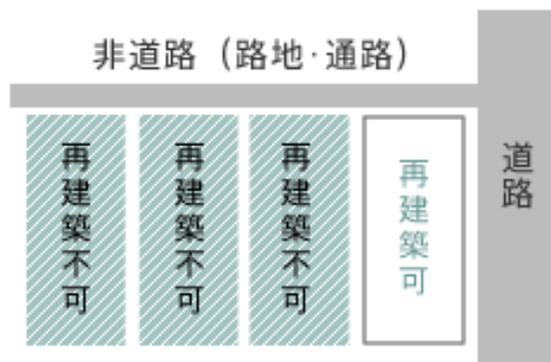
一方、「再建築不可」の物件とは、文字通り再度建築することが出来ない物件です。

物件によって理由は様々ありますが、京都で特に多いのは、道路と2m以上接していないケースです。建築基準法で決められた道路に敷地が原則2m以上（※）面していなければ、家を建てることができません。

※ 専用通路の先にある土地「路地状敷地」に建てられた1950年以前の建築物で特定の条件を満たせば、接道義務が1.5m以上に緩和されるケースがあります。

### 再建築不可事例1

敷地が建築基準法上の道路に面していない場合



### 再建築不可事例2

敷地が建築基準法上の道路に2m以上面していない場合



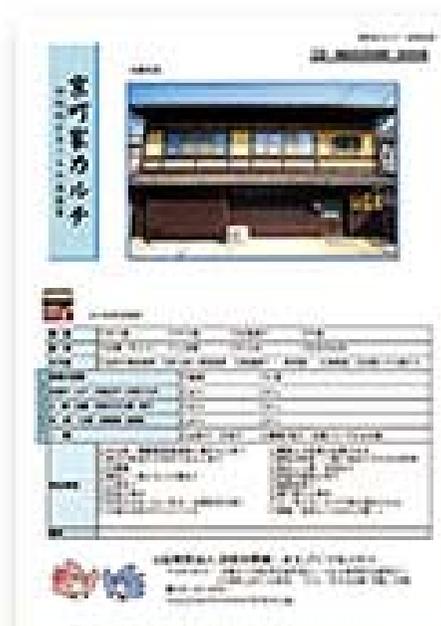
# はじめの一步 ①金融機関情報収集



## 京町家カルテ・プロフィールがあるか？

公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンターが京町家の価値を明らかにし、良好な歴史資産として次世代に継承していく事を目的として、京町家のもつ文化的・歴史的・建築的な価値をまとめた資料です。

「保存すべき町家です」という認定書のようなものです。



ID 2344001-0010

所在地：京都市上京区御前通今出川上る鳥居前町668番地4

京町家カルテ  
伝統的なおうちの履歴書

外観写真

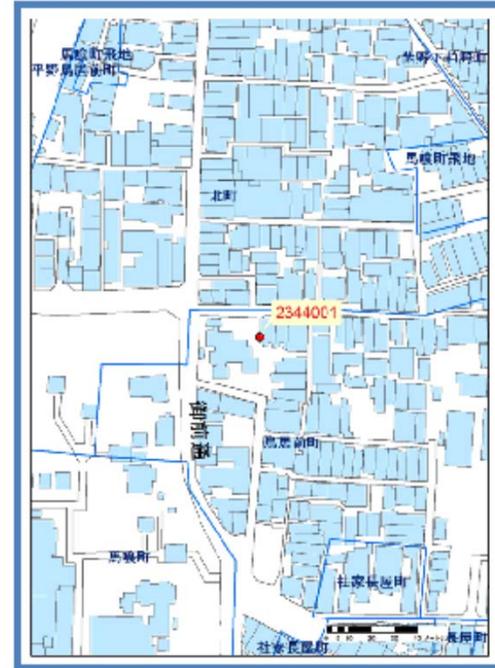


2015年7月31日調査

構造	<input checked="" type="checkbox"/> 本二階	<input type="checkbox"/> 中二階	<input type="checkbox"/> 三階建て	<input type="checkbox"/> 平屋
屋根	<input checked="" type="checkbox"/> 切妻（平入り）	<input type="checkbox"/> 入母屋	<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 瓦葺き以外
その他	<input type="checkbox"/> 全体が看板建築 <input type="checkbox"/> 部分的に看板建築 <input type="checkbox"/> 長屋建て <input type="checkbox"/> 高塀造 <input type="checkbox"/> 袋路にのみ面する			
表側の状態	<input checked="" type="checkbox"/> 真壁	<input type="checkbox"/> 大壁		
玄関戸：大戸・木格子戸・木枠が戸	<input checked="" type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし		
二階：虫籠・木枠ガラス窓・格子	<input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> なし		
外壁：土壁・漆喰壁（表側）	<input type="checkbox"/> あり	<input checked="" type="checkbox"/> なし		
一階	<input type="checkbox"/> 出格子・平格子		<input checked="" type="checkbox"/> 腰壁+格子（金属パイプ又は木製）	
特記事項	<input type="checkbox"/> 文化財・景観重要建造物に値すると思う <input type="checkbox"/> 周辺の町並みが良好であると思う <input type="checkbox"/> 仕舞屋 <input type="checkbox"/> 建物と一体となった塀あり <input type="checkbox"/> 土蔵有り <input type="checkbox"/> 改修工事中 <input type="checkbox"/> 瓦葺き以外（スレート葺き、金属板葺き等） <input type="checkbox"/> 大幅な改変が行われている <input type="checkbox"/> 構造上の改善が必要である <input type="checkbox"/> 路地付町家（1階に路地入口のある町家） <input type="checkbox"/> 独立した塀・生垣あり <input type="checkbox"/> 前面平屋部分有り <input type="checkbox"/> 越屋根有り <input type="checkbox"/> 建て替え工事中 <input type="checkbox"/> よく見えないので不明の項目がある <input type="checkbox"/> 損傷・腐食などの劣化が著しい			
備考				



地図



## 学区情報

翔鷹元学区 翔鷹小学校区

連合会	翔鷹学区住民福祉協議会 (京都市 自治会・町内会&NPOおうえんポータルサイトより)
ホームページ	<a href="http://www5.city.kyoto.jp/chiki-npo/jichikai/gakku.php#gakku">http://www5.city.kyoto.jp/chiki-npo/jichikai/gakku.php#gakku</a>
その他	<input type="checkbox"/> 地区計画、建築協定、景観協定、町式目などの独自のまちづくりルールがある (具体的なルール名：)
メモ	<メモ>

## ⚠️ ご注意

- この記載内容は京町家の現況を示す参考資料となるものです。
- 建物の隠れた瑕疵（欠陥）の有無を示すものではありません。
- 調査の時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。



公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

〒600-8127 京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅浜町83番地の1  
(河原町五条下る東側) 「ひと・まち交流館 京都」B1階  
☎075-354-8701<http://machi.hitomachi-kyoto.jp/>

# はじめの一步 ①金融機関情報収集



## 住宅ローン難易度早見表

建物の種類	再建築の不可	町家カルテ・プロフィールの有無	融資難易度	理由
町家	再建築可	有	★	京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫の京町家専用の住宅ローンの利用が可能。 ※但し、信用金庫の場合は信用金庫法の兼ね合いにより、居住実態が必要となります。(詳細は個別相談にてご説明致します)
		無	★★	お客様のご年収、勤務先、ご資産状況によっては、住宅ローンの利用が可能。
	再建築不可	有	★★	京都信用金庫、京都中央信用金庫の京町家専用の住宅ローンの利用が可能。 ※但し、信用金庫の場合は信用金庫法の兼ね合いにより、居住実態が必要となります。(詳細は個別相談にてご説明致します)
		無	★★★	都市銀行、地方銀行、信金いずれにおいても、住宅ローンのご利用は難しい。

# 続いて二歩目



物件購入の流れ

物件情報収集

問い合わせ・  
物件見学

絞り込み

購入申込

重要事項説明

売買契約

1

2

3

4

5

6

住宅ローンの流れ

金融機関情報収集

事前審査

本審査申込





## 続いて二歩目 ④住宅ローンの事前審査



### 住宅ローンの事前審査



融資してもらえる？

適用金利は？

融資期間は？

保証料は？

#### 【住宅ローンの事前審査】



売買契約の前に「事前（仮）審査」を金融機関へ申請します。事前審査結果が通れば、売買契約へと移ります。

#### 【各種書類と事前審査期間】



事前審査期間は概ね7日～10日です。  
必要書類としては、

「事前審査申込書」

「収入証明書（源泉徴収票等）」

「健康保険証の写し」

「写真付身分証明書（運転免許証等）の写し」  
等です。

## 続いて二歩目 ⑤重要事項説明



### 重要事項の説明を受ける

#### 【重要事項についての説明】

宅地建物業法



建築基準法

民法

条件合意後に改めて物件に関する重要事項を不動産会社の宅建士から説明を受けます。専門的な用語も多く、一度に理解する事が難しい為、事前に書類をメールで送ってもらい確認しておき、疑問点をまとめておきましょう。後々、「聞いた、聞いていない」でトラブルにならない様にすることが大切です。

都市計画法

借地借家法

不動産登記法

印紙法

#### 【重要事項説明のレベルが会社のレベル】

宅地造成等規制法

条例



建築物の耐震改修の  
促進に関する法律

重要事項説明に関する資料、説明方法のレベルが不動産会社のレベルといっても過言ではありません。  
八清では、重要事項説明を極めて重要視しております。

## 続いて二歩目 ⑥売買契約



### 売買契約の締結



#### 【手付金は購入代金の約1割】

売買契約時に、通常「手付金」と呼ばれるお金を売主へ支払います。

通常手付金は売買代金の1割程度です。この手付金は手付金期限の前、もしくは相手側が履行に着手する前であれば、手付金をあきらめることで契約を解除することが出来ます。

また、住宅ローンを利用する場合は通称「住宅ローン特約」が付くのが一般的です。



#### 【仲介手数料は3%+6万円+消費税】

購入する物件が「仲介物件」である場合、仲介手数料が発生します。この手数料額は法定で計算式が決まっています。



## 続いて二歩目 ⑥住宅ローンの本審査申込



### 住宅ローンの本申込



#### 【住宅ローンの本審査】



売買契約後、金融機関へ本申込を行います。申込はご自身で金融機関へ必要書類を持ち込む他、担当者へ書類を預け、担当者が代理で提出することが可能です。

#### 【各種書類と審査期間】



本審査期間は、概ね7日～10日です。必要書類としては、

- 「住宅ローン申込書」
- 「公的収入証明」
- 「住民票」
- 「印鑑証明」

等です。市役所等で取得する書類が多い為、事前審査時よりもやや手間がかかります。

# 最後の三歩目



物件購入の流れ

物件情報収集  
問い合わせ・  
物件見学  
絞り込み  
購入申込  
重要事項説明  
売買契約  
決済準備  
残金決済・引渡し  
不動産登記

1

2

3

4

5

6

7

8

9

住宅ローンの流れ

金融機関情報収集  
事前審査  
本審査申込  
融資の審査・決定  
ローン契約  
融資実行

# 最後の三歩目 ⑦本審査結果・決定 ⑧ローン契約



## 住宅ローン契約

### 【住宅ローンの本審査結果】

本審査の結果、融資額、適用金利、融資期間等が正式に決定します。



### 【金銭消費貸借契約】

金融機関からお金を借りる際に「金銭消費貸借契約」という契約を金融機関と結ぶことになります。

この契約は担当者では代理することが出来ない為、契約者本人が金融機関へ行かなければなりません。



## 最後の三歩目 ⑧決済準備



### 決済及び引渡しへの準備

#### 【火災保険の加入手続き】

住宅ローンの融資実行前に、必ず火災保険への加入が求められます。保険料は家財の量によっても異なります。火災保険はご自身で手配されても良いですし、不動産会社の担当者もしくは金融機関でも斡旋してもらえます。



#### 【所有権移転登記手続きの手配】

物件の引渡しと同時に所有権の移転登記手続きを行う事になります。この手続きは司法書士に依頼する必要があります。また、住宅ローンを利用する場合は、抵当権設定登記も必要になります。通常は不動産会社の担当者から斡旋してもらえます。



# 最後の三歩目 ⑨残金決済・引渡し・所有権移転登記



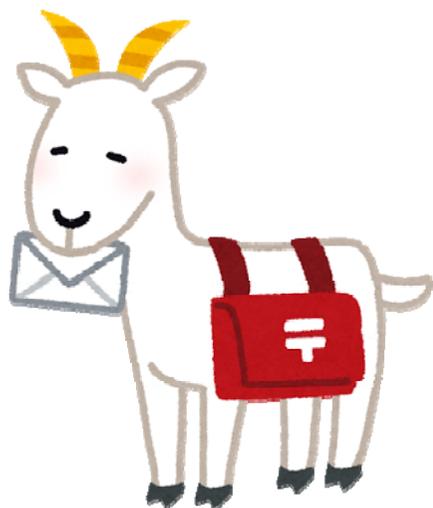
## 決済及び引渡し



### 【残金決済・引渡し・移転登記】



残代金（物件代金－手付金）の決済、諸経費の支払い（固定資産税清算金、仲介手数料、登記費用等）と鍵や必要書類の引き渡しを同時に行います。  
通常は関係者が平日の午前中に金融機関に集まり行われ、取引終了と同時に司法書士が登記手続きに入ります。



### 【引渡し後】



引渡し日から約2週間ほどで登記手続きが終了します。終了後に司法書士からご自宅へ登記簿及び権利書が届きます。

# 補足①

## 申込～購入までの期間及び上洛回数



上洛は通常4回  
(住宅ローン有の場合)

約2カ月

物件購入の流れ

物件情報収集

問い合わせ・  
物件見学

絞り込み

購入申込

重要事項説明

売買契約

決済準備

残金決済・引渡し  
不動産登記

1



3

4



7



住宅ローンの流れ

金融機関情報収集

事前審査

本審査申込

融資の審査・決定

ローン契約

融資実行

## 補足② 具体的な内容は個別相談にて



### 個別相談のお勧め

#### 【お客様によって変わります】

これまでご説明した内容は、あくまで「一般的な不動産購入の流れ」です。

お客様のご希望条件、住宅ローン利用の有無等によって、購入までにかかる期間、上洛回数が変わります。

その為、セミナーパート終了後の個別相談パートにてお客様の状況に応じた、お話をさせて頂ければと思います。

個別相談の機会を是非ご活用ください。



# 補足③ お知らせ



## 来年春ごろにエリア&物件見学ツアーを開催予定

【京都に精通したスタッフが京都中をご案内】

本日、セミナーにご参加頂いた方優先で、2018年春に「**気になるエリア&物件見学ツアー**」を開催予定です。

- ・このエリアの事をもっと知りたい！
- ・おすすめのお店に連れて行って！
- ・町家の構造（工事中物件）を見たい！
- ・最新のリノベーション物件を見たい！

そんなご要望にお応えするツアーです。  
詳細が決まりましたら、後日ご案内致します！

