

ご購入時の資金計画と留意点

お住まいを買うときの支払スケジュール

★支払時期と金額の目安を知っておきましょう★

中古マンションや一戸建てを買うときの、費用の支払時期の大まかな目安は次の通りです。購入物件が決まったらすぐに百万円単位のお金が必要になるので、定期預金の解約や持ち株の売却など現金の準備は早めにおきましょう。なお、中古の場合、引き渡し時期は売主様と話し合っ決めて。引き渡しまでの時期が3か月以内など短い場合は、物件の残代金や購入費用が用意できるか確認してから契約する事が大切です。

★「売買契約」時に支払う費用★

「手付金」として売買代金（価格）の10%程度を支払います

売買契約時に支払う「手付金」は、売買代金の一部となるお金です（*）。金額は代金の10%程度が目安ですが、実際には売主と買主の話し合いによって決められます。ご自分が用意できる金額を早めに伝えてください。なお、契約～引き渡し期間に買主の都合でキャンセルする場合、手付金は返ってきません。逆に売主からキャンセルされる場合は、手付金の2倍の金額が支払われます。契約時には、手付金のほか以下諸費用も支払います。
*引き渡しまでにキャンセルなどがない場合、売買代金の一部に充てられます。

◆売買契約時に支払う購入諸費用◆

諸費用の名称	内容
印紙税	売買契約書に収入印紙を貼る形で納める税金です。税額は売買代金によって異なります。例えば物件価格が1,000万円を超え5,000万円以下の場合、税額は1万円です。
仲介手数料の半金	売買代金の3.24%+6.48万円（税込）の「仲介手数料」を不動産会社に支払います。契約時と残代金決済時に半金ずつ支払うのが一般的です。

★「引き渡し」時に支払う費用★

売買代金（価格）から手付金を引いた「残代金」を支払います

引き渡し直前に行う残金決済は、「売買代金—手付金」の金額を指定された売主の口座に振り込むのが一般的です（*）。このうち住宅ローンを借りて支払う分は、金融機関から直接振込んでもらうこともできます。
*売主様との話し合いにより、引き渡し前の所定の時期に、代金の一部を「中間金」として支払うケースもあります。

ローン借り入れや不動産登記などにかかる「購入諸費用」

住宅ローンの審査を受け借入額が確定すると、金融機関と住宅ローン契約（金銭消費貸借契約）を交わします。この時、ローン契約書に貼る印紙代（印紙税）を支払います。

そして残代金決済時にはローン借入費用や登記費用なども、それぞれ所定の口座に振り込みます。購入諸費用は、契約時と引渡し時に支払いますが、全体的な目安は代金（価格）の6%~13%と、物件の条件や住宅ローンの借入額等による差が大きいです。

現地見学やローン相談の時点で、詳しい金額が大体分かるので確認しましょう。

◆引き渡しまでに支払う購入諸費用◆

諸費用の名称	内容
印紙税 (ローン契約時)	ローン契約書に収入印紙を貼る形で納める税金です。 税額は売買代金によって異なります。 例えば借入額が1,000万円を超え5,000万円以下の場合、税額は2万円です。
登記費用	不動産登記（所有権の移転登記）、抵当権設定登記の際に必要な登記免許税、登記を行う司法書士の報酬などです。
ローン借入費用	事務手数料・保証料・火災保険料・団体信用生命保険料などです。 費用の内容や金額は、ローンの種類や金融機関によって異なります。
仲介手数料の半金	売買代金の3.24%+6.48万円（税込）の「仲介手数料」を不動産会社に支払います。 契約時と残代金決済時に半金ずつ支払うのが一般的です。
税金などの清算金	毎年かかる固定資産税や都市計画税について、日割りした金額を売主様に支払います。この他、マンションは管理費や修繕積立金、一戸建ては地代や私道負担金などを日割りして支払うケースもあります。

当社へご相談いただいた際には、下記のような
【資金計画書】をお客様専用にて作成いたします。