

不動産取引の流れ

2014 September

持続可能な社会を
考えます！

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとり、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年9月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パピルス
株式会社円昭



不動産は一生の中でも最も大きな買い物だと言われています。ですから、売る方も買う方も当然慎重になります。しかし、日用品のように何度も買うものでもありませんし、自分の所有する高価なモノを売ることに一般の方は慣れていません。今回は、売買の流れを簡単に振り返ってみましょう。

売手側は、はじめにその土地や建物がいくらぐらいで売れるのかを査定、検討します。近隣に売り物件があればそれが参考となるでしょう。ただ、売却はやはり不動産業者に依頼することが多いので、不動産業者に査定価格を出してもらい、納得し合意すれば不動産業者と媒介契約を締結し媒介(仲介)を依頼します。媒介契約には多くの不動産業者と締結することのできる一般媒介契約と、特定の不動産業者とだけ締結し、他の不動産業者とは依頼できない専任媒介契約と専属専任媒介契約に分かれます。不動産業者は販売活動に入る前に、その不動産の重要となる部分を調べます。後に、買主に説明義務のある重要事項説明書の基礎となる資料を作ります。購入申込者が現れたら、購入申込書(買付け証明書)を受け取り、引き換えに売渡し承諾書を発行します。この書類はなくて

も良いのですが、慣習的に行われてます。この買付証明と売渡承諾書で取引の詳細な条件の詰めを行います。条件が整えばよいよ売買契約です。通常は手付金を受領し抵当権等が設定してあれば、それらを銀行等の金融機関と相談し引渡までに抹消する手続きを開始します。この契約後の一連の動きを履行の着手と言い、その期間が過ぎると取引を安定させるため契約解除ができなくなるケースが多くなります。また、買主に引き渡すまでに、土地の測量を行い実際の面積を確認し、建物においてはどこまでを売買の対象としているのか、瑕疵等は無いかなどをチェックします。引渡前に引越しを終え、残代金を受け取り所有権移転を行い引渡となります。

次に買主側ですが、どの地域でどれくらいの不動産を求めめるかを決め、資金計画を行います。様々な物件を検討し、物件の確認(現地見学)を行います。ここで不動産業者に依頼すると、売主側と同じように媒介契約が締結されます。気に入った不動産があれば、購入申込をします。細かい条件を決定し、売主が問題ないと判断したら、売渡承諾書を受け取ります。また、融資のある場合は、金融機関の融資事前審査を行います。契約を

締結し、手付金を支払ったら融資の本審査に入ります。住宅などの場合は停止条件を付けますので、融資の本審査が通らなかった場合には契約は白紙解除となります。融資が受けられる場合は、買主側の準備が整うまで待って、残代金の支払いをして引渡となります。必要であればリフォームを行った後に引越越します。

売買取引には様々な注意点があります。その中でも特に確認が必要な書類やモノについて考えてみましょう。普段使わない物が多くありますので注意が必要です。売主がその不動産の所有者である証明書、権利証は最も重要な書類となります。古い物は縦書きの用紙に登記済みの印鑑等が朱印で押印されたものですが、最近では、登記識別情報と言う、暗証番号が附された書類となっています。どちらも効果は同じですが非常に重要な書類です。所有者が確認できれば、所有者の実印と印鑑証明、身分証明書も必要となってきます。売主は、高価な不動産を手放す訳ですから、売渡しの際は書類に間違いが無いかをしっかりと確認します。また、その不動産の登記簿謄本(誰でも取得可能)を取得し所有者を照合確認します。その際、所有者が引越越しをしている場合があり、登記簿の住所

と、現在の住所がちがう場合がありますので、必ず住民票を確認します。もし、変更や錯誤のある場合は引渡時もしくは引渡前に変更をしておく必要があります。

次に、買主に必要となるものとして、不動産評価証明書があります。この評価証明の価格が解ると、不動産の登記費用等が具体的に変わってきます。建物がある場合は図面、変更のある場合は変更箇所や、どこまでを売買の対象にするのかをチェックします。ここでは、過去に雨漏りがあったりとか、大きな修繕を行った場合の状況、自殺等が無かったかを売主にしっかりとヒアリングする必要があります。後々問題とならないためにも、売主側の情報をしっかりと聞くことが重要なのです。また、買主は、問題無ければどのように金銭を支払うかを売主との間で調整します。

売買において必要な金銭は、手付金、残金、登録免許税(買主)、登記等の司法書士手数料、不動産仲介手数料、固定資産税分担金、測量費用(通常は売主)となります。不動産取引は不動産業者に任せるだけでなく、ご自身で内容を理解することが大切なのです。



【制度の概要】

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を贈与により取得した場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。

【制度の内容】

1. 非課税枠

| 贈与年 | 省エネ性又は耐震性を満たす住宅 | 左記以外の住宅 |
|-------|-----------------|---------|
| 平成25年 | 1,200万円 | 1,000万円 |
| 平成26年 | 1,000万円 | 500万円 |

※東日本大震災の被災者は、上表にかかわらず、非課税枠は1,000万円(省エネ性又は耐震性を満たす住宅は3年間1,500万円)となります。

2. 非課税の対象となる住宅の床面積

⇒50㎡以上240㎡以下の住宅が対象

※東日本大震災の被災者には、床面積上限要件(240㎡以下)は課されません。

3. 適用期限

⇒H24 1/1～H26 12/31までの贈与が対象

【受贈者要件】

非課税を申請する受贈者は、次の要件を満たすことが必要です。

- ① 贈与時に日本国内に住所を有していること
(注)贈与時に日本国内に住所を有しない者であっても、次のa及びbに該当する場合は対象
a 贈与時に日本国籍を有していること
b 受贈者又は贈与者がその贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること
- ② 贈与時に贈与者の直系尊属であること
- ③ 贈与年の1月1日において、20歳以上であること
- ④ 贈与年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- ⑤ 贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等をする
- ⑥ 贈与年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること、又は、同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実にであると見込まれること

【家屋要件】

非課税の対象となる家屋は 次の要件を満たすものです。

<住宅を新築し、又は取得する場合>

- ① 新築又は取得した住宅の床面積(区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が50㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること
- ② 取得した住宅が次のいずれかに該当すること
1) 建築後使用されたことのないもの
2) 建築後使用されたことのあるもので、その取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたもの
3) 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、「耐震基準適合証明書(家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り)」又は「住宅性能評価書の写し(家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1等級2又は等級3であるものに限り)」

<増改築をする場合>

- ① 増改築等後の住宅の床面積(区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が50㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること
- ② 増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事(※)に該当することにつき「確認済証」の写し、「検査済証」の写し又は「増改築等工事証明書」により証明されたものであること
- ③ 増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること

(※)一定の工事とは、以下のいずれかの工事をいいます
ア.増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替
イ.区分所有する部分の床(主要構造部である床)等の過半について行う修繕又は模様替(ア以外の工事をいいます)
ウ.居室、調理室、浴室、便所等の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替(ア・イ以外の工事をいいます)
エ.現行の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替(ア・イ・ウ以外の工事をいいます)
オ.エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋又は大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定め

る基準に適合させるための修繕又は模様替(ア・イ・ウ以外の工事をいいます)

【省エネ性又は耐震性を満たす住宅】

非課税枠の500万円加算の対象となる省エネ性又は耐震性を満たす住宅とは、次のとおりです。

- ① 新築住宅=省エネルギー対策等級4の住宅又は耐震等級(構造九体の倒壊防止)2以上もしくは免震建築物の住宅
 - ② 中古住宅=省エネルギー対策等級4の住宅と同程度の省エネルギー性能を有すると認められるもの又は耐震等級(構造九体の倒壊防止)2以上もしくは免震建築物の住宅
 - ③ 増改築等=省エネルギー対策等級4の住宅と同程度の省エネルギー性能を有すると認められるもの又は耐震等級(構造九体の倒壊防止)2以上もしくは免震建築物の住宅
- ※各等級は、住宅性能表示制度の性能等級(具体の基準は評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)に定められています)と同じものです
※中古住宅及び増改築等に係る耐震等級・免震建築物は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します

【確定申告時の必要書類】

確定申告の際には、以下の書類を提出する必要があります(非課税枠の500万円加算を申請する方は、Iの書類のほか、IIの書類を併せて提出する必要がありますので、ご注意ください)

I 全ての方が提出する書類

- ① 計算明細書、② 受贈者の戸籍謄本、③ 贈与年の所得金額を明らかにする書類、④ 請負・売買契約書、⑤ 登記事項証明書、⑥ 受贈者の住民票の写し、⑦ 受贈者の戸籍の附票の写し、⑧ 増改築等工事証明書、⑨ 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書

※⑤・⑥は新築・中古のみ⑦・⑧は増改築等のみ⑨は一定築年数(木造20年・耐火建築物25年)を超える中古のみ

II 非課税枠の500万円加算を申請する方が提出する書類

- 1. 新築住宅=建設住宅性能評価書の写し・住宅性能証明書・長期優良住宅認定通知書及び建築証明書等のいずれか
- 2. 中古住宅=既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し(耐震等級・免震建築物のみ)・住宅性能証明書のいずれか
- 3. 増改築等=既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し(耐震等級・免震建築物のみ)・住宅性能証明書のいずれか

コラム

リノベーション(りのべーしょん)

リノベーションとは、中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。例えば、水・電気・ガスなどのライフラインや構造躯体の性能を必要に応じて更新・改修したり、ライフスタイルに合わせて間取りや内外装を刷新したりすることで、快適な暮らしを実現する現代的な住まいに再生していきます。新築住宅に比べ、価格が低く、購入後の価格下落も穏やかなのが中古住宅の特徴。リノベーション費用をかけても新築に比べリーズナブルに住まいを取得できるだけでなく、資産価値の目減りが少ないといえます。また、リノベーションをすることで、価値が高まり、次世代へ優良なストックを引き継ぐことができます。

お勧めの一冊

影響力の武器 実践編

—「イエス!」を引き出す50の秘訣

著者:N.J.ゴールドスタイン、S.J.マーティン、R.B.チャルディーニ、安藤 清志 監訳 出版社:誠信書房 価格:2,160円-(税込)

以前「影響力の武器—なぜ、人は動かされるのか」をご紹介しましたが、今回はその実践編です。より具体的、実践的に書かれており、この本を読めば説得について、どのような心理が作用しているのかが解ります。これは、6つの普遍的な原理、返報性=恩恵を受けたら報いなくてはならないと感じる。権威=専門家に指示をあおごうとすること。コミットメントと一貫性=自分のコミットメントや価値観と一貫した行動をとうとすること。希少性=手に入りにくいものほど求めたがること。好意=好意を持つ相手ほど賛同したくなること。社会的証明=他人の行動を指針とすること。この原理が社会的影響力の根拠になっています。本書は明日からでも使える内容が満載です。広告・宣伝、何かの勧誘等また、日常生活の中でふと変だなあ~と思ったら、いらない物をつい買ってしまったりするあなたにお勧めの一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031
名古屋市中区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
<http://www.enshow.com>