

不動産購入時にかかる諸費用一覧

費用の種類	金額	概要
仲介手数料	$\text{売買金額} \times 3\% + 6 \text{ 万円 (+ 消費税)}$ (売買金額 400 万円以上の場合)	売買の仲介をした不動産業者への仲介料です。売主(不動産の所有者)が不動産業者かつ仲介業者が入らない場合は不要になります。
登記に関する費用 (司法書士報酬+登録免許税)	報酬 : 1~5 万円程度 (場合による) 登録免許税 : (土地)固定資産税評価額 $\times 1.5\%$ (建物)固定資産税評価額 $\times 2\%$ (※) (※)0.3%とする特例あり	登記手続き(※1)を代行した司法書士への報酬と登記時に納めることになる税金です。登録免許税は司法書士が立替えるので、報酬と合わせて支払うことになります。
固定資産税精算金	$\text{売買した年の固定資産税及び都市計画税額} \times \frac{\text{引渡し日} \sim 12/31(3/30) \text{ の日数 (※2)}}{365 \text{ (うるう年なら 366)}}$	売買した年分の固定資産税は売主が全額納付するため、買主負担分を日割り計算し売買代金に上乗せします。計算の起算日を 1/1 とするか 4/1 とするかは地域により異なります。石川県では 4/1 が一般的です。
上下水道(ガス)引込費用 上水道加入金	<ul style="list-style-type: none"> ・引込工事費用 60~70 万円程度 ・加入金 10~20 万円程度 となるケースが一般的。 (例外あり。工事内容や地域による。)	道路下にある上下水道(都市ガス)本管から支管をつなげて対象の土地に引き込むための費用です。売買代金に含まれていることもあれば別途で必要になることもあるので要注意です。 もともと家が建っていた等、既に水道引き込みがある土地なら不要です。 引込工事は不要でも加入金は必要となるケースもあります。

借入諸経費	<p>借入先金融機関や住宅ローンの内容による。借入先金融機関に要確認。(以下参考)</p> <p>事務手数料→3～10 万円の定額 or 借入額の 2～3%</p> <p>保証料→数十万円程度。借入額、返済年数、等による。利率を上乗せしての毎月支払いも可能。保証会社なしの借入なら不要。</p> <p>印紙代→1,000 万円超 5,000 万円以下の借入の場合 2 万円</p>	住宅ローンを組む場合は、事務手数料、印紙税や保証料等が必要です。借入決済時に借入金額から諸経費が差し引かれた金額が振り込まれることになります。
火災保険料	<p>一般的な新築木造一戸建の場合の相場は 10～25 万円程度。</p> <p>(期間 10 年、保証内容による)</p>	火災保険料の支払いは年払いや一括払いが一般的です。
収入印紙代	<p>契約書に記載の契約金額による。</p> <p>1,000 万円超 5000 万円以下→1 万円</p> <p>500 万円超 1,000 万円以下→5 千円</p> <p>100 万円超 500 万円以下→1 千円</p>	契約書に貼り付ける収入印紙です。郵便局等で購入することができます。
不動産取得税	<p>固定資産税評価額×4 %</p> <p>(土地は 1.5%、建物は 3%とする特例あり)</p>	不動産を取得したことにより、取得後一度だけ課税されます。取得から約半年経った頃に都道府県の税事務所から送られてくる納税通知書を以て納税となります。

固定資産税評価額は、土地は時価の 7 割、建物は時価の 5～6 割が目安と一般的に言われています。

- (※1) 不動産売買においては土地建物の登記簿上の所有者名義を買主に書き換えること、および土地建物住宅ローンの担保とすることを登記簿に記すこと(抵当権の設定)をいいます。登記と残代金の授受を合わせて行い、売買取引の完了とするケースが一般的です。
- (※2) 起算日が 1/1 の場合 12/31 まで、4/1 の場合は 3/30 までの引渡し日を含む日数