

不動産の購入フロー

不動産購入ステップと注意点

アメリカでの不動産購入はどのような流れで行うのか。購入フローと、各ステップでのポイントや注意点をまとめた。

① エージェント（不動産業者）とローンの借り先を見つめる

② ローンのアプローチ（仮承認）を取得する

③ 物件を探す

④ 気に入った物件にオファーを出す

⑤ デポジット（手付金）を支払う

⑥ エスクロー開始

⑦ 住宅ローンを申請

⑧ 売り主からの物件についてのデイスクリプチャーレポートを受け取る

⑨ ホームインスペクション（建物検査）を入れる

⑩ 最終的な購入するか否かの決定

⑪ 残金の決済

⑫ 物件の最終確認

⑬ 売買取引の成立！
夢のホームオーナーになる

17日以内

7日以内

コンティンジェンシー期間

エスクロー期間

【図⑤】不動産価格の中間値の一例（2013年7月時点）

| 郡 | 地域 (Zip) | 一戸建て | | コンドミニアム | |
|---------------|------------------------|---------|-----------------|---------|-----------------|
| | | 価格中間値 | 2012年7月の価格変動(%) | 価格中間値 | 2012年7月の価格変動(%) |
| ロサンゼルスカウンティ | ガーデナ (90247) | 32.6万ドル | 10.5% | 19.7万ドル | 9.4% |
| | ロングビーチ (90802) | 40万ドル | 33.8% | 20.5万ドル | 8.2% |
| | サンベドロ (90731) | 45.5万ドル | 35.9% | 31.1万ドル | -8.1% |
| | トランス (90503) | 70万ドル | 16.7% | 58.8万ドル | 7.7% |
| | カルバーシティ (90230) | 80.5万ドル | 11.8% | 35.7万ドル | 55.3% |
| オレンジ郡 | レドンドビーチ (90277) | 105万ドル | 2.4% | 75.5万ドル | 25.8% |
| | パロスバードス・ベニンシュラ (90274) | 136万ドル | -7.8% | 60万ドル | -7.7% |
| | サンタアナ (92701) | 37.5万ドル | 10.3% | 17.6万ドル | 35.4% |
| | サイプレス (90630) | 47万ドル | 4.4% | 34.5万ドル | 87.5% |
| | コスタメサ (92626) | 60万ドル | 23.1% | 40万ドル | 8.8% |
| アーバイン (92603) | 166.6万ドル | 16.7% | 67.7万ドル | -11.5% | |

(DataQuick; DQNews.comより抜粋)

アメリカでの住宅購入に役立つサイト

■ **CNN Finance**
<http://cgi.money.cnn.com/tools/houseafford/houseafford.html>
 自分の収入でいくらの家を、どのようなローンの支払いプランで購入できるかをシミュレートできるサイト。

■ **LA Life**
www.lalife.com
 LA周辺の治安と教育の充実度を数値で表しており、さらにエリア内の物件も紹介しているサイト。

■ **Zillow**
www.zillow.com
 住所を入力すると、航空写真が表示され、その周辺一帯、一軒一軒の家の価格が見られるサイト。あくまで概算だが参考になる。

■ 記事監修



丸尾 智子 / Starts Pacific, Inc.
 ☎ 310-782-7877
 Email: info@startsla.com



吉田 ピーター / OGI Mortgage Bankers
 ☎ 213-509-1000
 Email: peteroh@ogimb.com

① エージェントとローンの借り先を選ぶ

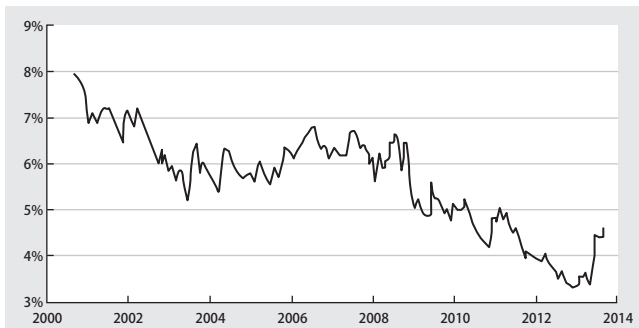
まず、エージェント（不動産仲介業者）を探す。豊富な経験、確かなマーケティング情報を持ついいエージェントを見つけるには口コミが確実だが、何人か会ってその中から決めるのもいいだろう。

住宅ローンの借り先は、エージェントからローンオフィサーを紹介される場合が多い。ただ、自分でより多くの選択肢から選びたいければ、銀行など各金融機関に足を運んでみるのも手だ。

② ローン の 仮承認 を 取得

住宅ローンはまず、支払える総額の限度を設定。それを基に、さまざまな種類(図③)の中からローンオフィサーや銀行などと相談して決める。

【図④】30年固定金利の動き（2000年～2013年）



(出展: Freddie Mac's Primary Mortgage Market Surveyより抜粋)

今後は金利の上昇が予想されるため、30年など長期間のローンなら、金利が低い現在は固定金利を選ぶのが一般的だ。頭金は物件価格の3%から組めるが、20%は用意したい。頭金なしだと、審査が通りづらい、金利が高くなるなどデメリットがあるからだ。

次に、「住宅ローンを払う能力」を証明するプリアプルーブ（仮承認）を出してもらうため、ローンの貸し手の金融機関にタックスリターンフォームや給与明細、銀行の収支報告書、クレジットレポートなどを提出。年収、クレジットスコア、貯蓄などがチェックされ、ローン貸し出しの可否が判断される。基本的には、毎月の住宅ローン支払い額に固定資産税、自動車ローン、保険料などをすべて合計した支出が月収の45%

【図③】アメリカの住宅ローンの種類

● 主な金利の種類

- **固定金利**…返済期間中、金利が変わらず固定。
- **変動金利**…返済期間中、金利が一定時期ごとに市場金利に連動。
- **初期固定金利**…借り始めの一定期間は固定。のちに変動金利に移行。
- **バルーンローン**…短期間(5、7、10年)低金利で借りられ、期間終了時にローンの残金を全額支払うか、もしくは借り換えをする。
- **FHA (Federal Housing Administration) ローン**…連邦住宅局を通して借りるローンで、金利が低い。代わりに、不動産価格の上限があるほか、審査も厳しい。

● 借りる期間は？

15年、20年、30年が一般的。期間が短ければ金利も低く、全体の返済額も少なくなる。

③ 物件を探す

同じカリフォルニア州でもエリアによって不動産価格は大きく異なる(図⑤参照)。エージェントに希望エリアの過去数週間、数カ月の取引事例を見せてもらい、相場を確認しよう。そして、自分が支払える限度額と照らし合わせ、どのエリアでどんな家を買うのか絞り込む。後はその条件に合った物件をエージェントに提案してもらい、随時見学に行く。

④ 物件にオファーを出す

いい物件を見つけたら、エージェントを通して売り主へのオファーを作成。購入希望価格、住宅ローンのプリアプルーベーター、オーナーが

住んでいる家なら希望入居日などを提出し、交渉する。

う可能性があるので注意を。⑧ デイスクリプチャーレポートを受け取る

交渉がまとまり、契約書にサインがされると、デポジットがエスクロー会社(買主、売主の間に入り、取引を締結させる会社)に送金される。デポジットは通常、購入価格の1~5%とされている。

エスクロー開始から7日以内に、売り主は物件すべての情報の公開義務がある。建物のダメージ、名義エリアの自然災害等に関して書類(デイスクリプチャーレポート)が売り主から買い主へ提出される。

⑥ エスクロー開始

デポジットの送金を機に、取引を締結させる「エスクロー期間」が始まる。一般的には30~60日間ほどかかる。

ホームインスペクション(建物検査)をホームインスペクターに依頼。水道、電気、給湯設備や建物の傷み具合などが詳細にチェックされる。費用は通常300~500ドル程度。

⑦ 住宅ローンを申請

仮承認を受けていた住宅ローンの本申請をする。プリアプルーブを受けていても、例えばプリアプルーブ後に新たに車を買ってローンを組み、毎月の支出が増えたりすると、申請が却下されてしま

⑩ 最終的な購入の決定

エスクロー開始から17日以内に、売り主からの情報公開とホームインスペクションの結果、ローンの承認が確実に下りることを確認す

⑬ 売買取引の成立

エスクロー会社が取引を登記し、売り主、買い主がすべての書類にサインしたら、取引完了。所有権がカウンティに登録され、カギを渡されたら、晴れてオーナーに

⑫ 物件の最終確認

依頼した修理箇所が修理されているかなど、最終チェックを行う。

⑪ 残金の決済

住宅ローンの書類にサインをし、エスクロー会社宛てに残金の決済を行う。

⑨ ホームインスペクション

ホームインスペクション(建物検査)をホームインスペクターに依頼。水道、電気、給湯設備や建物の傷み具合などが詳細にチェックされる。費用は通常300~500ドル程度。