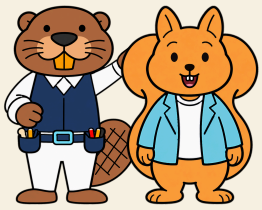
入門編 #06　復習シート　ビバ先生の大家教室



物件価格の約10%が消える購入諸費用と不動産取得税

数字は説明のための例です。この1枚で、動画の要点を3分で見返せます。

1 諸費用は、物件価格の7〜12%

①仲介手数料　②印紙税　③登録免許税　④司法書士費用　⑤不動産取得税　⑥火災保険料　⑦ローン事務手数料

不動産取得税は決済のあとに納付書が届きます（100万円を超えることも）。
不動産取得税 ＝ 固定資産税評価額 × 3%（宅地は評価額の1/2が課税標準）

2 4,700万円のRC物件で、全部を足すと

仲介手数料 約162万円（4,700万 × 3% ＋ 6万 ＋ 消費税）／登記費用 約120〜150万円
固定資産税・都市計画税の精算金 約41万円／不動産取得税 約120万円／印紙税・保険料など 約7〜15万円

合計	450〜488万円

決済までに用意	決済後に納税
合計 − 不動産取得税 **330〜368万円**	現金で残す **約120万円**

現金で用意しておく目安：4,700万円 × 15% ＝ **705万円**

3 仲介手数料の上限

400万円超：**3% ＋ 6万円 ＋ 消費税**（超える請求は違法）
800万円以下の物件は、売主・買主それぞれから最大33万円（税込）まで（2024年7月の改正）。
両手取引は交渉しやすい

4 節約できるところ

印紙税：電子契約ならかからない。紙なら原本は相手に用意してもらい、コピーを受け取る
融資の申込代行手数料（業者に頼む分）：自分で銀行に行けばゼロ。銀行の手数料は別にかかる

考えてみよう

1. 3,000万円の物件。諸費用が7〜12%なら、いくら〜いくら？
2. 3,000万円の物件の仲介手数料の上限は？（消費税10%込み）
3. 不動産取得税を払うのは、決済の前？後？

答え　① 210万〜360万円　② 105万6,000円（3,000万 × 3% ＋ 6万 ＝ 96万、× 1.1）　③ 後（その分の現金を残しておく）

次の動画 入門編 #07　なぜ融資を使うのか

この資料は一般的な情報です。投資の判断はご自身でお願いします。