

MORTGAGE BUYER PURCHASING FULLY PAID PROPERTY

完成済みの物件をローンを組んで買う方法

(手続きの完了まで3週間から1か月かかります。)

STEP 1 PRE-APPROVAL

事前手続き

売り手に対し購入のオファーを出す前に、該当する銀行より住宅ローンを組むことの事前承認書を取得しましょう。実際にローンが組めない可能性もありますのでこの際を取得してください。

STEP 2 SECURITY DEPOSIT

手付金

売り手との間で購入金額に合意が取れた場合、まず初めに購入金額の10%分の小切手を発行する必要があります。UAEに拠点を置く銀行であればどの銀行でも可能ですが現在の日付で発行する必要があります。この小切手は売り手のエージェントが保管し即日現金化されることはありません。保管され現金化はされません。また契約が完了した際は購入者に返却されます。

また売主は、買主の過失や契約違反により取引を成功させることができない場合、セキュリティ・チェックを没収し、現金化する権利を有します。同様に、売主が自らの過失または契約違反により譲渡を成功裏に完了できなかった場合、売主は買主に対して、買主の保証小切手と同額の違約金を支払う必要があります。

STEP 3

FORM F - MOU

本契約 契約書Fへのサイン

契約書Fへのサインをもって正式に物件を購入する旨の意思表示となります。この契約書は弊社エージェントによって作成され、双方が合意した条件を書面にて確定します。またこの契約書へのサインをもって両当事者が取引を完了することへ法的な合意をしたこととなります。

STEP 4

PROPERTY VALUATION

不動産評価

本契約書へのサインが完了すると購入者はローンを受けるために銀行に不動産の査定を依頼する必要があります。RERAに認定を受けたエージェントが実際に物件を訪問し物件の評価証明書を銀行に発行します。この手続きは2日～1週間程度かかります。

STEP 5

FINAL MORTGAGE OFFER LETTER

ローンを組む

不動産の評価証明서가発行され、買い手がそれに合意した場合、銀行が最終的なローンオファーの文書を発行します。買い手がこれに合意すると銀行は物件購入のための小切手を用意します。外国人の場合ローンを組むことができる金額は物件価格の最大75%、UAE国籍の場合は最大80%です。この手続きも同様に2日～1週間程度かかります。

STEP 6

DEVELOPER's NO OBJECTION CERTIFICATE (NOC) FOR TRANSFER

物件譲渡許可書の申請

銀行より最終のオファーを受け取った売主はデベロッパーからの譲渡許可書を申請します。この申請方法はデベロッパーによって異なっており、売主と買主が双方の同席が必要な場合もあります。この手続きはデベロッパーによっては1週間以上かかる場合があります。

STEP 7 PROPERTY TRANSFER

所有権の移転

不動産の所有権移転に関する許可書が発行されたらすぐに売主、買主の両方でRERAのオフィスにて不動産移転の手続きを行います。この際買主は必要な支払額の小切手、売主は不動産の移転に必要な書類を携行する必要があります。

この手続きでは買主は必要額に相当する小切手を売主に手渡しし、ドバイの土地局より買主の名前にて不動産所有証明書が発行され移転が完了します。

これでローンを組んで物件を購入する手順は完了です。ご不安点などございましたらいつでもお問い合わせください

MORTGAGE BUYER PURCHASING MORTGAGED PROPERTY

ローンが設定されている物件をローンで買う
場合

(手続き完了まで6－8週間かかります)

STEP 1 **PRE-APPROVAL**

事前手続き

売り手に対し購入のオファーを出す前に、該当する銀行より住宅ローンを組み込むことの事前承認書を取得しましょう。実際にローンが組めない可能性もありますのでこの際に取得してください。

STEP 2 **SECURITY DEPOSIT**

手付金

売り手との間で購入金額に合意が取れた場合、まず初めに購入金額の10%分の小切手を発行する必要があります。UAEに拠点を置く銀行であればどの銀行でも可能ですが現在の日付で発行する必要があります。この小切手は売り手のエージェントが保管し即日現金化されることはありません。保管され現金化はされません。また契約が完了した際は購入者に返却されます。

また売主は、買主の過失や契約違反により取引を成功させることができない場合、セキュリティ・チェックを没収し、現金化する権利を有します。同様に、売主が自らの過失または契約違反により譲渡を成功裏に完了できなかった場合、売主は買主に対して、買主の保証小切手と同額の違約金を支払う必要があります。

STEP 3

FORM F - MOU

本契約 契約書Fへのサイン

契約書Fへのサインをもって正式に物件を購入する旨の意思表示となります。この契約書は弊社エージェントによって作成され、双方が合意した条件を書面にて確定します。またこの契約書へのサインをもって両当事者が取引を完了することへ法的な合意をしたこととなります。

STEP 4

SELLER APPLIES FOR LIABILITY LETTER

ライアビリティレターを申請する

最終契約書が署名された後、売主は自身がローンを組んでいる銀行に対しライアビリティレター（瑕疵担保責任証明書）を申請します。この証明書には売主のローン残高が記載されています。

銀行により異なりますがこの手続きには10-15営業日かかります

STEP 5

PROPERTY VALUATION

不動産評価

本契約書へのサインが完了すると購入者はローンを受けるために銀行に不動産の査定を依頼する必要があります。RERAに認定を受けたエージェントが実際に物件を訪問し物件の評価証明書を銀行に発行します。この手続きは2日～1週間程度かかります。

STEP 6

FINAL MORTGAGE OFFER LETTER

ローンを組む

不動産の評価証明書が発行され、買い手がそれに合意した場合、銀行が最終的なローンオファーの文書を発行します。買い手がこれに合意すると銀行は物件購入のための小切手を用意します。外国人の場合ローンを組むことができる金額は物件価格の最大75%、UAE国籍の場合は最大80%です。この手続きも同様に2日～1週間程度かかります。

STEP 7

SELLER's LOAN SETTLEMENT

売主のローンを決済する

売主より残りのローン金額の証明書、買主より新たなローンのオファーレターが発行され次第、買主の銀行は売主の残りのローンの全額を決済します。

この手続きは3-5営業日かかります

STEP 8

SELLER's MORTGAGE CLEARANCE LETTER

クリアランスレターの発行

売主の銀行は、物件に対するローン残高の全額を決済した後、モーゲージクリアランスレターを発行します。抵当権抹消許可書は、ドバイ土地局およびデベロッパー宛に発行され、売主ではなく買主の銀行のみに渡されます。買い手の銀行は、モーゲージ・クリアランス・レターと一緒に、売り手の銀行から不動産の権利証の原本も受け取ることになります。

この手続きは10～15営業日かかります。

STEP 9

DEVELOPER's NO OBJECTION CERTIFICATE (NOC) FOR TRANSFER

物件譲渡許可書の申請

銀行より最終のオファーを受け取った売主はデベロッパーからの譲渡許可書を申請します。この申請方法はデベロッパーによって異なっており、売主と買主が双方の同席が必要な場合もあります。この手続きはデベロッパーによっては1週間以上かかる場合があります。

STEP 10

PROPERTY TRANSFER

所有権の移転

不動産の所有権移転に関する許可書が発行されたらすぐに売主、買主の両者でRERAのオフィスにて不動産移転の手続きを行います。この際買主は必要な支払額の小切手、売主は不動産の移転に必要な書類を携行する必要があります。

この手続きでは買主は必要額に相当する小切手を売主に手渡しし、ドバイの土地局より買主の名前にて不動産所有証明書が発行され移転が完了します。

これでローンを組んで物件を購入する手順は完了です。ご不安点などございましたらいつでもお問い合わせください

CASH BUYER PURCHASING FULLY PAID PROPERTY

すでに支払い済みの物件を現金で購入する
場合(1週間～2週間)

STEP 1 SECURITY DEPOSIT

手付金、保証金

売り手との間で購入金額に合意が取れた場合、まず初めに購入金額の10%分の小切手を発行する必要があります。UAEに拠点を置く銀行であればどの銀行でも可能ですが現在の日付で発行する必要があります。この小切手は売り手のエージェントが保管し即日現金化されることはありません。保管され現金化はされません。また契約が完了した際は購入者に返却されます。

また売主は、買主の過失や契約違反により取引を成功させることができない場合、セキュリティ・チェックを没収し、現金化する権利を有します。同様に、売主が自らの過失または契約違反により譲渡を成功裏に完了できなかった場合、売主は買主に対して、買主の保証小切手と同額の違約金を支払う必要があります。

STEP 2 FORM F – MOU

本契約 契約書Fへのサイン

契約書Fへのサインをもって正式に物件を購入する旨の意思表示となります。この契約書は弊社エージェントによって作成され、双方が合意した条件を書面にて確定します。またこの契約書へのサインをもって両当事者が取引を完了することへ法的な合意をしたこととなります

STEP 3

DEVELOPER's NO OBJECTION CERTIFICATE (NOC) FOR TRANSFER

物件譲渡許可書の申請

銀行より最終のオファーを受け取った売主はデベロッパーからの譲渡許可書を申請します。この申請方法はデベロッパーによって異なっており、売主と買主が双方の同席が必要な場合もあります。この手続きはデベロッパーによっては1週間以上かかる場合があります。

STEP 4

PROPERTY TRANSFER

所有権の移転

不動産の所有権移転に関する許可書が発行されたらすぐに売主、買主の両方でRERAのオフィスにて不動産移転の手続きを行います。この際買主は必要な支払額の小切手、売主は不動産の移転に必要な書類を携行する必要があります。

この手続きでは買主は必要額に相当する小切手を売主に手渡しし、ドバイの土地局より買主の名前にて不動産所有証明書が発行され移転が完了します。

これで現金で物件を購入する場合の手順は完了です。ご不安点などございましたらいつでもお問い合わせください

CASH BUYER PURCHASING MORTGAGED PROPERTY

ローンが組まれている物件を現金で購入

STEP1 SECURITY DEPOSIT

手付金、保証金

売り手との間で購入金額に合意が取れた場合、まず初めに購入金額の10%分の小切手を発行する必要があります。UAEに拠点を置く銀行であればどの銀行でも可能ですが現在の日付で発行する必要があります。この小切手は売り手のエージェントが保管し即日現金化されることはありません。保管され現金化はされません。また契約が完了した際は購入者に返却されます。

また売主は、買主の過失や契約違反により取引を成功させることができない場合、セキュリティ・チェックを没収し、現金化する権利を有します。同様に、売主が自らの過失または契約違反により譲渡を成功裏に完了できなかった場合、売主は買主に対して、買主の保証小切手と同額の違約金を支払う必要があります。

STEP 2

FORM F – MOU

本契約 契約書Fへのサイン

契約書Fへのサインをもって正式に物件を購入する旨の意思表示となります。この契約書は弊社エージェントによって作成され、双方が合意した条件を書面にて確定します。またこの契約書へのサインをもって両当事者が取引を完了することへ法的な合意をしたこととなります。

STEP 3

SELLER's LIABILITY LETTER

ライアビリティレターを申請する

最終契約書が署名された後、売主は自身がローン組んでいる銀行に対しライアビリティレター（瑕疵担保責任証明書）を申請します。この証明書には売主のローン残高が記載されています。

銀行により異なりますがこの手続きには10-15営業日かかります

STEP 4

DEVELOPER's NO OBJECTION CERTIFICATE (NOC) FOR TRANSFER

物件譲渡許可書の申請

銀行より最終のオファーを受け取った売主はデベロッパーからの譲渡許可書を申請します。この申請方法はデベロッパーによって異なっており、売主と買主が双方の同席が必要な場合もあります。この手続きはデベロッパーによっては1週間以上かかる場合があります。

STEP 5

BLOCKING THE PROPERTY FOR MORTGAGE SETTLEMENT

ローン決済のため物件を保護

デベロッパーから **NOC** を取得した後、両当事者はそれぞれの代理人とともに、**RERA** が承認した不動産登記受託者の事務所に集まり、物件を封鎖する必要があります。この段階で、買主は売主に、売主の銀行宛に瑕疵担保責任証明書に記載されている金額のマネージャーズチェックを渡し、売主が未払いローンを決済する必要があります。この手続きが完了すると、物件はドバイ土地局によって **Ejaari**、**DEWA**、**Dubai Municipality**などのすべての政府サービスでブロックされ、第三者への売却や賃貸が不可能になります。

STEP 6

SELLER's MORTGAGE CLEARANCE LETTER

クリアランスレターの発行

売主の銀行は、物件に対するローン残高の全額を決済した後、モーゲージクリアランスレターを発行します。抵当権抹消許可書は、ドバイ土地局およびデベロッパー宛に発行され、売主ではなく買主の銀行のみに渡されます。買い手の銀行は、モーゲージ・クリアランス・レターと一緒に、売り手の銀行から不動産の権利証の原本も受け取ることになります。

この手続きは**10～15**営業日かかります。

STEP 7

PROPERTY TRANSFER

所有権の移転

不動産の所有権移転に関する許可書が発行されたらすぐに売主、買主の両方でRERAのオフィスにて不動産移転の手続きを行います。この際買主は必要な支払額の小切手、売主は不動産の移転に必要な書類を携行する必要があります。

この手続きでは買主は必要額に相当する小切手を売主に手渡しし、ドバイの土地局より買主の名前にて不動産所有証明書が発行され移転が完了します。

これで現金で物件を購入する場合の手順は完了です。ご不安点などございましたらいつでもお問い合わせください

FEES

PROPERTY REGISTRATION FEE - PAID BY THE BUYER

ドバイ土地局登記費用-買主様ご負担

物件登録料は、物件売却額の**4%**です。物件譲渡日にマネージャーズチェックにてドバイ土地局にお支払いください。

ADMINISTRATION AND KNOWLEDGE FEE - PAID BY THE BUYER

管理費-買主様ご負担

管理費として**AED 580**を、物件の譲渡日にマネージャーズチェックを通じてドバイ土地局に支払います。

MORTGAGE REGISTRATION FEE - PAID BY THE BUYER (*APPLIES TO MORTGAGE BUYERS ONLY*)

住宅ローン登録料 – 買主様ご負担(住宅ローン購入者のみに適用されます。)

抵当権設定登録料は、抵当権設定額の**0.25% + AED290**で、物件の譲渡日に買い手が小切手にてドバイ土地局に支払います。

MORTGAGE DISCHARGE FEE - PAID BY THE SELLER (*APPLIES TO MORTGAGED PROPERTIES ONLY*)

抵当権抹消費費用 - 売主さまご負担(抵当権付きの物件にのみ適用されます。)

Islamic Mortgage

イスラム抵当権

AED 1560 + AED 315を、売主から買主への物件譲渡日に、抵当権抹消費費用として売主が**DUBAI LAND DEPARTMENT**に支払う。

Conventional Mortgage

コンベンショナルモーゲージ(**CONVENTIONAL MORTGAGE**)

AED 1290 + AED 315を、売主から買主への物件譲渡日に抵当権抹消費費用として売主からドバイ土地局に支払います。

BLOCKING THE PROPERTY - PAID BY THE SELLER (*APPLIES TO MORTGAGED PROPERTY BEING PURCHASED BY A CASH BUYER*)

物件予約費用 - 売主様ご負担(ローン付きの物件を現金の買い手が購入する場合に適用されます。)

売主が買主の抵当権決済のために不動産をブロックする日に、**AED1020**と**AED525**を売主からドバイ土地局に**PROPERTY BLOCKING FEE**として支払う。

DEVELOPER'S NOC - PAID BY THE SELLER

NOC発行手数料 – 売主様ご負担

デベロッパーズ**NOC**は、デベロッパーに申請書を提出する際に、売主がデベロッパーに直接支払うものです。
AED 500から**AED 5000**の間で設定されます。

TRUSTEE FEE - PAID BY THE BUYER

受託者手数料 - 買主様ご負担

AED 4,000は、買主が不動産譲渡オフィスに現金、マネージャーズチェック、クレジットカード(受付可能な場合)で支払う必要があります。

AGENCY FEE - PAID BY THE BUYER

代理店手数料 - 買主様ご負担

市場慣行に従い、物件の売却額の**2%**を最低限とする仲介手数料を、物件の譲渡日にマネージャーズチェックを通じて買主がエージェントに支払う。

注意

- 住宅用不動産または商業用不動産のいずれについても、上記の手数料に対して**5%**の付加価値税(VAT)が適用される場合があります、各ベンダーに支払う必要があります。
- 住宅用不動産の二次売買では、不動産売却額の**5%**の付加価値税は適用されません。
- 上記費用については、UAEドバイの標準的な慣習に従い、買主または売主のいずれかが負担することをお勧めします。

MANDATORY DOCUMENTS

必携書類

IF INDIVIDUALS

個人の場合

- 両者の有効なパスポートの原本(ビザページ付き) (**UAE**居住者の場合)
- 両者の有効なエミレーツ**ID**の原本(**UAE**居住者の場合)
- 両当事者のパスポート原本(入国日のスタンプがあるもの) (**UAE**非居住者の場合)
- 不動産デベロッパーからの異議なし証明書(**NOC**)の原本
- 物件の権利証(**TITLE DEED**)の原本
- 当事者のどちらか、または両方の署名者が不動産の所有者と異なる場合、任命された署名者への有効な委任状(**POA**)の原本が必須となります。
- **POA**は、不動産の売却/購入の権利を明記し、売却のための**POA**のための不動産の詳細も明記しなければなりません。
- **POA**の有効期限は、売却の場合は発行日から**2**年、購入の場合は発行日から**5**年です。
- **UAE**で作成された**POA**の場合、**UAE**の裁判所から認証され、アラビア語に法的に翻訳されたものでなければなりません。
- 海外で作成された**POA**については、本国の裁判所、本国の領事館、本国の**UAE**領事館で認証され、アラビア語で合法的に翻訳され、**UAE**外務省で認証されなければならない。
- アラブ首長国連邦の外務省で認証されたものであること。
- **POA**保有者の有効なパスポート原本(ビザページ付き) (**UAE**居住の場合)。
- **POA**保持者の有効なエミレーツ**ID**の原本(**UAE**居住者の場合)
- 入国日のスタンプが押された**POA**保持者のパスポート原本(**UAE**非居住者の場合)

IF UAE BASED MAINLAND COMPANIES

UAEに拠点を置く本土企業の場合

- 会社の貿易許可証の原本
- 不動産デベロッパーからの異議なし証明書(**NOC**)原本
- 不動産の権利証の原本
- 署名者または署名者のビザページ付き有効なパスポート原本および有効なエミレーツ**ID**原本(**UAE**居住者の場合)
- 署名者または署名者の入国日のスタンプが押されたパスポート原本(**UAE**非居住者の場合)
- 会社の正式な署名者または署名者は、以下のいずれかに該当する必要があります:

- 貿易許可証に記載されている会社のすべての株主、所有者、パートナー
- 会社の法的委任状 (**POA**) 保持者
- 会社の正式な署名者が、会社の株主ではなく**POA**保持者である場合、株主から任命された署名者への有効な委任状 (**POA**) の原本が必須であり、不動産の売却および購入の権利と不動産の詳細が明記されていなければなりません。不動産売却の場合、**POA**は発行日から**2**年間有効であり、購入の場合は発行日から**5**年間有効です。

IF UAE BASED FREE ZONE COMPANIES

UAE ベースフリーゾーン企業の場合

- 貿易許可証または法人設立証明書 (原本)
- 在職証明書または株主証明書の原本 (発行日から**1**ヶ月間有効で、最終株主「自然人」までの全株主名とその株式が記載されていなければなりません。)
- 覚書および定款の原本 (アラビア語で適法に翻訳されたものである必要があります。)
- **UAE**フリーゾーン当局からの異議なし証明書 (**NOC**) 原本
- グッドスタンディング証明書 (該当する場合)
- 不動産デベロッパーからの異議なし証明書 (**NOC**) の原本
- 物件の権利証の原本
- **UAE**居住者の場合、署名者または署名者のビザページ付きの有効なパスポート原本および有効なエミレーツ**ID**原本。
- **UAE**非居住者の場合、署名者または署名者の入国日のスタンプが押されたパスポートの原本
- 会社の公認署名者または署名者は、以下のいずれかに該当する必要があります：
 - 在職証明書に記載されている会社の全株主
 - 取締役会により任命された会社の株主の**1**人
 - 会社の法的委任状 (**POA**) 保有者
 - 権限のある署名者が取締役会によって任命された株主の一人である場合、会社の全株主によって署名されたオリジナルの有効な取締役会決議が必要となり、不動産の売買の権利について言及されていなければなりません。
 - また、この決議には、フリーゾーン当局の認証、法的認証、アラビア語への翻訳が必要です。

- 会社の正式な署名者が**POA**保持者であり、会社の株主ではない場合、株主から任命された署名者への有効な委任状(**POA**)の原本が必須であり、不動産の売買の権利を明記し、不動産の詳細も明記しなければなりません。不動産売却の場合、**POA**は発行日から**2**年間有効であり、購入の場合は発行日から**5**年間有効です。

IF OVERSEES OFF-SHORE COMPANY

オフショア法人の場合

****購入会社(ドバイ登録)がオフショア会社の株主を持つ場合、ドバイ土地局(DLD)のNOCが必要です。**

****オフショア会社の書類は、すべて本国領事館および本国**UAE**領事館で認証され、アラビア語に翻訳された後、**UAE**外務省で認証される必要があります。**

- 貿易許可証または法人設立証明書(原本)
- 在職証明書または株主証明書の原本(売却の場合は発行日から**3**ヶ月間、購入の場合は発行日から**6**ヶ月間有効。最終株主である「自然人」までの株主全員の氏名と持株数が記載されていること)
- 覚書と定款の原本
- **UAE**フリーゾーン当局からの異議なし証明書(**NOC**)原本
- グッドスタンディング証明書(該当する場合)
- 不動産開発業者からの異議なし証明書(**NOC**)原本
- 物件の権利証の原本
- **UAE**居住者の場合、署名者または署名者のビザページ付きの有効なパスポート原本および有効なエミレーツ**ID**の原本。
- **UAE**非居住者の場合、署名者または署名者の入国日のスタンプが押されたパスポートの原本
- 会社の公認署名者または署名者は、以下のいずれかに該当する必要があります：
 - 会社の在職証明書または株券に記載されている会社の全株主。
 - 取締役会により任命された会社の株主の**1**人。
 - 会社の法的委任状(**POA**)保持者。
 - 権限のある署名者が取締役会によって任命された株主の一人である場合、会社の全株主によって署名されたオリジナルの有効な取締役会決議が必要となり、そこには不動産の売却と購入の権利について言及されていなければなりません。

- 取締役会決議は、本国の領事館、本国の**UAE**領事館で認証され、アラビア語で合法的に翻訳され、**UAE**の外務省で認証されたものでなければなりません。
 - 会社の正式な署名者が、会社の株主ではなく**POA**保持者である場合、株主から任命された署名者への有効な委任状(**POA**)の原本が必須であり、不動産の売却および購入の権利を明記し、不動産の詳細を明記しなければならない。不動産売却の場合、**POA**は発行日から**2**年間有効であり、購入の場合は発行日から**5**年間有効です。
 - **UAE**で作成された**POA**は、**UAE**の裁判所で認証され、アラビア語に法的に翻訳されたものである必要があります。
 - **UAE**国外で作成された**POA**は、本国の裁判所、本国の領事館、本国の**UAE**領事館で認証され、アラビア語で合法的に翻訳されたものである必要があります。
- UAE**の外務省で認証される必要があります。