

# 不動産購入の流れ

STEP >>

STEP1

条件を決める

STEP2

物件を探す

STEP3

現地を見学する

STEP4

お申し込み・契約

STEP5

住宅ローン

STEP6

引渡し・登記

STEP7

引越しの準備

STEP

1

## 条件を決める

お客様のご予算・ご要望を詳しくお聞きし、一つひとつ具体化していくお手伝いをいたします。更に必要な資金の調達について、自己資金、各種ローンの借入れなどご満足いただける資金プランをご提案する等総合的なアドバイスを行います。

購入する方の大部分は、住宅ローンを利用するはず。まずは「自分がいくらまで借りられるか?」「月々の返済から購入できる物件価格を算出する」など、資金面の不安を解消してから探しはじめることが



## 購入可能価格の割り出し

自己資金と住宅ローン借入金額の合計から諸費用を差し引いた金額が、購入可能な物件の価格です。

ローンの借入金額は、月々およびボーナス時に返済できる金額をもとに算出します。

(月々の返済金額には、毎月の積立貯金額、賃貸住宅にお住まいなら現家賃などが目安となります。)

$$\text{物件価格} = (\text{自己資金} + \text{住宅ローン借入金額}) - \text{諸費用}$$

### ・住宅ローン控除とは

自宅をローンで購入された場合、所得税が還付される「住宅ローン控除」が受けられる場合があります。

### ・住宅取得資金贈与の特例について

住宅を購入するための資金について親から援助を受ける場合、贈与税が課税されない(または軽減される)特例措置があります。



詳しくは当社スタッフにお気軽にお尋ね下さい!次は購入の際に必要な「不動産購入諸費用」について説明します!

## 諸費用の内容

|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| 登録免許税<br>(国税)     | 登記に伴う税金です。不動産購入時 (所有権移<br>転登記)には<br>固定資産税評価額×税率」、ローン組んだ時<br>(抵当権設定登記)には「借入金額×税率」がそ<br>れぞれ必要となります。                          | <a href="#">▶ もっと詳しく</a>                               |
| 登記手数料             | 建物表示登記手続きの際の土地家屋調査士へ<br>の報酬です。<br>建物所有権保存登記手続きの際の司法書士へ<br>の報酬です。<br>(8万円から20万円程度が一般的)                                      | <a href="#">▶ 土地家屋調査士</a><br><a href="#">▶ 司法書士</a>    |
| ローン諸費用            | ローン事務手数料・ローン保証料などの諸費用で<br>す。   | <a href="#">▶ もっと詳しく</a>                               |
| 固定資産税<br>(日割りで清算) | 不動産を所有している限り毎年かかる地方税で、<br>1月1日現在、各市町村の固定資産課税台帳に<br>記されている土地や建物にかかる税金。所有者<br>として登録されている人が支払う。マイホームな<br>ら、一定の条件を満たせば軽減措置がある。 | <a href="#">▶ もっと詳しく</a>                               |
| 都市計画税<br>(日割りで清算) | 市街化区域内に不動産を持っている限り、毎年<br>かかる地方税で、毎年1月1日現在の所有者に<br>課せられる。   | <a href="#">▶ もっと詳しく</a>                               |
| 印紙代               | 売買契約書やローン契約書に貼付する印紙代で<br>す。(物件価格により変動)   | <a href="#">▶ 売買契約書印紙税</a><br><a href="#">▶ ローン印紙税</a> |
| 保険料               | 火災保険料などです。   | <a href="#">▶ もっと詳しく</a>                               |
| 仲介手数料             | 取引価格400万円超で、売買価格の3%+6万<br>円(別途消費税および地方消費税)となります  |  |
| 不動産取得税<br>(地方税)   | 住宅の場合、固定資産税評価額の3%です。   | <a href="#">▶ もっと詳しく</a>                               |
| その他費用             | 引っ越し費用・解体工事費・仮住まい費用等。  |  |

# 不動産購入の流れ

STEP >>

STEP1

条件を決める

STEP2

物件を探す

STEP3

現地を見学する

STEP4

お申し込み・契約

STEP5

住宅ローン

STEP6

引渡し・登記

STEP7

引越しの準備

STEP

2

## 物件を探す

資金の目安がいたら、それに合わせてマンションか戸建かなどの希望条件を決定します。紙に書きだしてご家族で話し合い希望条件に優先順位をつけることをおすすめします。

条件どおりの物件があるか、まずはインターネット・情報誌・新聞チラシなど、さまざまな媒体から不動産情報を集めてみましょう。

## 情報収集の手法

住宅探しを始める時には、沿線や駅、環境や学校など、様々な条件をクリアしていかなければなりません。お客様のご希望に、なるべく近づけるためには、沢山の情報を収集する事が必要になります。

折り込みチラシや住宅情報誌、インターネットなどの物件情報を上手に活用し信頼の置ける情報を早く取り寄せましょう。住建ハウジングは他では見ることのできない未公開物件を豊富に取り揃えております。

まずはお気軽に当社のスタッフにご相談ください。

## 希望物件の種別

情報を集めることは、大変大切ですが100%を求め過ぎると、せっかく優良物件にめぐりあっても「もっといい物件があるはずだ」と、せっかくのチャンスを逃してしまいかねません。あまり物件の悪いところばかりは探さず、お客様のご希望条件をどのくらい満たしているのか、そういった優先順位をつけての物件選びを心がけましょう。

## 仲介業者選ぶには

物件情報だけではなく専門知識も多く要求されます。間違いのない信頼できる仲介業者を選ぶためには、以下のような事を注意します。

### (1) 宅地建物取引業免許

不動産売買の仲介業には、宅地建物取引業の免許が必要です。また事務所には、免許証番号や有効期限を記載した「宅建業者票」の表示が義務づけられています。

### (2) 業者団体への加盟状況

不動産業界にはいくつかの業者団体があります。各団体への加盟にあたっては、一定の基準で資格審査が行われているほか、日常業務に関しても一定の規則が設けられていますから、加盟しているかどうかも業者選びのポイントです。



# 不動産購入の流れ

STEP >>

STEP1

条件を決める

STEP2

物件を探す

STEP3

現地を見学する

STEP4

お申し込み・契約

STEP5

住宅ローン

STEP6

引渡し・登記

STEP7

引越しの準備

STEP

3

## 現地を見学する



収集した物件情報の中で気になる物件がありましたら、すぐに現地見学に行きましょう。図面上では判らない周辺環境や日当たり等、具体的なシミュレーションができます。

日当たりや風通し、騒音などそこにずっと住む事を考えて感覚的なことをよく見て回りましょう。中古の場合、売り出されている物件に売主様が住んでいる場合が多いため、気兼ねしてなかなか細かい部分のチェックができないという方もいるようです。しかし、不明な部分が多くては、住まいの購入という大きな決断はできません。

気になる部分があれば遠慮せずに見せていただいたり、質問したりしましょう。

また、ご紹介している不動産会社に案内をしてもらうのも、集中して沢山の物件を見る事ができ、時間短縮や市場の生情報が聞けて大変役に立つかと思えます。

### 見学時のチェックポイントとは？

住建ハウジングでは、現地ご案内に経験豊富なスタッフが同行しますので、物件についての説明を受けながら、現地をご覧いただけます。物件内容だけでなく、周辺環境についても総合的に把握していただけるよう、さまざまな情報をご用意してご案内いたします。

現地で物件をご覧になるときは、まず下記の事に注意して図面と現況とを良く確認しましょう。



**いい物件に出会えるように安住ホームが全力でご紹介します！**



## 不動産購入の流れ

STEP  
4

### 申し込み・契約



購入希望の物件が決まったら、仲介業者に購入を申し込みます。その際、購入申込書を提出します。これを受けて仲介業者は、代金の支払方法や物件の引渡し時期、付帯設備の確認など契約のための条件を調整します。そして条件が整ったら、重要事項説明を経て不動産売買契約を結びます。

#### 重要事項説明とは

重要事項説明とは、売買契約の締結に先立って、物件にかかわる文字通り重要な事項を説明するものです。これは宅地建物取引主任者の資格をもつ仲介業者が「重要事項説明書」によって説明を行います。重要事項説明書には、登記簿記載の権利関係や、物件の概要、代金の授受の方法、万が一の契約解除の場合の規定などが記載されています。不明な点は必ず仲介業者に確認しましょう。

#### 不動産売買契約とは

不動産売買契約は、「不動産売買契約書」を用いて締結されます。売買契約書は、取引内容や当事者の権利・義務などを明らかにし、安全・確実な売買の成立を目的とするものです。売主・買主の双方が署名捺印し、買主が手付金を支払って契約が成立します。不動産売買契約を締結したら、以後は契約書の記載内容に基づいて権利や義務を履行することになります。

義務に違反すると違約金の支払いが必要になる場合もありますので、不明な点は必ず仲介業者に確認しましょう。



**ご契約前には住宅ローン事前相談申請を致します。**

**(上記住宅ローン事前相談の結果 OKの場合はご契約に進みます)**

**これで物件が購入できるか、ほぼ確定できるので安心です。**

# 不動産購入の流れ

STEP >>

STEP1

条件を決める

STEP2

物件を探す

STEP3

現地を見学する

STEP4

お申し込み・契約

STEP5

住宅ローン

STEP6

引渡し・登記

STEP7

引越しの準備

STEP

5

## 申し込み・契約



住宅ローンは大きく分けると「民間ローン」「フラット35(公庫証券化ローン)」などに分けられます。公庫融資は固定金利で長期返済ができるという特徴がある反面、住宅に関して細かな条件が設けられており条件などで利用できるローンが制限されるなどの点も注意が必要です。民間融資は、変動型・固定期間選択型から選択できる金融機関が多いのですが勤続年数に条件があったりするので注意しましょう。公庫がバックアップする民間金融機関の公庫新型住宅ローン(フラット35)というものもあります。一般的に公庫に比べると民間の金融機関の方が審査が厳しいと言われています。

### 民間融資

\* 銀行融資 信用金庫・JA兵庫 信用組合 信託銀行・ノンバンク等があります。

\* 新型住宅ローン(フラット35)

・・・住宅金融公庫と民間金融機関が共同で提供する35年固定型住宅ローンです。

また保証料や繰上返済手数料も無料になります。s

したがって、金利や融資限度額、返済方法なども各金融機関によって異なりますが、融資条件は一般的に公的融資よりもゆるやかです。



住宅ローンについては、金利状況・各種優遇制度・お勤め先・勤続年数等 お客様に応じて 適切な金融機関をご紹介します。

# 不動産購入の流れ

STEP >>

STEP1

条件を決める

STEP2

物件を探す

STEP3

現地を見学する

STEP4

お申し込み・契約

STEP5

住宅ローン

STEP6

引渡し・登記

STEP7

引越しの準備

STEP

6

## 引渡し・登記

入居後のトラブルを未然に防ぐため、売主・買主双方で、物件の状態についての最終確認を行います。

### <物件最終確認のポイント>

付帯設備表の内容との一致の確認

物件状況報告書の記載内容との一致の確認（雨漏り・シロアリの害 / 建物の構造上主要な部位の木部腐食 / 給排水設備などの故障）



- 隣地との境界の明示
- 電気・ガス・水道の使用方法、故障時の連絡先の引き継ぎ

### ○ 残代金支払いの流れ

- 入居後のトラブルを未然に防ぐため、売

#### (1) 登記申請書類の確認

所有権移転登記の申請を行います。登記を代行する司法書士に必要な書類を渡し、登記申請を依頼します。

#### (2) 残代金の支払い

手付金と内金を差し引いた売買代金の残額を支払います。

#### (3) 固定資産税などの清算

登記費用を支払い、固定資産税（登記日からの日割清算）などを精算します。

#### (4) 関係書類の受け取り

管理規約、パンフレット、付帯設備の保証書・取扱説明書などを受け取ります。

#### (5) カギの引渡し

お住まいのカギを受け取り、その確認として「不動産引渡確認証」を発行します。

#### (6) 諸経費の支払い

仲介手数料などの諸費用を支払います。

準備するもの

check

残代金

・登記費用（登録免許税および司法書士への報酬です）

・固定資産税 / 都市計画税、管理費などの精算金

・住民票

・印鑑（実印）

・印鑑証明書（抵当権設定時のみ必要となります）

・仲介手数料の残額

## 登記手続きとは

「登記」とは一定の事項を広く公示するために、公開された帳簿に記載することを意味します。その目的は取引の安全を保護することですが、不動産取引においては、登記の手続きは司法書士に依頼します。司法書士は、必要書類を預かって登記の申請書を作成し、法務局に提出します。

登記済みの権利書などを司法書士から受け取ったら、紛失や破損などがないよう注意して保管してください。(登記済権利書の再発行はできません)

### 豆知識↓

#### 【税務署の調査】

マイホームを購入後に税務署から、資産の購入価格などについて尋ねる文書が送られる場合があります。これは資金の出所などを調査するもので共有の持分が適当か、贈与の申告が正しいか、などを問われます。あわてないように、契約書や、諸費用の領収書、申告書の控えなどをきちんと保存しておきましょう。



**あとはお引越準備をして、新生活のスタートへ  
もうひとふんばりがんばりましょう！**



### ！ 畳の黄ばみにみかんの皮

みかんの皮を残しておき、それを出し汁をつくります。  
雑巾をその液につけ、堅く絞って拭くと効果があります。



### ！ クレヨンの落書きはアイロンで

落書きの上に布を当て、低温に設定したアイロンを押し当てます。  
クレヨンは油分がほとんどなので、熱で溶けて布に移ります。当て布の位置を変えながらこれを繰り返します。あとは住居用洗剤を混ぜた洗剤液を含ませた布で拭くだけ。すっきりときれいに取れます



### ！ 冷蔵庫の中身は空に

冷蔵庫は前日までに中を空にし電源を抜いておきます。  
水が出ないように霜取りもしておきましょう。  
洗濯機は電源を抜き、排水ホースなどにたまった水もきれいに抜いておきます。





**：配水管の詰まりは「重曹」がきく**

排水口の詰まりを塩素系漂白剤などの薬剤で処理したくない場合は、お菓子作りなどで使う重曹を使いましょう。使い方は薬剤と同じ。

キッチンやお風呂、洗面所などの排水口に入れ、上から熱湯をかけます。



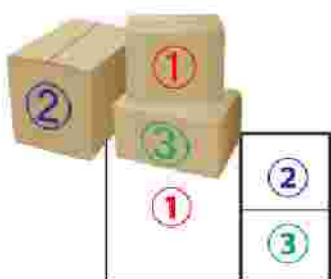
**：窓にはやっぱり新聞紙**

窓や鏡は洗剤を使わなくても新聞紙と水だけできれいになります。バケツなどに水を入れ新聞紙をひたしておき、どんどん使っていきます。しつこい汚れがある部分は、しばらく貼りつけてから拭き取ります。またハトのふんなどのこびりつきは、少し湿らせた後、使用済みのテレホンカードなどで擦り取ると意外にラクに落とせます。



**：間取り図と荷物に番号を**

新しい住まいの間取り図を作ってそれぞれの部屋に番号をつけ、ダンボール箱や家具にも部屋番号をつけておきます。そしてその間取り図のコピーを引越し会社の方や手伝ってくれる友人に渡し、番号通りに運び込んでもらえるように説明しておきましょう。



この度はご来店・ご案内に感謝致しております。少しでも当社をお知り頂けるように、また今後とも  
末長いお付き合いをさせて頂けるように、全力でがんばって参ります。



お気軽にお問合せ下さい。  
コール スミヨク  
0120-56-3349



当社ではできるだけ販売経費をかけず、少人数で地元に着した営業活動を心がけております。  
出合いを大切に「分かり易く」をモットーにお客様とお話させて頂いております。堅苦しくない気軽に  
何でもご相談して頂ける事が何よりもうれしい事です。最後にできるだけ販売経費をかけない分、当社で  
不動産をご購入頂いたお客様にはキャンペーン等を行い、還元しておりますのでお気軽にご相談下さい。

|        |   |
|--------|---|
| 商号     | 有限会社 安住ホーム  |
| 所在地    | 〒674-0083<br>兵庫県明石市魚住町住吉 2 丁目 23-27 シャンポール 103 <>                           |
| E-Mail | 1103anju@anju-hm.com  |
| URL    | <a href="http://anju-hm.com/">http://anju-hm.com/</a>                       |
| 代表社名   | 完山 壽相 (カンヤマ カズソウ)   |
| 設立     | 平成 15 年 10 月 10 日   |
| 従業員数   | 2名 (平成 21年 12月現在) (宅地建物取引主任者 住宅ローンアドバイザー 測量士補)                              |
| 事業内容   | 不動産売買 代理 仲介 自社新築分譲の企画販売業務<br>建物請負工事・リフォーム 外溝工事 設計販売 不動産売買<br>リノベーション事業 賃貸管理 |
| 加入団体   | (社)全日本不動産協会<br>(社)不動産保証協会<br>全日本不動産近畿流通センター                                 |
| 免許     | 宅地建物取引業免許 兵庫県知事(2)401203  |



またお会いできる事を心よりお待ちしております  
本日はありがとうございました。