Earth Dream Architecture

# 購入ガイドブック

エダ住宅

# 購入のフローチャート

## 1 購入計画を立てる 購入のご相談

お客様が考える理想の暮らしを叶えるため、まずはそのご要望をお聞かせください。様々な疑問点や不安を解消することから始めます。

## 2 資金計画

自己資金や収入などからしっかりとした資金計画・返済計画をたてましょう。

## 3 物件情報の紹介

最新の情報ネットワークを駆使し、お客様のご要望にあった物件をご紹介します。

## 4 現地へ物件見学

興味がある物件があれば、現地へご案内いたします。チラシやインターネットではわからない情報を現地でご確認ください。

## 5 購入の申込み

ご購入希望の物件が見つかりましたら、「不動産購入申込書」をご記入の上、購入申込を行います。

※申込金のお支払い（契約時またはキャンセル時に返金致します。）

## 6 重要事項説明 売買契約

売主様と購入条件を調整し、合意のもとで、取引条件などの重要事項の説明を実施した後、売買契約を結びます。

※手付金と仲介手数料の半金をお支払いいただきます。

## 7 住宅ローン本申込等 各種手続き

住宅ローンの本申込・契約など、引渡しまでに必要な手続きを実施、準備を行います。

## 8 残代金の支払い 引渡し

自己資金・ローン等で残代金の支払いを行います。同時に、司法書士に登記を依頼し、所有権移転の手続きを行います。

※仲介手数料の残りの半金をお支払いいただきます。

## 9 物件への 引越し・入居

夢のマイホームへお引越しです。様々な手続きが必要となりますので、漏れのないようチェックをしましょう。

**エダ住宅は安心できる不動産購入をサポートします。**

STEP 1

# 購入の計画・購入のご相談

**今のお住まいで不満な点、改善したい点、購入の目的や条件などを整理しましょう。不動産の購入に関する疑問点、不安などどんな小さなことでもお聞かせください。**

## 購入動機・希望条件など

### 1 ご購入をお考えになったきっかけは何ですか？

- □ 家が手狭になった
- □ 賃料の支払いがもったいなく感じる
- □ 子どもの進学を機に、住み替えを考えたい
- □ 親との同居・近居を考えている
- □ ライフスタイル・家族構成の変化
- □ 他 （　　）

### 2 どのエリアに住みたいですか？

- □ 通勤を考えて＿＿＿＿線沿線に住みたい
- □ 子どもの通学時間を考慮して探したい
- □ 実家から＿＿＿＿分以内に住みたい
- □ 会社から＿＿＿＿分以内に住みたい
- □ 学校区 （　　）小学校区
  （　　）中学校区
- □ 他 （　　）

### 3 どんな住まいを購入したいですか？

- □ 利便性を考慮してマンションに住みたい
- □ 住環境の良い一戸建てに住みたい
- □ 中古住宅を探して自分好みのリフォームをしたい
- □ 土地を購入して自分なりの注文住宅を建てたい
- □ 他 （　　）

### 4 購入のご予算について

- □ いくらまで住宅ローンを組めるか知りたい
- □ 諸費用を含めて総額＿＿＿＿万円以内
- □ 月々の支払いが＿＿＿＿万円以内

### 5 いつまでに新居に入居したいですか？

＿＿＿＿＿＿ 年 ＿＿＿＿ 月 まで

### 6 ご希望条件の優先順位について

希望条件を整理するため、下記項目の優先度を決めます

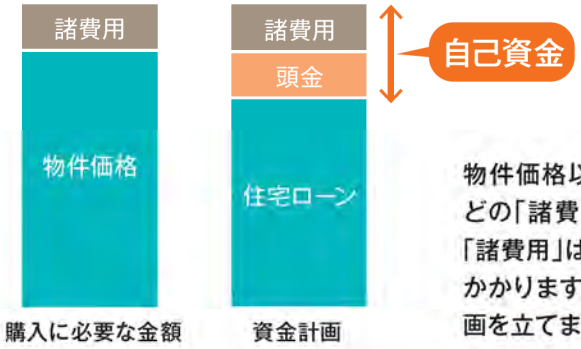
- [　]広さ、間取り
- [　]築年数
- [　]周辺環境
- [　]カースペース
- [　]好みのリフォームができるか
- [　]建物の安全性（耐震など）
- [　]他 （　　）
- [　]駅までの距離
- [　]学校に近い
- [　]実家に近い

STEP 2

# 資金計画

**不動産価格以外にも登記費用など他にも費用が必要になります。**
**お客様のご希望や収入に応じて一緒に資金に関する計画をたてましょう。**

## 不動産購入にかかる費用




物件価格以外に、税金や手数料などの「諸費用」が必要となります。「諸費用」は、物件価格の10%程度かかりますので、事前にしっかり計画を立てましょう。

ワンポイントアドバイス
**諸費用ローンについて**

諸費用は**原則として現金で用意**することが必要です。しかしながら、すべての人が諸費用を現金で用意できるとは限りません。そのような方のために、**諸費用を含めて借入れすることができる住宅ローン商品**や、**諸費用専門ローン**という選択肢があります。諸費用ローンはほとんどの金融機関でご利用いただけますが、物件価格に対して～%までというような制限があったり、金利が通常より上がったりすることがあるのでご注意ください。

### ●不動産購入にかかる主な諸費用

不動産購入に必要な諸費用は**売買金額の10%程度が目安**です。

| | | |
|---|---|---|
| 売買契約書の印紙代 | 売買価格によって異なります。 | |
| 当社規定の仲介手数料 | 売買価格の3%+6万円(税抜)(売買価格400万円以上の場合) | |
| 融資関係費用 | 印紙代 / 事務手数料 / 保証料 / 団体信用生命保険料 | 融資の種類、借入期間・借入金額によって異なります。 |
| 登記関係費用(所有権移転・抵当権設定など) | 登録免許税 / 司法書士報酬 | 行政庁が定める評価額や、融資利用時の借入金額などにより決定されます。 |
| 固定資産税等清算金 | 売主様支払い済み、または支払予定のものを日割清算します。 | |
| 管理費等清算金 | | |
| 火災保険料 | 加入期間、地震保険の有無、家具・家財保険の有無などによって異なります。 | |
| 不動産取得税★ | 行政庁が定める評価額によって決定されます。 | |
| 引越し費用 | 荷物の量やお引越しの距離によって異なります。 | |
| リフォーム費用 | リフォーム内容によって異なります。 | |

★ 不動産取得税は、所有権移転の登記完了後、通常約3か月～6か月の間に納税通知書が送付されます。
また購入した不動産によっては、軽減税率が適用されると納税が不要になる場合もあります。

※不動産購入にかかる諸費用の詳細は営業担当者にお問い合わせください。

## ●いつどのような費用がかかるか？

**売買契約締結**

- **手付金**
  売買価格の
  5～20％程度
- **印紙代**
  売買契約書に貼付
- **仲介手数料**
  半金

**住宅ローン契約**

- **融資関係費用**
  金銭消費賃貸契約書
  に貼付する印紙代

**残代金決済・引越し**

- **残代金**
  売買価格から手付金
  などを差し引いた金額
- **登記関係費用**
  登録免許税や司法書士報酬
- **固定資産税等清算金**
- **管理費等清算金**
- **融資関係費用** 印紙代を除く諸費用
- **仲介手数料** 半金
- **火災保険料**

リフォーム費用
引越し費用
不動産取得税

※金融機関によって融資関係費用の支払い
時期が異なる場合があります

## 資金計画のポイント

1. 用意できる自己資金を把握し、年収等による
   借入れ可能額を当社もしくは、銀行などに確認しましょう。
2. 返済計画をしっかりと立てます。
   返済比率※を考慮して、月々の返済やボーナス時の返済を
   併用するのかどうかも考えてローン金額を決めていきます。
3. マンションでは、月々の管理費・修繕積立金や
   駐車場代なども考慮し、返済計画を立てることが大切です。
4. ご家族からの援助などがある場合は、
   早めに相談しておきましょう。
5. 他のローン（車購入など）を借入している場合には、
   審査に影響が出ることがあります。
   事前に確認をしておきましょう。

※「返済比率」とは… 額面年収に対するローンの年間返済額の割合

**住宅ローン利用を
検討される方は、
先に"事前審査"を
進めておくと購入申込時に
有利になります。
事前審査の詳細内容は
P10でご確認ください。**

左記のことを踏まえ、
当社が適切なアドバイスを行い、
お客様と一緒に資金計画を
ご案内いたします。

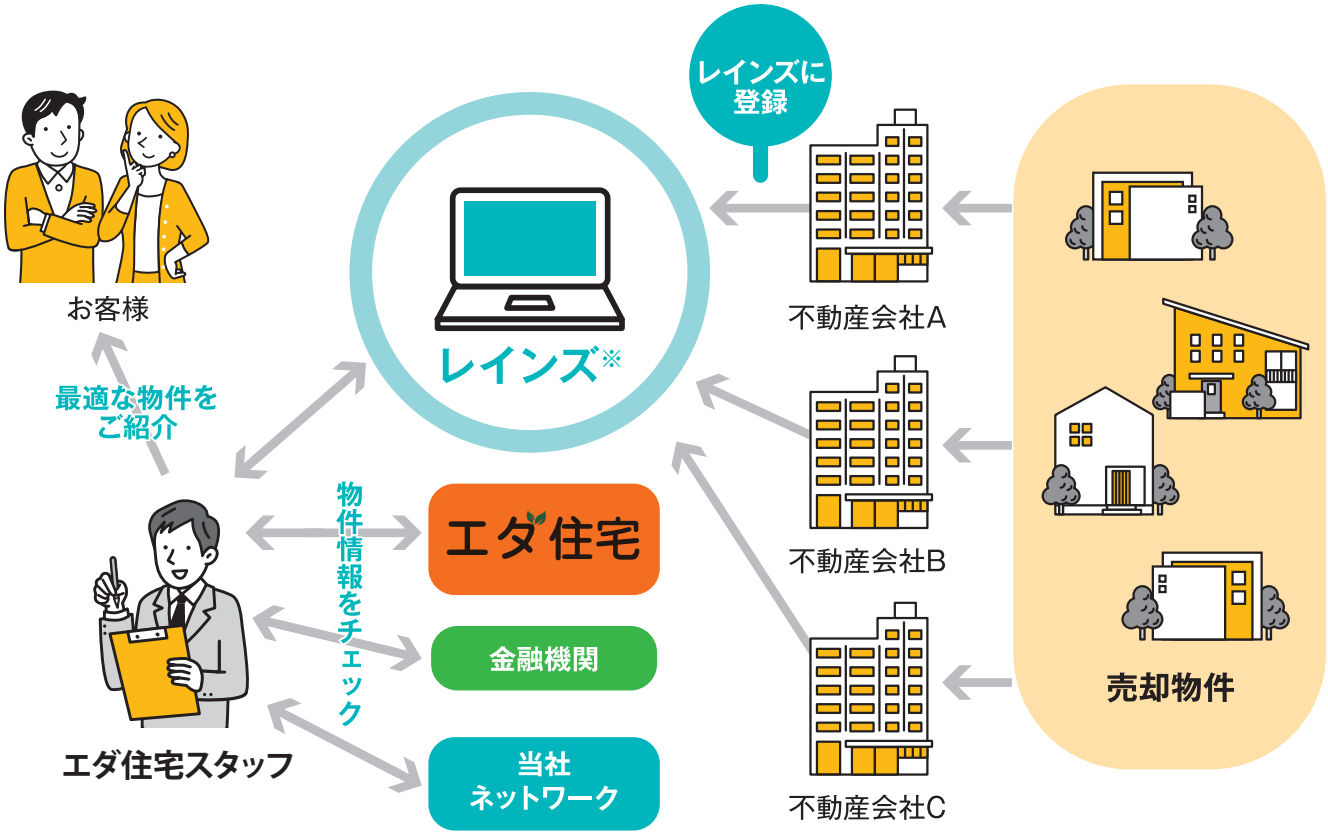
STEP 3

# 物件情報の紹介

**ご希望のエリア・種別、予算（資金計画）が決まりましたら、
当社スタッフが数ある物件の中からピックアップしてご紹介をいたします。**

## 情報ネットワークを活用して
## ご要望に沿った物件情報をご紹介します。

社外ネットワークでの情報収集、「レインズ※」による情報収集などを通じ、
お客様に最適な物件をご紹介します。




※レインズとは
REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEMの略で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているネットワークシステムです。多数の不動産会社間で情報共有されているため、他社が取扱う不動産情報もご紹介可能です。

## ご来店時はもちろん、ご要望に沿って不動産情報を収集し、様々な方法でお届けいたします。

**メール・SNSなど**

販売図面や資料をメールに添付してお送りします。ご都合が良い時間に確認いただけることがメリットです。また、近年ではお客様のご要望にあわせて、写真や動画などをタイムリーにお届けできるよう、「LINE」などのSNSを使って、お送りさせていただくこともございます。

**電話**

概要、立地や特徴をタイムリーにお知らせします。
新規情報や優良な情報をスピーディーに
ご紹介させていただきます。

**訪問**

図面や物件資料をご自宅にお届けします。
直接、内容をご案内させていただきます。
ご不明な点はその場でご確認いただけます。

**その他（郵便・FAX）**

ご要望に応じて、郵便やFAXで
ご紹介することも可能です。

インターネットなどで
検索され、気になる物件が
あればお知らせください。
当社で詳しい情報を
リサーチしてご報告
いたします。

## 媒介契約書の締結

媒介契約は、不動産の売主様、買主様がそれぞれ不動産仲介会社との間で、不動産の仲介業務を正式に依頼するときに締結するというのが原則で、不動産仲介会社が行う業務や報酬についての定めを行います。

**［媒介契約書の主な内容］**

- 媒介契約の種類
- 売買物件の表示
- 仲介業務の内容と義務
- 契約の有効期間
- 売買価額（媒介価額）
- 報酬（仲介手数料）など

STEP 4

# 現地への物件見学

**気になる物件がございましたら、実際に現地へご案内いたします。**
**資料だけではわからないポイントをチェックしましょう。**

## 物件見学チェックリスト

### 交通アクセス

- □ 最寄駅からの所要時間／徒歩　　分 ・バス停まで／徒歩　　分・バス乗車時間／　　分
- □ 最寄駅から通勤・通学先までの所要時間／　　分
- □ 最寄駅の通勤時間帯の電車の本数・混雑度・終電時刻
- □ バス利用の場合、本数・始発・最終バス時刻

### 現地の周辺環境の確認

- □ 生活利便施設　スーパー／　　分　コンビニ／　　分
- □ 教育施設　小学校／　　分　中学校／　　分
- □ 医療施設　総合病院／　　分　クリニック／　　分
- □ 市役所など　□ 公園　□ 金融機関　□ 郵便局
- □ 日当たりや眺望など　□ 周辺に危険な施設、公害の発生源はないか
- □ 周辺道路の交通量　□ その他気になるところ

### 物件のチェック

#### 土地・戸建の場合

- □ 隣地との境界は明確になっているか
- □ 日当たり、通風、騒音はどうか
- □ 外壁の汚れ、傷、ひび割れ等はないか
- □ 基礎部分は地表から十分な高さがあるか
- □ 駐車場の広さは十分か
- □ 畳、床にきしみはないか
- □ 収納スペースは十分にあるか
- □ 玄関の戸や各室のドア、襖はスムーズに開くか
- □ 水回りの設備状況はどうか
- □ ごみ置き場はどこか
- □ 過去の修繕履歴はあるか
- □ 残置物はないか
- □ 過去に雨漏れはなかったか（天井や壁にしみはないか）

#### マンションの場合

- □ 日当たり、通風、騒音はどうか
- □ エントランス、階段、廊下など共有部分は清掃されているか
- □ 外壁は汚れていないか
- □ 管理状態は良好か
- □ 駐車場は利用できるか
- □ 自転車置き場は十分にあるか
- □ 収納スペースは十分にあるか
- □ 玄関の戸や各室のドア、襖はスムーズに開くか
- □ 水回りの設備状況はどうか
- □ 過去に水漏れはなかったか（天井や壁にしみはないか）
- □ 過去の修繕履歴はあるか
- □ 残置物はないか

### その他のチェック

- □ 電柱・電線・高圧線
- □ 周辺の建築計画の有無
- □ 周辺地勢・隣地との高低差

## ACTION 1 建物調査のお申し込みも可能

エダ住宅では、

# 建物調査(インスペクション）を申し込むことも可能です！

引き渡し後に
不具合が見つかったり
しないか不安

リフォームが
必要な箇所を
購入前に知りたい

具体的に
どこまで検査して
もらえるの?

安心して当店へ
お任せください!!

エダ住宅提携の建築士が
物件をしっかり検査するので
建物のコンディションを把握し、
安心してお取引を
行うことができます。

エダ住宅提携の建築士が
プロの診断を実施し、
検査報告書も作成します。

**エダ住宅建物検査3つの特徴**

- ☑ 建物の劣化を検査します
- ☑ 設備機器を検査します
- ☑ シロアリ被害について検査します

## 建物調査についてよくあるご質問

### Q.なんで検査をするの?

A.建物の「今」の状態が分かります。

検査では建物の構造にかかわる部分と、雨漏りにかかわる部分について調べます。そうすることで、建物がどのような状態か、把握することができます。例えば外壁や基礎のひび割れや欠損、劣化といった部分や、屋根のひび割れ、劣化やはがれといった部分を調べます。

A.購入後のトラブルを避けられます

あらかじめ検査を受けておけば、建物の状態を知ることができます。そのため、引き渡し後に「不具合が見つかった」などのトラブルが起きる可能性を低減させることが出来ます。また、検査結果を踏まえ瑕疵保険に加入することもできます。

※瑕疵保険の加入要件を満たす必要があります。

### Q.検査したらいいことあるの?

A.リフォームが必要な箇所が事前に分かります。

専門の資格取得者が調べますので、建物の良い点も悪い点も客観的にご報告します。購入を検討されている方からすると、建物の状態を把握することが出来るだけでなく、リフォーム箇所などをはっきりさせることが出来るため予算計画にも役立てることが出来ます。

STEP 5

# 購入の申込み①

**購入希望の物件が見つかりましたら**
**「不動産購入申込書」にて売主様に購入の意思表示を行います。**

## ACTION 1 契約条件の提示「不動産購入申込書の提出」

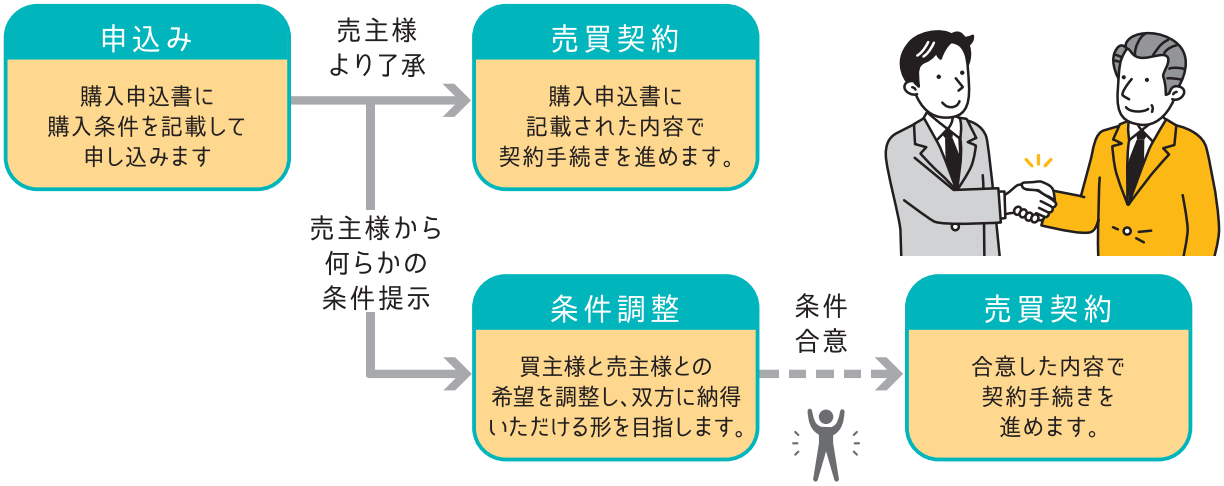
不動産購入申込書をもって、以下の項目について売主様に希望条件の提示をしましょう。

| | | |
|---|---|---|
| 購入価格 | 売出価格を前提に買主様の資金計画に基づいた希望価格を記入します。 | |
| 融資の利用予定 | 融資利用の有無と予定金額を記入します。 | |
| 支払い条件 | 手付金 | 売買契約締結時に支払います。売買価格の5%～20%程度が目安です。 |
| | 内金 | 手付金の金額やお引越しまでの期間によって設定される場合があります。 |
| | 残代金 | 売買価格－(手付金＋内金)です。 |
| スケジュール | 契約日 | 一般的にお申込日の3日後以降1週間以内に設定されます。 |
| | 決済日 | 残代金の支払い、所有権を売主様から買主様に移転する期日です。<br>一般的に法務局・金融機関が稼働している平日の午前中に設定されます。 |
| | 引渡し日 | 原則、決済日と同日に設定されますが、売主様が買換えをする場合などは1週間程度の引落し猶予期間を設ける場合があります。 |
| その他の条件 | ●土地の実測清算の有無およびその単価を記載します。<br>その他にも付随する条件がある場合に記載します。<br>●国交省の定める「建物状況調査」の希望の有無を確認し、<br>ご希望される場合は検査会社をご紹介します。 | |

※申込金３万円をお支払い頂きます。(契約時またはキャンセル時に返金致します。)

## ACTION 2 契約条件の調整

契約条件は下記のような流れで当社が
買主様と売主様の間に立って調整いたします。



STEP 5

# 購入の申込み②

## ACTION 3 住宅ローン事前審査（住宅ローン利用者のみ）

売買契約前に住宅ローンについて金融機関への事前相談が必要となります。
手続きなどについては当社がサポートいたします。

### 本人確認書類

● 運転免許証や健康保険証、パスポートなど

### 収入証明書類

❶ 給与所得者の場合…前年分の源泉徴収票
❷ 自営業者および個人事業主の場合…過去3年分の確定申告書および付表の写し
❸ 法人代表者の場合…前３期分の決算報告書の写し

### 物件確認書類

● 購入しようとしている物件のパンフレット・チラシ・販売図面、物件概要書、価格表などの写し

### プラスα

● 自動車やカードなどで他に借り入れているローンがある場合は、その契約内容やローン残高が分かる書類が必要となります。

※上記の内容は、申込みをする金融機関により異なる場合があります。

多くの場合「住宅ローンの事前審査の承認が出ていること」が、売主様が購入申込みを受領し、売買契約を締結する条件となります。そのため、事前審査承認が出ていない段階で、もしも購入希望物件に対して同時期に複数の購入申込があった場合、既に事前審査を終えられている方が優先されてしまい、希望の物件を購入できないという事態が起こり得ます。優先して売主様との交渉のステージに立つために、資金計画時など出来る限り早めに事前審査を実施することをおすすめいたします。
※希望物件が決まっていなくても、事前審査を実施することは可能です。

ワンポイント
アドバイス

STEP 6

# 重要事項説明<br>売買契約の締結

**売買条件の調整が終わりましたら、いよいよ契約となります。**
**不動産売買において最も大切なのが売買契約を締結することです。**
**安心してお取引いただけますよう、準備も含めサポートさせていただきます。**

## 売買契約締結までの流れについて

1 契約の事前準備 ▶ 2 重要事項の説明 ▶ 3 不動産売買契約の締結

## 1 契約の事前準備

契約における必要になる書類や費用を準備します。

**《売買契約時に必要なもの》**

- □ 印鑑（ローンご利用の場合は実印）
- □ 手付金（売買価格の5%～20%程度）
- □ 印紙代（売買金額によって異なります）
- □ 仲介手数料の半金
  （売買金額によって異なります）
- □ 本人確認書類（運転免許証など）

※ご本人（共有者含む）が契約に出席できない場合、ご本人の委任状と印鑑証明書が必要となります、ローンご利用の場合は、別途ローン申込書類なども必要となります。

**《代理人が契約を行う場合に追加で必要なもの》**

代理人が契約を行う場合に追加で必要なもの

- □ 委任状（買主様の自署と実印を押印）
- □ 買主様（委任者）の印鑑証明書
  （3か月以内発行のものを1通）
- □ 代理人の印鑑
- □ 代理人の本人確認書類

※共有者の方が当日、残代金決済にお越しいただけない場合は必ず事前に司法書士による確認が必要となりますので、早めに営業スタッフにお伝えください。

## 2 重要事項の説明

売買契約締結の前に、取引対象不動産についての重要な事項について宅地建物取引士より説明し、書面を交付いたします。十分内容を理解いただいた上でご署名・ご捺印ください。

**《重要事項説明の主な内容》**

●権利関係　●法令上の制限　●マンションの管理状態
●契約解除に関する事項　●「建物状況調査」実施の有無および内容 など

## 3 不動産売買契約の締結

重要事項説明の内容に納得いただけましたら、売買契約の締結となります。

**《契約の内容》**

1. 「不動産売買契約書」「物件状況等報告書」「設備表」の読み合わせ実施
   ※契約内容や取引対象不動産の現況、設備の有無及び不具合の有無などをご確認ください。
2. 各書面にご署名・ご捺印ください。
3. 手付金、仲介手数料（半金）のお支払い

STEP 7

# 住宅ローン本申込等 各種手続き①

**売買契約締結後、残代金決済・引渡しまでに必要な、住宅ローンの申込みや入居のための様々な手続きについてご案内いたします。**

## 住宅ローン本申込の手続きについて

住宅ローンを利用される方は、売買契約後に金融機関に借り入れの申込を行います。
ローンにはさまざまな商品がありますので、金融機関がお決まりでない方は担当者にご相談ください。

### 住宅ローンの種類

住宅ローンにはさまざまな種類がありますが、大まかに下記の4つに分類されます。

**民間住宅融資**
- 都市銀行
- 地方銀行
- 信託銀行
- ネット銀行　など

**公的住宅融資**
- 財形住宅融資
- 自治体融資

**フラット35**

**社内融資**

### 金利の種類

**変動金利型ローン**

金利が原則半年に一度見直されるローン。返済額は借入から5年間は一定となり、6年目以降からの返済額（各5年間ごと）で調整されます。

**固定金利型ローン**

借入金利が完済するまで変わらない全期間固定金利型のローン。

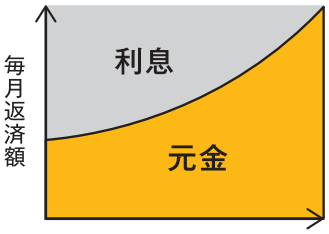
**固定金利選択型**

借入から一定期間固定金利。設定した固定金利期間が終了した時点で、再度固定金利型と変動金利型とを選択する型のローン。

※金融機関によりローン商品の内容は異なります。

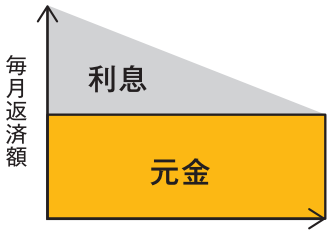
### 返済方法の種類

**元利均等返済**　毎月の返済額が変わらない




元金と利息を合わせた返済額は変わらず、返済金額に占める元金と利息の割合がだんだん変化する返済方法。

**元金均等返済**　元金の返済額が一定




元金を返済期間で均等に割り、残高に応じて利息を計算し、毎月の返済額を算出する返済方法。

## 住宅ローン手続きの流れ

売買契約の締結 → 住宅ローン本申込 → 融資承認※ → ローン契約（金銭消費貸借契約）の締結 → 住宅ローン融資実行

※通常1～3週間程度でローン内容が承認され、金融機関から融資承認の通知があります。
売買契約に定められた融資承認期日前に承認を受ける必要があります。

## 住宅ローン利用の際の必要書類

### ローン申込時

- □ ローン申込書
- □ 住民票（家族全員記載・本籍地記載のないもの）
- □ 給与収入の方 … 住民税決定通知書または住民税課税証明書
- □ 確定申告の方 … 住民税決定通知書および所得税納税証明書
- □ 印鑑証明書（3か月以内発行のもの）

**【収入証明書】**

- □ 給与収入の方 …… 源泉徴収票
- □ 自営業の方 …… 確定申告書（3年分）
- □ 法人代表者の方 …… 源泉徴収票、決算報告書（3年分）
- □ 売買契約書（原本の提示と写しの提出）
- □ 本人確認資料（免許証・パスポートなど）
- □ 健康保険証のコピー

※金融機関により、別途書類が必要になる場合がございます。

### ローン契約(金銭消費貸借契約)締結時

- □ 住民票（家族全員記載のもの）
- □ 印鑑証明書（3か月以内発行のもの）
- □ 本人確認資料（免許証・パスポートなど）
- □ ご実印、銀行届出印など
- □ 印紙代（借入金額により異なります）

※金融機関により、火災保険申込証明（写し）など別途書類が必要になる場合がございます。

STEP 7

# 住宅ローン本申込等 各種手続き②

**売買契約締結後、残代金決済・引渡しまでに必要な、住宅ローンの申込や入居のための様々な手続きについてご案内いたします。**

## 残代金決済までに準備しておくべきこと

### Check 1 決済の準備

当社スタッフより、書類、費用など、ご決済当日にご用意が必要なものに関して
ご決済当日の2～3週間前を目安に書面でご案内します。

**金銭**

- □ 残代金（自己資金部分）
- □ 固定資産税、都市計画税、管理費などの清算金
- □ 登記費用（登録免許税、司法書士報酬）
- □ 仲介手数料の半金

**書類など**

- □ 印鑑（住宅ローン利用時は実印）
- □ 印鑑証明書（住宅ローン利用時のみ）
  ※3か月以内発行のもの
- □ 住民票
- □ 本人確認書類（運転免許証など）
- □ 銀行印（住宅ローン利用時のみ）
- □ 預金通帳（住宅ローン利用時のみ）

### Check 2 購入物件の最終確認

買主様と売主様の双方で売買契約時に取り交わした
「物件状況等報告書」「設備表」の記載通りの状態か、お引渡し前に確認します。

- □「物件状況等報告書」、「設備表」の内容と相違していないか
- □ 隣地境界や境界標の位置、門塀や植栽の状態など
- □ その他、注意事項や確認しておきたい事項など

**決済当日に必要な書類に不備があると手続きできず、**
**引渡しを受けることができなくなってしまいます。**
**漏れがないようにしっかりとチェックをして準備しましょう！**

# STEP 8 残代金の支払い 物件の引渡し

**準備が整ったら、いよいよ残代金の支払い・物件の引渡しとなります。**
**基本的には買主様・売主様・仲介業者・司法書士が同じ場所に集まり手続きを行います。**

## 残代金決済および引渡し当日の流れ

### Action 1 登記申請書類の確認

登記手続きは司法書士が代行します。

①司法書士が買主様・売主様の本人確認をします。

②司法書士が買主様・売主様の登記申請に必要な書類を確認します。

③買主様・売主様から登記申請に必要な書類に署名・捺印をいただきます。

### Action 2 融資の実行 ※住宅ローン利用の場合のみ

司法書士による確認が完了しましたら、
金融機関から買主様の口座へ融資金が振込まれます。

> ⚠ 住宅ローン利用時は、金融機関の営業日（平日）に
> 決済日を調整する必要があります。

### Action 3 残代金の支払い、固定資産税などの清算

残代金（手付金を差し引いた費用）や固定資産税・管理費等清算金などを売主様へ、
登記関係費用を司法書士へ、仲介手数料は当社へお支払いいただきます。

※金種（現金・小切手・振込など、どのような方法で支払いをするよう用意すべきか）につきましては、営業担当者よりご案内しますが、一般的に振込をする場合の振込手数料は買主様にご負担いただきます。
※仲介手数料の残りの半金をお支払い頂きます。

### Action 4 物件の引渡し

① 売主様から鍵を受け取ります。

② 各種書類（設備の取扱説明書、管理規約など）の書類を受け取ります。

③「不動産引渡完了確認書」を交付します。

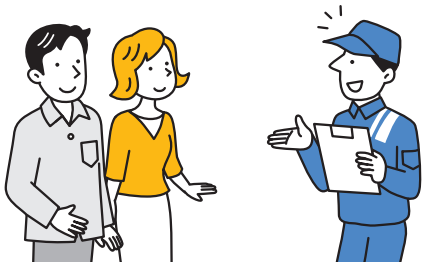
※買主様および売主様双方 ご署名・ご捺印いただきます。

STEP 9

# 物件への引越し・入居①

**決済が終わりましたら、いよいよ夢のマイホームへの入居となります。
引越し前後には様々な準備・お手続きがありますので、
お忘れのない様に手続き順にチェックしていきましょう！**

## 引越し・入居の1か月前



### 引越し方法の検討

引越し業者へ依頼をする場合、年度末などは引越し業者が繁忙期となる為、早めに手配するようにしましょう。お見積りを数社へ依頼し、条件が合う業者に依頼しましょう。また清算方法、支払いタイミングも確認しておきましょう。ご自分で引越しをする場合は、レンタカーの手配や人員の確保などの準備が必要となります。

### 転居連絡

引越日が決まりましたら現入居先が賃貸の場合、管理会社または大家さんに転居する旨の連絡をしましょう。賃貸借契約書に解約予告の告知期限がありますので確認しておきましょう。
また、引越し先がマンションの場合、引越しが重なる年度末は、駐車スペース確保のため引越日を新住居先の管理会社・管理人へ連絡しておきましょう。

### 家具・カーテン・照明などの手配及び荷物の整理

新居のレイアウトに合わせて荷物の整理整頓をしましょう。新居に持って行かない家具などは粗大ごみのお手続きが必要となります。また荷造りは予想以上に大変な作業となりますので、季節外の物、使用頻度の少ない物から少しずつ段ボールに梱包していくと良いでしょう。

### 学校の転校手続き

引越し先が決まったら、現在通っている学校の担任の先生に引越しに伴い転校する旨を伝え（転校届を提出）下記の様な書類を発行してもらいましょう。

**［小・中学校の場合］**
◉在学証明書
◉教科書給与証明書

**［高校の場合］**
◉在籍証明書（在学証明書）
◉成績証明書（単位修得証明書）
◉在籍校校長の転学照会書

# 引越し・入居の2週間前

## 転出届の手続き

引越し14日前にはあらかじめ、今までの住所地の役所へ転出届を提出し、「転出証明書」を発行してもらいます（同一市区町村内の引越しでは、転出届が必要ない場合があります）。転入先の他市区町村への届出の際必要となりますので大切に保管してください。

### ●その他の手続き…旧住所の市区町村でのお手続きが必要なもの

同一市区町村内の引越しと他市区町村への引越しでは手続き内容が違う場合がありますので、該当する場合は早めに確認・手続きを行ってください。

- □ 印鑑登録の登録抹消（登録者のみ）
- □ 児童手当「児童手当受給事由消滅届」（該当者のみ）
- □ 国民健康保険の「国民健康保険の資格喪失手続き」（加入者のみ）
- □ 要介護・支援認定の「資格喪失手続き」（該当者のみ）
- □ ペットの登録「登録事項変更届」（該当者のみ）

※転出届を提出した後は、従前の住民票および印鑑証明書の取得ができなくなります。転出届提出のタイミングは、当社や金融機関に事前にご相談ください。

## 固定電話・インターネットの移転手続き

固定電話から116へ電話、またはインターネットでお手続き。
インターネットはプロバイダーへ連絡し移転の手続きをしましょう。
年度末は移転・新設が多いため少なくとも2週間前には連絡しましょう。

## ライフラインへのお手続き

現住居で利用中の電気・ガス・水道の各会社に、電話またはインターネットで利用停止・移転手続きの連絡を行います。清算方法なども一緒に確認しておきましょう。新住居での利用開始について、電気は、電話連絡・インターネットでの手続き、または「電気使用申込書」を郵送、ガスは開栓立会いが必要ですので新住居のガス会社への開栓予約を行います。水道は各水道局への電話連絡もしくは「水道使用開始申込書」を郵送します。

## 郵便物の転送手続き

お近くの郵便局の窓口にある転居届に必要事項（郵便物転送開始希望日など）を記入して投函、またはインターネットで転送のお手続きをします。

STEP 9

# 物件への引越し・入居②

**決済が終わりましたら、いよいよ夢のマイホームへの入居となります。**
**引越し前後には様々な準備・お手続きがありますので、**
**お忘れのない様に手続き順にチェックしていきましょう！**

## 引越し・入居前日

### ●冷蔵庫・洗濯機

引越し日前日には冷蔵庫の中身を全て片付けてコンセントを抜き、水抜き・庫内清掃をしましょう。
洗濯機も同様に水抜きをしておきます。

### ●引越日当日に使用する物の準備

引越し当日は大変お疲れになると思います。
1日分の着替え、洗面用具など、当日すぐに使うものは別に準備しておきましょう。

### ●近隣へのご挨拶時に持参する品物

引越し当日すぐにご挨拶に行けるように準備しておくとスムーズです。

## 引越し・入居当日

### ●旧住居ライフラインの閉栓

電気・ガス・水道の閉栓・清算をします。
当日に係員が集金、もしくは後日請求書が郵送される場合があります。
ライフラインへの連絡時に確認しておきましょう。

### ●引越し業者への搬入指示

梱包した段ボール・家具の室内搬入場所を指示します。

### ●新住居のガスの開栓

ガスは開栓に立会いが必要となります。

### ●近隣へのご挨拶

両隣にお住まいの方にはすぐにご挨拶に行くと良いでしょう。

## 引越し・入居後

### ●転入届の手続き

引越ししてから14日以内に新住所地の市区町村へ、旧住所から発行してもらった「転出証明書」と「転入届（市外・区外からの引越し）」もしくは「転居届（区内での引越し）」を提出してください。

### ●その他の手続き

- □ マイナンバーカード住所変更
- □ クレジットカードの住所変更
- □ 国民年金の住所変更(該当者のみ)
- □ 児童手当「児童手当認定請求書」（該当者のみ）
- □ ペットの登録住所変更（該当者のみ）
- □ 印鑑登録
- □ 運転免許証の住所変更
- □ 生命保険、損害保険などの住所変更
- □ 要介護・支援認定の申請（該当者のみ）

参考資料

# 確定申告の手続き（住宅ローン控除）

**普段は確定申告を必要としない給与所得者の方も、住宅ローン控除を受ける場合は確定申告が必要です。**

## 住宅ローン控除とは？

個人が住宅ローンなどを利用して、**マイホームを購入、または省エネやバリアフリーなど特定の改修工事をした際に、一定の要件を満たすと、年末のローンの残高に応じて「税金が還ってくる」制度**のことです。適用されるためには、下記のような条件が必要です。また、条件に当てはまる方は住宅を取得した翌年に確定申告の必要があります。

※新築、中古など購入する物件によって、控除される金額が異なります

### 住宅ローン控除が受けられる条件

- □ 返済期間が10年以上の住宅ローンの残債があること
- □ 控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること（給与収入で2,195万円）
- □ 住宅を取得してから6か月以内に住み、その年の12月31日まで引き続き居住していること
- □ 居住者及び一定の要件を満たす非居住者
- □ 入居翌年の3月15日までに**確定申告**を行う事
- □ 控除を受ける年分の合計所得金額が1,000万円以下の場合…床面積が40m²以上
  合計所得金額が2,000万円以下の場合…床面積が50m²以上
- □ 住宅の1/2以上を自己の居住用にしていること（居住用部分のみ控除の対象）
- □ 登記簿の建築日付が1982年1月1日以降であること

※「居住用財産の3,000万円特別控除」の特例との併用はできません。
※ 詳細につきましては、お近くの税務署または国交省・法務省のHPなどでご確認ください。

### 確定申告手続きについて

**初年度**
確定申告の期日まで

初年度の住宅ローン控除の申請は、入居した翌年の「確定申告（税務署）」で行います。確定申告の時期は、通常毎年2月中旬～3月中旬になります。確定申告の期日の詳細は、国税庁HPで最新情報を確認しましょう。

**申告方法**
1. 直接税務署の受付に持参
2. 郵便などにより送付
3. e-tax（電子申告・納税システム）を利用
4. 税務署の時間外収納箱への投函

**2年目以降**
確定申告・年末調整の期日まで

2年目以降の申請方法と申請期日は、自営業か給与所得のみかどうかにより異なります。

**●自営業者など**

毎年確定申告をしている自営業の方などは、2年目以降も確定申告が必要です。
確定申告の期間は、初年度と同じく通常は2月中旬～3月中旬です。

**●給与所得者**

所得が給与所得のみで、かつ確定申告を行う条件に当てはまらない方は、
**年末調整にて住宅ローン控除を受けられます。**
年末調整時に、税務署から届く「控除証明書」の提出が必要となります。
「控除証明書」が届きましたら大切に保管しておきましょう。

参考資料

# 買換えプランの選択について

## 買換えには一般的に「先行購入」と「先行売却」の２種類があります。

### 先行購入の流れ

**購入の流れ**

購入のための資金計画 → 買換先の選定 → 買換先の確定 契約条件の調整 → 売買契約の締結 → 新規住宅ローン借入手続き → 売買代金の支払い（新規住宅ローンの借入） 不動産の引渡し

売却による買換資金を調達

購入のスケジュールもできる限り考慮します

価格査定 → 媒介契約の締結 販売活動の開始 → 購入者の確定 締結条件の調整 → 売買契約の締結 → 既存住宅ローンの返済手続き → 売買代金の受領（既存住宅ローンの返済） 不動産の引渡し

**売却の流れ**

売却のスケジュールもできる限り考慮します

購入の決済までに売却が完了していない場合、またはタイミングが合わない場合、二重の住宅ローン支払いが必要になります。

### 先行売却の流れ

**売却の流れ**

価格査定 → 媒介契約の締結 販売活動の開始 → 購入者の確定 契約条件の調整 → 売買契約の締結 → 既存住宅ローンの返済手続き → 売買代金の受領（既存住宅ローンの返済） 不動産の引渡し

売却による買換資金を確定

買換元への資金やスケジュールも考慮します

購入のための資金計画 → 買換先の選定 → 買換先の確定 契約条件の調整 → 売買契約の締結 → 新規住宅ローンの借入手続き → 売買代金の支払い（新規住宅ローンの借入） 不動産の引渡し

**購入の流れ**

売却のスケジュールもできる限り考慮します

購入不動産が決まらない場合や引渡し日が合わない場合、仮住まいが必要になります。

## メリット・デメリットの検討

| | 先行購入 | 先行売却 |
|---|---|---|
| メリット | 希望の新居をじっくり探すことができます | 売却による資金が確定するため、安全な買換えをすすめられます。 |
| デメリット | 既存の住宅ローンがある場合、購入できない、または新規住宅ローンと併せて二重の支払いとなる場合があります。<br>市場の変動などにより、当初想定の価格で売却できなかった場合、資金計画の修正を余儀なくされます。 | 引渡しまでに希望の不動産が見つからない（あるいは入居できない）場合、仮住まいが必要になります。 |

参考資料

# 中古住宅を買って リフォームしよう！

「中古住宅を買って、自分好みに自由にリフォーム」
そう考えて購入する人が増えています。

## 中古住宅を買ってリフォームの 3つのメリット

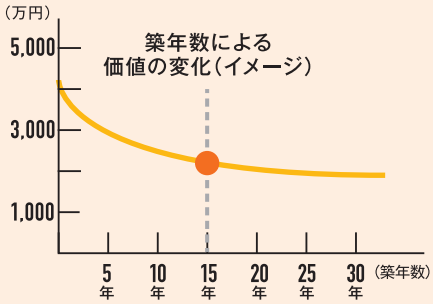
**割安でお得！**
新築住宅よりお手軽価格で購入できる！ローン一本化でさらにお得！

**物件が選べて安心**
事前に物件と周辺環境を確認できる 沢山の物件の中から比較・検討できる！

**自由にアレンジ！**
気になる所を自分好みにアレンジできる！世界で一つのオリジナル物件にできる！

## 中古住宅は資産価値が目減りしにくい！

新築マンションの場合、およそ築15年まで価値は下がり続け、新築住宅の場合およそ20年まで下がり続け、その後横ばいになります。つまりある程度の築年数の中古住宅は、購入後の資産価値の目減りが小さいのです。




## ［新築住宅購入］と［中古住宅購入×リフォーム］を比べてみると…

◆借入期間35年金利（変動）0.675%の場合

| | | |
|---|---|---|
| 新築住宅 | 新築住宅価格 3,000万円 | |
| | 月々支払い 80,218円 | |
| 中古住宅×リフォーム | 中古住宅価格 1,250万円 | リフォーム 1,000万円 |
| | 月々支払い 60,163円 | |

**月々約20,000円、合計で842万円お得**

お得

## ローンが一本化できるのでさらにお得

＼合わせ技で、このコストパフォーマンスを実現／

| 資金計画例 | 「住宅ローン」でまとめた場合 | 「住宅ローン」+「リフォームローン」の場合 |
|---|---|---|
| 中古住宅 1,250万円 | 借入期間35年 金利（変動）0.675%の場合 毎月の返済額 33,424円 | 借入期間35年 金利（変動）0.675%の場合 毎月の返済額 33,424円 |
| リフォーム 1,000万円 | 借入期間35年 金利（変動）0.675%の場合 毎月の返済額 26,739円 | 借入期間10年 金利（変動）3.0%の場合 毎月の返済額 96,560円 |
| | 月々返済額 60,163円 | 月々返済額 129,984円 |

**月々差額69,821円**

参考資料

# 電子契約とIT重説について

**不動産の契約もオンラインで完結できる時代が到来しました。**

## 2022年5月18日に
## 不動産業界の電子契約がついに全面解禁となりました！

国会において成立した「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行に伴う規定の整備を行う政令等が2022年4月22日に閣議決定され、宅地建物取引業法及び高齢者の居住の安定確保に関する法律等が2022年5月18日に施行されました。

### 何が出来るようになったの？

**①重要事項説明書、37条書面（売買契約書）への宅建士の押印が不要に**
**②重要事項説明書、37条書面（売買契約書）の電子交付が可能に**

これまで不動産業者が買主様と対面にて実施をしなければならなかった、重要事項説明、売買契約書の説明および交付が、2021年3月30日より運用を開始していた、「IT重説※」とともに、電子契約ができるようになったことで、オンライン上での説明・交付が可能になりました。
その為、これを活用することで予定調整が楽になり、移動時間も省略できるので、負担が軽減できます。
また、電子契約で契約し、電子交付を受けた場合、書面の交付時に必要であった契約の収入印紙の貼付が不要となるため、費用を抑えることができるのも買主様・売主様双方にとってのメリットとなります。

ワンポイントアドバイス

**「IT重説」とは**

テレビ会議などのＩＴを活用して行う、不動産売買や賃貸借契約における重要事項説明。従来は宅地建物取引士自らが対面で説明を行わなければならないことになっていましたが、2017年10月1日から賃貸借契約で、2021年3月30日から売買契約で運用を開始。パソコンやテレビなどの端末を利用して、対面と同様に説明や質疑応答が行える双方向性のある環境であれば、自宅などにいながら、重要事項説明を受けられるようになりました。

※電子契約、ＩＴ重説は、実施可能店舗とそうでない店舗がございますので、先に実施可能かどうかの確認をされることをおすすめいたします。

参考資料

# 目安日数（購入申込み～契約～引渡しまで）

**不動産の購入申込み～引渡しまでに要する目安の日数を手続きの順序に沿ってお知らせします。全体の流れを把握し、計画的に準備を行いましょう。**

購入申し込み ～ 約1か月～1か月半 ～ 引渡し

## 月　日　曜日　購入申込み

□ 住宅ローンのご紹介・事前審査申込み
□ 物件の再調査
◆登記事項証明書で権利関係確認
◆建築基準法・都市計画法等の調査
◆その他法的規制の調査
◆現地調査

□ 売主様との交渉
□ 売主様の承諾確認
□ 住宅ローン事前審査承認
◆重要事項説明書の作成
◆ 売買契約書の作成

5～10日

## 月　日　曜日　売買契約の締結

□ 手付金・仲介手数料の半金支払い
□ 住宅ローン申請の必要書類お知らせ
□ 住宅ローン申請書類を準備

当日～3日

## 月　日　曜日　住宅ローン申込み

□ 住宅ローン承認・融資証明書受領

15～20日

## 月　日　曜日　金融機関との金銭消費貸借契約締結

□ 現地立ち合い

7～10日

## 月　日　曜日　引渡し・残代金決済

□ 残代金・仲介手数料の半金支払い
◆所有権移転手続き
□ 印紙税・登録免許税・司法書士費用の支払い
◆抵当権設定登記
□ 売主様と当年固定資産税・都市計画税の清算
□ リフォーム発注

参考資料

# 購入に関わるQ&A

**不動産の購入に関して、さまざまな疑問や不安がおありかと思います。ここによくある質問項目をQ&A形式でまとめましたのでご参照ください。**

**Q 自己資金が少ないのですが、購入できますか？**

**A** 最低でも準備したい自己資金は、物件の購入に充当する頭金と諸費用の合計です。住宅ローンは物件価格の80%～90%程度が融資額の上限ですが、金融機関によっては、100%の住宅ローンや諸費用ローンなどの利用ができる場合もあります。お気軽に担当者までご相談ください。

**Q 手付金はどの程度必要ですか？**

**A** 通常、手付金は売買価格の5%～20%を売主様に支払うケースが多いです。手付金を小額にすることは可能ですが、契約を解除したい時に、売主様は手付金の倍額を支払うこと、買主様は手付金を放棄することで無条件に契約を解除することができる性質上、安易な契約の解除ができないよう、売主様、買主様の双方にとって、小額の手付金は望ましくありません。

**Q 購入から入居まではどのぐらいの期間が必要ですか？**

**A** 必要期間としてはお客様や物件の状態などによって変わりますが、購入申し込みをしてから約1週間程度で契約をします。その後、ローンの手続きや引渡しの準備など約1か月程で引渡しに至ります。ただ、購入物件が建てる新築や、売主側に買換えがある場合などの諸条件により大きく変わることもありますので、仲介業者にご確認ください。

**Q 夫婦共有名義で購入したいのですが？**

**A** ご夫婦でそれぞれの手持ちの資金を出すケースでは、共有名義にする必要があります。逆に言えば、それぞれが資金を出したにもかかわらず、名義が一方の場合は、贈与税の対象となりますので、注意が必要です。なお、共有名義の場合の持分はそれぞれ出資した割合に応じます。

**Q 価格交渉はできますか？**

**A** 価格も含めた契約条件は売主様と買主様との間で、調整を行います。価格以外の条件としては、引渡しの時期、引渡しの状態（エアコンなどの付帯設備の条件や、リフォームをするしないの条件）などがあります。トータルで条件を調整する中で、価格交渉ができることもあります。ご希望の条件を営業担当者にご相談ください。

**Q 中古住宅に消費税は必要ですか**

**A** 中古住宅の売買においては、売主が不動産業者の場合と一般の個人の場合とによって異なります。消費税法では、消費税は事業者が行う資産の譲渡等に対して課せられるとなっています。従って売主が不動産業者の場合には、中古住宅であっても事業用商品である以上消費税がかかります。一方、売主が個人の場合には商品ではありませんから、消費税はかかりません。ただし、以上の消費税は建物部分の価格についてのみ課税されますのでご注意ください。土地についてはそもそも消費の対象となるものではなく、その譲渡は単なる資本の移転と考えられるところから、売主に関係なく消費税法上非課税となっています。

**Q 団体信用生命保険(団信)ってなんですか？**

**A** 住宅ローンの契約者に万が一のことがあったときに、家族や家を守ることができる保険です。団信の保険料は基本的に住宅ローン金利に含まれています。最近では、癌や三大疾病を保障するような特約商品もあります。契約後に内容を変更することは出来ませんので、ご自身に合ったものを選択しましょう。もし現状加入している生命保険と団信の補償内容に重複部分がある場合は、生命保険の見直しをすると、家計を改善することにもつながりますので検討してみると良いでしょう。

# Memo

# Memo

# 不動産購入はわたくしたちに
# おまかせ下さい

Earth
Dream
Architecture

株式会社 エダ住宅

https://www.e-eda.co.jp エダ住宅

栃木県知事 (7)　第 3677 号 / 建築業許可 ( 般 - 29)　第 22722 号

〒323-0023　栃木県小山市中央町 3-3-1

0120-11-3694

□売買部　TEL:0285-22-7888　FAX:0285-22-6999
□賃貸部　TEL:0285-20-0899　FAX:0285-20-0898
□管理部　TEL:0285-22-9370　FAX:0285-20-0898