

●ご購入の方法・流れについて●

「不動産物件 ご購入」の方法・流れについてご説明します。
 ご相談、資金計画、物件内覧、契約、引渡しまでの流れをつかみましよう。

1 購入のご相談

ご購入のご希望条件や住み替えにかかわる税金・法律のことなど、お気軽にご相談下さい。分かりやすくアドバイスさせていただきます。



2 資金計画

ライフスタイルや返済可能な借入金額などを総合的に判断して、ご希望に添ったプランをご提案いたします。また、購入にかかる諸費用や減税制度などもご説明いたします。



3 物件のご紹介

ネットワークを活用した豊富な物件情報のご紹介や、便利な機能を備えたホームページ等を用意して物件情報の収集をお手伝いします。現地見学には営業担当がご案内いたします。



4 購入申込み・住宅ローン事前審査

購入したい物件が決まったら、購入の申込みを行います。また、住宅ローンをご利用されるお客様は住宅ローンの仮審査を行い、事前に借入金額の仮承認を取得いたします。



5 重要事項説明・不動産売買契約 住宅ローン本申込み・審査

物件の重要事項説明を行い、売買契約を締結します。住宅ローンご利用の場合はご説明・本申込・審査を行い承認を得られた場合、契約を締結します。



6 購入物件の最終確認 残代金の支払いと物件の引渡し

残代金の支払いを行います。同時に物件の引き渡しを受け、所有権移転登記の手続きも行います。後は引渡状態に問題が無いか物件の確認を行います。



1 購入のご相談

1 知っておきたい購入前の基礎知識

購入を検討する前に「マンション」「戸建」「土地」の「メリット・デメリット」を知っておきましょう。

●マンション

「共同住宅・区分所有建物」ともいい、その「区分建物」ごと販売され、敷地権利形態は「所有者全員による共有」になっている場合が一般的ですが、借地権（地上権・賃借権）の場合もあります。

メリット

- ・オートロックや多重ロックで、防犯面で安心できる
耐火性や耐久性に優れている
- ・駅近の物件が多い
- ・共用部分の管理は管理会社に任せる場合が多いので
メンテナンスが楽
- ・高層階なら眺望が良い
- ・基本的にワンフロアなので、動線が良い

デメリット

- ・管理費や修繕積立金、駐車場代などの固定費がある
- ・庭がない(専用庭付の場合は別途固定費が必要)
- ・土地、建物の管理や修繕の方針を決める際、
一定数以上の所有者合意が必要
- ・ペットが飼えない・飼えるペットに制限がある
- ・バルコニーや専用庭などの利用方法に制限がある

●戸建

土地と建物を一体として販売するもので、権利関係がはっきりしており、マンションの共有持分・区分所有権などにある権利関係ほど複雑ではありません。

メリット

- ・土地も建物も自分の資産
- ・リフォームや建替えなどが自由にできる
- ・外まわりが自由に活用できる
- ・敷地内に駐車場がある
- ・購入後の固定費が不要

デメリット

- ・外まわりの手入れが大変
- ・冷暖房費等の費用が高くなりやすい
- ・駅から遠い物件が多い
- ・将来の修繕等、まとまったお金が必要になる
- ・年齢とともに、階段の上下移動が大変になる

●土地

「全くの更地」「古家付土地」「建築条件付土地」等があります。
(※「建築条件付土地」と表示のある物件は、施工会社等の制限があります。)

メリット

- ・間取りやデザインを自由に決められる
- ・自分の好みの建築会社に依頼できる
- ・建築するまでの期間に制限がない
- ・建築会社を探す手間が省ける（建築条件付土地）
- ・プランを利用すれば、価格を抑えられる場合もある
（建築条件付土地）

デメリット

- ・建築会社選び・間取り・デザインに至るまで、
すべて自分で確認しなければならない
- ・建築費用の管理が必要。
- ・資金面（頭金等の準備や住宅ローン手続き等）の
手間がある
- ・決定した期間内に建築を終了させないと
いけない(建築条件付土地)
- ・建設会社を自由に選べない(建築条件付土地)
自由設計に比べると、自由度が低い(建築条件付土地)

1 購入のご相談

2 購入条件の再確認

住まいを購入する場合「こんなはずじゃなかった。」ということにならないように、「**購入動機**」「**希望条件**」等整理・検討しておくことが大切です。



実現させたい「理想の暮らし」とはなんだろうか？

まずは頭のなかで想像をしてみましょう。現実的じゃなくてもOK！

以下「イメージ例」を参考に想像してみましょう！

次に、書き出した条件に「優先順位」をつけてみて「絶対譲れない」というポイントが出てくれば、それが「希望する条件の基準」となります。

「譲れないポイント」として挙げた項目は「マンション・戸建・土地」の何とマッチしているか？

書き出した「イメージ例」を「具体的な条件例」みたいに置き換えてみると、具体的に物件が絞られてきます。

本格的に物件探しスタートする際、じっくり検討するほうがスムーズに事が運ぶと思います。

●イメージ例

- ・日当たりのよい家に住みたい
- ・自然豊かな郊外でのんびり子育てしたい
- ・高層マンションで、夜景を眺めながら乾杯したい
- ・通勤時間は1時間以内をしたい
- ・週末は駅前で気軽にショッピングを楽しみたい
- ・対面キッチンで、家族とのコミュニケーションを重視したい
- ・ペットを飼いたい
- ・・・など

●具体的な条件例

- ・動機・目的（自宅用、資産運用等）
- ・希望物件の種別（マンション・戸建・土地等）
- ・購入希望時（いつ頃から住むのか）
- ・希望価格（自己資金・諸費用等）
- ・希望エリア（沿線・駅、通勤時間等）
- ・広さ・間取り
- ・周辺施設
- ・物件の周辺設備等

2 資金計画

1 購入に必要な資金

購入したい物件の条件がまとまったら、次は資金計画を立てましょう。

分からないこと、難しいことはお電話・メールにてお問い合わせ下さい。
 新しいお住まいのご予算や自己資金、ローンの借入、返済プランなどを
 総合的に考慮し、お客様のご希望に沿ったご提案をいたします。



登記手数料	<ul style="list-style-type: none"> ・司法書士費用：登記手續の際の司法書士への報酬 ・登録免許税
住宅ローン諸費用	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン事務手数料：申込時に必要となる費用 ・住宅ローン保証料：連帯保証人を立てるかわりに必要 (※金融機関・借入期間等によって異なります)
仲介手数料	<ul style="list-style-type: none"> ・物件価格が400万円を超える場合：成約価格の3%+6万円(別途消費税)
税金	<ul style="list-style-type: none"> ・印紙税：売買契約書や住宅ローンの契約書に貼る印紙代金 ・登録免許税：不動産を買った時(所有権移転登記) 住宅ローンを借りた時(抵当権設定登記) ・不動産取得税：不動産を取得した者に対し一回限り課す地方税 (一定条件を満たす場合、軽減措置があります)
保険料	<ul style="list-style-type: none"> ・火災保険料・団体信用生命保険料等 (※金融機関・借入期間等によって異なります)
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・引越費用・リフォーム費用等

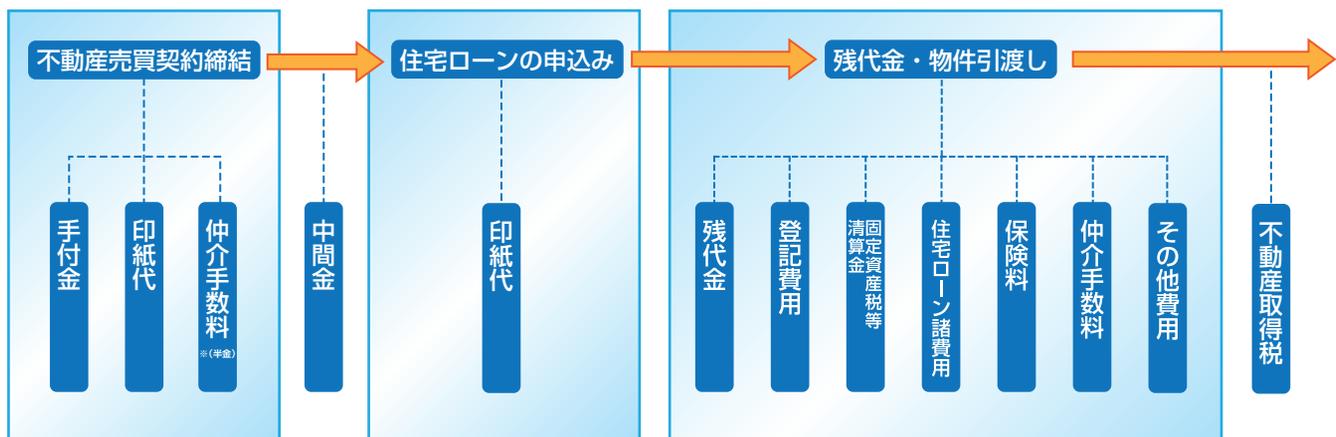
●補足

★住宅ローン返済プランのご提案★

お客様の可能な返済金額などヒアリングし「固定金利・変動金利、利率、返済期間」等、各種住宅ローンの中から
 借入れ予定先を選択し、最適な返済プランをご提案いたします。

2 購入費用の必要なタイミング

売買契約締結から物件のお引渡しまでに下記のような費用が必要になります。



※仲介手数料の支払い時期：媒介契約の「支払い条件」によります。

※居住用不動産については様々な減税がありますが、その年により異なりますので、詳しくは当社スタッフまでお尋ねください。

3 物件のご紹介

1 希望される物件のご紹介について

ご希望の「価格・条件」等を確認させていただきましたら、
 当社スタッフがご希望物件をご紹介いたします。
 北摂7店舗のネットワークを活かした、新築物件や仲介物件の最新情報など、
大阪北摂地域の現在売り出し中の全ての情報をご紹介致します！



3 物件のご紹介

2 物件現地へのご案内

ご興味を持った物件がございましたら、実際に現地へご案内します。

ご案内の際には、物件や周辺の環境等をご理解・ご納得いただけるようにアドバイスいたします。当日はご家族でお出かけになることをお勧めします。また、天候や時間帯を変えてみるのもいいでしょう。



●交通機関の確認

- ・物件最寄駅から「通勤・通学先」に係る所要時間
- ・物件最寄駅の「通勤時間帯の電車の本数・混雑度・終電時刻」
- ・物件までバスを利用の場合「本数、始発・終発時刻」

●周辺環境の確認

- ・物件周辺に「スーパー・商店街」はあるか
- ・物件周辺の「学校・幼稚園等」の教育施設までの距離
- ・物件周辺に「危険な施設・公害の発生源」はないか
- ・物件周辺に「病院」はあるか
- ・物件周辺の「公園や遊び場」までの距離
- ・物件周辺の「道路の安全性」はどうか

●物件の確認

●土地・建物

- ・土地の境界は明確か？
- ・外壁に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？
- ・床下通風孔は適度にあるか？
- ・畳、床にきしみはないか？
- ・台所・浴室・トイレの換気は十分か？
- ・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？
- ・日当たり・通風・騒音はどうか？
- ・内・外装の材質や汚れ・ひび割れはどうか？
- ・部屋数や使いやすさはどうか？
- ・雨漏りや腐食の状況はどうか？
- ・増改築の必要性はあるのか？

●マンション

- ・玄関ホール、階段、廊下など共用部分は清掃されているか？
- ・エレベーターの内壁にいたずら書きなどはないか？
- ・外壁が汚れていないか？
- ・管理状態は良好か？
- ・駐車場は利用できるか？
- ・自転車置場は十分あるか？
- ・収納スペースは十分あるか？
- ・台所、浴室、トイレの換気は十分か？
- ・水回りの設備状況はどうか？
- ・過去に水漏れはなかったか？（天井や壁にしみがあるか？）
- ・日当たり・通風・騒音はどうか？



4 購入申込み・住宅ローン事前審査

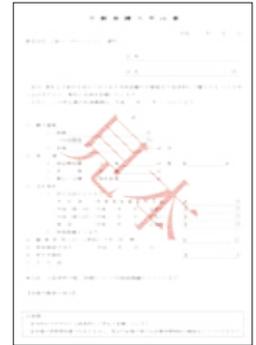
1 物件購入のお申し込み

ご購入希望物件が決まりましたら「**不動産購入申込書**」にご記入いただきます。その時点で、再度「**資金計画・代金の支払い方法・引渡し時期・付帯設備**」等「**ご契約条件**」を調整していきます。必要な場合、ご契約条件の調整や住宅ローンの仮審査を依頼できます。



●希望する購入物件が見つかったら・・・

- ・「**不動産購入申込書**」にご記入ください。
- ↓
- ・「**資金計画・代金の支払い方法・引渡し時期・付帯設備**」等「**ご契約条件**」をお客様（買主様）と売主様の間で調整いたします。お互いの合意がとれれば契約日を決めます。
- ↓
- ・不動産売買契約に先立ち、重要事項説明書にて物件等に関する重要な事項をご説明します。
- ↓
- ・充分にご納得いただいた上で、不動産売買契約の締結を行います。



不動産購入申込書（見本）

2 物件の調査

買主様・売主様の間で不動産の**ご購入価格および諸条件が合意に達しましたら**、取引の安全を期すための**物件調査**をいたします。安全なお取引のために重要な作業ですので、見落としのないようしっかりと調査いたします。

●物件の調査内容（物件種別によって調査項目が異なります）

●法務局調査

- ・登記簿記載事項
- ・隣接所有者
- ・公図・測量図・建物図

●役所調査

- ・都市計画法・建築基準法の制限
- ・道路関係
- ・その他の法令制限
- ・上・下水道の埋設管
- ・固定資産評価証明

●現地調査

- ・接面道路状況 ・給排水施設・電気・ガスの施設 ・境界標・境界線・越境物
- ・土地・建物の利用状況 ・雨漏り・シロアリの害 ・給排水管の故障 ・増改築・リフォームの履歴
- ・近隣調査（建築計画、申し合わせ事項、周辺環境に影響を及ぼす施設等）
- ・売主様が売却時に撤去する設備・買主様に引き渡す設備・資料・図面・管理メンテナンス連絡先
- ・主要設備の故障・不具合

希望購入物件のある地域の「**法規制・権利関係・埋設物**」等、外観で見ただけではわからない重要なポイントから「**建物に雨漏りが無いか？**」「**付帯不具合が無いか？**」等、細かいポイントに至るまでご確認し、書面に記載しておきます。

【作成する書面】

- ・物件調査・現地調査チェックリスト作成
- ・重要事項説明書作成
- ・物件状況等報告書・設備表作成

3 住宅ローンのご相談・仮審査

住宅ローンご利用のお客様は「**物件購入申込**」の時点で、**金融機関（民間）に融資の事前審査の申込み**をします。金融機関はご自由にお選びいただけます。実際の住宅ローンのお申込みは、不動産売買契約成立後となりますので後から「**不動産売買契約はしたがローンを断られた**」という事態にならないよう、事前に確認いたします。

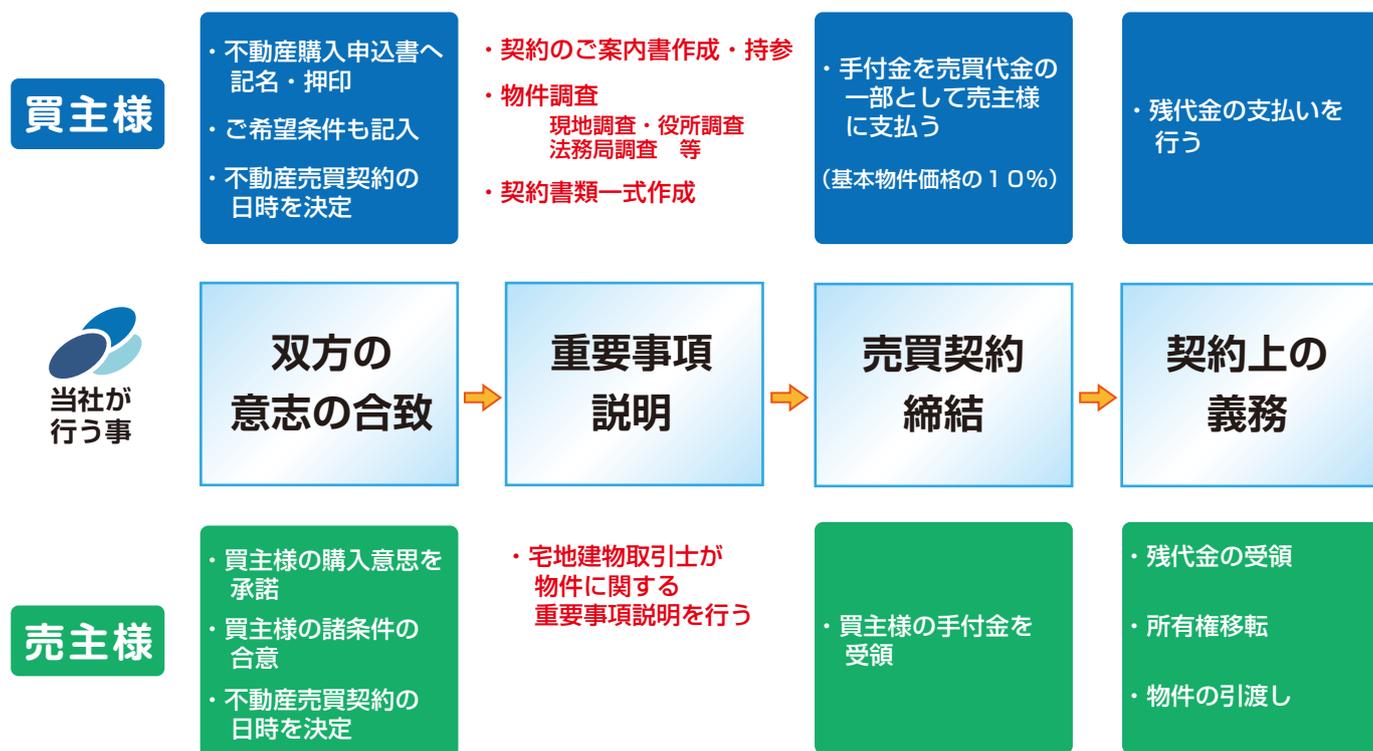
5 重要事項説明・不動産売買契約・住宅ローン本申込・審査

1 不動産売買契約までの流れ

買主様・売主様双方の契約条件がまとまったら、諸条件を十分に確認した上でいよいよ「不動産売買契約」締結となります。契約後のトラブル防止のためにも、しっかり内容を確認しましょう。

双方が納得した上で、不動産売買契約書にご署名・ご捺印いただき、不動産売買契約書に基づいて双方の権利や義務を履行することになります。

不明な点や疑問点があれば、遠慮なく当社スタッフへご質問ください。



2 重要事項説明

宅地建物取引業法上、宅地建物取引士が、売主様・買主様に対して契約が成立するまでの間に、物件や取引条件に関する一定の重要事項の説明をすることが義務付けられています。

当社では、宅地建物取引士の資格を持った営業スタッフが、所定事項が全て記載された「重要事項説明書」でじっくりご説明いたします。

●補足

★「重要事項説明書」について★

登記簿に記載されている権利関係、将来建て替え時の法的制限、売買代金の支払い方法、万一契約が解除になったときの規定などが記載されています。



重要事項説明書（見本）



5 重要事項説明・不動産売買契約・住宅ローン本申込・審査

3 不動産売買契約の締結

不動産売買契約が成立すれば、売主様には所有権移転、引渡しなどの義務が発生し、買主様には売買代金の支払い義務が発生します。
この義務を怠って契約が解除になると、手付金の放棄や違約金の支払い等が必要になる場合があるので、明確な取り決めを十分納得・理解の上、契約をすることが大切です。
不明な点や疑問点があれば、遠慮なく当社スタッフへご質問ください。



不動産売買契約書（見本）

●買主様

- ・印鑑（ローン利用の場合は実印）
- ・手付金（現金か小切手）
- ・印紙代（売買代金によって異なります）
- ・仲介手数料の半金
- ・本人確認書類

●代理人が契約に立会う場合

- ・委任状（本人の自署と実印を押印）
- ・本人の印鑑証明書（3カ月以内のものを1通）
- ・代理人の印鑑証明書（3カ月以内のものを1通）と実印
- ・買主様または売主様の本人確認書類
プラス代理人の方の本人確認書類

●売主様

- ・登記済証または登記識別情報（買主様に提示）
- ・実印
- ・印鑑証明書（3ヶ月以内のもの1通）
- ・管理規約等（マンションのご売却の場合）
- ・建築確認通知書（検査済証）
- ・建築協定書等（協定がある場合）
- ・固定資産税納付書
- ・印紙代（売買代金によって異なります）
- ・仲介手数料の半金
- ・本人確認書類



4 契約の署名・捺印・手付金授受

「**不動産売買契約書**」に買主様・売主様双方がご署名・ご捺印をされると契約が成立します。
手付金はこの時点での受け渡しとなり、金額も売買契約書に明確に記載されます。
不動産売買契約後、住宅ローンが必要な場合は「**引渡し・残代金決済日までに借入の手続きの準備が必要**」です。
その準備を怠ると、契約違反・損害賠償に発展する恐れがあるので、注意が必要です。

●補足1

★「手付金」について★

売買契約締結の際に売買代金とは別に買主様から売主様に交付されるものです。
手付金の支払いの有無、金額、交付の目的等は全て売主様と買主様の合意によって決定されます。
手付金は、実務上の手間を省くために、売買代金の全額支払い時に売買代金の一部として充当する手続きを取ります。

●補足2

★「不動産売買契約」の解除をした場合の手付金★

万一、やむをえない事情で契約を解除する場合、売買契約書に明記された手付解除の条項により、買主様が申し出た場合は買主様の手付金放棄、売主様が申し出た場合は売主様の手付金倍返しによって成立します。

5 住宅ローンのご相談・仮審査

お客様のご希望以外に、資格条件や取得する住宅の種類、分譲する機関によってお申し込み先が制限される場合もございます。必要書類はお客様ご自身に揃えていただかなくてはなりません。お申し込み方法のご説明や手続のお手伝いなど、当社営業スタッフがきめ細かくサポート致します。

住宅ローンの申し込みから **1～3週間程度**で、金融機関より融資の審査結果の連絡があります。

融資承認が得られましたら、金融機関との間で**金銭消費貸借契約兼抵当権設定契約（住宅ローンお借り入れのご契約）**を結び詳細な借り入れ条件を決定します。

●住宅ローンの種類

・民間金融機関住宅ローン

「銀行・信用金庫・生命保険会・ノンバンク・信販会社」等の民間金融機関が行う住宅ローンです。
金利や融資限度額、返済方法など、融資条件はそれぞれ異なります。

・フラット35(住宅金融支援機構)

住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して長期固定金利での住宅ローンを提供しています(全期間固定金利)

・財形住宅融資

勤務先で財形貯蓄をしている人を対象とした住宅ローンです。

●住宅ローンのお申込みに必要なもの(例)

- ・住宅ローン申込書
- ・実印
- ・印鑑証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
- ・住民票
- ・住民税決定通知書
- ・収入証明書（または所得証明書）
- ・不動産売買契約書
- ・重要事項説明書
- ・融資の申込書類一式
- ・印紙代

金融機関ごとに異なります。その他ケースに応じて必要になるものがありますので、詳しくは担当者にお尋ねください。

6 購入物件の最終確認・残代金の支払いと物件の引渡し

1 購入不動産の最終確認

いよいよ、融資の実行等により残代金を支払い、物件の引渡しを受けます。

引渡し当日は当社スタッフが立ち会い、最後まで責任をもってお手伝いいたします。

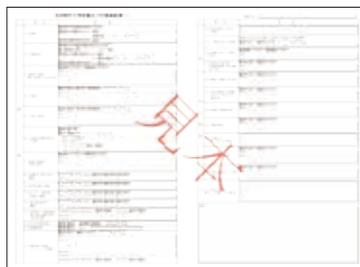
売主様・買主様の双方で、物件が引渡しできる状態であるか、最終チェックをしていただきます。

万一、契約時と状況が違っていた場合も、この確認をしておけば事前にトラブルを防ぐことができます。

●補足1

★現地でのチェックポイント★

- 付帯設備の確認
- 給排水設備の確認
- 境界標の確認
- 雨漏り
- シロアリ被害の確認
- インフラの状況の確認



売却物件付帯設備
及び状態確認書(見本)

2 残代金授受までの流れ

買主様

売主様



各種調整は、当社スタッフがご案内いたしますので、ご安心ください！