

不動産を買う前に必読 不動産購入ガイド

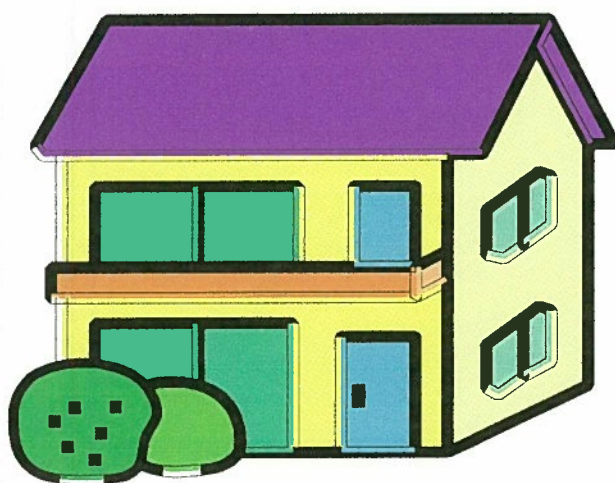
計画

購入

手続き

税金

ローン



はじめに

住まいは家族が集い、くつろぎ、語り合う場であるとともに、日々の疲れを癒し、明日の英気を養う空間といえます。耐久性など安全であることはもとより、快適であること、居心地のよさが求められます。

住まいを考えるにあたっては、まず賃貸でいくか持ち家にするかという大きな選択肢があります。どちらがいいかは各人の価値観もあっていちがいにはいえませんが、賃貸が一般的な間取りで、勝手に内装や仕様をかえることはできないのに対し、持ち家には賃貸にない大きな自由度があります。

また家族が気兼ねなくのびのびと生活することができますし、柱や床に付いたキズも、家族の成長の証としてなつかしく感じられるものです。住まいに残るひとつひとつの痕跡が思い出として残っていくと考えれば、そのこと自体素敵なことではないでしょうか。

本書ははじめて持ち家を取得される方のために少しでも力添えになればと、住宅取得にあたり必要な基礎的知識や注意点のほか、住宅ローン、税金、登記といった住まいに関する基本的な考え方や、不動産を購入するまでの流れを説明した一冊です。ぜひとも素敵なマイホームを取得してください。



有限会社

プラスホーム

不動産購入ガイド

[不動産を購入するまでのおおまかな流れです]

① 購入のご相談



ご購入の条件についてのアドバイスやご不明な点のお問合せなど、お気軽にご相談下さい。

② 資金計画



毎月いくらの返済でどのくらいのローンが組めるのか？ご購入に伴う費用はどれくらいなのか？無理のない資金計画をご提案いたします。

③ 物件選び



ご希望と資金計画に沿った物件を豊富な不動産情報の中からライフスタイルに合った住まいをご提案いたします。

④ 物件見学



いよいよ物件見学です。専門スタッフが現地をご一緒にご案内させていただきます。

⑤ 不動産購入のお申込み



ご購入したい物件が見つかりましたら、不動産購入申込書に条件を記入し、それに添った契約日等の交渉を、スタッフが行います。

⑥ 重要事項の説明



ご購入が決定しましたらご契約の前に不動産取引の資格を有する宅建主任者が物件に対する重要な事柄を書面にてご説明いたします。

⑦ 売買契約の締結



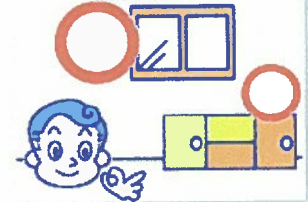
重要事項の説明を受け内容をご理解された後、売買契約の締結となります。契約成立時、売主様に手付金をお支払いいただきます。

⑧ ローンのお申込み



住宅ローンの必要書類や申込方法などについて、わかりやすくご説明いたします。ローンの申込のお手伝いも行っております。

⑨ 引渡し前の最終確認



不動産が引渡し可能な状態であることを、売主様 買主様 当社スタッフの三者立会いのもとで最終的に確認いたします。

⑩ 残代金の支払いと物件の引渡し



売買残金の支払と同時に、所有権移転登記と物件の引渡しを行います。

⑪ 引越し手続きチェックリスト



いよいよ待ちに待った引越しです。念願のマイホームでの快適な暮らしが始まります。電気 ガス等の手続きや、郵便局への移転手続き等をお忘れなく。

⑫ 確定申告 ローン控除



住宅ローン控除の適用を受けられる方は、住宅に入居した年の翌年の2月16日～3月15日の間で、税務署に申告する必要があります。

1 購入のご相談



■住宅取得適齢期はあるか？

人生には結婚費用や子供の養育費、親の介護費用など、節々に大きな出費があります。これからマイホームを取得するのであれば、こうした大きな節目をおさえ、比較的負担の少ない時期を選ぶことが大切です。また収入が極端に減る老後まで住宅ローンを返済し続けるのは大変。そのため定年までにはローンの返済を完了しているのが理想的です。

民間ローンでは、住宅ローンの完済時の年齢を70～75歳までとしているのが一般的。住宅ローンは30年、35年と長く組みますから、30代前半でマイホームを取得すれば、70歳までには返済を完了している計算になります。

実際、30歳代に住宅の持ち家比率がぐんと上がり、30歳代後半では約50%に達するという統計がでています。

●住宅購入者の基礎データ

*マイホーム新築は土地取得の為に借入のない者

項目	マイホーム新築	建売住宅購入	マンション購入
取得年齢	41.6歳	36.8歳	38.6歳
家族数	3.8人	3.3人	2.5人
借入金	1686.3万円	2519.8万円	2363.2万円
1ヵ月返済額	7.6万円	10.5万円	9.9万円
住宅面積	139.0㎡	110.8㎡	74.7㎡
敷地面積	323.8㎡	166.9㎡	

*資料：住宅金融公庫「直接融資利用者調査」より

■家賃並みの負担でマイホームが買える

「家賃並みのローンでマイホームが」などと書かれたチラシなどを最近よく目にしませんか？いま払っている家賃並みの負担でマイホームが手に入るなら買ってしまったほうがトク、そう考える人は少なくないでしょう。たとえば現在、家賃8万円の賃貸に住んでいる人なら、金利3%で約2000万円のローンを組んでいる人と同じ負担になります。（下記参照）持ち家だと多少の固定費が必要ですが、どちらがトクか、考慮してみたいでしょう。

家賃負担別借入可能表（金利1%、35年払い）

家賃	4万円	5万円	6万円	7万円	8万円	9万円
借入可能額	1417万円	1771万円	2125万円	2479万円	2834万円	3189万円

■老後の生活も持ち家に有利

賃貸住まいと持ち家を比較するとき見過ごすことのできない問題が、老後の住まいの確保です。家を買っておけば、当初はローンの返済が苦しくても、ローンが終われば一生タダで住み続けることができます。もちろん多少の修繕費や税金が必要ですが、一生賃料を払い続ける賃貸住宅に比べると格段に負担が軽くなります。実際、下記表にあるように、わが国では60歳以上になれば、ほぼ9割の人が持ち家に住んでいます。年金生活の中から家賃を捻出するのは簡単でないだけに「収入のあるうちに何とか持ち家を」という人が大半を占めていることになります。なぜ、持ち家がないと、老後の不安が大きくなるのでしょうか。賃貸住宅住まいの方が老後のため貯蓄をたくさんできる可能性が一見高そうですが、働けなくなっても家賃だけは払い続ける必要があるからです。試算によれば、80歳をすぎると貯蓄は尽きるそうです。しかし、持ち家なら家が資産になりますし、安心して生活できます。事実、持ち家を持っている人とそうでない人とは、老後生活への不安度合いがずいぶん違ってきます。経済企画庁の調査結果もあるほどです。若いうちに、また、働けるうちに何とか持ち家を手に入れたいものです。

年代別持ち家比率	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代
持ち家率	14.2%	43.8%	69.9%	82.8%	88.2%
非持ち家率	85.8%	56.0%	30.1%	17.1%	11.7%

*資料：貯蓄広報中央委員会「貯蓄と消費に関する世論調査」より

■一戸建てかマンションか

一戸建てとマンションにはそれぞれ一長一短があり、どちらがいいかは一概にはいえません。たとえば一戸建てでは、地域の住民が協力してゴミ集積場の掃除などを行います。マンションでは管理会社に清掃を委託するところが多いですから、忙しい共稼ぎ夫婦や小家族向き。また比較的中心部に近く、交通の便利な場所に所在しています。

他方、ペットを飼いたいのであればペット可マンションは限られてしまうので、一戸建て向き。お庭での植木やガーデニングを楽しみたいなどや家族の多い方などは自由度の高い一戸建ての方が向いています。このようにせっきくのマイホームも、住む人のライフスタイルにマッチしなければ決してハッピーとはいえません。

ただ、高知市ではマンションに比べ一戸建てを希望する方が多いようです。

メリット

デメリット



一戸建て

- 敷地内に庭や駐車場をとれる
- 窓が多く一般に採光や通風の面で有利
- 好きなペットが飼える
- 建物の外回も自由にリフォームできる
- 管理費や修繕積立金や駐車場代がない
- 子供が走り回っても気にならない
- 自分の意思で立て替えができる
- ガーデニングや家庭菜園で楽しめる

- 遮音性・断熱性はマンションに劣る
- 階段の上り下りが大変な場合もある
- 建物の管理を自分でする必要がある
- 中心部から遠い物件が多い
- 戸締りが面倒である



マンション

- 比較的新しいマンションは地震に強い
- 中心部で駅に近い物件が買える
- 高層階の住戸だと眺めがよい
- 階段を上り下りしなくてよい
- 建物の共有部分は管理会社が清掃・管理してくれる
- 遮音性・断熱性は一般的にはよい
- 防犯性がよい鍵一本で戸締りができる

- 庭付きでも狭いものが多い
- 水周りの窓が無窓になるものが多い
- リフォームに制限がある
- 建物が古くなっても立て替えは自分の意思だけではできない
- 管理費駐車料金等を別途支払いが必要
- ペットを飼えないことがある

■新築にするか、中古にするか

中古物件よりも新築物件のほうが一般的に好まれることは明らかです。新しい家に住めるのがうれしい、というのはごく普通の感覚です。新築物件であれば、間取りや付帯設備についての希望をある程度まで合わせられるというのも大きな魅力です。ローンが長く組めるといった利点も見逃せません。税法上の特典も新築のほうが中古住宅に比べて制約が少ないといえます。中古物件特有のメリットというものもあります。まず、何といても価格が安いこと。中古物件は同じ条件の新築に比べ、約2割は安いといわれています。同じ価格ならより広い物件にすることも可能ですし、もちろんより利便性のよい物件を入手することも可能になってきます。

新築住宅のメリット

- 新しい建物に入居する満足感がある
- できたばかりなのでトラブルが少ない
- 維持費が中古に比べ少ない
- ローンは中古に比べ長く組める
- 税法上のメリットが中古に比べ受けやすい
- 最新の設備が組み込まれている
- 間取りや設備などで、ある程度自分の希望を通すことができる
- 修繕費が長年かからない場合が多い

中古住宅のメリット

- 新築に比べ2割程度は安くなる
- 新築には判らないトラブルを確認して購入できる
- 後で気に入らないと思った箇所もおもいきってリフォームできる
- 土地を取得するつもりで立地の良さを優先できる
- 周りの環境の変化が少なくどういった人が回りに住んでいるのか確認して購入できる
- 特定の地域に住みたい場合でも、売り物件が比較的に出やすい

■長く住める 長持ちする住まい

住まいに何を求めるかは人それぞれですが「長持ちする住まい」は多くの人にとって優先すべきポイントのひとつでしょう。これまで日本の住宅は30年程度で建替えのサイクルを迎えていましたが、現在では木造住宅でも50～60年は持つ住まいが求められています。

長く住める住まいを手に入れるには、家族構成やライフスタイルの変化に合わせて柔軟に対応できる住まい、リフォームしやすいものであるかどうかポイントになってきます。

そのほか飽きのこないデザインであることや、住むほどに愛着の持てる住まいであることも大切なポイント。長持ちする家とは耐久性や耐震性などのハード面とリフォームしやすさなどのソフト面が充実した家といえます。

■あなたはいくらまで借りられる？

② 資金計画



よくチラシなどで「毎月の支払額×××円」という広告を目にしますが、返済額の計算基準が現在の金利の中でも最低の基準で計算されている変動金利のことが多く、金利が上昇した場合のことも念頭に入れておかなければ危険です。実際購入可能な物件の額は、あらかじめ用意できる頭金の額と、年収から算出する返済比率（返済額の年収に対する比率）とによって決定します。

また一般の住宅ローンでは返済比率の上限を決めており、借入限度額は返済比率と購入物件の不動産物件評価額との兼ね合いで決定されます。最近では100%融資も条件により可能な銀行が多くなり、頭金の額が少ない方でもローンを組めるようになってきました。また、購入にかかる諸費用やリフォーム費用も同時に借入可能な場合もあります。とはいっても物件価格以外に登記費用や仲介手数料等の不動産購入にかかる諸費用や家具購入費用、引越し費用などの資金もある程度見る必要がありますので、予備費として100～200万円くらいは用意しておきたいものです。

●借入限度額を決める2つの基準



●年収別融資目安額

*金利3%・返済期間35年・年収比率35%（300万は20%）で計算の場合。ただし、車等のローン支払いがあればその分借入額は減額されます。

年収	300万円	400万円	500万円	600万円
融資目安額	約1800万円	約3000万円	約3700万円	約4500万円
年間返済額	約60万円	約100万円	約130万円	約150万円

■大切なことは借りられる額より返せる額

いくら借りられるのかは上記で説明しましたが、それと自分たちが実際に返済できる額とは必ずしもイコールではありません。いくら借りられるかという発想から、現在の家計でいくらまで返せるのか、その範囲で借りられるローンの額はどれくらいなのかといった方向に発想を転換する必要があります。その為には過去半年程度の家計をチェックして、住宅関連支出をはじき出し、それに見合った資金計画を考えるのが安全です。

家計から年間住宅関連支出

① ①合計()万円

○年間家賃支払 ()万円

○年間共益費・駐車料金など ()万円

○住宅取得の為の預貯金 ()万円

①より②の額が
資金計画を
考える

購入後の年間負担額の予想

② ②合計()万円

○年間ローン返済額 ()万円

○年間管理費などの負担 ()万円

○年間予想維持費・税金 ()万円

●住宅ローン返済目安額(毎月の返済額) *ボーナス払いなし

元 本 (借入金額)	返済期間30年			返済期間35年		
	金利1%	金利1.5%	金利2%	金利1%	金利1.5%	金利2%
1000万円	32,163円	34,512円	36,961円	28,228円	30,618円	33,126円
1500万円	48,224円	51,768円	55,441円	42,342円	45,927円	49,689円
2000万円	64,326円	69,024円	73,922円	56,456円	61,236円	66,252円
2500万円	80,407円	86,280円	92,402円	70,570円	76,545円	82,815円
3000万円	96,489円	103,536円	110,883円	84,684円	91,854円	99,378円

*上記以外の返済目安額の計算は1,000万円あたりの返済額に借入金額を掛ければ目安額が算出できます。
例:「借入金額1800万円(返済30年・金利2.5%)の返済額=39,512円×1.8=71,121円」

■不動産購入にかかる諸費用

不動産を取得するときには、各種の諸費用が必要になってきます。(下記参照)
物件の形態や価格などによって違いはありますが、おおまかにいえば購入価格の1割程度は準備しておきましょう。
また、住宅ローンには諸費用のためのローンがあり通常のローンと組み合わせで、ローン条件を満たしておれば、自己資金がなくても住宅を取得することができます。ただしこの場合、返済額と収入のバランスをしっかりとチェックすることが大切なのはいまでもありません。

●おもな諸費用一覧 新築建売住宅2200万円購入 借入2000万円の場合の諸費用額モデル例

おもな費用	内 容	金額例
収入印紙代	売買契約書に添付する印紙代。金額によって異なるが通常1.5万	1.5万円
仲介手数料	不動産業者に支払う仲介報酬。売買価格×3%+6万円+消費税	75.6万円
収入印紙代	融資を受ける銀行と交す金銭貸借契約書に添付等の銀行での印紙代	2万円
融資手数料	融資を受ける金融機関に支払うもの。民間銀行で3万～5万円	5万円
保証料	融資銀行と提携している保証会社に支払う。借入金額によって異なる	60万円
火災保険料	火災や地震に備え損害保険会社に支払う保険料。例は一括払い	70万円
登録免許税	不動産を自分名義に登録する時にかかる税金。	10万円
登記依頼報酬	登記手続きを依頼した司法書士や土地家屋調査士に支払う報酬	15万円
固定資産税日割	売買したその年の固定資産税を日割り計算して負担する	3万円

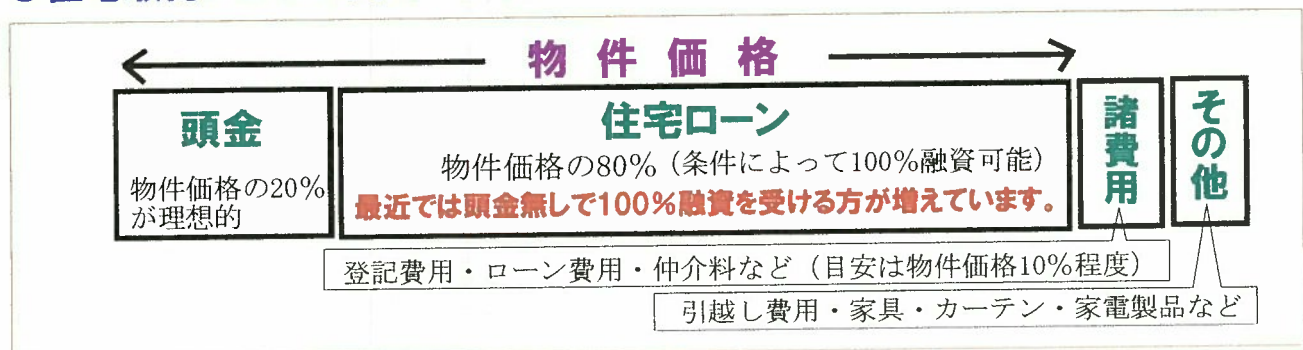
月払いも可

*** 諸費用モデル例の合計額 約240万円** [融資先金融機関や借入額、物件の種類等によって諸費用の金額は違いますがモデル例を参考額にしてください。]

[引越し後にかかる費用]

- リフォーム費用○引越し費用○粗大ゴミ処分費○電話移転費
- 固定資産税などの税金○カーテン・家具・電化製品

●住宅取得にかかる費用の目安



③ 物件選び



■周辺の環境も買うつもりで選ぼう

土地や建物そのものの選択と同時に、どこに買うのか建てるのか、場所選びもきっちり行っておきたいものです。というのも、環境は自分の力では変えることができませんし、短時間でそう簡単に変わるものではないからです。不動産を買うということは、その家がある環境も同時に買うことになるという気持ちを持つことが大切です。また、交通の便、生活利便施設、生活環境なども考慮し、家族全員が住む家だから、できるだけ多くの人の目、耳、足を使って納得できる場所選びをしておきたいものです。

●立地のチェックポイント

利便性	☐ 最寄駅バス停まで 徒歩（ ）分	☐ 勤務先まで 徒歩・車で（ ）分		
	☐ 学校まで 徒歩（ ）分	☐ 買物施設まで 徒歩・車で（ ）分		
	☐ 病院まで 徒歩・車で（ ）分	☐ 銀行郵便局まで 徒歩・車で（ ）分		
環境	☐ 周辺の緑	☐ 周辺の公園	☐ 自宅前の交通量	☐ 日照を遮る建物の有無
	☐ 周辺の騒音	☐ 周辺の異臭	☐ 周辺の風紀・治安	☐ 周辺の夜間の外灯

■資産価値の高い住まいを

家が「買物」なのは自分の物になるまでのことです。買った瞬間から「所有する」という永いご縁が続きます。そして価値とは所有している間でのものです。不動産は価値ある財産ですがいざ売却しようとするすると購入時の価格を大きく割ってしまったり、逆にはるかに高い価格で取引されることもあります。建物は時間がたつにつれ古くなり傷みの多くなり、最終的には資産価値がほとんどなくなります。

したがって明暗を分けるのはズバリ土地の値打ちです。たとえば駅や買物などの施設の近くやゆったりとした面積が確保されているのであれば、その土地は人気と価格が高くなるのは当然ですし、反対に再建築が出来ないような路地奥や日照に劣る土地などは売りたいくても売れないことになり、値段は下がります。つまり「資産価値が高い」とは買いたい人が多く現れるような魅力的な住まいを指しています。

①永く住めて、②いつでも貸せて、③いつでも売れる住まいを選びましょう

●一戸建ての資産価値を決める要素

売れやすい



- 敷地がゆったり
- 住環境の充実
- 立地に優れてる
- 一般的な間取りや用途
- 飽きのこないデザイン
- 住宅性能が高い
- 道路幅が広い

売れにくい



- 敷地が狭く駐車場がない
- 日照条件が悪い
- ごちゃごちゃしている
- 大雨の日は浸水する
- 特殊な間取りや用途
- 奇抜なデザイン
- 道路幅が狭い

■不動産は個性色々、将来のことも見据えて選びましょう

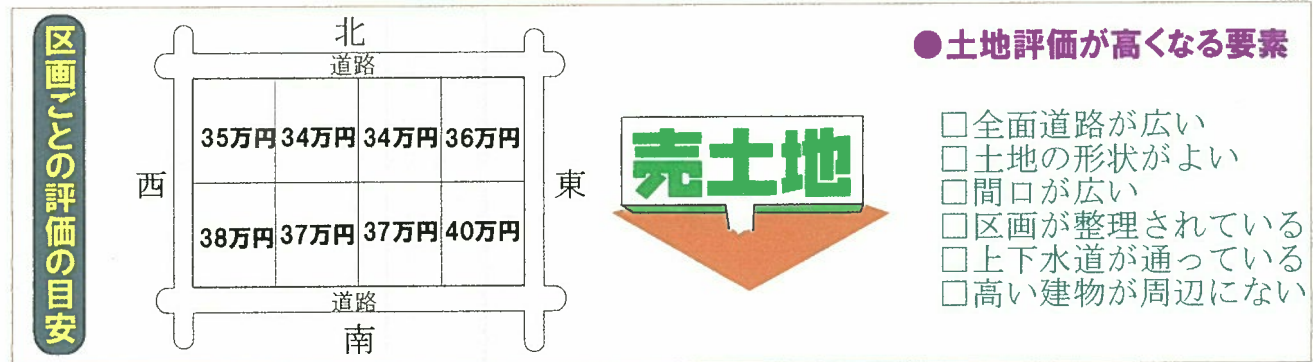
不動産は、ひとつとして同じものがないといわれるように、それぞれ個性があります。マンションや中古住宅、建売住宅を探すのは、まさにお見合い。一目ぼれもありますし何度もお見合いを繰り返して、納得いくまで物件を探すこともあるでしょう。

また、不動産には相場より極端に安い掘り出しもの物件はほとんど出ません。なぜなら、売り手側は少しでも高く売りたいと考え、あえて売れる相場よりも極端に安く売ってお人好しはいないからです。まれに何らかの都合で掘り出し物件が出た場合は、その情報を早くつかむ不動産業者が買い取り、相場価格で売り出すことになることが多く、エンドユーザーにはなかなかお目にかかることはできないのが現状です。

価格も大切ですが、一番重要なことは自身のライフスタイルや価値観、そして家族の希望や要望にあった物件かどうかです。たとえば定年後は家庭菜園を楽しみたければ広い庭付きの戸建てを。日々仕事が忙しく帰るのがいつも遅いという場合には職場に近い物件を。子供の学校や生活を優先するなら、校区の同じ地区を。子供が小さく共働きなら面倒をにしてくれる実家に近い場所を選択するという具合です。なかなか難しいことですが、家を手に入れる以上、現状の生活はどうか、将来どのような生活を望んでいるのかをはっきりさせておきましょう。

■敷地の選び方

敷地として一般的にもっとも人気が高いのは、日当たりがよく開放感のある南東の角地です。形状としては東西にやや長い敷地が理想的だといわれ、価格も一番高く設定されます。一方、北側の土地は日照の面で価格が低くなります。しかし、2階にリビングを配するなど設計を工夫することで、ある程度日照の問題をクリアすることは可能です。いずれも一長一短があるので、自分たちが何を優先するかを考えることが大切です。そのほか、敷地を選ぶ際には形状、間口の広さ、全面道路の幅員や舗装の状況などもポイントになります。



■中古住宅の選び方

中古住宅の魅力は何といっても新築住宅に比べて少ない予算で購入可能なことや割安感があること。一般に同一地域・規模なら2～3割は安くなっています。しかし、なかには違法建築であったり、セットバックなどで将来の建替えの際にいろいろな制約がある物件がありますから、入念にチェックする必要があります。中古住宅で築年数の古いものは土地を買うつもりで取得するのもひとつの方法ですし、また、最近ではライフスタイルに合わせてリフォームしてから住むケースも増えています。

●リフォームの予算の目安 (一般的な目安であり状況により金額は変わります)

- ☐ 屋根外壁の塗り替え：100万円
- ☐ 和室6畳二間を12LDKになどの間取りの変更：200万円
- ☐ 台所をシステムキッチンになどの給排水設備改善：100万円
- ☐ 4LDK全室クロス貼り替えなどの内装の模様替え：50万円
- ☐ 便所を汲み取りから水洗へなど設備改善：100万円
- ☐ ユニットバスに変更など浴室の設備改善：100万円



■新築住宅の選び方

建売住宅は、すでに出来上がった一戸建てのプランを土地とともに購入するものです。注文住宅に比べて手続きのわずらわしさがなく、値段も比較的手頃で、立地的にも良い物件が多いことから人気があります。しかしその販売形態は、すでに完成しているもの、工事中のもの、プラン段階のものなどさまざま。完成した物件を購入する時には仕様変更は原則難しいのですが、実際の建物を見れるという利点があります。最近多くなっているのが、未完成物件を購入するケースです。未完成だと和室を洋室にしたり、外装材や内装材を自分の好みに選べるなど、仕様や間取りの変更が可能だからです。建築条件付で建物を建てるのと同じように、設備なども基本設備から追加料金でのグレードアップも可能です。

一般の建売住宅	建築条件付	注文住宅
プランナーが プランニング セットで販売 設計・施工業者は選べない ☐ 完成済の場合は原則プランを変えられない ☐ 未完成の場合は、プランの変更可能 ☐ 未完成の場合追加料金で、設備のグレードアップ可能	購入者が プランニング セットで販売 設計・施工業者は選べない ☐ ある程度自由にプランニングできる ☐ 工事中のチェックが可能 ☐ こまかな打合せが多いため完成にはやや時間がかかる場合も	購入者が プランニング 別々に販売 設計・施工業者を選べる ☐ 自由にプランニングできる ☐ 好きな建築工法を選ぶことができる ☐ コスト面で割高になる場合もあるが大手ハウスメーカーに依頼もできる

④ 物件見学



■土地の見分け方

土地を買う場合、不動産会社などが造成した分譲地を買う場合には、法的な規制はクリアしていると見て問題はありませんが、だからといって絶対に安心できる土地とは限りません。地盤の強化が不十分で、建物を建てたあとに徐々に地盤沈下を起こして建物が傾いたりすることも考えられますので地盤調査をしているのか、その結果がどうなのかをチェックしましょう。

一方、造成地でない一般の住宅地内の土地を買う場合には、周辺の環境チェックとともに、法的規制も確認する必要があります。また、家が建っている場合でも、規制によって建替えできない場合などもありますので、十分な調査が必要になります。そのほか、形状、間口の広さ、前面道路の幅員や舗装状況などもチェックしましょう。

●現地で行う敷地のチェック

地盤など	☐ 軟弱地盤でないか ☐ 水害の心配はないか ☐ 雨の後で足がのめり込むことはないか ☐ 周辺に基礎部分のひび割れや傾いた建物はないか ☐ 道路がくねっていないか ☐ ヨウ壁がコンクリートで固定されているか ☐ ヨウ壁に水ぬきの穴がもうけられているか	
周辺など	☐ 前面道路の幅は十分にあるか ☐ 道路がきちんと舗装されているか ☐ 交通量は気にならないか ☐ 間口は十分にあるか ☐ 隣地との境界は明確か ☐ 日照の問題はないか ☐ 敷地の広さは十分か ☐ 敷地の形状は使いにくいのか	

■新築建売住宅の見分け方

建物については、内装や設備に目がいきがちですが、基礎のコンクリートにヒビが入っていないかなど、見えにくい部分こそていねいに確認をすることも大切です。また、建築した業者の信頼性や、実績がどうなのかもひとつの目安になります。そのほか建売住宅では、建築確認済証と検査済証の交付された住宅であるか、さらに、建物の信頼度をはかる目安として、住宅性能保証がついているか、フラット35の公的融資が利用できるのか、地盤調査はおこなっているのか、といったことも参考になります。

●現地で行う建売住宅のチェック

建物外部	☐ 基礎のコンクリートにヒビ割れはないか ☐ 基礎部分は地面から40cm以上あるか ☐ 土台部分に防腐・防蟻処理をしているか ☐ 外観の仕上げはきれいか ☐ 駐車スペースは十分か ☐ 日照は十分か ☐ 外構工事はどうか	
建物内部	☐ 間取りは家族に合っているか ☐ 窓の位置は問題ないか、隣地と近すぎないか ☐ 収納スペースは十分か ☐ 建具や床にきしみはないか ☐ 広さは十分か ☐ コンセントの位置や数は問題ないか ☐ 水周りはきちんとしているか	

■中古住宅の見分け方

中古住宅は一度人が住んだ建物ですから、多少の傷みやキズはやむをえない部分があります。しかし外壁に大きなヒビが入っていたり、床や階段にひどいきしみがある場合は、構造上欠陥が潜んでいることも考えられます。中古住宅の場合、個人が不動産業者に販売の仲介を委託している場合がほとんどで保証などがありません。引渡し後、欠陥が判明しても保証や瑕疵担保責任を追求することができませんので、新築住宅以上に注意が必要となります。また、多少のキズや傷みはリフォームで修繕が可能ですので、その費用を考慮した価格で見るという目も大切となります。そのほか現地でチェックする際は、日当たりや使い勝手の良さなどを総合的に見ていきます。もちろん周辺環境もよく調べましょう。

●現地で行う中古住宅のチェック

構造部分

- ☐ 壁にヒビ割れはないか
- ☐ 天井や壁に大きなシミや雨漏りの形跡はないか
- ☐ 床が傾いていないか
- ☐ 床がしずむところはないか
- ☐ 押入れの隅などにカビはないか
- ☐ ドアや窓などはスムーズに開閉できるか
- ☐ 水周りの状態はよい
- ☐ 基礎や土台にヒビ割れや欠損はないか
- ☐ 床下の木材が腐りかけていないか
- ☐ シロアリが発生していないか
- ☐ 使いやすい間取りか
- ☐ 収納スペースは十分にあるか
- ☐ 風通しや日当りはよい
- ☐ 排水設備に問題はないか
- ☐ 駐車スペースは十分か
- ☐ 境界線は確定しているか
- ☐ 治安は悪くなくそうか
- ☐ セットバックなど再建築の際に問題はないか
- ☐ 売却の理由に問題はないか



間取設備環境

■中古マンションの見分け方

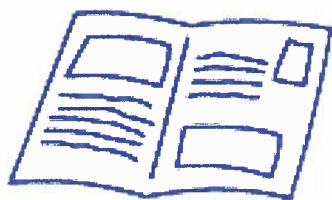
中古マンションの魅力は立地のいい物件が多いこと、新築に比べて買いやすいこと、住人を確認してから購入できることなどです。建物内外の騒音の有無、街のようすなどは時間帯を変えて何度か確認すると間違いはありません。また、周りの共有部分などを見ることによってそのマンションの管理状態や入居者が規約を守っているかなどのモラルがわかりますので室内以外にも周辺を入念に見回すことも大切です。耐震面がどうかも気になる事柄ですが、1981年に耐震基準が見直され強化されましたので、比較的新しいマンションは耐震構造面で安心ですが築年数が古いマンションは昔の規定の耐震構造になっている場合が多いですので注意が必要です。共有部分は修繕積立金で修繕されますが、専有部分は自己負担にての修繕となりますので、特に費用のかかる水周りは入念にチェックすることも重要となります。

●現地で行う中古マンションのチェック

- ☐ 台所や風呂場、洗面所など、水周り部分の設備はまだ十分に使えるか
- ☐ 使いやすい間取りになっているか、収納スペースは十分に確保されているか
- ☐ 上の階の音や隣の部屋の音がつたわらないか、外の音は気にならないか
- ☐ マンションの建物や周囲の空間などの印象はよかったか
- ☐ 集合ポストからチラシが散乱していたり、ゴミの放置はないか
- ☐ 外部から容易に進入できるなどセキュリティ面はどうか
- ☐ オートロックや防犯カメラは設置されているか
- ☐ 住居者のいない住戸が数多くないか
- ☐ 共有部分に私物や物置きなどがおかれていないか
- ☐ ゴミ置場がきれいに使われているか
- ☐ 駐輪場が整然と整理されているか
- ☐ 共有部分の修繕は計画的になされているか
- ☐ エントランスは明るく開放的か
- ☐ 共有部分の廊下はゆったりしているか



⑤ 不動産購入のお申込み



■購入目的の再確認

家を探し始める際には誰もが「失敗したくない」「いい住まいを」と考えるはずです。こういった緊張感から「少しでもよい物件を」「少しでも良い条件で」と顔つきもだんだんと陰しくなってくるようですが、ここで冷静に考えてほしいのは「本当の意味での良い物件とはどんなものか?」ということです。これは言い換えれば「何のための購入か?」となります。つまりは目的を達成できない住宅購入は結局「失敗」だということです。この目的はひとそれぞれでしょうが、だれもが共通することは「今より暮らしが快適になる」ということが大前提ではないでしょうか。その家を買うことによって現在の主な不満点が解消されるかどうか。

また、自身の分析に加えて大切なのは、家族の希望や要望です。夫婦では家で過ごす時間、考えること、実体験、実生活、全てにおいて違いがありますので十分に話し合い、意見の調整をすることが大切です。子供たちの意見にも耳を傾けてあげましょう。家族にとって快適に住めるとの意見で一致すれば、購入を決意してください。ここまで考えて購入を決めたあなたの決意はまず、間違いではないでしょう。これから始まるマイホームでの快適な暮らしを楽しみにしてください。

●不動産購入申込書に必要事項記入

- ①申込書に売買価格（購入価格）や手付金額、契約希望日、物件引渡し希望日や、購入に対しての条件などを記入してもらいます。
- ②当社は買主さまからのその申込の主旨に従い、買主さまと売主さまとの売買契約成立に向けて努力いたします。
- ③価格、条件などの折り合いが付き、売主さまの合意を得られましたら、重要事項説明の後、いよいよ売買契約を締結するはこびとなります。

⑥ 重要事項の説明



■重要事項の説明

不動産取引でもっとも多いのが売主、買主間の「言った」「言わない」のトラブルです。こういったトラブルを未然に防ぐため、宅建業法では売買契約に先立ち、この物件取引に対しての重要なことからの説明を宅建業者に義務づけています。重要事項とは、買手が最終意思決定をするにあたって物件に対しての重要な詳しい説明を受けることをいい、現在の事項はもちろん将来の事項も含まれます。おもな内容は大きく分けて次の2つ。

- ①物件に関するもの・・・表示や面積、法令による制限、敷地と道路の関係、設備や権利など。
- ②その他諸条件・・・代金の受け渡し、契約の解除など。

こういった事柄を宅建業者（当社）が市役所や法務局などの関係窓口へ出向いてお調べし文書と口頭で買手様に伝えられます。内容は盛りだくさんで、なじみのない法律用語がたくさん出てきます。また、この説明は重要事項を書面にまとめた重要事項説明書にもとづき、宅地建物取引主任の資格を持った不動産のエキスパートが行います。重要事項の説明を受けるおもな内容は下表に示したとおりですが、不明な点があれば、納得いくまで説明をうけるようにしましょう。

●重要事項説明のおもな内容

- ①不動産の表示—所在、地番、土地建物面積など②売主の表示—住所氏名など
- ③登記簿に記載された事項④法令に基づく制限の内容⑤敷地と道路との関係など
- ⑥飲料水ガス電気排水施設の整備状況⑦完成時の形状・構造⑧私道に関する事項
- ⑨売買代金と売買代金以外に授受される金銭の内容⑩契約の解除に関する事項
- ⑪損害賠償額の予定又は違約金に関する事項⑫手付金預り金支払い金の保全処置の概要
- ⑬金銭の貸借の斡旋、割賦販売に係る事項、 などを。などです。

***一見難しそうに感じますが、当社宅地建物取引主任者が解り易くご理解されるまでご説明いたします。**

7 売買契約の締結



●売買契約時に必要な物

- ①手付金：一般的には売買代金の一割程度ですが、当事者双方の合意で決めます。
- ②印鑑：共有名義にする場合にはそれぞれの印鑑が必要となります。
- ③印紙：売買契約額で決まりますが1千万～5千万までは1.5万円の収入印紙。
- ④証明書：本人であることを証明できるもの。運転免許書・パスポートなど。
- ⑤その他：共有名義者の一方がお越しになれない時などに委任状が必要となります。

■売買契約を締結する

重要事項の説明を受け、ご納得いただけたら、いよいよ売買契約です。契約の際には通常以下のものが必要になりますが、それぞれの事情によって異なる場合もありますので、事前に必要なものなど当社スタッフがご確認し、ご連絡いたします。契約場所は通常仲介業者事務所で、売主様・買主様・仲介業者・関係者様が一同にお集まりになり、売買契約書記載内容をその場で読み上げ、契約を履行いたします。通常、高知県宅建協会発行の契約書で当事者間の責任範囲を明確にし、売主・買主間のトラブルを防止するとともに、法律に基づき双方ともに公平な内容となっています。また、万一、住宅ローンの融資を得られなかった場合は、手付金の全額返還を受け、白紙解約とすることを記載内容に明記しています。

8 ローンのお申込み



■住宅ローンのいろいろ

住宅ローンを選ぶ際に大きなポイントとなるのは金利です。金利のタイプは次の3つに大別されます。

- ①固定金利型・・・最初に設定した金利が完済まで続くタイプですが金利がもっとも高く設定されています。
- ②変動金利型・・・一般的には短期プライムレートにリンクして年2回の金利見直しを行うタイプで、その時の金利によって返済額が下がったり増加したりします。
- ③固定金利選択型・・・一定期間（3年・5年・10年）金利を固定し、期間終了後に再度金利のタイプを選択し直すというもの。その場合の金利はその時点のものが適用されます。それぞれにメリット・デメリットがありますので慎重な選択が必要です。

銀行を中心とする民間融資の場合、基本的には変動金利や固定金利選択型が中心です。しかし、JAや信用金庫などではこれまで民間ではむずかしいとされてきた長期固定型のローンが登場しています。金融機関によっては優遇金利といって当初は低い金利が適用される場合もありますので、よく比較検討することが大切です。

また、フラット35は民間金融機関の住宅ローン債権を公庫が買い取り、それを証券化して投資家に販売することで、貸し出し資金を調達し、長期完全固定化のローンを取り扱うことが可能となった融資です。こうした長期固定型のローンは返済計画の立てやすさから、住宅ローンの主役のひとつになりつつありますが、一般的に自己資金の少ない方などは、物件価格の90%融資が上限のフラット35より、物件価格の100%以上融資可能な民間金融機関の融資利用者が多いのが現状です。とはいっても、物件に対する審査が公庫より緩やかな反面、民間融資では人に対する審査が厳しかったりする場合がありますので、人によって融資承認が受けやすい住宅ローン先はそれぞれ微妙に違ってきます。

詳しくは当社スタッフがご相談にのり、分かりやすくご説明いたしております。

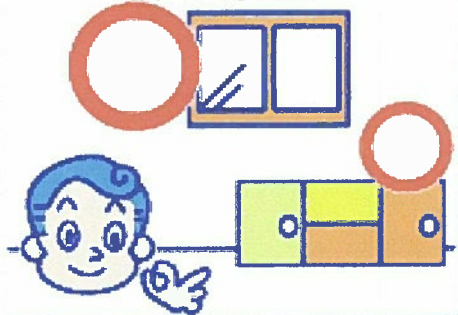
種類

メリット

デメリット

固定金利型	最初に設定した金利と返済額が確定しているので、計画的に返済でき、金利が上昇しても返済額が上らない	変動金利型よりも金利が高い。将来金利が上がる以外は、その恩恵は受けられない。	●ローン申込に必要な物 ☐ 売買契約書 ☐ 重要事項説明書 ☐ 購入物件の資料 ☐ 所得証明・源泉徴収票 ☐ 印鑑証明 ☐ 住民票 ☐ 実印 ☐ 銀行印 ☐ 健康保険証 ☐ 免許証
変動金利型	固定金利よりも当初の金利は低い。将来金利が下がれば、さらにその恩恵を受けられる。	金利が上昇した場合に、返済額も上昇したり元金がなかなか減らないなど、計画的な返済がむずかしくなる恐れがある。	
固定金利選択型	短期になればなるほど当初金利は低い一定期間それが継続される。将来金利が下がれば、その恩恵を受けられる。	固定期間終了後に金利が上がっているとそのまま返済額に反映される。計画的な返済はむずかしくなる恐れがある	

9 引渡し前の最終確認



■物件最終確認

ローンの融資承認も下り、購入が決定しましたら、物件引渡し前に、売買契約書や重要事項説明書にもとづいて物件が引渡し可能な状態であるか、ゴミや廃棄物の処理はできているか、エアコンや庭木、インテリアの一部は、約束どおり、撤去または含まれたままになっているかなどの確認を売主様・買主様・当社スタッフの三者立会いのもとで、最終的に確認いたします。また、新築住宅の場合は、引渡し後に不備な点が判明しても修理や手直しをしてもらえますが、個人様が売主の中古物件の場合、付帯設備については、引渡し後に故障しても買主様の責任で修理なり撤去しなければなりませんので、不具合がないかどうかも含めて慎重にチェックする必要があります。

また、中古物件の場合、現状有姿引渡しでの取引が一般的ですので、見学した時には家具家電が室内にあり、それによって気が付かなかった小さな不備やキズがどうしても購入後に判明する場合がありますが、この場合も買主様の責任で、修理しなければいけないのが原則ですので、中古物件購入の際はある程度は予測、覚悟しなければならないことがらです。最終確認が完了しましたら、いよいよ物件の引渡し登記を残すのみとなってきます。

10 残代金の支払いと物件の引渡し



■物件の引渡し、残代金の精算と登記

売買残金の支払と同時に、物件の所有権移転登記の手続きはローン融資先銀行の応接間で行われるのが一般的です。登記の申請は通常登記手続きのスペシャルリストである司法書士の先生に依頼します。応接間に買主様・売主様・当社スタッフ・融資先銀行員・司法書士・債権者などの関係者が一同に集まり、残代金の支払や各種諸費用の支払と抵当権抹消登記や所有権移転登記、新たな融資先の抵当権設定登記手続きなどを司法書士を中心にその場で同時に行います。そして、残金支払と同時に物件（カギ）の引渡しを行い、はれてその不動産があなたの所有物となり引き渡し完了ということになります。そして、解散後、すぐにその場で司法書士が法務局に登記申請をして、すべての取引が無事完了いたします。

当社スタッフがこの取引日の物件残代金や諸費用などの精算支払明細書を作成し、前もってお知らせいたします。また登記に必要な書類の確認なども行いますのでご安心ください。

登記の種類

おもなケース	必要な登記
土地を取得した時	土地の所有権移転登記
新築建売住宅を取得した時	土地の所有権移転登記 建物の所有権保存登記
中古住宅を取得した時	土地の所有権移転登記 建物の所有権移転登記
金融機関から融資を受けた時	抵当権設定登記

■登記の名義をどうする

不動産はひとりで持つことも、何人かで共有することもできます。夫婦共同でローンを返済したり、奥さんの蓄えを頭金に充当したいというときもあるでしょうが、このようなときもそれぞれの出資額、あるいはローンの返済負担額に応じて、所有権の持分をきめるという方法が一般的です。逆に片方の名義にしておくと、後日贈与とみなされ、税率の高い贈与税がかかる場合もありますので注意してください。なお、共働きのケースで、奥さん自身にローンを返済していくのに十分な年収がある場合には、夫婦それぞれが連帯債務で住宅ローンを借り入れるようにすれば、住宅ローン控除のメリットを双方で受けられることになります。いずれにしても、名義をどうするかについては税金がからんでくる問題ですから資金の出所などを説明し、税理士や当社スタッフのアドバイスを受けてください。

●登記時に必要な物

- ☐実印
- ☐印鑑証明
- ☐住民票
- ☐委任状

*委任状は共有名義者の一方がこれない時に必要
*借入（抵当権設定）がないときには住民票と印鑑が必要で印鑑証明書は不要

11 引越し手続き チェックリスト



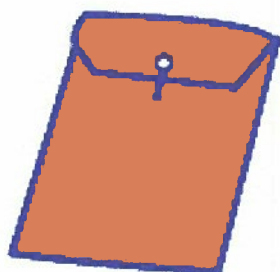
■引越しをしよう

いよいよ待ちに待った引越しです。念願のマイホームでの快適な暮らしが始まります。引越しもまた、時間と手間がかかります。手続きや荷造りなどやるべきことがたくさんあり、焦りがちですが、引越スケジュールを前もって作成しておけば、混乱することなく効率的な引越しができます。また、不燃物やゴミ処理は住んでいる地区によって収集日が異なるので、早めに処分しましょう。季節物の衣類や家電品、部屋のインテリアなど普段使わないものは早めに箱に詰めておきましょう。その際段ボール箱に何が入っているのかラベルを貼っておくと、荷ほどきが楽です。また、運送業者の選択も、早めに見積りをとってもらい、検討してください。

●引越し前後の準備・チェック

1 カ月前	☐ 運送業者を選択（予算の見積り） ☐ 賃貸契約の解除連絡 ☐ 不燃物、ゴミなどの処分 ☐ 電話局へ移転連絡及び移転先電話番号の確認 ☐ エアコンなどの取り外しの依頼連絡
2 週間前	☐ 引越しの必要な段ボール箱、ガムテープなどの用意 ☐ 移転先挨拶に配る品の購入 ☐ 荷造りをはじめる
1 週間前	☐ 新聞など止める日を連絡・清算 ☐ 最寄役所へ転出証明の請求 ☐ 電気、ガス、水道の精算 ☐ 当日必要なもの以外の荷造り
前日	☐ 電気、ガス、水道会社に使用停止・使用開始をそれぞれ連絡 ☐ 冷蔵庫の水や食品の処分 ☐ 新住居の清掃
当日	☐ ゴミ処理、旧住居の清掃 ☐ ガスの開栓立会い ☐ 電話、郵便局へ移転連絡 ☐ 荷開け
後日	☐ 近所挨拶 ☐ 保険証・銀行・カード会社の住所変更 ☐ 運転免許の住所移転手続き

12 確定申告 ローン控除



■住宅ローン控除

個人が居住用の住宅を新築したり、新築または中古住宅を購入したり、現在住んでいる住宅の増改築をした際に、その取得のために金融機関などから返済期間10年以上の住宅ローンを借り入れたときには、借り入れたローンの残債に応じ、一定期間所得税の控除が受けられます。適用を受ける為には、住宅や借入金などで適用条件がありますので詳しくは当社スタッフにご相談下さい。共働き夫婦などでともに借入がある場合条件を満たしておれば双方でそれぞれ持分に応じて適用が受けられます。その為には初年度のみ、住宅に入居した年の翌年の2月16日～3月15日の間で税務署に確定申告する必要があります。

●居住年別住宅借入金等控除の額

入居年	対象限度額	控除率	最大控除額
2012年	3,000万円	1 %（控除期間は10年）	300万円
2013年	2,000万円	1 %（控除期間は10年）	200万円
2014年	未定	未定	未定

＜算式＞ 年末借入金残高 × 控除率 = ローン控除額

Q&A



マイホーム購入にあたって、よくある質問をまとめてみました

Q 自己資金があまりないのですが、資金を増やしてからマイホーム購入を考えるべきでしょうか？

A いちばん重要なことは今現在の自己資金がいくらより、借入住宅ローンの支払額を無理なく返済できるかが大切です。下図を見ていただければわかりますが、自己資金を何年かかけて増やしても支払負担額が変わらない場合もありますので、もし無理なく返済できる額であれば購入を考えるべきではないでしょうか。

30歳のAさん。65歳までにローンを完済したい。物件予算は2500万円。頭金は現在0円だが現在賃貸住まいで家賃5万円、住宅資金として5万円貯蓄予定のため月々計10万円までの支払いは可能な場合

頭金ないまま今購入した場合

すぐ購入の為5年分の家賃がいらない
物件2500万円ー頭金0円＝借入額2500万円
65歳までに完済ー現在30歳＝35年払い

2,500万円を35年払い金利1%で計算すると

月々支払額＝70,571円

5年後頭金を貯めて購入した場合

貯蓄5万円×12ヶ月×5年＝300万円の頭金
物件2500万円ー頭金300万円＝借入額2200万円
65歳までに完済ー5年後35歳＝30年払い

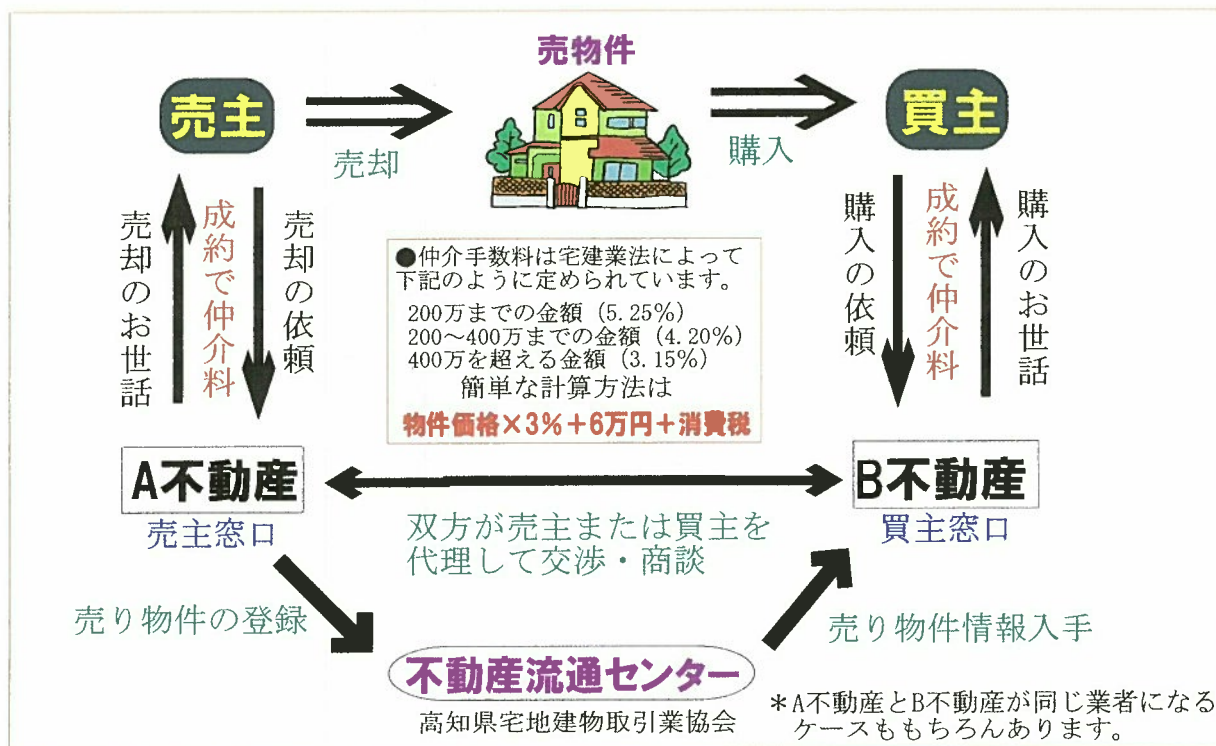
2,200万円を30年払い金利1%で計算すると

月々支払額＝70,760円

月々負担差額189円

Q 不動産取引や仲介のしくみはどうなっているの？
仲介手数料とは？

A よく、同じ物件を複数の不動産業者が広告しているのを見かけたことはないでしょうか？ある中古売家の例でいうと、個人様がお家を処分したい時には、自分で買主を探すのは大変なことです。よって、売却の依頼を不動産業者に依頼することになります。売却依頼された業者も売主の売却先をスピーディーに見つける為に、宅建協会加盟の数多くの業者がオンラインで結ばれた不動産流通センターに、「こういった売家が出ましたよ」と情報を登録します。それによって、各業者がお世話している買主さんは買いたい物件が、売主さんは物件の売却先が幅広く探すことが可能となります。また、売主、買主間の売買取引を問題なく完了させるために、いろいろとお手伝いやお世話をする見かえりにいただく報酬を仲介手数料としています。



Q 不動産を購入したときの税金は？ 不動産を持っているときの税金は？

A 税金の問題は非常に複雑で条件や要件によって違ってきますし、また特例や軽減措置などがあり、ケースバイケースでまったく金額が違ってきますので、ここでは一般的な場合を、モデルに述べます。

不動産を購入した時にかかる税金は

- ①印紙税（売買契約を結ぶ時にかかる税金で契約書に貼る印紙代）
- ②登録免許税（不動産を登記するときにかかる税金）
- ③不動産取得税（不動産を取得するとかかってくる税金）
- ④贈与税・相続税（贈与や相続によって不動産を取得した時にかかる税金）

などがあります。『①②の税金の金額の目安は本書「不動産購入にかかる諸費用」のページをご覧ください。』①②の税については不動産購入では必ずかかる税金ですが③不動産取得税は購入物件が一般的な価格や規模の住宅なら、軽減措置や特例があり、かかってくることはまずありませんが、グレードの高い建物を建てた、100坪の敷地を購入したなどの一定価格以上の高価な不動産購入や築年数の大変古い建物の購入、自分が居住する為ではない購入、セカンドハウスとしての購入などにはかかってくるので、注意が必要です。

また、購入後、不動産を持っているとかかる税金として

- ①固定資産税（不動産を持っている時にはほとんどの人にかかる税金）
- ②都市計画税（市街化区域内に不動産を持っている時にかかる税金）
- ③特別土地保有税・地価税（一定価格以上の土地を持っている時にかかる税金）

などがあります。①②を足した一般的な金額の目安として新築30000万円で購入した土地建物の場合、軽減処置を適用して年額10万円前後、中古2000万円で購入した土地建物の場合でも年額10万円前後といったところです。

Q 建物は1年間でどれくらい価値が下がるの？ 将来、売却となった場合いくらで位で売れそうなの？

A 平成に建てられた木造住宅の償却年数の目安は30年くらいとされています。つまり建物の耐久年数には関係なく、毎年5%づつ評価が下がっていき、築10年目には半額に、そして約30年で資産価値はほとんどなくなるということです。これは永

年にわたって固定資産税などの「評価額」を決める上での基本的な考えとされてきました。ところがこの「減価償却方式」が現在「収益還元方式」という別な評価方式に切り替えられてきています。「収益還元方式」とは主にアパートやマンションを評価する上で活用されている評価方式で「もし賃貸したらいくら家賃がもらえるか？」を基準にした考え方なのです。例えば、新築時に月額10万円で貸せた一戸建てが、築後10年経過したとしても月額8万円くらいの家賃はもらえるとしたら、資産価値も家賃と同様に新築時の時の80%とみてよいのではないかとということです。ですから、将来売却するにあたって「いくらで売れる」や、何年後かの資産価値は、周りの環境や状況、社会情勢等も大きく影響することから、一概に言えませんが、目安として「この建物を今賃貸で貸せばいくらでかせるかな。また、〇年後に賃貸で貸せばいくらでかせるかな？」を考えてみることも大切です。

あとかき

不動産を購入するにあたっての流れやポイントを説明させていただきました。不動産にはひとつひとつの個性があります。そのなかから本当にあなたやご家族が気に入る物件を見つけるというのは、まさにお見合いに近い心境ではないでしょうか。この家であれば永く付き合っていける、そう直感できる住まいを焦らずじっくり探しましょう。

プラスホームはあなたとマイホームの仲人役をお引き受けし、お住まい探しのアドバイザーとして、あなたのライフスタイルにあったご希望物件を探しを誠意をもって全力でお手伝いすることをお約束いたします。

また、ご不明な点やご質問等がございましたら、ご遠慮なく当社スタッフまでお気軽にお声をおかけ下さい。是非、生涯の伴侶とのいうべき理想のマイホームを私たちスタッフとともに見つけましょう。

当社スタッフの仕事

不動産購入の相談から引渡しまでの間、プラスホームのスタッフはどのようなお手伝いをしているのかご紹介させていただきます。

1. ご購入のご相談

- ①ご希望物件の資料集め
- ②現地ご案内
- ③資金計画相談
- ④各種費用見積り

プラスホームは高知県不動産センターに加盟していますので県内のほとんどの物件情報を入手できます。他社が広告している物件もお気軽に当社にお問合せ下さい。早急に詳細等をお知らせいたします

2. 購入物件の調査

- ①面接聞き取り調査
- ②現地調査
- ③生活関連施設調査
- ④公簿による調査
- ⑤法令上の制限による調査

当社では物件調査を十分行っています。水道局、市役所、法務局など各窓口での調査、不動産の物理的状況、環境等の周辺状況を現地や各書類等で確認し、問題点や注意点がないか入念にお調べし、確認・報告いたします。

3. 売買契約

- ①調査結果の説明
- ②重要事項説明書の作成、説明
- ③売買契約書作成

当社では売買物件の移転義務、滅失毀損等の責任範囲を明確にし、売主・買主間のトラブルを防止する為に慎重に公平な売買契約書を作成いたします。

4. 融資申込み先のご紹介

- ①申込書作成
- ②申込み必要書類の手配
- ③融資承認の為の根回し
- ④融資先への同行

当社ではお客様の資金計画に沿った借入れ可能な融資先をお調べし、書類の手配や融資先への根回しなど、融資承認が得られるよう、お手伝い後押しいたします。

5. 決済 物件引渡し

- ①司法書士の手配
- ②物件の事前確認
- ③登記必要書類の手配
- ④残代金の準備等の確認
- ⑤諸費用等の精算の確認
- ⑥各関係者との打合せ

当社では司法書士、銀行、債権者等の関係者と事前打合せし、所有権移転、抵当権の抹消・設定、資金手当て・融資実行日の確認、支払金種・諸費用等の確認や、現地にて境界の確認、付帯設備の確認の立会など問題なく確実に物件を登記・引渡し・精算できるよう万全に受任義務を果たします。



お客様の大切な財産となるご購入予定物件の調査を、スタッフが各窓口に出向いて下記調査しご報告させていただきます。



建築上の制限

- ☐希望の建物が問題なく建てれるか
- ☐建蔽率、容積率、高さ制限、建築協定などの確認
- ☐セットバックが必要ではないか
- ☐用途地域の制限は問題ないか
- ☐私道負担はないか
- ☐都市計画道路の予定地ではないか

ライフラインの状況

- ☐上下水道は通っているか
- ☐汚水の処理方法はどうか
- ☐都市ガスかプロパンか
- ☐電気は通っているか
- ☐電話線、CATVなどはどうか
- ☐未整備の場合いつ整備されるか
- ☐未整備の場合、工事の費用負担はあるのか

権利関係

- ☐所有者と売主は同じか
- ☐銀行などの抵当権は付いていないか
- ☐権利関係が複雑になっていないか
- ☐隣地境界線の問題はないか
- ☐実際の広さと登記簿上の面積表示が合っているか

「この店できっと見つかるいい住まい」有限会社プラスホーム 代表取締役 今城行彦