

FUN × FANS
株式会社クロダハウス

Sweden House 歴史と風土に磨かれた
本物の輝き

R+house 建築家と建てる家を、身近に、手軽に
アトリエ建築家と創る
デザイン住宅

unicube デザイナーズ「戸建賃貸」住宅

ARCHITECTURAL DESIGNERS MARKET 高気密・高断熱の
デザイナーズ規格型住宅。



購入 あんしん ガイド

不動産購入に関するご案内



FUN × FANS

株式会社クロダハウス

皆様に安心と満足をお届けするスペシャリストが活躍しています。

クロダハウスがパートナーとして選ばれる理由は「情報力!」、「サポート力!」、「アドバイス力!」。私たちがお手伝いするのは「物件探し」ではなくお客様の「幸せな暮らしの場」探しです。クロダハウスには、専門資格を持つスペシャリストが在籍しています。専門知識と経験、さらに地元に精通する情報力を活かし、お客様のあらゆるニーズに対応。どんなご要望にも私たちがワンストップでお応えいたします。

contents

購入までの流れ	2
購入の相談	3
不動産情報の紹介・物件見学	4-5
購入の申込と契約の事前準備	6
売買契約の締結	7
住宅ローン申込	8
残代金の支払い・物件の引渡し	9
入居	10

購入までの流れ



□はお客様の主立った流れです。■はクロダハウスの主立った流れです。

※STEPについて、順序が変更になる場合があります。

STEP

01 購入の相談

①希望条件を整理しましょう

一生に一度とも言われる不動産購入にあたり、それぞれの物件購入に関する条件を明確にし、最初の段階でしっかりと計画を立てましょう。

③ローンの事前審査をしましょう

資金計画のポイントをおさえよう！

ポイント 1

購入と賃貸、どちらがお得?
今の家賃と比べてみましょう

- ・月々の支払い
- ・返済
- ・共益費
- ・管理費
- ・修繕積立金
- ・駐車場代 等

ポイント 2

頭金を貯金?
(今買う)
(5年後買う)
どちらがお得?

- ・年間貯蓄額
- ・返済額
- ・税制優遇
- ・金利変動等

ポイント 3

いくら借りられるの?
ローン借入額

- ・年収
- ・頭金
- ・月々〇万円
- ・〇年返済等

ポイント 4

団体信用生命保険に入りましょう

- ・ローン条件
- ・保険見直し



実際に資金計画を行ってみましょう！

STEP

02 不動産情報の紹介・物件見学

ご希望はまとめましたか？



- 間取り _____ LDK _____ m² ~ _____ m²
- _____ 線沿線 _____ 駅 ~ _____ 駅
- ご予算 _____ 万円 ~ _____ 万円
- 月々の支払 _____ 万円 ~ _____ 万円

その他ごだわり

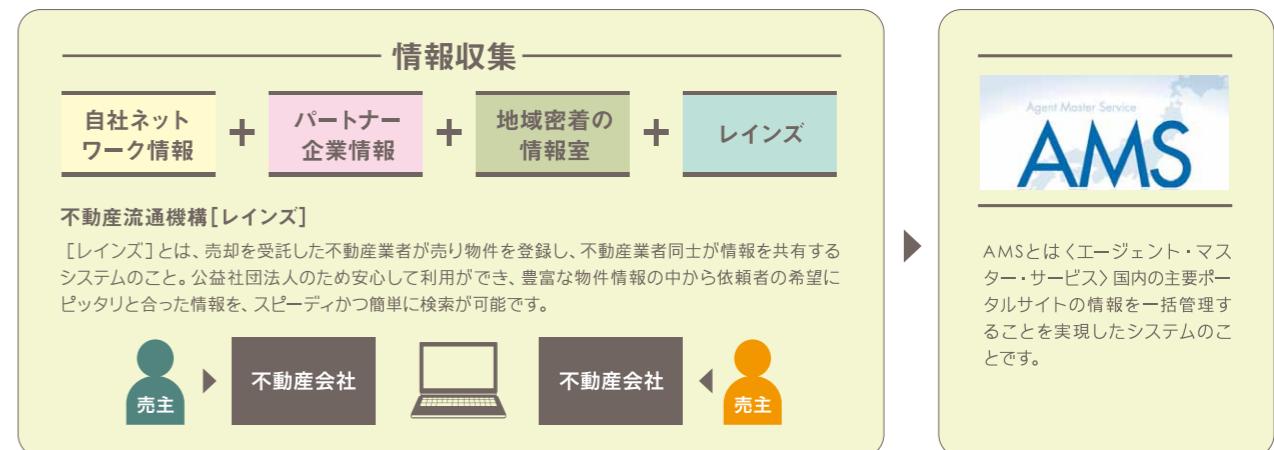
memo

①ご要望に沿った物件をご紹介いたします



お客様の家族構成やご職業、趣味などライフスタイル全般をお聞きし、もっとも適した不動産物件と一緒に探していきます。また、10年後、20年後のお客様の家族構成や収支バランス等も考慮しながら、未来予想図と一緒に描いていきます。

クロダハウスだからこそ様々なネットワークを活かしてお客様にご提案します



②担当者が現地をご案内いたします

経験豊富な担当者が現地をご案内。物件はもちろんのこと、周辺環境についても総合的に把握していただけます。お客様のご希望やご感想をもとに、より良い物件をご紹介いたします。予算、立地、マンション、一戸建て等のご要望がまとまりましたら、媒介契約を締結いたします。

物件見学中はこんなところをチェックしましょう！

物件について

- 季節や天候によってお部屋の雰囲気が異なることをイメージしてみましょう。
- お手持ちの家具や買い揃えたい家具が収まるか採寸してみましょう。
特に冷蔵庫や洗濯機置場、TVコンセントの位置、リビングレイアウトなどは忘れずに。
- 現状だけで判断せずにリフォーム後をイメージしてみましょう。リフォームすることで実現できること、できないことを担当者に確認してください。



周辺環境について

- 最寄りの駅までの距離・環境・道筋などは実際に歩いて確かめてみましょう。
- 物件周辺の環境は、平日と休日、昼と夜、晴天と雨天では異なりますので確かめてみましょう。
- 通勤や通学の道路の渋滞状況、電車の混雑度合いも確かめておきましょう。
- 駐車場にお持ちの車が入るか確認しましょう。

リノベーションのご提案

今、中古物件を購入する際にリノベーションをあわせて検討される方が増えています。物件をお探しになる際には、リノベーションが可能かどうかなど、当社担当者と確認をしましょう。

リノベーションのメリット

- ①好みのオシャレなお部屋にできる
- ②機能的な間取りを実現できる
- ③住まいに付加価値を与える
- ④住まい選びの選択肢が増える



私の部屋は私がつくる 楽しく選べるお部屋探し。

クロダハウスが提案する「チョイス」とは選択型のリノベーション。ニーズを反映した20種類のモデルをご用意しておりますので、低コストでのリノベーションが可能です。工期も最短10日とスピーディ。詳しくはスタッフまで問合せください。

STEP

03

購入の申込と契約の事前準備

①購入の意思表示をしましょう



- 購入物件の決定・購入の申込をしてください。
購入物件の申込は書面で行います。
- 当社が売主様と交渉し、売主様より売渡承諾をもらいます。

- 認印
- 身分証明書

②契約の事前準備をしましょう



- 資金計画の再確認
- 各種見積もり（火災保険・リフォーム・リノベーション）建物新築
- 金融機関を選びましょう。当社が全面的にサポートいたします。

- 所得を証明する書類（源泉徴収票）
- 身分証明書（健康保険証・自動車運転免許証・住民票）
- 認印・実印



- 当社が売買契約前に物件の最終調査を行います。

売買契約時に必要なもの

- 本人確認書類（運転免許証などご本人と確認できるものをご用意ください）
- 印鑑・実印
- 手付金（物件価格の5~10%が目安）
- 印紙代（売買価格によって異なります）
- 仲介手数料の半金



STEP

04 売買契約の締結



①重要事項説明を行います

当社より契約前の重要事項説明を書面にて行います

重要事項説明とは、売買契約・貸借契約・委託契約に際して重要事項説明書に基づき、契約に関する重要事項を買主様に対し説明することです。

当物件調査の結果を書面にてお伝えします

不安や疑問点はここで解決しましょう！

②安心・安全なご契約のサポートをいたします

不動産売買契約の締結・手付金の支払い

手付金とは、売買契約を結ぶ際、買主から売主に支払うものであり、売買価格の5～10%が目安となります。手付金は売買代金の一部に充当されます。

契約書・重要事項説明を十分理解した上でご契約ください

【購入時の諸費用】 不動産の購入には物件価格以外にも、様々な諸経費が必要です。諸経費の目安は物件価格のおよそ6～9%となります。

契約時	売買契約時の印紙代	売買価格によって異なります
	規定の仲介手数料	売買価格の3%+6万円（消費税別）（売買価格400万円超の場合）
住宅ローンを利用する場合	事務手数料	借入れ先金融機関、借入れ期間、借入れ金額によって異なります。
	印紙代	
	保証料	
	団体信用生命保険料	
引渡し時	登記関係費用 (所有権移転、抵当権設定など)	行政庁が定める評価額や住宅ローン利用時の借入れ金額などにより決定されます。
	登録免許税※1	
	司法書士報酬	
引渡し後	管理費等精算金	売主様支払い済、または支払い予定のものを日割り精算します。
	固定資産税等清算金	
	火災保険料	建物構造、保険会社・プランによって異なります。
不動産取得税※2		行政庁が定める評価額により算出されます。

05 住宅ローン申込



①住宅ローンに関する手続きをご案内いたします

住宅ローンの種類

住宅ローンには様々な種類があり、大きく3つに分類されます。お客様の条件や購入する物件によって利用する住宅ローンが異なりますが、普段ご利用の金融機関の特典や金利などを比較して決められる方が多いようです。

- ・銀行ローン
- ・ノンバンクローン
- ・信用金庫
- ・生保ローン
- ・社内融資等

住宅金融支援機構と金融機関が提携した長期固定金利型住宅ローン

財形貯蓄をしている方を対象とした住宅ローン

※中古住宅を購入して、リフォーム、リノベーションを行う場合、リフォーム一体型のローンの紹介もいたします。

住宅ローンの申込

煩雑な住宅ローンの申込手続きも、当社の担当者が責任をもってお手伝いいたします。

引渡しに向けて引越業者の手配や転居手続きもこのタイミングで行いましょう！

住宅ローン承認

住宅ローンの申込から5～20日で、金融機関より融資の審査結果の連絡が入ります。融資承認が得られましたら金銭消費貸借契約（住宅ローンお借り入れのご契約）を結び、詳細な借入れ条件を決定します。

申込に必要なもの

- 住宅ローン申込書
- 実印
- 住民票
- 収入証明書（または所得証明書）
- 印鑑証明書（発行後3ヶ月以内のものを1通）
- 不動産売買契約書
- 重要事項説明書
- リフォーム工事請負契約書

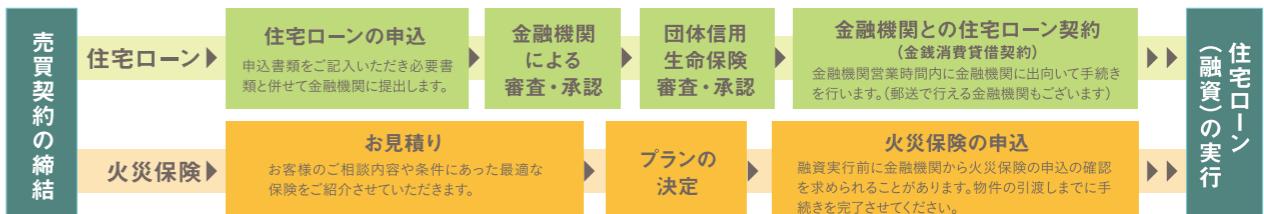
※必要なものは金融機関ごとに異なります。
※ケースに応じて必要なものがありますので、詳しくは担当者にお尋ねください。



②住宅ローンと合わせて知っておきたい団体信用生命保険（通称：団信）

団体信用生命保険（通称「団信（だんしん）」）は、住宅ローンの返済途中で死亡、高度障害状態になった場合に、本人に代わって生命保険会社が住宅ローン残高を支払うというものです。金融機関が、住宅ローンの利用者をまとめて生命保険会社に申し込むことで、掛け金も安く、また加入年齢による保険料の違いなどもありません。一般的な金融機関では、団信加入が住宅ローン契約の条件になっていています。もし、団信に加入しておらず一家の大黒柱に万が一のことが起った場合、残された家族が住宅ローンを返済し続けなくてはなりません。他の生命保険との兼ね合いもありますが、マイホームに安心して住み続けるためにも、団信はとても重要なものです。

③火災保険に関する手続きをご案内いたします



STEP

06 残代金の支払い・物件の引渡し

①引渡しに関する様々な手続きをご案内いたします

引渡し前の現地確認

- ▼ 物件の最終確認を現地で行います。「物件状況等報告書」と「設備表」に従って境界確認、付帯物等の確認を行います。

登記に必要な書類の確認

- ▼ 司法書士が所有権移転登記に必要な書類が揃っているか確認します。買主様への物件所有権の移転に際し、障害となるような事項がないか、登記手続き代行の司法書士との連携で安全で確実な不動産取引をいたします。

- | | |
|---|--|
| <p>決済に必要な書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 印鑑（実印） <input checked="" type="checkbox"/> 印鑑証明書※ローン利用時 <input checked="" type="checkbox"/> 住民票 <input checked="" type="checkbox"/> 本人確認書（運転免許証等での写真付身分証明書） | |
|---|--|

残代金の支払い

- ▼ 買主様から売主様に残代金を支払います。
現金で授受するケースもありますが、銀行振込が一般的です。



管理費・固定資産税等の精算

- ▼ 管理費・固定資産税などの負担金を精算します。引渡し前日までは売主様の負担、引渡し日当日からは買主様の負担とする日割り計算が一般的です。

諸費用の支払い

- ▼ 仲介手数料（残金）・司法書士の報酬・諸費用などの支払いを行います。

鍵の受取り・関係書類の受取り

- ▼ 残代金の支払いと同時に、鍵を売主様より受取ります。
建物付帯設備の取扱い説明書・建物図面一式・パンフレットなどがあれば受取ります。



取引完了のご確認

- ▼ これですべての取引が完了です。取引完了の証として「引渡し確認書」にご署名・ご捺印をいただきます。

引渡し完了！

STEP

07 入居

①取引後の各種手続きをご案内いたします



取引が無事完了した後もアフターフォローは万全です。引越し会社はもちろんのこと、リフォーム会社・ハウスメーカー・ハウスクリーニング等、当社と取引実績があり信頼のおける専門業者をご紹介。クロダハウスはお客様の入居時、入居後もサポートすることをお約束します。

引越し

アフターサポート

リフォーム

空室・空家管理

②確定申告を忘れずに！

住宅ローン減税の適用を受ける為には、ご入居後、確定申告を行なわなくてはなりません。
入居した翌年に、税務署に申告をする必要があります。※減税対象者にならない場合もあります。

確定申告に必要なもの

- 住宅ローンの年末残高証明書（お借入れ先より発行）
- 新住所の住民票の写し
- 不動産売買契約書の写し
- 源泉徴収票（給与所得者の方）
- 土地・建物の登記事項証明書（法務局で取得）
- 耐震基準適合証明書・住宅性能評価書の写し
または既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されている事を証明する書類（該当の場合のみ）
- 確定申告書（住宅借入金等特別控除額の計算明細書）
- 認印



契約書は大切に保管してください。将来売却する場合などに必要になります。