

# HOUSELAND YOKOSUKA

## 不動産取引の流れ [購入編] 01

### 01

#### 打ち合わせ

まずは条件等綿密に打ち合わせをします

お探しの物件種目[一戸建、マンション等]、総ご予算、お勤め先、税込みのご年収、月々のお支払い希望額[ボーナス併用もOK]、ご家族構成、ご希望の地域、等々出来るだけ細かくお聞かせ下さい。

### 02

#### 物件見学

ご希望を十分お聞かせ頂きましたら実際に物件をご紹介します

資料はどんどんご提供させて頂きます。[メールにてご送付も可能です]出来る限り現地に行きましょう。

資料だと見栄えが悪く見えても、実際に見てみるとすごく良い物件だったりする事があります。

その逆もありますが…もちろんお客様専属の担当が下見をして様子をお伝えする事も出来ますが、まずは実際に何件かご覧下さい。

#### POINT

物件そのものだけでなく周辺環境もよくチェックして下さい。

また、物件のパンフレットにある駅やバス停、実際にご自身で歩いてみると良いかもしれません。

大きな家具をお持ちのお客様は予め寸法を測っておいて現地で確認してみてください。

### 03

#### お申込み

気に入った物件に出合ったら、税金等諸費用の計算、返済計画等、購入プランを立てます

その時々金融情勢、融資条件は担当が把握しております。疑問点はなんなりとご質問下さい。

返済計画に無理がなく、最終的にご購入を決断されましたら書面[「買付承諾(証明)書」]にて購入の意思を売主様へお伝えします。

お申込み時には原則お金はかかりませんがごく稀に売主様のご希望により証拠金をお預かりする場合があります。

[ご契約締結に至らなかった場合はご返金されます]

— 書面で申し込む理由 —

01\_条件面の交渉[言った、言わない、といった後々のトラブルの予防]

02\_不動産は唯一無二であり同じ物件は二つと有りません。同一の物件を同時期に他の方もご検討している可能性もあります。

(これは意外と多い。)そんな場合は先着順になります。

書面を出す事により、購入の意思を「伝えた。」「聞いていない。」ということが無いようにする為です。

03\_購入への真剣な意思を明確にする。以上の様な事が目的です。この書面を基に売主様にご検討頂きます。

### 04

#### 住宅ローンの事前審査 住宅ローンについて予め金融機関から内諾を頂きます。

購入に必要な金額が借入れ可能なのか、事前に金融機関へ打診します

物件1件1件で、金融機関の担保評価は違います。完全な審査はもう少し後で行いますが、大筋の方向性をここで決めます。

併せて個信(お客様個人の金融機関における信用状況)も併せて審査致します。1~3日位で回答がきます

— ローン事前審査に必要な書類 —

○事前相談申込書 ○ご印鑑 ○源泉徴収表[写]、事業主の方は確定申告書[写]

○運転免許証[写] ○保険証[写] ○課税証明書 ○申込書[当店にてご用意致します]

○担保物件[お申し込み物件]資料一式[当店にてご用意致します]

他にもケースに応じて必要な書類のご用意をお願いする場合があります。

#### POINT

もうひとつ解りやすい規定は住宅ローンの年間返済総額は金利が4%に上昇しても税込みの

ご年収の35%(条件によっては40%)以内に収まっているか?と、いうものが有ります。

金利は現在2%台(いろいろな優遇を受ければ1%台)ですが試算する際は金利4%でも計算してみてください。

# HOUSELAND YOKOSUKA

## 不動産取引の流れ [購入編] 02

05

**ご契約** 売主様にお会い頂いての調印式です。手付金が必要です。

住宅ローンの事前審査終了後いよいよ売買契約です

宅地建物取引主任者より重要事項の説明

その後売主様とご対面頂いてのご契約です。お申し込み時に詰めました条件が書面にまとめられています。手付金をお支払い頂きまして終了です。

POINT

この時取り交わす不動産売買契約[以下、契約]の事を時々「仮契約」と言われるのを耳に致しますが、  
[残金決済の時に名義変更を行いますのでこの時を本契約と考えているのかもしれませんが]  
実際、契約を締結後、むやみに解除しようとすればペナルティー[手付金の放棄や最大売買価格の20%相当額の違約金]を課せられます。もし「仮契約ですから…」と言われてもそれは、責任の伴う売買契約の事であることが大半ですので、「仮」と言われても契約は契約。と考えて下さい。

06

**住宅ローン正式申込み**

ご契約が無事終了致しましたら住宅ローンの本申し込みです [担当が代行して行います]

正式承認後金融機関との間で金銭消費貸借契約[金銭の貸し借りの契約のこと]を交わして頂きます。

金融機関ごとにそれぞれ優遇措置があり、特色があります。銀行のローンセンターにおいては積極的なところも、

逆につきつい条件をいってくることもあります。当店担当者にかかわらず

不動産会社の営業マンはどこの銀行のどこの支店、または、どの担当者が今「旬」なのか、いつもアンテナを張っています。

売買契約書等関係資料を金融機関へ提出して正式な審査が始まり、正式な融資承認が出ます

ここで心配なのは万一融資を否決された場合です。

[事前で内諾を取っていても本申し込み後、新たに表れた問題により否決されるケースはごくごく稀ですが有り得ます]

売買契約の際、「住宅ローン利用の特例」というものを付与いたします。これにより、万一融資を否決された場合、

支払った手付金、仲介手数料は返却されます。但し契約書に貼付した印紙の代金は戻りません。

07

**決済**

ご契約の時定めた期日が到来したら決済(残金の授受・所有権移転登記申請・物件のお引渡し)を行います

買主様の住宅ローン引き受け金融機関に買主様はもちろん売主様、司法書士、仲介業者が集まります。

自己資金はこの時、ご用意頂きます。[手付金は支払い済ですから自己資金から手付金を引いた額]

司法書士の先生による書類のチェック

不備や所有権移転を阻害する要件が無いのを確認して

売主様に売買代金の残金をお支払い頂き、鍵と引渡し関係の書類を受領します

所有権移転に必要な書類は司法書士さんがその日のうちに法務局に持ち込みます。

登記はおおむね10日~20日位で完了します。

POINT

所有権移転の申請について

○現金でご購入されるお客様の場合:ご自身で行う事が出来ます。

[ただ、売主様から発行して頂いている移転申請書類には有効期限があり、3ヶ月以内の書類をご提出頂いております]

○法人様が売主の場合:プロに任せることをお勧めします。

○金融機関の融資を利用してのご購入の場合:必ず司法書士をご利用頂きます。

[金融機関の抵当権等、担保権を確実に登記するためです]

# HOUSELAND YOKOSUKA

## 不動産取引の流れ [購入編] 03

### 08

#### ご入居

名義変更を行えば、いつでもお引越しが出来ます

— 保証について —

○業者様が売主の新築住宅の場合:最低10年

○業者が売主の中古住宅の場合:最低2年

何からなにまで保証するものではなく、基本構造部分(柱、梁等の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分)に発見された瑕疵が原因の不具合等の場合です。

○売主様が一般の方の場合:一般的には引渡し後2ヶ月間

ご契約時「付帯設備及び物件状況報告書」という書類において不具合や置いていくもの、

持っていくもの(庭木、庭石まで)を申告して頂きます。買主様と協議し同意を得たうえで契約がスタートします。

原則は現形現況有姿売買となります。しかし、実際生活を始めてみないと分からない事もありますので、

引渡し後2か月間の瑕疵担保責任期間を付与しています。