

住宅購入までの流れ

Step
1

大まかな予算を立てる

まずいくらの家が買えるのか？
預金や年収から大まかな予算を立ててみましょう。

Step
2

希望条件を整理する

どこにどんな家が欲しいのか？
家族の希望条件を話し合い整理しておきましょう。

Step
3

情報を集める

ネットや広告・情報誌等から物件の情報を集め、
希望条件と照らし合わせながら比較検討します。

Step
4

現地を見学する

希望に近い物件は、
実際に現地を見学しましょう。

Step
5

資金計画をする

希望に合う物件が見つかったら、実際に
購入可能かどうか？資金計算をしてみましょう。

Step
6

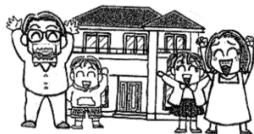
契約する

買いたい物件が決まったら、いよいよ契約。
入居までに必要なお金も確認しておきましょう。

Step
7

購入してから

引越しや確定申告など、購入してからすべきこと、
すると得することも忘れずに。



夢のマイホーム!!

あなたはいくらの家が買えるのか

家を買う為の行動を起こす前に、
まず「自分がいくらの家が買えるのか？」を
知っておく必要があるでしょう。

大まかな予算を立てるには、
手持ちの預金から考える方法と、
年収から判断する方法の2通りがあります。



1、預金から考えてみる

■ 預金から「買える額」を計算する方法

家を買うときには、
住宅ローンを借りるのが一般的ですが、
登記料・仲介手数料等の諸経費は
手持ち資金から「頭金」として用意
できるといいでしょう。



2、年収から考えてみる

■ 年収から「買える額」を計算する方法

住宅ローンを「いくら借りられるか？」によって買える額が左右されます。
借りられる額は、「いくら返せるか？」で判断します。
この「返せる額」は年収から判断することができます。
年収に占める年間のローン返済額の割合（年収負担率）は、
35%程度におさめるのが一般的です。
年収から「返せる額」を計算すれば、おおよその借られる住宅ローン
の額が割り出せます。この「買える額」を逆算するのです。



あなたが欲しいのはどんな家？



大まかな予算の見通しが立ったら、次に欲しい家の希望条件を整理します。どんな家が欲しいのか希望条件が具体的にないとなかなか家探しが進みません。家族みんなで話し合い、条件を確認しておきましょう。

希望条件を整理してみよう

■ 新しい家に何を求める？

まず「どうして家を買うのか」、その理由を下記の欄に書き出してみましょう。家が欲しくなった理由を挙げてみると、おのずと今の家に対する不満が明らかになるはずです。

それらの不満を解消することが、新しい家の条件になるわけです。たとえば、「家が手狭になった」という理由なら、家族構成に見合った十分な広さを重視すべき。「今の家は日当たりが悪い」のであれば、家の向きや日照条件を重視するべきです。

■ 「どうして家を買うのか」＝「購入動機」を整理しておこう 例を参考に、下欄に「家を買う理由」を記入しましょう。

- 例)
- 子供が大きくなって今の家が手狭になったから
 - 家賃を払うのがもったいない
 - 庭付一戸建てが欲しかったから



理由その1
理由その2
理由その3

■ マンションVS一戸建て／中古VS新築

次に、具体的な希望条件をメモ帳などに書き出してみます。はじめは順不同でかまいません。家族で全員の意見がそろったところで、今度は希望条件に優先順位をつけてみましょう。土地(庭など)にこだわらず、建物のみを重視するならマンション、設備の新しさより立地条件・土地を優先するなら一戸建て、といったように、探すべき家のイメージがはっきりしてくるはずです。

■ 欲しい家の条件を整理

優先順位の高い順に、条件を記入してみましょう。ここから家探しの第一歩が始まります。

■ これがあなたの欲しい家の条件！

1		4	
2		5	
3		6	

参考

■ これから買う人が重視するポイント(一戸建て編)

順位	項目	順位	項目
1	予算に合う価格か	6	敷地の面積
2	環境のよい住宅地か	7	買い物が便利か
3	希望する地域か	8	日照時間
4	希望の部屋数か	9	住戸の面積
5	駅までの距離	10	希望する沿線か

※「一戸建て購入意向者調査」より

■ これから買う人が重視するポイント(マンション編)

順位	項目	順位	項目
1	予算に合う価格か	6	収納の大きさ
2	駅まで歩けるか	7	希望する地域か
3	防音対策(壁厚や床厚)	8	間取りプランの使いやすさ
4	耐震設計・免震構造か	9	希望の部屋数か
5	治安のよい場所か	10	希望する沿線か

※「マンション購入意向者調査」より

欲しい情報はどうやって探す？



欲しい家がイメージできたら、実際に物件の情報を探しましょう。住宅の情報を集めるには色々な手段があります。ひとつの手段だけに頼らず、複数の方法を併せて使いこなすことが希望の家にめぐり合うコツです。

- | | |
|-----------|------------|
| 1 新聞折込広告 | 4 看板 |
| 2 住宅情報誌 | 5 ダイレクトメール |
| 3 インターネット | 6 不動産会社店頭 |

わからないことがあれば…



さあ、現地見学だ！



一戸建てを現地見学する時は、マンションとは異なるチェックポイントもいくつかあります。モデルハウスのない都市部での未完成物件の場合は図面だけで判断しなければならないケースも出てくるでしょう。

ここがポイント

- 法律や規則をきちんと守っているか
- 屋内の安全性をチェックしよう
- 周辺環境の確認も忘れずに

CHECK!



近所づきあいや学校の評判など、自分でチェックしきれない部分は、周辺住民に聞いてみるという方法も有効です。聞いてみてはじめて気がつくこともあるでしょう。



■不動産会社の担当者や周辺住民に聞いておきたいこと

	聞くこと
1	建物の目に見えない部分(構造部分など)
2	最寄駅までの経路
3	スーパー・コンビニ等の商店街
4	近隣状況
5	保育園・幼稚園・学校等の施設
6	市役所・地域センター等の公共施設

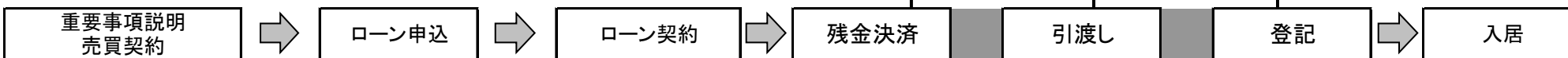


いつ、いくら必要？

住宅を購入する時に意外に多くかかるのが、登記料(登録免許税)や手数料などの諸経費です。新築住宅では購入代金の5%~8%程度、中古住宅では8%~10%程度が目安ですが、いつ、いくら必要かを確認し、事前に用意しておく必要があります。

※下記の流れは、銀行ローンを利用して新築住宅を購入するときのものです。利用するローンや物件によって流れが異なりますので、担当者に確認してください。

契約から入居までのお金の流れ



- 手付金
契約の証拠金として売主に支払うもので、代金の10%程度
- 仲介手数料
新築住宅でも、中古住宅でも仲介会社を通して購入する時に必要。(購入物件-建物消費税×3%+6万円+消費税)
- 印紙税
印紙の形で印紙税を国に納める。売買契約書に記載された金額によって税額は異なる(収入印紙貼付)



- 保証料
保証協会等に支払う保証金のこと。一括払い又は金利上乗せ方法を選択する。
- 団体信用生命保険特約料
死亡や高度障害に備えて入る生命保険。保険料は、銀行が負担する。
- 火災保険料
銀行から強制されないの、個々に加入する。
- 事務手数料
融資手数料ともいう。金融機関や購入する住宅によって金額は異なる。

- 契約金額から手付金、中間金を除いた残金を支払う。振込みが一般的。
- 仲介手数料
売買契約時に支払った残りを、現金や振込みで仲介会社に支払う。
- 固定資産税管理費等
1月1日を起算日として、引渡し日を境に現金で、日割り精算する。

- 新居の鍵の受取り。
- 保証書、取扱い説明書などの受け取り。
- ※電気・ガス・水道等
移転手続きや金融機関、免許証の住所変更などの手続きも忘れずに。

- 登録免許税
購入した住宅によって必要な税額は異なるが、司法書士に現金を預けて支払ってもらう。
- 登記代行手数料
現金で司法書士に支払う。法定の報酬以外に法務局までの交通費や拘束費(日当)なども含まれる。

- 引越し費用
引越し会社に依頼した場合にかかる。距離や荷物の量によってことなる。
- 修繕積立金、水道負担金など
新築マンションでは修繕積立金が必要。新築一戸建てでは水道負担金が必要になることもある。

銀行ローンの申込に必要な主な書類

	主な必要書類	サラリーマンの場合	自営業の場合	入手方法
1	ローン借入申込書	○	○	金融機関、又は不動産会社
2	保証委託申込書兼契約書	○	○	同上
3	団体信用生命保険申込書兼告知書	○	○	同上
4	運転免許証または パスポート(身分証明書)	○	○	手元にあるもの
5	健康保険証	○	○	手元にあるもの
6	売買契約書(写)、重要事項説明書、登記簿謄本等	○	○	不動産会社等
7	印鑑証明書	○	○	最寄の自治体
8	住民票	○	○	同上
9	住民税決定通知書	○		自治体
10	源泉徴収表	○	△	勤務先
11	納税証明書		○	現在居住地の税務署
12	確定申告書		○	お手元の控え
13	決算報告書		○	同上

※書類に必要事項を記入し、金融機関に提出します。申込内容により必要書類が異なりますので、不動産会社に確認しましょう。

■売買契約に必要なもの

1	実印	3	仲介手数料
2	手付金	4	収入印紙 (印紙代)

※売買契約時に必要な書類は、「本人が契約したという証」と「返済能力の確認」に必要な書類。売買契約前に担当者に確認して事前に用意しておきましょう。

引越しチェックリスト

引 越 し 前 に し て お く こ と

	必要な手続き	手続場所		チェック
1	転出届	役所	印鑑を持って行き、転出証明の交付を受ける。国民年金手帳、国民健康保険証も同時に持って行きましょう。	
2	印鑑廃止と新登録	役所	本人が印鑑と印鑑登録カードを持って行き廃止を届け出る。配偶者でも届出可。廃止と新登録は同日に出来ます。	
3	退学・転校届	役所	公立小中学校は、退学届を提出すると転校に必要な書類を発行してもらえます。私立・高校の場合は学校へご相談を。	
4	郵便関係住所変更	郵便局	郵便局の窓口に転居届を提出すると、1年間郵便物を転送してくれます。通帳は移転先で住所変更を。	
5	電話の移転	電話局	電話局の用紙に新住所等を記入し届け出ると、使用中止日、新入替施設日が決まります。NTTは局番なしの116番へ。	
6	水道停止料金精算	水道局	領収書にのっている水道局へ連絡し、栓を止め精算してもらいます。2～3日前には必ず連絡しましょう。	
7	電気停止料金精算	電気会社	領収書にのっている電気会社に連絡し、電源を止め料金を精算します。移転日から電気がつく様にしましょう。移転先と周波数が違う地域の場合は、前もって電気店に相談しておきましょう。	
8	ガス停止料金精算	ガス会社	ガス会社(又はプロパン取扱店)に連絡し、指定日に来てもらい精算します。移転先のガスも、その日から使えるように連絡を。	
9	その他		新聞、牛乳、クリーニングなどへの支払精算、それに宅配の受取などもうっかり忘れないように。	

引 越 し 後 に 必 要 な こ と

1	転入届	役所	転出証明書と印鑑を持って転入届を(引越してから14日以内に)。	
2	印鑑新登録	役所	本人が印鑑と免許証を持って登録します。パスポート、住民基本台帳カードでも可。	
3	入学・転入届	役所	公立小中学校は、退学届を提出した際に受取った書類と住民票を持って、教育委員会で転入手続きをします。	
4	郵便関係住所変更	郵便局	郵便貯金などの住所変更届も早めに済ませてください。最寄りの郵便窓口でカンタンにできます。	
5	電話の移転	電話局	引越し前に電話会社で移転の手続きをしたその書類を持って新しい所で手続きをします。	
6	水道開始	水道局	移転前に連絡しておき、当日から使えるようにしておきましょう。メーターの数字を控えておくと料金がはっきりわかります。	
7	電気開始	電気会社	移転前に手続きをしておき、当日から使えるようにしておきましょう。	
8	ガス開栓	ガス会社	引越し先では勝手にメーターコックは開けられません。ガス会社立会いのもと開栓してもらいます。	
9	その他		ご近所へのご挨拶(挨拶の時の挨拶状や粗品は前もって用意しておきましょう。)	