

TERASS Partner's Book

購入をご検討の方へ



0ステップ 暮らしのイメージの共有

不動産購入の流れ

よい取引は、よい不動産エージェントから。
あなたに最適な経験をもったエージェントが、家探しをお手伝いします。

目的 どのような暮らしをしたいのか？ どんな不安を解消したいか？ 家族にとっての幸せは？

手段 どの様な家に住みたいか？

手段のための手段 エリア 予算 広さ ローン 戸建て マンション

01 ご要望・資金計画の確認



ご希望の条件・ご要望のご確認

詳細なご希望条件と、資金計画に必要な項目をお伺いし、最適なお住まい探しをご提案します。

ライフプラン設計・シミュレーション

専門家による将来像の可視化を行います。「家計の変化」と「将来の収支」を数値化し、グラフで見ることが可能です。現状を知って頂くと共に、ライフステージや夢・希望などを踏まえたうえで、人生に沿ったプランを提案しています。

事前審査

金融機関ごとに、「金利」「団体信用生命保険」といった商品性や審査基準が異なります。お客様ごとに最適な住宅ローンをご提案します。適切なご予算と一緒にご確認いただき、物件探しを進めていきましょう。



02 物件のご紹介・ご案内



販売されているすべての物件のご紹介が可能です。どの不動産会社でも市場に出ている物件情報に変わりはありません。日々変化する最新の情報を迅速かつ正確にお知らせします。



03 購入申込



購入を希望される物件が決まったら、「不動産購入申込書」にご記入いただき、売主側へ提示します。ご契約日時・場所・手付金・決済期日などの金額や決済期日などを調整します。

04 売買契約



宅地建物取引業法に基づき、物件調査をした上で、書類を作成し、ご購入物件について「重要事項説明」を行います。その後、「売買契約書」をご確認・署名・捺印をいただき、売買契約の締結となります。



05 住宅ローン本審査



売買契約後、本審査の申し込みをします。金融機関によって手続きが異なります。本審査手続きが承認となったら金融機関と住宅ローンの契約を締結します。



06 ローン契約（金銭消費貸借契約）



金銭消費貸借契約とは「金消（きんしょう）」とも呼ばれ、金融機関と住宅ローンの契約を締結します。借入金額・年数・金利などの条件や契約内容をしっかりとご確認ください。



07 決済とお引渡し



司法書士による本人確認、書類の記入、振り込み手続きの準備をします。融資が実行されたら、残代金を売主へ支払います。登記申請等手続きは、司法書士が代行いたします。

※欠席する場合は事前に司法書士との面談が必要になります。

今の役所に転出届
購入物件の役所に転入届
住民票
印鑑証明書 取得

01

ご要望・資金計画の確認



■ ご希望条件・資金計画の確認

詳細なご希望条件と、資金計画に必要な項目をお伺いし、最適なお住まい探しをご提案します。

●ご購入のご相談

豊富な情報と経験を持ったエーエージェントが、お客様の様々なご要望にそったアドバイスをいたします。
資金や住宅ローンをはじめ物件についての詳細など、お気軽にご相談ください。

「お住まいの購入」は、一生のうちにそう何度もあるものではありません。それだけに、できるだけ条件に合った、ご納得のいくお住まいを購入したいものです。そのためには、専門の知識を持った「信頼できるパートナー選び」は大切な第一歩であると言えます。TERASSのエーエージェントは、お客様の様々なご要望やご期待にお応えし、お客様の立場に立って、心のこもったお手伝いをさせていただきます。

お客様のご希望条件を私たちにお伝えください。

納得のいくお住まい探しをするためにも、ご希望のエリアやご予算の他、お客様のこだわりなどをお伝えください。その他ご不明な点がございましたら、エーエージェントが誠意を持って対応させていただきます。

物件のご希望確認の際はこんなポイントを確認しましょう

1 現地までの交通アクセスを確認する

- ☐ 最寄り駅からの道順、歩きやすさ
- ☐ 最寄り駅から実際にかかる時間
- ☐ 電車・バスの本数、終電・終バスの時間

2 周辺施設を確認する

- ☐ 幼稚園・学校などの教育施設
- ☐ 内科・小児科などの医療施設
- ☐ 公園などの緑地
- ☐ 環境に影響を及ぼすような施設の有無

※隣地との境界や建物に関する詳細な情報（雨漏り、シロアリの害など）については、エーエージェントにご確認下さい。詳細はお調べしてお答えします。

3 現地を確認する

- ☐ 隣接住戸との位置関係（越境など）
- ☐ リビングや各部屋の広さ、日当たり、明るさ
- ☐ 実際に住むことをイメージして、利用イメージや生活動線を確認
- ☐ 毎日使うキッチン、特に動線と収納量の確認
- ☐ 浴槽のサイズ・機能の確認
- ☐ コンセントの数や位置、電話やネットの接続
- ☐ 家具の配置
- ☐ 収納スペースの広さ
- ☐ 通風、騒音など気になる点
- ☐ 駐車場（カースペース）の有無・サイズ

マンションの場合

- ☐ 管理状態（共用部の状態）
- ☐ 管理員の勤務形態
- ☐ 駐車場・駐輪場の空き状況、サイズ
- ☐ ゴミ置き場の利用方法
- ☐ マンション内の共用施設

■ 資金計画

資金計画を立てる前に押さえておきたいポイント

買主様ご自身で資金計画を立てるのは、なかなか難しいもの。次のポイントを抑えてエーエージェントにご相談ください。

- ① 物件購入にかかる費用以外の入居後のコストも考慮しましょう。
- ② 家族からの援助等がある場合は、早めにエーエージェントに相談しましょう。税金の費用が変わる場合があります。
- ③ 物件価格以外にも税金や手数料が必要です。貯蓄やライフプランに合わせて資金計画を立てましょう。

想定予算

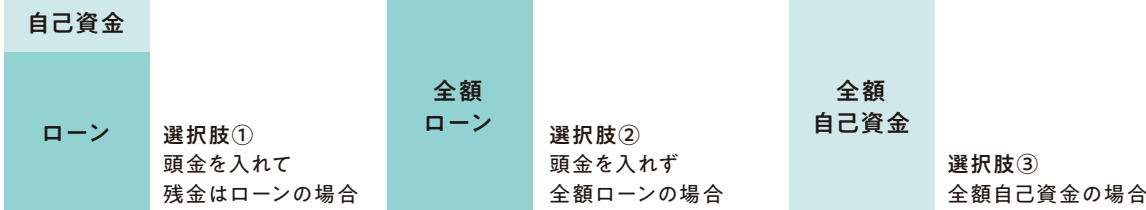
=

物件価格

+

諸費用（物件価格の7～8%）

支払い方法について



希望の資金計画をエーエージェントに伝え、よく相談してください。

01 ご要望・資金計画の確認

■ ライフプラン設計・シミュレーション

● ライフプランシミュレーションの作成

家計の専門家による将来像の可視化を行います。「家計の変化」と「将来の収支」を数値化し、グラフで見ることが可能です。お客様に現状を知って頂くと共に、家族のライフステージや夢・希望などを踏まえたうえで、家族の人生に沿ったプランを提案しています。



住宅を購入した15年後、教育資金と住宅ローンの支出が不安。
こういったお悩みはございませんか？

「賃貸」と「持ち家」、
生涯の住宅コストは
どっちがお得？

買うなら今？数年後？
どちらがいいの？

繰上返済はし過ぎても
いけないって本当？

公立と私立とで教育費は
どれくらい違うの？

老後の生活資金って
どれくらいかかるの？

貯蓄を取り崩さなきゃ
いけない時期ってあるの？

エージェントが現実的な改善で無理のない住宅購入をご提案いたします。

■ 独自の取り組み

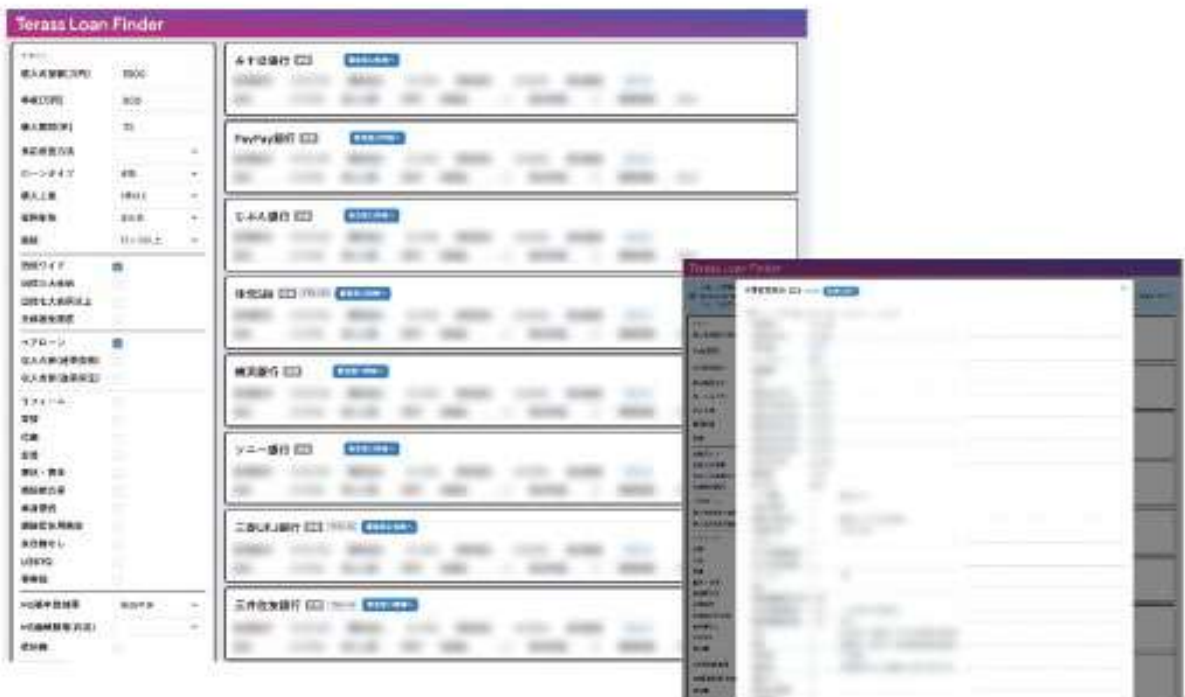
Terass Loan Finder

Terass Loan Finderは、全国の銀行からお客様の属性や希望に合わせた金融機関を見つけることができる便利なサービスです。従来の不動産会社では、提携関係や自身の知識範囲内で銀行を紹介していましたが、Terass Loan Finderは様々な事情がある場合でも、審査可能な金融機関を見つけることができます。加えて金利、団体信用生命保険、融資手数料などトータルで比較を行い金融機関を選びます。

Terass Loan Finderなら

・審査が厳しい・自営業者・持病や健康不安を抱えている方・永住権がない方・LGBTなど、
様々な事情があっても審査可能な金融機関が見つかる

・現在45の金融機関の情報に対応（随時増加）
・将来的にはそのまま審査提出に進めるよう開発中



01 ご要望・資金計画の確認

■ 不動産購入にかかる諸費用

不動産購入に必要な諸費用は売買価格の6～8%が目安です。

売買契約時の印紙代	売買価格によって異なります。		
当社規定の仲介手数料	売買価格の3%+6万円(税抜)(売買価格400万円超の場合)		
融資関係費用	印紙代	事務手数料	融資の種類、借入期間・借入金額によって異なります。
	保証料		
	団体信用生命保険料		
登記関係費用 (所有権移転、抵当権設定など)	登録免許税		行政庁が定める評価額や、 融資利用時の借入金額などにより決定されます。
	司法書士報酬		
固定資産税等清算金	売主様支払済み、または支払予定のものを日割清算します。		
管理費等清算金			
火災保険料	加入期間、地震保険の有無、家具・家財保険の有無などによって異なります。		
リフォーム費用	リフォーム内容によって異なります。		
引越し費用	荷物の量やお引越しの距離によって異なります。		
不動産取得税	行政庁が定める評価額により決定されます。		

※不動産購入にかかる諸費用の詳細はエーエージェントにお問い合わせ下さい。

■ いつどのような費用がかかるか？

売買契約締結時の手付金から引渡し後の不動産取得税まで、様々な諸費用が発生します。

売買契約締結	手付金	売買価格の5～10%程度
	印紙代	売買契約書に貼付
	仲介手数料	半金を支払います。
住宅ローン契約	印紙代	金銭消費貸借契約書に貼付
残金決済・引渡し	残代金	売買価格から手付金などを差し引いた金額
	固定資産税等清算金	売主様が支払い済みまたは支払い予定の金額を日割りで精算します。
	管理費等清算金	
	火災保険料	引渡し日からの加入が必要です。
	仲介手数料	残りの半金を支払います。
	登記関係費用	登録免許税や司法書士報酬
引渡し後	融資関係費用※	印刷代を除く諸費用
	リフォーム費用	リフォーム内容によって異なります。
	引越し費用	荷物の量やお引越しの距離によって異なります。
	不動産取得税	行政庁が定める評価額により決定されます。

※金融機関によって融資関係費用の支払時期が異なる場合があります。

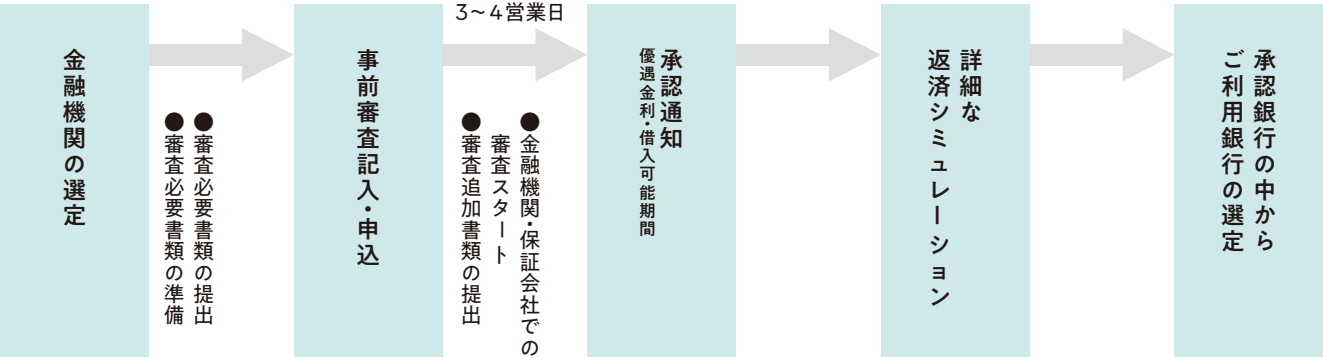
■ 住宅ローンの事前審査

事前審査は不動産を購入するうえで大切な審査です。ご希望の金融機関でお借入できるか、金利の優遇・借入れ可能期間が分かります。この審査結果を基に詳細なシミュレーションもご契約前にできますので安心してご契約することができます。また、購入申し込みをする際に金融機関から事前審査承認が得られていない場合、申し込み自体できない場合がございます。

金融機関選びのポイント

・金利・団体信用生命保険・融資手数料などトータルで比較

● 事前審査の流れ



■ 住宅ローンの事前審査に必要なもの

- ☐ 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下さい) (表・裏コピー)
 - ☐ 健康保健証 (表・裏コピー)
 - ☐ 源泉徴収票 (直近1年分)
 - ☐ 勤続年数が短い場合など、お客様の御事情により2年分必要になる場合や、毎月の給与明細も必要になる場合がございます。
 - ☐ 自営業の方: 決算書直近3年分・確定申告書直近3年分
 - ☐ 会社員の方: 決算書直近3年分・確定申告書直近3年分
 - ☐ 事前審査申込書
 - 金融機関取引状況のご確認 (車・キャッシング・携帯などその他の借入状況)
- ※住宅ローン、その他借入がある場合、返済予定表が必要になる場合があります。
- 職歴書 (勤続3年未満の場合)

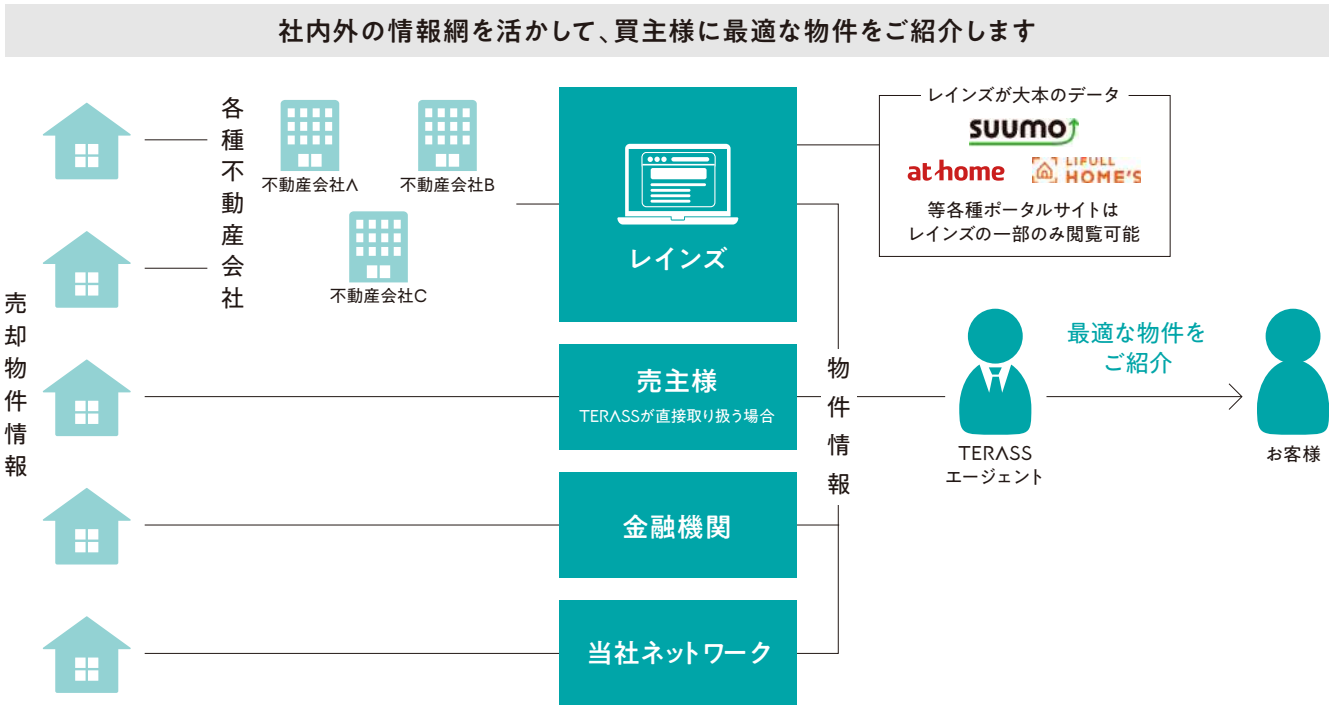
02

物件のご紹介・ご案内



■ 社内外の情報網を活かしたTERASSの物件情報

TERASSは、全国に広がる情報網や他社検索サイトを活用し、買主様の希望条件にあった物件情報をタイムリーかつスピーディーにご提供いたします。社内外の情報網を活かして、買主様に最適な物件をご紹介します。



※レインズとは、REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEMの略で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムのこと。市場に出ているほとんどの物件情報を取得できます。

■ 実際に物件を見に行きましょう

エージェントよりご紹介させていただいた物件の中に気になる物件がございましたら、積極的に見学に行きましょう。現地へのご案内から様々なご質問などにも丁寧にお答えさせていただきます。物件は流動的です。早めの物件見学をお勧め致します。

物件の特徴などのご確認・調査

- ・メリットやデメリットをお伝えしながらご案内いたします。
- ・気に入った物件があれば「調査」を行い、物件の詳細をひとつずつ確認していきます。

03

購入申込



■ 購入申し込みの流れ

ご購入されたい物件が決定いたしましたら、不動産購入申込書にご記入いただきます。お客様（買主様）と売主様の契約条件の確認や調整を行い、物件などに関する重要な事項をご説明します。

● ご購入されたい物件が見つかったら…



■ ご購入のお申し込み

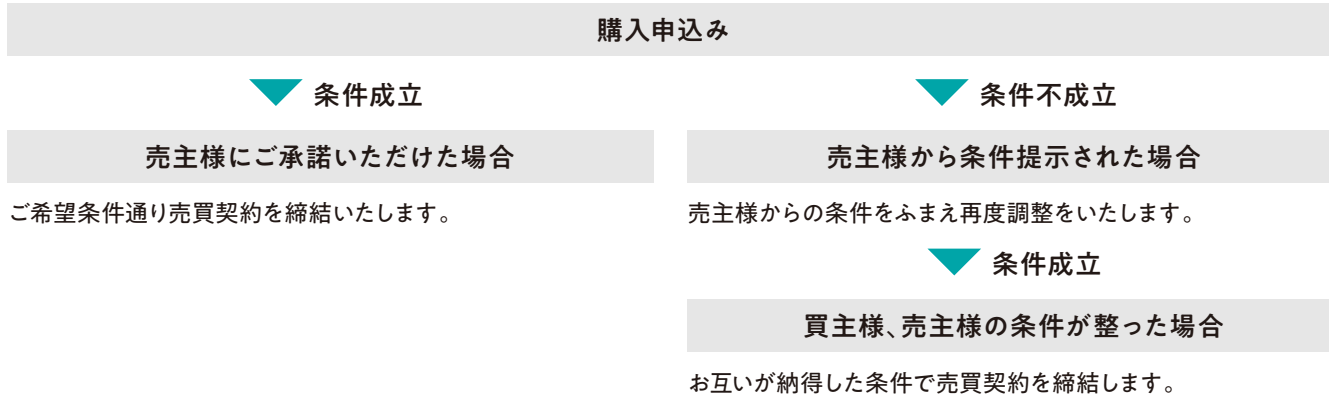
● 購入条件

買主様は購入条件を決め、ご契約までに買主様の不安が解消されるよう、エージェントがお手伝いいたします。売主様へ書面で購入の意思表示をします。

購入価格	売出価格を前提に買主様の資金計画に基づいた希望価格を記入します。
融資の利用予定	融資利用の有無と予定金額を記入します。
支払条件	【手 付 金】 売買契約時に支払います。 【内 金】 手付金の金額や引渡しまでの期間により設定されることがあります。 【残 代 金】 売買価格－(手付金+内金)です。
スケジュール	【契 約 日】 一般的に購入申込みから1週間以内に設定されます。 【決 済 日】 残代金の支払い、所有権を売主様から買主様に移転する期日です。 一般的に、法務局・金融機関が稼働している平日の午前中に設定されます。 【引渡し日】 原則、決済日と同日に設定されますが、売主様が買い替えの場合等は1週間程度の引渡し猶予期間を設ける場合があります。
その他の条件	・土地の実測精算の有無、その他付随する条件がある場合に記載します。 ・国交省の定める「建物状況調査」の希望の有無を確認し、ご希望される場合は検査会社をご紹介します。

● 契約条件の調整

購入申込書に記載されている内容を基に、エージェントが契約条件を調整します。

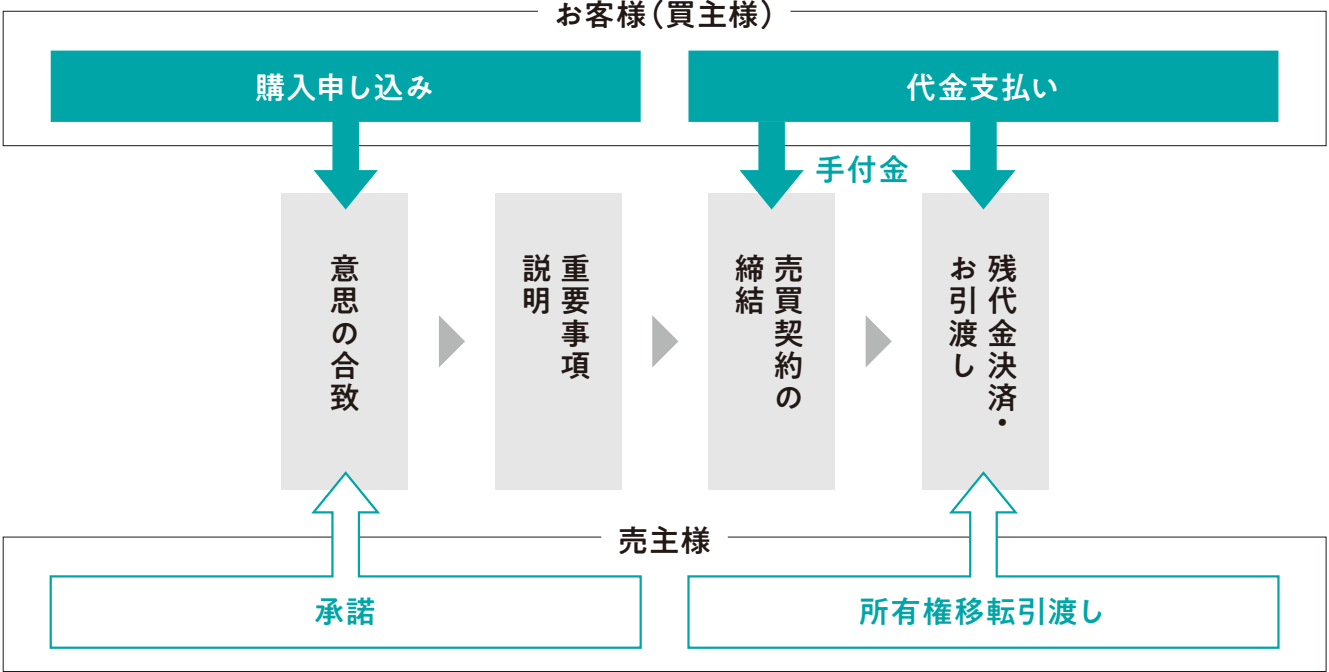


04

売買契約



■ 売買契約の流れ



■ 売買契約時に必要なもの

金銭等	<input type="checkbox"/> 手付金 (原則として現金。現金か預金小切手が事前にご確認ください) <input type="checkbox"/> 収入印紙 (売買金額により異なります) <input type="checkbox"/> 仲介手数料の半金 (媒介契約の支払い条件により異なります。別途消費税および地方消費税がかかります。)
書類等	<input type="checkbox"/> 印鑑 (住宅ローンご利用の場合は実印が必要となります) <input type="checkbox"/> 本人確認書類 (運転免許証等)

■ 代理契約時に必要なもの

- ☐ 委任状 (ご本人の署名・実印が捺印されたもの)
- ☐ 代理人の印鑑 (認印可)
- ☐ ご本人の印鑑証明書 (発行から3ヵ月以内のもの)
- ☐ 代理人身分証

※新築戸建てをご契約の場合、表題登記手続き (表示登記) 申請書類のご記入のため、実印・住民票などが必要になることがあります。

■ 重要事項説明

宅地建物取引士の資格を持つエーエージェントが、物件に関する重要な説明事項を「重要事項説明書」でご説明いたします。登記簿に掲載されている権利関係、将来立て替え時の法的制限、敷地と道路の関係、万が一の契約解除の場合規定が記載されています。ご不明な点はエーエージェントにご質問いただき、充分にご理解いただいた上でご署名・ご捺印ください。

主な記載事項と チェックポイント	①登記事項説明書に記載されている権利関係 ②都市計画法等による制限について ③私道負担に関する事項	④水道・ガス・電気等の整備状況 ⑤売買代金以外に授受される金銭について ⑥契約の解除に関する規定
---------------------	---	--

■ 不動産売買契約

不動産売買契約書の内容は、取引内容や当事者の権利や義務等が記載されていますので、しっかりと確認してください。売買契約が成立すれば、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、手付金の放棄や違返金の支払い等が必要になる場合があるので、明確な取り決めを充分納得・理解の上、契約することが大切です。

■ 手付金とは？

売買契約締結の際に、買代金の一部金として買主様から売主様に事前にお預けするものです。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、売買代金の金額支払い時に売買代金の一部として充当されます。

■トラブルを防ぐために

口頭での約束は避け、大切な事項はすべて書面で内容確認するようにしましょう。また、ご不明な点や不審点がある場合は、勝手に解釈したりうやむやにしたりせず、必ずエーエージェントにご質問ください。

■ 土地・戸建ての場合

●ご契約前あるいはご契約後
オプション工事 (網戸・シャッターなど) の事前打ち合わせをします。リフォーム期間や納期、お引越しのスケジュールにご注意ください。土地・戸建てなどの場合、測量の手続きが必要になることがあります。これによって費用が発生します。現地調査の日程調整、関係書類の準備、道路管理者や隣接地所有者の立ち会いによる境界の確認など、手続きには3ヵ月以上かかる場合もありますので、早めに手配することをお勧めします。

■ マンション・リフォームする場合

●ご契約前あるいはご契約後
リフォーム代金を住宅ローンでまかなう場合、事前の見積もりは必須です。リフォーム会社選びと概算見積りはスムーズに行えるように準備しておきましょう。また、空室の場合は現地調査を契約前に行うことも可能です。そうすると引き渡し後いち早くリフォーム工事に進めることもできるため、事前にスケジュールを検討しておきましょう。

05

住宅ローン本審査



■ 住宅ローン選び

銀行ごとの特徴、金利タイプ(固定・変動など)、保証料の違い(金利上乗せ型・保証料型)、団体信用生命保険タイプなど、検討すべきことは多いです。それぞれのメリット・デメリットがございますので、お客様のご希望に合った住宅ローンを組むためにも、担当エージェントまでお気軽にご相談ください。必要となる書類も多く、何かと時間がかかります。お早めのお手続きをお勧めします。

● 住宅ローンの種類

銀行ローン	・TERASS提携住宅ローン ・民間金融機関による住宅ローン (都市銀行、地方銀行、信託銀行、ネット銀行など)
フラット35	・住宅金融支援機構と民間金融機関が提携した住宅ローン
公的住宅融資	・財形貯蓄をしている方を対象とした融資 ・地方自治体が住民・労働者支援としている融資
社内融資制度	・買主様自身の勤務先から受けられる融資

● 金利の種類

変動金利型	必要書類をそろえて、住宅ローンの申込み手続きや、その他の入居のための様々な準備をします。提携ローン等についてはTERASSが手続きを代行しますが、買主様には手続きに必要な書類等を準備していただきます。住宅ローン本申込時には、実印が必要です。
固定金利選択型	当初2年、当初5年など、一定期間は固定金利となり、その期間が過ぎると変動金利になります。
全期間固定型	返済期間中、金利が変わりません。

■ 住宅ローンの本審査に必要なもの

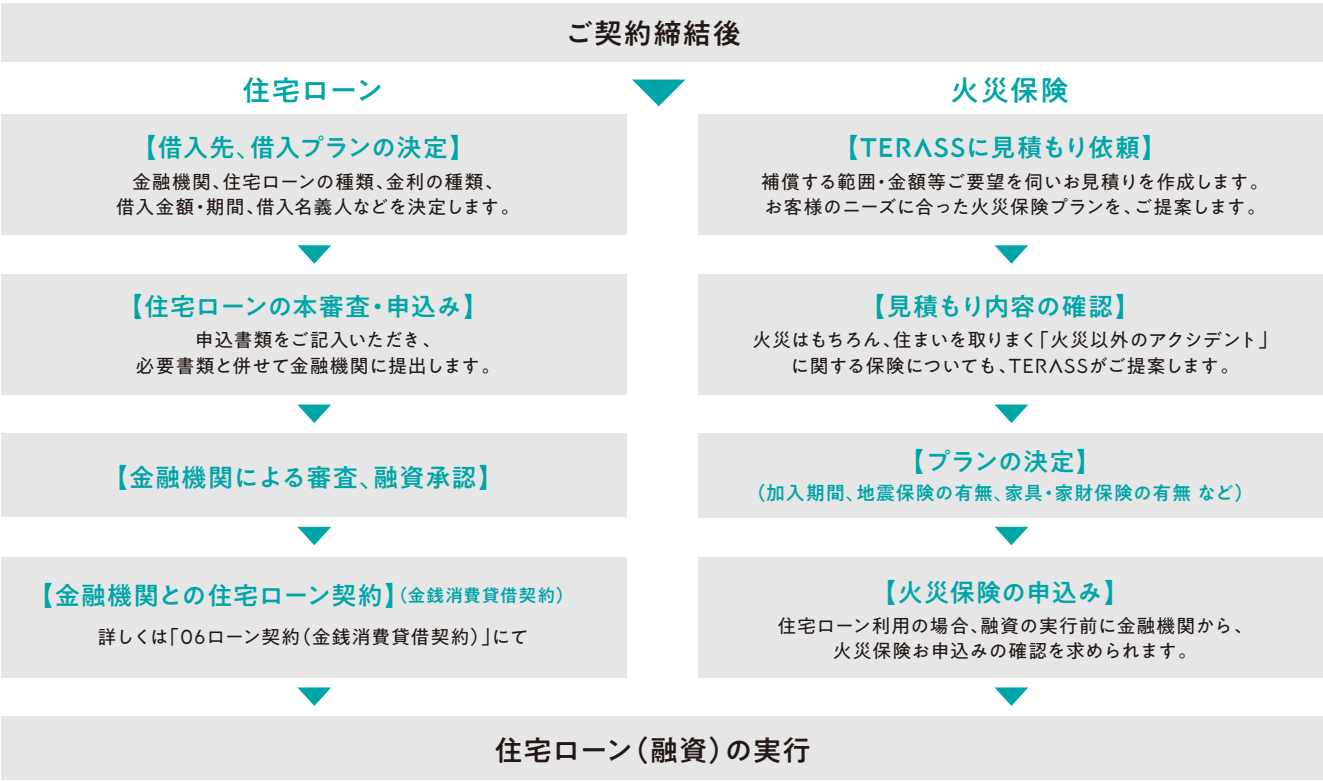
提携ローン等についてはTERASSが手続きを代行しますが、買主様には手続きに必要な書類等を準備していただきます。

書類等	<input type="checkbox"/> 本人確認資料(運転免許証・パスポート等)	<input type="checkbox"/> 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)
	<input type="checkbox"/> 収入証明書(給与収入の方:給与証明書(源泉徴収票添付)/自営業の方:確定申告書3期分)	<input type="checkbox"/> 実印
	<input type="checkbox"/> 売買契約書(原本の提示と写しの提出)	<input type="checkbox"/> 住民票(家族全員記載)
	<input type="checkbox"/> 住民税決定通知書(または住民税課税証明書)※公的な所得の証明	<input type="checkbox"/> 融資関係費用(印紙代、事務手数料、保証料など)※融資実行時に差し引かれることがあります。

※ご利用いただく住宅ローンの種類や金融機関、その他ケースに応じて必要書類が異なります。詳しくはエージェントまでご確認ください。

参 考	マイナンバーカード⇒手続きの電子化により、手続きが簡素化される金融機関もあります。
-----	---

■ 住宅ローンと火災保険手続きの流れ



07

決済とお引渡し



各種手続きや金銭のお支払いだけでなく、ご購入物件の最終確認も大切です。

●ご決済に関する様々な手続きをご案内します。

決済	買主様より売主様に最終代金をお支払いして、不動産登記上の所有権移転登記を行います。
引渡し	建物であれば鍵の受け渡しをするなど、売買契約書で取決めた内容で、不動産の実際の使用权を売主様から買主様にお渡します。
固定資産税	毎年1月1日時点の所有者に納税義務があるため、市町村への1年分の納税は売主様が行いますが、お引渡し日以降の分は年額を1月1日を起算日として日割清算し、買主様から売主様にお支払いします。

■ 購入不動産の最終確認（引渡し前確認）

買主様と売主様の双方で売買契約時に取り交わした「物件状況等報告書」「設備表」の記載通りの状態か、お引渡し前に確認します。
※なお、経年変化および通常使用による摩耗・損耗・性能低下などは免責されます。

主な記載事項と チェックポイント	<input type="checkbox"/> 物件状況等報告書の記載内容（雨漏りやシロアリの害、マンション管理に関する事項など） <input type="checkbox"/> 設備表の記載内容（設備の有無、故障・不具合の有無を確認） <input type="checkbox"/> 隣地との境界標の確認（土地・一戸建）
---------------------	--

重 要

決済日1週間前までには現地確認をしてください。

■ 決済の準備

エーエージェントよりご決済当日に必要な書類などをご決済当日の2～3週間前を目安に書面でご案内します。

●売主様にお支払いするお金の金種、振込先（支払先）を事前に確認します。

金銭等	<input type="checkbox"/> 残代金（自己資金部分） <input type="checkbox"/> 固定資産税、都市計画税、管理費等の清算金	<input type="checkbox"/> 登記費用（登録免許税、司法書士報酬） <input type="checkbox"/> 仲介手数料の半金
書類等	<input type="checkbox"/> 印鑑（抵当権設定時は実印） <input type="checkbox"/> 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下さい） <input type="checkbox"/> 銀行印・通帳 <input type="checkbox"/> 住民票	<input type="checkbox"/> 印鑑証明書（3ヶ月以内取得のもの）※抵当権設定時のみ <input type="checkbox"/> 登記費用（登録免許税、司法書士報酬） <input type="checkbox"/> その他

■ 決済および引渡し当日の流れ

登記申請の手続き

▼

残代金支払い・
固定資産税などの清算

▼

売却不動産の引渡し

登記手続きは司法書士が代行します。
この時、売主様、買主様、司法書士、エーエージェントが一堂に集まって手続きを行うことが多いです。
①司法書士が買主様・売主様の本人確認をします。
②司法書士が買主様・売主様の登記申請に必要な書類を確認します。
③買主様・売主様から登記申請に必要な書類に署名・捺印をいただきます。
④司法書士が書類を確認し、仲介会社および金融機関へ資金実行の依頼をします。

司法書士の指示に基づき、融資が実行されます。残代金や固定資産税・管理費等清算金などを売主様へ、登記関係費用を司法書士へ、仲介手数料や火災保険料などを当社へお支払いいただきます。お支払いいただく金種はエーエージェントよりご案内しますが、一般的に振込手数料は買主様に負担いただきます。

①鍵の受領
②各種書類の引継ぎ
③その他の引継ぎ
設備の使用方法や住むうえでの注意点などの引継ぎを行います。
④「引渡完了確認証」の交付
鍵の受領、各種引継ぎ完了後に「引渡完了確認証」への署（記）名押印をいただきます。

■ 確定申告

住宅ローン控除やご両親から住宅資金の援助を受ける場合等、税制上の特例を受けるためには、購入した翌年にご自身で確定申告を行う必要があります。

	主な特例	申告時期	申告先	申告方法
所得税	●住宅ローン控除	不動産購入の翌年 2月16日～3月15日※	●住民票登録の住所を 管轄とする税務署	●直接税務署の 受付に持参 ●郵便等により送付 ●e-Tax （電子申告・ 納税システム）を利用 ●税務署の時間外 収受箱への投函
贈与税	●住宅取得等資金の 非課税制度（親など からの資金援助） ●相続時精算課税 制度 ●配偶者控除の特例 （おしどり贈与）	贈与のあった翌年 2月1日～3月15日		

※申告内容が住宅ローン控除だけの場合は、1月から申告可能