

【国土交通省採択事業】

一般社団法人住宅管理・ストック推進協会 作成・推奨

中古住宅の購入・リフォームをご検討の方のための

住宅購入 フローチャート

これを読めば、複雑な中古物件・住宅の購入からリフォームまで
すべての流れがステップごと、イラストで丸わかり
検討段階から購入後まで、大切に保管してください



この資料は中古住宅の購入やリフォームを検討している皆さんが、「どうしようかな」という検討段階から不動産会社への訪問、資金計画、引っ越しや購入後の住宅管理に至るまで、その手続きや検討の過程を「次になにをすればいいのか」の視点からわかりやすくまとめた、購入ガイドです。

不動産会社への訪問前から購入後まで、この資料をしっ

かりと保管して、フローチャートを見ながら行動することで、後悔しない中古住宅選びをして下さい。

この資料は実際に中古住宅の売買・仲介を手がける不動産業者さんにも見せながら、情報や皆さんが心配な点などを共有しつつ、購入を進められるように作られています。

 本資料は以下のURLから無料ダウンロード可能です
<http://www.jyukan.org/>

住管協

検索

中古住宅 購入・リフォームの フローチャート

Step 1 不動産会社訪問その①

記入日

1 希望条件確認編

あなたに合った不動産会社と
パートナーを探しましょう

詳細は
P04

- 現在の住まいの悩みや不安、
新居での希望をまとめましょう
- 不動産会社と打ち合わせを実施、
希望条件を伝え、絶対条件と
妥協できるポイントを確認しましょう
- 不動産仲介の仕組みを確認しましょう
- 購入の流れやポイントを確認しましょう

Step 2 不動産会社訪問その②

記入日

2 家の選び方編

失敗しない為のポイントを確認しましょう!

詳細は
P05

- 戸建て、マンションの
ジャンルを学びましょう
- 「新築」と「中古+リフォーム」の
違いを学びましょう
- ホームインスペクションについて
知っておきましょう
- 既存住宅瑕疵保険について
知っておきましょう
- 住宅履歴情報について
知っておきましょう
- 不動産会社に紹介できる
リフォーム会社があるか確認しましょう

Step 3 不動産会社にて

記入日

3 資金計画実施

お金の計画、
20年後も大丈夫ですか?

詳細は
P06

- どのタイミングで現金の準備が必要かを
確認しましょう(自己資金の額を確認)
- 物件購入時の諸費用を確認しましょう
- 毎月のローン支払いや固定資産税、返済計画、
メンテナンスについて検討できていますか?
- 住宅ローンを幾ら組めるのかを
試算してみましょう
- 住宅ローンの事前審査を提出しましょう
(どの銀行があなたに合っているか、資金計画を実施して不動産会社と選びましょう)

Step 4 エリア相場ツアー&

記入日

4 現地ご案内

相場・周辺地域の確認、
たくさん物件を見ましょう!

詳細は
P07

- 周辺エリアの情報や、
相場などを確認しましょう
- 建物の広さを確認して、
実際に必要な広さを体感しましょう
- 住みたいエリアを選びましょう
- 気に入った物件が見つかったら
購入申込みへ購入条件を不動産会社と
打ち合わせしましょう

Step 5 購入申込み・

記入日

5 条件交渉

欲しい住宅を購入するための
最重要ポイント!

詳細は
P08

- 不動産会社と申込条件を確認して、
購入申込書記入、条件交渉開始
- ホームインスペクション(建物診断)申込
- 既存住宅瑕疵保険申込
- 不動産会社による役所調査実施
- 購入条件合意、
ホームインスペクション後契約へ
- 契約に進む場合は、
事前に重要事項説明書のチェックをしましょう

Step 6 ホーム

記入日

6 インスペクション

ホームインスペクションで
状況確認して契約へ!

詳細は
P09

- ホームインスペクション実施
- 同時に既存住宅
瑕疵保険検査の実施
- ホームインスペクション報告
- 購入するかどうか最終判断実施
- ホームインスペクションの
結果に問題が無ければ、契約へ進む

確認が終わったらチェックマークを入れていきましょう



Step 記入日

**7 重要事項説明&
売買契約締結**
物件、契約の説明をしっかりと
聞きましょう

詳細は
P10

- 重要事項説明
- 売買契約締結
- 売主への手付金の支払い
- 仲介手数料支払い
- リフォームがある場合、スケジュール確認

Step 記入日

**9 決済
物件引き渡し**
いよいよ引き渡しです!

詳細は
P12

- 残代金・諸経費の支払いをしましょう
- 登記手続きを司法書士に依頼
(不動産会社が手配)
- 鍵の引き渡し
- 既存住宅瑕疵保険認定
- 住宅履歴情報蓄積
- 住宅管理契約

Step 記入日

11 税・確定申告
3月は税務署が混み合いますので、
早めのご準備を!

詳細は
P14

- 確定申告必要書類取得
- 住宅ローン控除用確定申告
(購入翌年の2/16 ~ 3/15まで)
- 固定資産税支払い
- 物件入居後、「不動産取得税」の
申告書類が届きます但し、
ある一定条件を満たせば軽減されます
(詳しくは居住地の都道府県税事務所へ問い合わせてください)

Step 記入日

**8 住宅ローン
リフォーム手続き**
いよいよリフォームとローン手続き開始

詳細は
P11

- リフォーム会社と打ち合わせ
- リフォーム会社との請負契約締結
- 住宅ローン本申込み・承認
- 銀行との金銭消費貸借契約締結
- 既存住宅瑕疵保険の補修
- 既存住宅瑕疵保険の2回目検査

Step 記入日

**10 リフォーム
引っ越し**
リフォーム工事開始!
もうすぐお引っ越しです!

詳細は
P13

- リフォーム前写真撮影
(住宅ローン利用の場合)
- リフォーム開始
- リフォーム終了、施主検査
- 補修工事
- リフォーム後写真撮影、銀行提出
- お住まいの
ライフライン契約解除連絡

Step 記入日

12 住宅管理
住宅は資産です。
しっかり管理しましょう!

詳細は
P15

- 住宅管理会社より「管理報告」書提出
- 住宅管理会社による
定期住宅診断実施
- リフォームや防蟻処理などをした場合、
住宅管理会社へ
連絡して履歴情報を残しましょう

次のページからは、各Stepの詳細を説明いたします。



不動産会社訪問その①

希望条件確認編

あなたに合った不動産会社と
パートナーを探しましょう



どんな物件が自分達に合っているのか?自分達でわかっているつもりが意外とわかっていないもの。まずは、理想の間取りや土地の条件を不動産会社に伝えてみましょう。マンションと戸建ての違いは?購入後に価値の下がらない物件とは?色々な質問をしてみましょう。また、不動産は未来を買うものと言われます。様々な事例を聞いてみることで、自分達に合った購入物件がイメージできてきます。特に中古住宅の売買では、不動産会社の役割はとても大きいと言えます。

単に物件紹介だけではなく、その建物の安全性についてもある程度見極めをしてもらう必要があります。かつてのような売りっ放しと言われる営業方針なのか、それとも具体的にご契約そして引渡しを終えた後のサービスを用意しているか?はとても重要です。詳しくはSTEP12で出てきますが、購入した家の価値が下がらないための「住宅管理」はその代表的なものと言えるでしょう。

そして、気に入った物件が見つかったあと、建物の安

全性を診断するホームインスペクション(詳細はSTEP6)を専門家に依頼したり、物件に実際に住んだあとの保証を受けるための「瑕疵保険」への加入等、まさに役割はゲートキーパーと言えます。安心・安全な中古住宅の購入に必要なあらゆる専門家とお客様とをおつなぎする役割も担います。

C h e c k L i s t

記入日

- 現在の住まいの悩みや不安、新居での希望をまとめましょう
- 不動産会社と打ち合わせを実施、希望条件を伝え、絶対条件と妥協できるポイントを確認しましょう
- 不動産仲介の仕組みを確認しましょう
- 購入の流れやポイントを確認しましょう

M e m o



不動産会社訪問その② 家の選び方編

失敗しない為の
ポイントを確認しましょう!

STEP1で相談した結果に基づき、実際に物件をこれから見ていく場面がやってきます。そんな時に一体どこを見れば良いのでしょうか?となく、目先の新しい設備機器等に目を奪われがちです。もちろん、それらもとても大事な要素の一つではありますが、ここは「変えられるもの」と「変えられないもの」とを分けて考えます。先ほどの設備機器は購入後に万一気に入らなくても交換することは可能です。

しかし、日照条件や駅からの距離というものは変えることができません。また、不動産はこの世に同じものが2つとありません。1物件1物件すべて条件が違いますので、気に入った建物がどんな状態で今後どのような補修工事が必要になりその金額はいくらくらいになるのか?をきちんと理解して買う必要があります。目先の金額が安いからと購入してしまった後に、多額のメンテナンス費用がかかり結局高くなる場合もあります。そんな不安を解消するのがホームインスペクション(詳細はSTEP6)

という契約前の建物診断です。また、購入後に発覚してしまった雨漏り等を保険で補う瑕疵保険制度(詳細は別紙参照)の適用条件を不動産会社さんにアドバイスしてもらいながら見学をすることも重要です。

他にも、購入後に家の価値を下げないために、家の設計図書やリフォーム等改修履歴を電子化して保存することも必要でしょう。こうした家選びの大事なポイントの数々を説明してもらいながら、物件を絞り込んで行きます。そして、中古住宅を購入する場合の多くは、リフォームを行いますので、不動産会社自ら行うことができるか?あるいは提携先や紹介先があれば聞いておきます。



Check List		記入日
<input type="checkbox"/>	戸建て、マンションのジャンルを学びましょう	/
<input type="checkbox"/>	「新築」と「中古+リフォーム」の違いを学びましょう	
<input type="checkbox"/>	ホームインスペクションについて知っておきましょう	
<input type="checkbox"/>	既存住宅瑕疵保険について知っておきましょう	
<input type="checkbox"/>	住宅履歴情報について知っておきましょう	
<input type="checkbox"/>	不動産会社に紹介できるリフォーム会社があるか確認しましょう	

Memo



不動産会社にて 資金計画実施

お金の計画、20年後も大丈夫ですか？



買える家」と「買っていい家」とは違います。家という大きな金額を買う時、100万円単位のお金がかたく小さく感じる錯覚を持ちます。ここはとても慎重に考えましょう。金融機関から融資を受ける場合、年収と年齢に応じて借入可能額の限度が決まります。思いのほか大きな額が借りられると感じる方も多いでしょう。

しかし、その限度額に合わせた高い物件を購入していいのか？今は支払いが可能でも将来何十年後にどんなことが起きるかは、誰にもわかりません。年収から借り入れできる金額を目一杯借りていいのか？余力を持った方がいいのか？お子さんは何人？そんなことも含めて資金計画を行います。

また、購入時には物件代金だけを支払えばいいわけではありません。それ以外にも「登記費用」や「融資手数料」「仲介手数料」などの諸経費が必要となります。当然ながら、リフォームを行う場合にはその費用をどうやって捻出するのか？手持ち資金で出来るのか？借入するの

か？更には、購入後に必要な簡単な税金のこと（STEP11）や、住宅ローンを組んだ場合に受けられる「住宅ローン減税」の適用条件なども不動産会社に聞いてみましょう。

また、住宅を購入してからの定期的なメンテナンスを行うための維持管理計画を策定し、適切な積み立てを行うことも必要となります。詳しくSTEP12で説明しますが購入後の住宅管理会社との契約を含めた生涯住宅設計をイメージしながら計画をしていきます。

C h e c k L i s t

記入日

- どのタイミングで現金の準備が必要かを
確認しましょう（自己資金の額を確認）
- 物件購入時の諸費用を確認しましょう
- 毎月のローン支払いや固定資産税、返済計画、
メンテナンスについて検討できていますか？
- 住宅ローンを幾ら組めるのかを
試算してみましょう
- 住宅ローンの事前審査を提出しましょう
（どの銀行があなたに合っているか、資金計画を実施して不動産会社と選びましょう）

M e m o



エリア相場ツアー& 現地ご案内

相場・周辺地域の確認、たくさん物件を見ましょう！

実際に物件見学を始めていくと、理想と現実のギャップが見えてきます。全ての希望を実現しようとすればいくらお金があっても足りません。物件を見ていく中で徐々に見えてくる優先順位を明確にしていくことで、より早くより良い物件に巡り合う事ができます。

また、物件そのものは当然のこと、周辺環境や駅までの道順を確認すること、お子さんの通学コースの確認も重要です。日中見た物件の景色と、夜に見た場合とでは違った要素が見つかったりもするでしょう。また、雨の日の物件見学はお勧めです。実際の雨水の流れを見ることで、敷地内や前面道路等の水捌けがよくわかります。

そして、街の将来的な発展性も広く検討ポイントに入れましょう。不動産会社に対しては、先に希望エリアを伝えていきますので、その条件に沿った希望物件を多くご案内してくれると思いますが、実際には同じ条件で少しエリアの幅を広げるだけで、更に好条件の物件が見つかる場合も多々あります。柔軟な視点で家探しを行いましょう。

候補となりそうな物件が見つかったら、次は具体的な購入へ向けた手順に入ります。ここからは更に不動産会社との密な連携の下に、購入後に起こる可能性のあるリスクをきちんと一つ一つクリアしていくことになります。

Check List		記入日
<input type="checkbox"/>	周辺エリアの情報や、相場などを確認しましょう	/
<input type="checkbox"/>	建物の広さを確認して、実際に必要な広さを体感しましょう	
<input type="checkbox"/>	住みたいエリアを選びましょう	
<input type="checkbox"/>	気に入った物件が見つかったら購入申込みへ購入条件を不動産会社と打ち合わせしましょう	

Memo





購入申込み・ 条件交渉

欲しい住宅を購入するための最重要ポイント!



気に入った物件が見つかったら、いざ契約に向けて進みますが、まず「購入申込書」を売主へ提出する必要があります。これは、購入希望であることを売主に伝えるという意味合いですので、正式な契約ではありません。

しかし、購入に際して条件等がある場合には、この段階で申込み書と合わせて伝える必要があります。具体的には「金額交渉」と「物件内容に関する交渉」そして「引渡し等の条件交渉」です。「金額交渉」については、安ければ安い方が良いという視点での交渉ではなく、ご自身の予算との兼ね合いや、建物の改修費用が必要となるといった具体的な理由が欲しいものです。ここで、重要なのが「ホームインスペクション」を行うことを条件にすることです。購入したあとに、建物の不具合が見つかったは大変です。購入する前に知っておくためにも、この段階での条件とします。

また、ホームインスペクションの結果、建物の状態が

著しく悪い場合や、補修に想像以上の額を要する場合には、この段階に提出した「購入申込み書」の内容に変更が生じる可能性があることも合わせて記載します。「物件内容に関する交渉」では、測量をしてもらうことや隣地との境界を明らかにするなどの諸条件を条件として記載します。そして「引渡し条件交渉」においては、例えば契約後の引き渡しを受ける時期や状態の交渉を行います。これら様々な条件交渉が上手くまとめられれば、契約の日時を定めることとなります。尚、不動産会社は契約の前に、「重要事項説明」を行う義務があります。物件の取引条件がきちんと書かれているか？事前に確認をしましょう。

C h e c k L i s t		記入日
<input type="checkbox"/>	不動産会社と申込条件を確認して、 購入申込書記入、条件交渉開始	/
<input type="checkbox"/>	ホームインスペクション(建物診断)申込	
<input type="checkbox"/>	既存住宅瑕疵保険申込	
<input type="checkbox"/>	不動産会社による役所調査実施	
<input type="checkbox"/>	購入条件合意、 ホームインスペクション後契約へ	
<input type="checkbox"/>	契約に進む場合は、 事前に重要事項説明書のチェックをしましょう	

M e m o	



ホーム インスペクション

ホームインスペクションで状況確認して契約へ!

購入申し込みを行ったら、その建物がどのような状態であるのか?購入後にどれ位のリフォーム・改修工事がかかるのかを把握するために、ホームインスペクションと言う、建物の現況診断を行います。現状の問題点とこれから起こるであろうリスクについての把握をするために、不動産会社にホームインスペクションの段取りを依頼しますが、診断にあたっては4つのパターンがあります。

①診断した結果、建物に問題がない。この場合は安心して購入に進みます。しかし、実際には多少の補修が必要となる場合が多いでしょう。その場合は、②補修費用を検討し、予算に合うかどうかの判断をします。

そして、その金額相当を再度価格交渉することになります。ただし、③その費用が多額である場合は、購入を見送ることも選択肢の一つです。また、人気物件で他にも購入希望者がいるなど、診断を行う時間的な猶予がない場合は、④診断を行わずにそのリスクと物件の利点

を比較し、不動産会社と相談して決定することになります。以上のような結果を踏まえて判断を行い、リフォーム会社への見積もりも行います。また、物件購入後に建物の保証を受けられるようにするための「瑕疵保険」という制度もあります。これに加入できる物件か否か?その為の検査が購入前に行える場合(売主の協力を得られる)には、この段階で行います。

C h e c k L i s t

記入日

- ホームインスペクション実施
- 同時に既存住宅瑕疵保険検査の実施
- ホームインスペクション報告
- 購入するかどうか最終判断実施
- ホームインスペクションの結果に問題が無ければ、契約へ進む

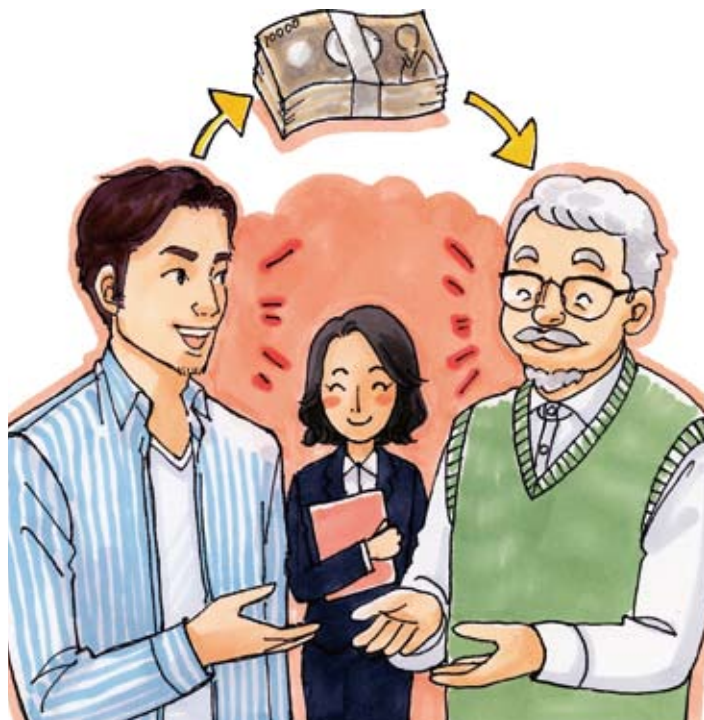
M e m o





重要事項説明& 売買契約締結

物件、契約の説明をしっかりと聞きましょう



実 際に売買契約の締結を行います。売買契約にあたっては、まず事前に確認していた物件に関する「重要事項説明」の最終確認が必要です。この説明では、物件そのものの構造から面積と言ったことから、周辺地域の建築に関する規制が用途、そして契約そのものに対する法律的な約束事についての説明が記載されています。その説明に納得した上で初めて売買契約の締結になります。万一、重要事項説明において何かしら納得できないことがあった場合は、売買契約を締結してはいけません。契約に際しては、手付金を支払います。この手付金は最後の残代金支払い時に、代金の一部に充当されます。

また、万一契約後に契約を辞めたい理由があった場合には、この手付金を放棄することになります。その他、契約時に支払うお金としては、仲介手数料や契約書に貼る印紙代があります。そして、物件の引き渡し時期が記載されていますので、それまでに残りのお金を用意し

なければなりません。融資を受ける場合には、その融資も確定させなければなりませんので、契約後はとてもやる事が多く、時間があっという間に過ぎていきます。リフォームを行う場合に融資を利用するのであれば、リフォーム代金の総額を早目に決める必要があります。なぜなら、金融機関は年収や年齢の制限の中で融資可能な額を決めますが、それはリフォーム代金も含めた総額であるためです。

ただし、リフォームだけを別途ローン会社等で借りる場合には、借りられる総額の仕組みも違う場合があるため、不動産会社に相談して下さい。

C h e c k L i s t

記入日

- 重要事項説明
- 売買契約締結
- 売主への手付金の支払い
- 仲介手数料支払い
- リフォームがある場合、スケジュール確認

M e m o



住宅ローン・ リフォーム手続き

いよいよリフォームとローン手続き開始

売 買契約が無事済んだ後、住宅ローンを利用される場合にあっては、契約後2～3週間以内にローン審査を終えて融資の可否を確定しなければなりません。通常、住宅ローンが組めない場合には売買契約自体が白紙となります。

また、住宅の購入代金以外にリフォーム資金を融資で借り入れる場合も、同じくこの期間内に確定させないと、のちのちに困る可能性があります。リフォーム資金の融資申込金額を決めるにあたっては、当然ながらリフォーム費用がいくらかを具体的にする必要があります。自分で探したリフォーム会社や不動産会社からの紹介先といった会社と内容の協議に入ります。ここで重要なことは、STEP7でも説明した通り、契約後の時間的な余裕がそう多くないということです。

リフォーム会社にもその旨をきちんと伝えなければなりません。実際にリフォームを行うのは引き渡し後になりますので、工事までは時間がありますが、まず最初に総額

の予算を決めて、その額を融資申請しておくということです。それらを確定させた後に、詳細を詰めていくやり方がベストです。また、STEP6で契約前に瑕疵保険の検査を売主の協力により行うことが出来た場合には、その結果に基づいて補修を行ったり再度の検査を行うのも、契約後、物件引渡し前のこのタイミングになります。

C h e c k L i s t

記入日

- リフォーム会社と打ち合わせ
- リフォーム会社との請負契約締結
- 住宅ローン本申込み・承認
- 銀行との金銭消費貸借契約締結
- 既存住宅瑕疵保険の補修
- 既存住宅瑕疵保険の2回目検査

M e m o





決済・物件引き渡し

いよいよ引き渡しです！



物 件の残代金を売主に支払い、登記費用を司法書士に支払います。その他金融機関の手数料等をこのタイミングで支払います。この支払いをもって物件がご自身の名義になります。この最後の取引は通常、融資を受ける金融機関に関係者が一堂に集まり行います。この取引のことを「決済」と言います。リフォームを同じく融資でまかなう場合は、実際にリフォームが開始されるタイミングで振り込まれます。この日以降起きる全ての事は自己責任になりますので、この「決済」を迎えるにあたって準備することがあります。例えば、火災保険への加入もそうでしょう。万一、火災を起こしてしまったり、隣家から火災が延焼してきた場合に備えて加入することが必要です。ご自身の知り合いがない場合には、不動産会社に聞いてみましょう。

また、その他にもやるべき2つの重要なことがあります。一つが「住宅履歴書」の作成です。今回の売買において取り交わされた重要な資料一切や、建物の図面・検査結

果資料等、今後長きに渡って住み続けるために保管しておくべき重要な資料を電子化して登録するものです。また、もう一つが「住宅管理会社」との契約です。

家は、人の体と同様、長く健康であるためには定期的な検査とメンテナンスが必要です。大事な資産に安心・安全に長く住むために、定期的なメンテナンスを専門業者と共にスタートしましょう。(詳しくはSTEP12に)

C h e c k L i s t		記入日
<input type="checkbox"/>	残代金・諸経費の支払いをしましょう	/
<input type="checkbox"/>	登記手続きを司法書士に依頼 <small>(不動産会社が手配)</small>	
<input type="checkbox"/>	鍵の引き渡し	
<input type="checkbox"/>	既存住宅瑕疵保険認定	
<input type="checkbox"/>	住宅履歴情報蓄積	
<input type="checkbox"/>	住宅管理契約	
M e m o		



リフォーム・引っ越し

リフォーム工事開始!もうすぐお引っ越しです!

STEP8で打ち合わせた内容に関するリフォームに入ります。リフォームと言うと、室内をきれいにするだけのイメージもあるかもしれませんが、その内容は様々です。リフォームにあたっては、マンションなどの場合は、管理組合に事前にその内容について連絡することが義務付けられていますので注意が必要です。

また、購入前に行ったホームインスペクションや瑕疵保険の検査結果に基づき、場合によっては大がかりな耐震性の補強工事を必要とする場合もあります。例えば、耐震性能が不足していると判断された場合に、引き渡し後にその補強工事を行うと、本来住宅ローン減税の対象とならない物件でも対象となるなど、単にリフォームや補強工事と言えども大事なポイントですので、不動産会社との連携は引き続き必要となります。

また、リフォームに融資を使う場合には、金融機関へリフォーム契約書の提出や進捗状況についての報告が必要となります。リフォーム等の工事が完了しましたらお引

越しとなります。リフォームされた内容や施工内容もSTEP9及びSTEP12にあります「住宅履歴書」として電子データ化します。将来的に行われるメンテナンスや改修のタイミングでは、これら過去の履歴情報があるかないかで、余分な費用負担が軽減されます。

また、売却等に至った場合にもきちんとリフォーム・改修されてきた住宅として価格査定にも反映されます。また、リフォームに際しても「瑕疵保険」という制度が活用できます。「リフォーム瑕疵保険」を利用できる事業者登録を完了しているリフォーム会社を選定することも安心の一つになるでしょう。



C h e c k L i s t

記入日

- リフォーム前写真撮影**
(住宅ローン利用の場合)
- リフォーム開始**
- リフォーム終了、施主検査**
- 補修工事**
- リフォーム後写真撮影、銀行提出**
- お住まいの
ライフライン契約解除連絡**

M e m o



税・確定申告

3月は税務署が混み合いますので、早めのご準備を！



購入後に関係ある税が3つあります。「不動産取得税」「住宅ローン減税」「固定資産税」です。「不動産取得税」は住宅を取得した人に必ず申告書が来ます。

しかし、現在はある一定の一般住宅(投資目的ではない住宅)では軽減措置がある場合が多いですが、それでも軽減に関する書類は提出する必要があります。この税金は都道府県の各税事務所から書類が送られて来ます。

また、購入した翌年の2月16日～3月15日迄に税務署にて「住宅ローン減税」に関する申告が必要となります。これは、住宅の購入に際して、ある一定の基準に合った条件で金融機関から融資を受ける場合には、その年の年末の住宅ローン残高の数パーセントにあたる金額が所得税から控除されるというものです。購入した翌年に申告を行ったあとの翌年以降は年末調整にて終了します。

そして最後が「固定資産税」です。先に書いた各税が1回若しくは数年で終わるの対して、この税金は家を持

ち続ける限り一生支払っていくものになります。購入した年の翌年から納税通知書が送られて来ます。一年分が送られて来ますので一括納入か分割納入かの選択をすることになります。

税額については、実際の売買価格ではなく「課税標準額」という評価額を用いて算出します。但し、住宅用地については課税標準の特例措置が適用されるなど、税負担の調整措置が適用されています。

C h e c k L i s t		記入日
<input type="checkbox"/>	確定申告必要書類取得	/
<input type="checkbox"/>	住宅ローン控除用確定申告 (購入翌年の2/16 ~ 3/15まで)	
<input type="checkbox"/>	固定資産税支払い	
<input type="checkbox"/>	物件入居後、「不動産取得税」の申告書類が届きます但し、ある一定条件を満たせば軽減されます (詳しくは居住地の都道府県税事務所へ問い合わせてください)	

M e m o	



住宅管理

住宅は資産です。
しっかり管理しましょう！

マンションを購入すると、毎月修繕積立金が徴収されます。この積立金はマンションの共用部分の価値を維持するために使われます。しかしながら、実は自分の住んでいる室内への積立は行っていない場合が多かったのが実態であり、一戸建てについても同様でした。車を例に挙げれば、オイル交換やタイヤ交換、車検等で定期的なメンテナンスがされているのに、住宅については何もされない……それでは、当然ながら20年でその価値を失ってしまいます。では、そうならないためにはどうすれば良いのでしょうか？

それは、やはり定期的な検査とメンテナンスを行うことなのです。現在、先進国において日本ほど住宅寿命が短い国はありません。それは欧米諸国に比べて、極端に自分の家へのメンテナンス等を行わない点にあります。そんな背景の中、現在我が国においても、建物の価値を長く持たすべく色々な施策が講じられています。

従って、これからの住まいのあり方とは、きちんとシス

テム化された計画に基づき、定期的な点検とそれらをデータベースに残していくことなのです。そのためにも「住宅管理会社」と契約することが望ましいと言えます。「住宅管理会社」から報告される定期管理報告書に基づいて、「治療」から「予防」へと、人の体同様に手入れを行う時代に入っています。

C h e c k L i s t

記入日

- 住宅管理会社より「管理報告」書提出
- 住宅管理会社による定期住宅診断実施
- リフォームや防蟻処理などをした場合、住宅管理会社へ連絡して履歴情報を残しましょう

M e m o



本資料記載の各項目について、
より詳細な情報は下記URLよりご覧になれます

ホームインスペクション
「あんしんくん」

<http://www.ietomachi.com/anshinkun/>

住まいの維持管理サービス
「どんどん」

<http://www.ietomachi.com/fbdondon/>

一般社団法人
住宅瑕疵担保責任保険協会

<http://kashihoken.or.jp/>

一般社団法人
住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

<http://www.iekarute.or.jp>

住宅管理会社 まち住まいる

<http://www.machismail.com/>

住宅ローン減税の概要

[http://www.mof.go.jp/tax_policy/
summary/income/063.htm](http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/063.htm)

本資料の作成元・配布元

一般社団法人住宅管理・ストック推進協会

2006年に施行された住生活基本法から5年が経ち、

その間、長期優良住宅法など住宅業界の根本を覆す考え方が必要とされました。

これがストックからフローへの転換であり、いわゆる「ストック循環型社会」です。

住宅業界は意思を統一し考えていかなければならないのが、「ストック循環型社会」に対応できる

地域工務店・地域不動産店として風土を知るものが何をすべきかを問い、解決しなければなりません。

一般社団法人住宅管理・ストック推進協会は、

今、日本に必要とされることを形にして住宅所有者に伝えていくことを目的とした団体です。

