



上手に不動産を購入するための

知っておきたい! 不動産購入

さくらホーム

1. 不動産会社の種類

物件情報の流通経路を知るためにには不動産会社の業態を知っておく必要があります。不動産会社の業態は大きく次の3つに分けられます。

① 流通系不動産会社

一般に言われる「不動産屋さん」です。主に地域の不動産物件を「仲介」として不動産取引をしています。流通機構を通して各社の物件を取り扱うことができ、最近ではインターネットを通じて情報を共有しています。

② 分譲系不動産会社

土地を購入して造成等をおこない販売していく不動産会社です。販売は流通系不動産会社に任せることが多いです。大手では分譲住宅や分譲マンションを取り扱い、「デベロッパー」とも呼ばれています。

③ 買取系不動産会社

中古住宅やマンションを買い取りしたり競売等で不動産を取得し、リフォーム等をおこない再販する業者です。ほとんどの会社が販売を流通系不動産会社に任せており、独自で販売経費を使って販売することはありません。

※ 会社によっては上記の業務を兼ねている場合もあり、いずれの業態でも「宅地建物取引業者」としての免許が必要です。

2. 宅地建物取引業の免許

不動産業（宅地建物取引業）を営むためには免許が必要となります。この免許には免許番号が付与されており、その見方は以下のとおりです。

免許番号の見方

国土交通大臣 (3)

(免許の種類)

8120号

(更新回数)

株)さくらホーム

(名称)

免許の種類：知事免許と大臣免許の2種類があり、2つ以上の都道府県に営業所がある場合に大臣免許となります。
更新回数：5年に1回免許の更新があります。

業者名簿に記載されている項目

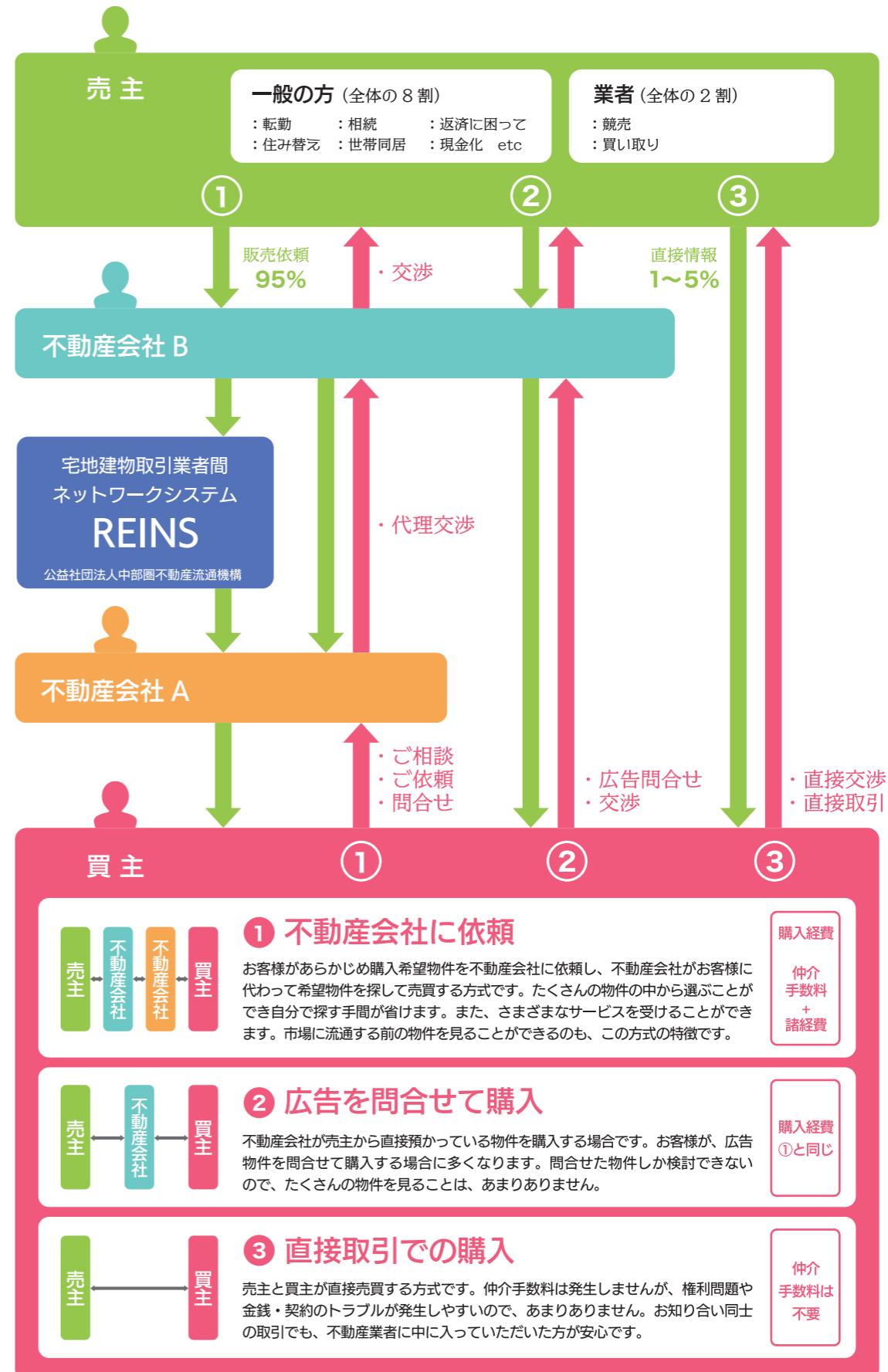
- 免許証番号および免許の年月日
- 商号または名称
- 事務所の名称と所在地
- 専任の取引士の氏名
- 過去の行政処分歴
- 過去の営業実績（過去3年分）
- 商号や役員の変更状況
- 株主・出資者
- 資産の状況等
- 兼業業種

宅地建物取引業者票	
免許証番号	国土交通大臣(3)第8120号
有効期間	令和3年3月24日から 令和8年3月23日まで
名称	株式会社さくらホーム
代表者名	地渡 政彦
専任の取引士名	地渡 政彦
主たる事務所の所在地	石川県金沢市藤江北1丁目380番地



3. 不動産流通の仕組み

→ 物件が市場に出る流れ（3通り）
→ 物件の購入方法（3通り）



4. 不動産会社の選別

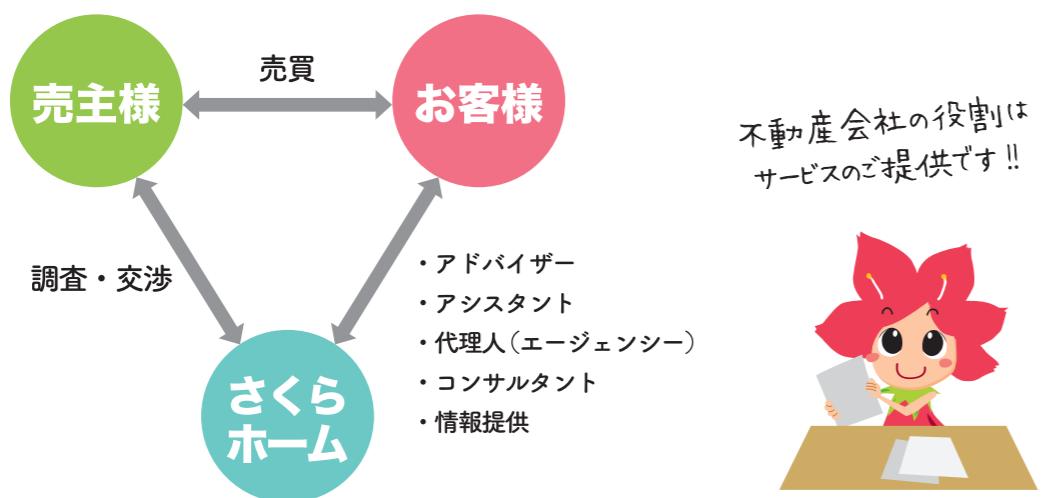
不動産の取引にかかる仲介手数料は、どの不動産会社から物件を購入しても同じで、一定の金額以上は支払うことはありません。例えば、A社の取り扱っている物件をB社を通じて購入しても仲介手数料は同じです。

不動産会社は、**安心とサービス**で選ぶことが大事です。

5. お客様とさくらホーム(不動産会社)の関係について

不動産会社の役割は、物件を販売することではありません。

私たちは、お客様の立場にたって物件を探したり不動産に関する事を総合的にアドバイスし不動産の購入をお手伝いします。関係法令を含め物件を正確に調査することによってお客様の利益を守り、難しい交渉事や手続きを代行することによって、お客様の安心と満足をご提供させていただきます。



また、後のトラブルを回避するため、専門知識を生かした契約書類の作成から登記手続きまで、お客様の不動産購入の全てをお手伝いさせていただくことが私たちの役割です。ご不明な点やご不安な点等、何なりとお申し付け頂き、納得できる不動産購入のお手伝いをさせていただきます。

当社では、次項のサービスをご利用いただくことによって、お客様に安心で便利なベストの選択をしていただき、不動産購入のお手伝いをさせていただくことを役割としています。

6. さくらホームのサービス

分かりやすいご説明を

お客様にご納得いただけるサービスを提供させていただくため、不動産売買の仕組みについて詳しくご説明させていただきます。

とことん聞きます

お客様にとってベストな選択をしていただくため、ご要望やイメージを詳しく聞かせていただきます。

資金計画のご提案

お客様の資金内容を把握させていただき、借入可能・返済額を算出。無理のない返済計画・資金計画を立案させていただきます。

税金面のアドバイス

不動産関連税務についてアドバイスさせていただきます。

行政情報のご提供

市町村の行政サービスについて情報を提供させていただきます。

一緒に考えます

どのような物件を、いつまでに、どのような方法で進めることがベストなのか検討し、お客様と一緒に購入計画を立案します。

物件をお探しします

お客様のご要望に対して、全ての情報を調査し、広く早く物件を探し提案させていただきます。

細かくお調べします

お客様の気になる物件(他社物件・空家・空地・広告物件)を綿密に調査し、ご案内等の手続きをさせていただきます。

正確にご報告します

ご検討の物件を、関連法律を遵守した調査に基づき正確な結果報告をおこない、間違いや問題を回避するお手伝いをさせていただきます。

交渉いたします

お客様の立場にたって、お客様の代理として売主様と交渉させていただきます。

重要事項のご説明

安心してご購入いただけるように、業法に基づいた重要事項説明書のご説明を、宅地建物取引士よりさせていただきます。

契約に立ち合います

お客様がトラブルに巻き込まれないような売買契約書の作成をさせていただきます。売買契約にも立ち会い、ご説明させていただきます。

ローンのアドバイス

お客様にとってベストな住宅ローンのご紹介や、住宅ローンのアドバイスと借入手続きのアシスタントをさせていただきます。

司法書士をご紹介

安心して手続きをおこなえるよう信頼のおける司法書士をご紹介させていただきます。登記手続きの段取り・立ち会いもさせていただきます。

確定申告のご相談

確定申告のアドバイスをさせていただきます。
(住宅ローン控除等)

中古住宅も安心

中古住宅では第三者機関による建物状況調査を入れる事も可能です。
(※費用は別途必要です)

リフォームもおまかせ

自社専門部署にて各種リフォームのご提案をさせていただきます。

清掃業者をご紹介

お客様に気持ち良くご入居いただるために、清掃業者のご紹介をさせていただきます。

シロアリ検査無料

ご契約していただく物件は、シロアリ検査を無料でさせていただきます。
※お住まい中などで検査ができない場合がございます。

引越しのご相談も

引越しの手続きをアドバイスさせていただきます。ご要望により仮住まいや提携引越し業者のご紹介もさせていただきます。

サービスが
いろいろあって
安心できるね!!

7. 不動産の諸経費(購入)

不動産の購入には、売買金額の他に次の諸経費が必要となります。(一般的な場合)

1 登記費用関係

支払先 ▶ 〈司法書士・土地家屋調査士〉

①所有権移転登記費用 ②保存登記費用(新築の場合) ③表題登記費用(新築・建物に未登記部分がある場合)
※築年数・面積・購入時期等によっては軽減措置があります。

2 税金関係

支払先 ▶ 〈税務署・売主〉

①売買契約書印紙税 ②不動産取得税 ③固定資産税・都市計画税精算金
※築年数・面積・購入時期等によっては軽減措置があります。

3 借入に係る諸経費

支払先 ▶ 〈金融機関・司法書士〉

①ローン保証料 ②生命保険(フラット35利用の場合) ③火災保険料 ④ローン事務手数料
⑤金銭消費貸借契約書印紙代 ⑥抵当権設定費用
※築年数・面積・購入時期等によっては軽減措置があります。

4 不動産会社に係る費用

支払先 ▶ 〈不動産会社〉

①仲介手数料

5 その他

支払先 ▶ 〈売主・税務署・管理組合・他〉

①施設負担金・・・造成地等の土地購入時に必要です。
②消費税・・・新築物件や業者が売主の場合、建物分に対して課税されます。(個人間の売買は非課税です)
③管理費精算費用・・・マンション購入時に必要な場合があります。
④引越し費用等。

知ってるとお得！税金特例制度の一例



住宅ローン控除

・最大13年間で **最大400万円の還付！**

・購入物件により控除期間が異なります。

固定資産税

・新築住宅は築後3年間は建物の税金が **半額**に！

・土地は面積により **最大6分の1** になります！

不動産取得税

・通常税率4% → 3% (令和6年3月31日まで)

・新築住宅は **0円** のケースもあり！

その他、登記費用(登録免許税)や印紙税の軽減措置もあります！

詳しくはスタッフまで
ご確認ください

8. 不動産会社の報酬(仲介手数料)

仲介手数料とは

土地や建物を不動産会社の仲介(媒介)で売却・購入をすると、仲介手数料が必要になります。よく世間では、不動産の売買等をすると仲介料は、3%+6万円(消費税別)と耳にする事があると思います。これは、正しい計算方法ではないのですが、売買された不動産物件の価格が400万円以上の場合の略式計算です。

200万円迄は	×5% = 10万円
200～400万円迄は	×4% = 8万円
400～1000万円迄は	×3% = 18万円
例：1,000万円の物件の売買契約をした場合 1,000万円×3% = 30万円+6万円 = 36万円	

仲介手数料は誰に？

仲介手数料は、売買等された不動産物件の契約について、売主及び買主にそれぞれ上記の計算式に基づいた仲介手数料が発生し、仲介会社にお支払い頂きます。仲介手数料としてはこれ以上かかる事はありません。

1社以上携わったとしても、仲介手数料が増える事はありません。

9. 不動産情報について

新聞・チラシ・DM・住宅雑誌、

オープンハウス・店頭広告・インターネット・SNS・・・

毎日・毎週、売り物件情報が出ているけど、全部見るのは大変！

不動産情報は広告に出ているものが全てなの？

気に入った不動産を自分で探すのは大変です。まして広告にててくる不動産情報は一部です。流通機構には、金沢近郊地域だけの売買物件情報だけで3000物件以上登録されており、毎日更新されています。また、広告に一回も出てこなく取引されるケースも沢山あります。特に人気のある物件は引き合いも多いので広告に出る前に取引されるケースが多いです。

物件探しは「さくらホーム」におまかせください！

1. お客様のご希望物件を、他社物件情報をふくめ、流通機構やインターネット・新聞媒体などすべての情報源を毎日チェックし、希望物件に見合う情報が見つかりしだい連絡します。

2. お客様ご自身が他社広告等で気になる物件を見つけた場合、お気軽にご連絡ください。価格交渉も含め、物件を綿密に調査して連絡させていただきます。



ご購入にあたって

ご希望する不動産を購入するために知りたいポイントです。

1. 安心してご依頼ください

初めて不動産会社を訪問するときは、「買われるのではないか」「しつこく営業されるのではないか」…不安がいっぱいだと思います。
決してそのようなことはありませんので安心してご依頼ください。

2. お気軽にお話しください

お客様がイメージされている物件を紹介するため、営業スタッフが色々なことをご質問させていただきます。差し障りのない範囲でお気軽にお話ください。

3. 良い物件とは

「良い物件を…」とは、お客様にとって良い物件のことです。私たちが「良い物件」と思っている物件とは違いますので、お客様の思いを具体的にお聞かせください。

4. 現地案内は事前にご連絡を

中古住宅は殆どの物件がご入居している家なので、
事前に売主様（入居者）にご了解をいただく必要があります。
中古住宅の現地案内は事前にご連絡ください。

売主様の家を勝手にご訪問することはお止めください。
売主様にとって見ず知らずの方に室内を見せるることは後日のトラブルになります。
※内見をご希望の際は必ずさくらホームへご相談ください。



ご案内はなるべくご家族全員でお願いします。

ご家族全員のご意見をお聞きしたいということが主な理由ですが、
売主様によっては二度三度見に来られることを嫌がるケースもあります。

5. 気に入った物件は早めのご決断を

お客様にとって気に入った物件は他のお客様も気に入っていることが多いものです。
気に入った物件が見つかった場合、せかす意味ではありませんが早めにご決断ください。
その時がタイミングだと思います。

6. 「申込」について

- ① 原則、「申込」とは、契約できる日が決まっているが、今すぐには契約できない場合に利用されるものです。「ちょっと考えてみたいから…」ということではお受けできかねる場合があります。
- ② 「申込」は、その物件の交渉優先権を得るもので、意思表示の早かった方から交渉することになりますが、その間により良い条件での購入希望者が現れると、一般的には、良い条件を出した方が優先されることになります。
- ③ 減少にありませんが、「申込」していても、売主の都合でお知り合い等に売却してしまうこともあります。「申込」は法的根拠は発生しないので、予約しているといっても安心は禁物です。
- ④ 「申込中」は、売主様に売却を待ってもらっているということです。
長期間の「申込」はできないことをご了承ください。

7. 住宅ローン特約付契約について

住宅ローンの利用で心配な方は、住宅ローン特約契約を利用して下さい。契約後、万一、住宅ローンが利用できないことが判明しても、ローン特約付であれば契約を白紙に戻すことができます。

8. 中古住宅の現状有姿売買について

中古住宅のほとんどの物件は保証がなく現状での販売となります。そのため入居後、手直しが必要な場合がありますので、あらかじめリフォーム予算をある程度見越して購入することをお勧めします。鍵の交換や清掃なども購入者負担になります。

9. 建築用土地購入について

建築用の土地購入の場合、ほとんどの土地には地盤保証がありません。
その為、多くの場合、建築時に地盤改良費がかかります。詳細はお尋ねください。

住宅を買う前に読む本を無料で差し上げています！



住宅のご購入について不安をお持ちの方や迷われている方は
小冊子「住宅購入のススメ」をぜひお読みください！
新築・中古・分譲住宅それぞれの違いやメリット、その他
ローンや税金、優遇制度など分かりやすく解説しています！

「住宅購入のススメ」は無料のフックレットです！
さくらホーム各支店、その他様々なお店にて無料配布・設置中です！



ご購入手続きの流れ

ご購入に際する主なお手続きの流れです。ご不明な点などはお気軽にご相談ください。

1. ご希望条件の聞き取り

まず、さくらホームにTEL・メール・LINE・ご来店でお気軽にご相談下さい。
もちろん相談だけでもOKです！

ご来店いただければ、主に次のことを説明させていただきます。

- ご要望をお伺い
- 不動産流通の仕組みと購入手続き
- 購入計画や資金計画を作成
- 不動産関連税務についてアドバイス



2. 物件資料の提出

後
3日～
4日

ご希望条件に基づき、すべての不動産情報の中からご要望にあった物件を探しだし、下見調査した後に、お客様のもとへお届けさせていただきます。

- ・数物件提出させていただきますので、その中から現地を見たい物件をお選びください。
- ・気になる物件の売却理由等もご説明させていただきます。

3. 現地案内

見たい物件が決まりましたらさくらホームが現地案内の段取りをします。
一般的に中古住宅は売主様が住んでいるので、お客様が直接訪問することはできません。
さくらホームが売主様へ確認後、スタッフがお客様と同行し住宅を拝見します。

- ・現地調査後に分からなかった点をご説明させていただきます。
- ・調査してほしいことがある場合はお気軽にお申し付けください。

4. お申込み

気に入った物件がありましたら、その旨をさくらホームに伝えてください。
(お申込書にご記入いただきます)

さくらホームは、お客様の意志を確認して次のことをおこないます。

- 売主様との交渉
- 不動産の再調査
(権利関係・法的規制・現地調査・近隣調査等)
- 住宅ローンの審査
- 重要事項説明書の作成
- 売買契約書の作成



5. ご契約

さくらホームが売主様と交渉し、条件の確認が整いましたら、
買主様に重要事項説明書の説明・確認をいたします。
その後、買主様・売主様の日時調整をさせていただき売買契約をおこないます。

- 手付金のお支払い（概ね売買価格の1割）
- 宅地建物取引士が重要事項のご説明
- ローン申請書類の確認と準備



6. ローン申し込み

さくらホームが、銀行との調整をさせていただき融資の確認をおこないます。

- ・不動産に関する必要書類はさくらホームが用意します。(謄本・公図・測量図等)
- ・個人の必要書類は、ご連絡しますので早めにご用意ください。(住民票・所得証明・源泉徴収票等)

7. リフォームのご相談

リフォームをおこなう方は、この時点で確認をおこないます。

リフォーム予算を算出し融資が必要な場合はローンに上乗せできるように交渉します。

- ・ご購入後は、なかなかリフォームすることができませんのでご要望をお伺いしております。

8. 銀行融資のご契約

後
3日～
7日

お客様と銀行との間で、売買代金を融資してもらう契約をおこないます。
(金銭消費貸借契約)

- ・さくらホームが日時や必要書類の段取りをおこない、立ち会いしますのでどうぞご安心ください。

9. 残金決済・所有権の移転、建物引き渡し、抵当権の設定

決済時には下記のことがおこなわれます。

- | | | |
|------------|-------------|-------------|
| ① 所有权の移転登記 | ② 抵当権の設定登記 | ③ 融資金の受領 |
| ④ 売買代金の支払い | ⑤ 建物（鍵）の引渡し | ⑥ 固定資産税等の精算 |

- ・一般的には契約の1ヶ月後に決済がおこなわれます。(購入者・売却者の事情により異なる場合があります)
- ・通常、決済場所は司法書士事務所ですが、銀行又はさくらホームでもおこないます。
- ・当社では決済の手続きを全て代行しますので何も心配はいりません。

10. お引越し・アフターサービス・確定申告のお手伝い

よくある質問

Q1. 最近は自己資金が0円でも購入できると聞きましたが本当ですか？
また、中古住宅は自己資金が多く必要だと聞きましたが・・・



A1. 以前は自己資金が2割以上必要という時期もありましたが、最近では、お客様の内容によっては全額融資もできるようになりました。
また、中古住宅だからといって自己資金が多く必要だということはありません。



Q2. 不動産会社が複数携わると仲介手数料は2倍になるのですか？
また、他社で広告されている物件は取り扱えないのですか？

A2. 仲介手数料は複数の不動産会社が携わろうと一律同じです。
また、他社の取り扱っている不動産も同じ条件で取り扱うことができます。
物件は同じですので信頼できる不動産会社を「安心とサービス」でお選びください。

Q3. 訳アリ物件（自殺・火事）は教えてもらえるのですか？



A3. 不動産会社には自殺物件であったことを告知する責任があると判例がでています。
ただし、法律では定めていないので不動産会社が知ることできない正当な理由があった場合や、自殺の時期・内容によっては一概にお伝えすることはできません。
※ 当社の取り扱う物件については、[自殺・火事について必ず調査しています](#)。



Q4. リフォームをしたいのですが、購入時と後日ではどちらの方が有利？

A4. 中古住宅の購入者の7割の方が後日リフォームをおこなっているという統計がでています。
しかし、購入後すぐにリフォームをする場合、ローンの問題がでてきます。
資金に余裕がない場合は、購入と同時にリフォームをおこない住宅ローンに加算して融資を利用した方が良いでしょう。また、住宅ローン控除は重ねて利用できないので、その点からも一つの融資にまとめた方が良いといえます。

Q5. 金利が上がると購入額は下がるの？

A5. 金利が上昇すると借入金額が下がり、住宅購入予算が下がります。
そのため、金利の差で「買える家」が大きく違ってきます。

例：	借入金額	金利	年数	毎月返済額	ボーナス払い
	2,700万円	0.5%	35年	70,090円	なし

金利が1%の場合：返済額を毎月約70,000円と設定すると、「2,700万円」借入可能！

金利が1%上昇すると

借入金額	金利	年数	毎月返済額	ボーナス払い
2,290万円	1.5%	35年	70,120円	なし

金利が2%の場合：毎月の返済額が同じ70,000円だと、2,290万円しか借りられない…。

住宅購入予算が410万円も違ってきます！
せっかく頭金を貯めても金利が上がってしまったら何にもなりません！

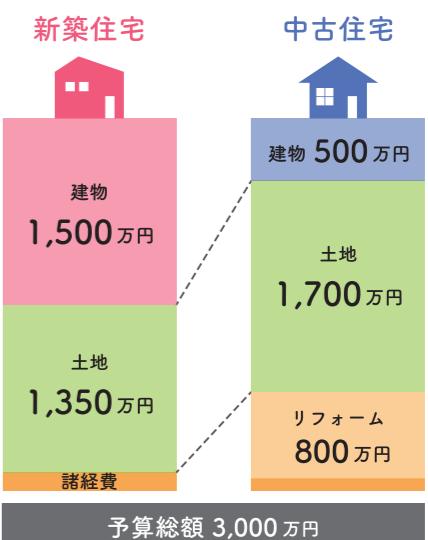


Q6. 新築と中古、どんな違いがあるの？

A6.

大まかに考えると、建物を重視するなら新築住宅を選択、土地の広さを重視するならば中古住宅ということになります。
同じ予算であれば、中古住宅の方が土地に対する金額比率が大きいので広い敷地や良い場所を求めるることができます。

税金面では、築20年以内であれば新築住宅と同様の制度が中古でも利用できます。また、一般的には**中古住宅は消費税と負担金が必要ありません**。（売主業者は別ですので、諸経費は新築に比べて断然安くなります）



さくらホーム店舗のご案内

新築分譲、中古住宅、売却査定、土地探しなど
不動産のことならなんでもお気軽にご相談ください！

さくらホーム 金沢支店

TEL 0120-931-411

〒920-0345 金沢市藤江北1丁目380番地
TEL 076-266-4411(代) / FAX 076-266-4412
営業時間 9:30~18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 神宮寺支店

TEL 0120-338-091

〒920-0806 金沢市神宮寺1丁目15番25号
TEL 076-201-8091(代) / FAX 076-201-8092
営業時間 9:30~18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 野々市支店

TEL 0120-429-955

〒921-8805 野々市市稻荷2丁目52番地
TEL 076-248-9955(代) / FAX 076-294-9956
営業時間 9:30~18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 小松支店

TEL 0120-466-556

〒923-0863 小松市不動島町乙27番地
TEL 0761-46-6550(代) / FAX 0761-46-6551
営業時間 9:30~18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 富山支店

TEL 0120-507-166

〒939-8095 富山市大泉町12番33号
TEL 076-461-7166(代) / FAX 076-461-7167
営業時間 9:30~18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



さくらホーム 福井支店

TEL 0120-571-919

〒910-0845 福井市志比口3丁目1番2号
TEL 0776-50-7408(代) / FAX 0776-50-7409
営業時間 9:30~18:00
定休日 水曜日・GW・夏季休暇・年末年始



最新情報が
届く！



LINEだから
見逃しにくい！

LINEに届く最新情報！

未公開物件情報

まだどこにも掲載されてない
未公開の物件情報を
いち早く入手できます！



キャンペーン情報



支店長おすすめ

まだどこにも載っていない先取り情報



今おすすめしたい物件は
こちら！
人気の金沢ペイエリアの物件や、2Fリビング・角地の豪邸など、おすすめの新築・中古戸建をご紹介！

価格改定物件情報



1,540万円 → 1,490万円
月々 37,700円 物件詳細はこちら

物件探しが
ラク！



トークで
問合せ



さくらホーム

LINE
公式アカウント

5,000人 の友だちが利用しています！

2022.11現在



友だち登録はこちらから！

もっと使いやすく！もっと身边に！

スマホページを
リニューアル！

好みの物件が
見つけやすい！



さくらホーム公式HP



LINEメニューを
リニューアル！

LINEで
お問合せ!!



LINE公式アカウント

さくらホーム

新築分譲、中古住宅、売却査定、土地探しなどお気軽にご相談ください。

- 金沢支店 石川県金沢市藤江北1丁目380番地
- 神宮寺支店 石川県金沢市神宮寺1丁目15番25号
- 野々市支店 石川県野々市市稻荷2丁目52番地
- 小松支店 石川県小松市不動島町乙27番地
- 富山支店 富山県富山市大泉中町12番33号
- 福井支店 福井市志比口3丁目1番2号

- 0120-931-411
- 0120-338-091
- 0120-429-955
- 0120-466-556
- 0120-507-166
- 0120-571-919

さくらホームグループ

さくらホーム

axs design

マスターズ

リックプロ

ANYTIME FITNESS.

金沢有松店 / 県庁前藤江店 / 金沢入江店 / 白山横江店 / 小松店 / 七尾店 / 富山大泉店 / 富山二口店