

不動産の購入をトータルサポート

# より良い不動産を 購入するための ガイドブック

REAL ESTATE PURCHASE GUIDEBOOK

AKIAS.

# MESSAGE

TAKTAS.加盟店からのごあいさつ

わたくしたちは、お客様へよりよいサービスを提供させていただくために  
お客様との「つながり」を大切にしております。

「お客様の笑顔が増え、社会全体がしあわせになる。」

わたくしたちは、この思いをつなぎ、しあわせなまちづくりを実現すべく  
スムーズな不動産購入のための手引きを作成いたしました。

不動産の購入は、人生に何度と無い大きな買い物。  
安心してよりよい資産を購入することができるよう  
全力でサポートさせていただきます。

この冊子が、お客様の楽しい暮らしを実現するための  
参考になれば幸いです。



# INDEX

—  
もくじ

TAKTAS.のご紹介	—————	P02
希望条件をまとめる	—————	P06
資金計画	—————	P10
物件探し・ご内覧・現地確認	—————	P18
物件の絞り込み・購入申込み・事前審査	—————	P24
売買契約	—————	P30
住宅ローンの申込み・審査・承認・契約	—————	P34
住宅ローン実行・残代金の支払い・物件の引渡し	—————	P40



TAKTAS.のご紹介

# 「暮らしに笑顔をプラスする。」をビジョンに掲げ 地域密着でお客様のご要望にお応えします

TAKTAS.では、「暮らしに笑顔をプラスする。」をビジョンとして、お客様の笑顔が増え、社会全体がしあわせになる。この想いを大切にし、しあわせなまちづくりを実現するため、お客様に安心して不動産をご購入いただけるよう懇切丁寧にサポートします。

## 信頼のタクタス。 ネットワーク

わたしたちは、同じ不動産会社である仲間と、

「つながり」を大切にし、

きめ細やかにお客様のご要望を実現します。

信頼のネットワークで、

習熟した知識や情報を共有し、

知恵を出し合い見識を深め、

互いの課題を解決し合うことで、

幅広く提案できるプロフェッショナルであり続けます。

つながり、高め合い、大きな力を発揮する。

「タクタス。」は、クオリティー高く、

進化・深化するネットワークです。

**TAKTAS.**  
osaka real estate network  
暮らしに笑顔をプラスする。



TAKTAS.には、大阪府下170店舗を超える様々な業態の不動産会社が加盟しており、独自のネットワークを築いています。そのため、幅広いご提案が可能となっております。

※2021年10月26日大阪宅建協会調べ(フランチャイズ企業の公式Webサイトより集計)

宅建協会の「タク」と宅地の「タク」に、「プラス」という意味で「タス」をつけました。

宅(タク) + ○○

いろいろな知識やノウハウを会員みんなでプラスしていくことで地域の不動産業をもっとより良くしていこうという想いがこめられています。また、お困りのお客様を「たく(タク)さん助(タス)ける」、といった意味も込めております。





TAKTAS.のご紹介

# 大阪府内でネットワークを構築 豊富な実績による幅広いご提案が可能です

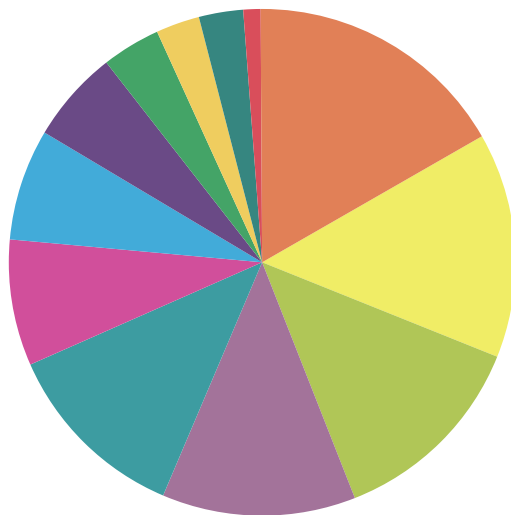
TAKTAS.には、大阪府下で170店舗を超える不動産会社が加盟しております。信頼の不動産ネットワークを構築しており、売買仲介のみならず、個社では出来ない幅広いサービスをご提供しています。

# 172

店舗 2022年1月現在

TAKTAS.は様々な業種を得意とする加盟店のネットワークです。お客様と長くお付き合いするために不動産売買以外のご要望にもお応えいたします。

## 加盟店の主な業態




- 居住用 売買仲介
- 管理業
- 賃貸業 オーナー業
- 居住用 賃貸仲介
- 事業用 売買仲介
- 事業用 賃貸仲介
- 居住用 買取再販
- 建築業・リフォーム業
- 建売
- 事業用 買取再販
- 不動産コンサルタント業・投資顧問業・信託
- 開発



ハトマークのご紹介(全宅連)

# 全国10万事業者が加盟する 不動産団体のハトマーク

 **ハトマークグループ**は  
全国シェアNo.1!  
業界加盟率80%  
会員数10万社

TAKTAS.の加盟店が所属する全国宅地建物取引業協会連合会は、不動産業界全体をサポートする国内最大の業界団体です。消費者の皆さまが、安心・安全な不動産取引を行うことを全国の不動産会員業者とともに様々な面からサポートし、不動産業界の健全な発展に資する事業を目的としています。



ハトマークはおかげさまで  
**三冠達成!**

AWARD 2021  
No.1  
JMR ORGANIZATION  
不動産関係者が加盟して良かった不動産団体No.1

AWARD 2021  
No.1  
JMR ORGANIZATION  
消費者が選ぶ安心と信頼の不動産取引満足度No.1

AWARD 2021  
No.1  
JMR ORGANIZATION  
入会者の業務サポート満足度No.1

日本サーチディングリサーチ機構調べ  
調査概要: 2021年4月新ブランドのイメージ調査

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

**全国の宅建業者の  
約80%が加盟する  
不動産業界最大の  
団体組織**

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会は全国約10万社の宅建業者が加入しています。主務官庁である国土交通省と連携を保ちながら、傘下協会会員の指導育成に務めるとともに、住宅・土地政策の改善や、不動産流通の近代化を推進しています。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会

**消費者を保護し  
安全・安心の  
取引を実現する  
充実の保証**

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会は、昭和47年に建設大臣の指定を受け、全宅連を母体として設立されました。当協会員(社員)と取引した消費者が、取引によって損害を受けた場合、認証されれば営業保証金の範囲内で弁済が受けられますので、消費者は安心して当協会員と取引することができます。



ハトマークのご紹介(大阪宅建)

# 人・すまい・地域の懸け橋になる をビジョンに掲げ、公益事業を実施しています。

わたくしたちは不動産取引が消費者の皆様にとって安心・安全であることに加えて、これまで培ってきたノウハウを活かし、取引の不安を解消することや、ライフサイクルに沿った長いお付き合いができる関係の構築を目指しています。そのために、これまでも無料相談所の常設や、知識習得やスキルを磨くために研修会・自主勉強会、地域に対する社会貢献活動を実施してまいりました。これからも、わたくしたちが「人・すまい・地域をつなぐ懸け橋になること」を目標に、地域に精通しているわたくしたちだからこそできるサービスを提供し、しあわせなまちづくりの実現を目指してまいります。



資質向上のための「不動産業務研修会」



専門分野を磨く「不動産ラボ」



取引の不安を取り除く「無料相談所」



地域活性化のための「不動産フェア」



学生への「不動産課外授業」の開催



地域の学校と連携、スポーツ大会を共催

## POINT TAKTAS.は大阪宅建が運営主体なので安心!



一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会(大阪宅建)は、大阪府下で最多の宅地建物取引業者が加盟している社団法人で、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保し、品位の保持および資質の向上に努め、宅建業の健全な発展を図ることを目的に設立されました。府下最大の業者団体であり、宅建業者の資質の向上をはかるため会員の指導育成に努めるとともに、不動産取引を通じ社会に貢献することを目的としております。



# START!



## STEP 1

希望条件を  
まとめる

ご購入条件を伺うとともに、購入に関する疑問やお悩みを一緒に解決します。

## STEP 2

資金計画

購入に必要なお金や、毎月のお支払いについて確認し、いくら  
の物件を購入するか目安を決めます。

## STEP 3

物件探し・ご内覧・  
現地確認

物件探し

ご希望条件とご希望価格から、お客様のご要望にピッタリの  
物件をお探しします。

ご内覧・現地確認

気になる物件を見つけたら実際に見に行きます。近隣環境も  
確認しながら、暮らしのイメージを掴むのがポイントです。

## STEP 4

物件の絞り込み・  
購入申込み・事前審査

物件の絞り込み・調整

購入物件が絞り込めたら、担当者で相談して、購入条件や  
スケジュールなど今後の不安要素を取り除きましょう。

リフォーム等、工事費用のお見積もり

新築ではエアコンを設置したり、中古ではリフォームをしたり、  
必要な工事がある場合は、早めに見積もりを取り、借入総額に  
含めて借りののか相談します。

購入申込み・住宅ローンの事前審査

「いつまでに、どんな条件で買いたいか」お客様のご希望を踏ま  
えて、購入申込書をご記入いただきます。

## STEP 5

売買契約

重要事項の説明を受け、契約内容をご確認いただき、署名捺印  
のうえ手付金を支払います。手付金は頭金ともいい、代金の  
一部に充当されます。

## STEP 6

住宅ローンの本申込み・  
審査・承認・契約

金融機関に、住宅ローンの本申込みを行ないます。住宅  
ローンの審査が承認されたら、金融機関と金銭消費貸借  
契約(金消契約)を行ないます。

## STEP 7

住宅ローン実行・  
残代金の支払い・  
物件の引渡し

実際にお金を借りて、残代金を支払い、物件の引渡しを行ない  
ます。原則すべて同日に行ないます。



# GOAL!

新しい住まいでの、新しい生活を楽しみましょう!



不動産の売却をトータルサポート

# 不動産売却ガイドブック

大切な不動産、安心して売却するために

HOME SALE GUIDEBOOK

AKI.AS.

# MESSAGE

TAKTAS.加盟店からのごあいさつ

わたくしたちは、お客様へよりよいサービスを提供させていただくために  
お客様との「つながり」を大切にしております。

「お客様の笑顔が増え、社会全体がしあわせになる。」

わたくしたちは、この思いをつなぎ、しあわせなまちづくりを実現すべく  
スムーズな不動産売却のための手引きを作成いたしました。

不動産の売却は、大事な財産を守るためにとても重要なこと。  
安心してよりよい不動産売却ができるよう  
全力でサポートいたします。

この冊子が、お客様の楽しい暮らしを実現するための  
参考になれば幸いです。



# INDEX

—  
もくじ

TAKTAS.のご紹介	—————	P02
売却の流れ	—————	P08
不動産査定・調査	—————	P10
最善の方法で売り出す	—————	P16
売出方法決定・媒介契約締結	—————	P18
売却活動の開始	—————	P22
売買契約・引渡し	—————	P26





TAKTAS.のご紹介

# 「暮らしに笑顔をプラスする。」をビジョンに掲げ 地域密着でお客様のご要望にお応えします

TAKTAS.では、「暮らしに笑顔をプラスする。」をビジョンとして、お客様の笑顔が増え、社会全体がしあわせになる。この想いを大切にし、しあわせなまちづくりを実現するため、お客様に安心して不動産をご売却いただけるよう懇切丁寧にサポートします。

## 信頼のタクタス。 ネットワーク

わたしたちは、同じ不動産会社である仲間と、

「つながり」を大切にし、

きめ細やかにお客様のご要望を実現します。

信頼のネットワークで、

習熟した知識や情報を共有し、

知恵を出し合い見識を深め、

互いの課題を解決し合うことで、

幅広く提案できるプロフェッショナルであり続けます。

つながり、高め合い、大きな力を発揮する。

「タクタス。」は、クオリティー高く、

進化・深化するネットワークです。

**TAKTAS.**  
osaka real estate network  
暮らしに笑顔をプラスする。



TAKTAS.には、大阪府下170店舗を超える様々な業態の不動産会社が加盟しており、独自のネットワークを築いています。そのため、幅広いご提案が可能となっております。

※2021年10月26日大阪宅建協会調べ(フランチャイズ企業の公式Webサイトより集計)

宅建協会の「タク」と宅地の「タク」に、「プラス」という意味で「タス」をつけました。

宅(タク) + ○○

いろいろな知識やノウハウを会員みんなでプラスしていくことで地域の不動産業をもっとより良くしていこうという想いがこめられています。また、お困りのお客様を「たく(タク)さん助(タス)ける」、といった意味も込めております。



TAKTAS.のご紹介

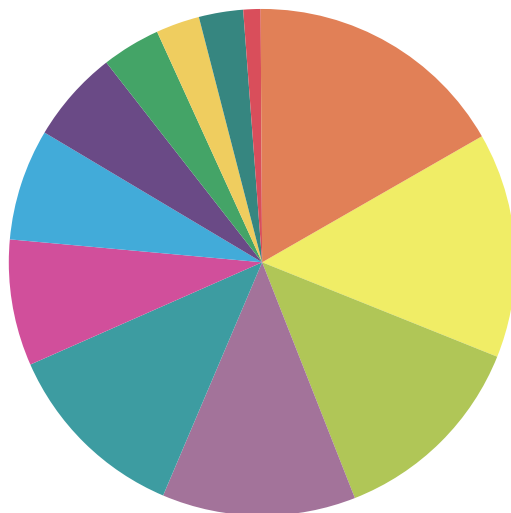
# 大阪府内でネットワークを構築 豊富な実績による幅広いご提案が可能です

TAKTAS.には、大阪府下で170店舗を超える不動産会社が加盟しております。信頼の不動産ネットワークを構築しており、売買仲介のみならず、個社では出来ない幅広いサービスをご提供しています。

**172**  
店舗 2022年1月現在

TAKTAS.は様々な業種を得意とする加盟店のネットワークです。お客様と長くお付き合いするために不動産売買以外のご要望にもお応えいたします。

加盟店の主な業態




- 居住用 売買仲介
- 管理業
- 賃貸業 オーナー業
- 居住用 賃貸仲介
- 事業用 売買仲介
- 事業用 賃貸仲介
- 居住用 買取再販
- 建築業・リフォーム業
- 建売
- 事業用 買取再販
- 不動産コンサルタント業・投資顧問業・信託
- 開発





ハトマークのご紹介(全宅連)

# 全国10万事業者が加盟する 不動産団体のハトマーク

 **ハトマークグループ**は  
全国シェアNo.1!  
業界加盟率80%  
会員数10万社

TAKTAS.の加盟店が所属する全国宅地建物取引業協会連合会は、不動産業界全体をサポートする国内最大の業界団体です。消費者の皆さまが、安心・安全な不動産取引を行うことを全国の不動産会員業者とともに様々な面からサポートし、不動産業界の健全な発展に資する事業を目的としています。



ハトマークはおかげさまで  
**三冠達成!**

不動産関係者が  
加盟して良かった  
不動産団体No.1

消費者が選ぶ  
安心と信頼の不動産  
取引満足度No.1

入会者の  
業務サポート  
満足度No.1

日本サーチディングリサーチ機構調べ  
調査概要: 2021年4月新ブランドのイメージ調査

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会

全国の宅建業者の  
約80%が加盟する  
不動産業界最大の  
団体組織

(公社) 全国宅地建物取引業協会連合会は全国約10万社の宅建業者が加入しています。主務官庁である国土交通省と連携を保ちながら、傘下協会会員の指導育成に務めるとともに、住宅・土地政策の改善や、不動産流通の近代化を推進しています。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会

消費者を保護し  
安全・安心の  
取引を実現する  
充実の保証

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会は、昭和47年に建設大臣の指定を受け、全宅連を母体として設立されました。当協会員(社員)と取引した消費者が、取引によって損害を受けた場合、認証されれば営業保証金の範囲内で弁済が受けられますので、消費者は安心して当協会員と取引することができます。



ハトマークのご紹介(大阪宅建)

# 人・すまい・地域の懸け橋になる をビジョンに掲げ、公益事業を実施しています。

わたくしたちは不動産取引が消費者の皆様にとって安心・安全であることに加えて、これまで培ってきたノウハウを活かし、取引の不安を解消することや、ライフサイクルに沿った長いお付き合いができる関係の構築を目指しています。そのために、これまでも無料相談所の常設や、知識習得やスキルを磨くために研修会・自主勉強会、地域に対する社会貢献活動を実施してまいりました。これからも、わたくしたちが「人・すまい・地域をつなぐ懸け橋になること」を目標に、地域に精通しているわたくしたちだからこそできるサービスを提供し、しあわせなまちづくりの実現を目指してまいります。



資質向上のための「不動産業務研修会」



専門分野を磨く「不動産ラボ」



取引の不安を取り除く「無料相談所」



地域活性化のための「不動産フェア」



学生への「不動産課外授業」の開催



地域の学校と連携、スポーツ大会を共催

## POINT TAKTAS.は大阪宅建が運営主体なので安心!



一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会(大阪宅建)は、大阪府下で最多の宅地建物取引業者が加盟している社団法人で、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保し、品位の保持および資質の向上に努め、宅建業の健全な発展を図ることを目的に設立されました。府下最大の業者団体であり、宅建業者の資質の向上をはかるため会員の指導育成に努めるとともに、不動産取引を通じ社会に貢献することを目的としております。

TAKTAS.のご紹介

# 不動産のプロフェッショナルとして お客様に寄り添ったご提案が可能です

積み重ねた地域の情報収集力と分析力を活かし、多くのご相談にお応えしています。大切な資産である「不動産」を、TAKTAS.独自のネットワークを活用し、「より早く、より高く」売却するご提案をいたします。

こんなお悩みにお答えできます！

売却金額次第では  
住み替えを検討したい



子供の成長に伴い  
広い住まいに引っ越したい



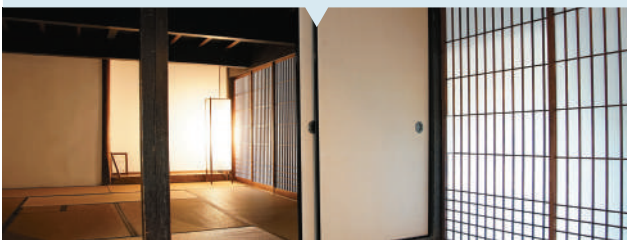
転職が決まったので  
いまの住まいを手放そうと思っている



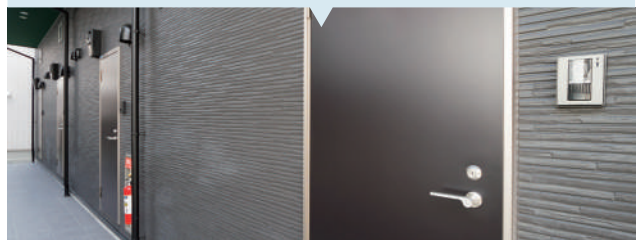
歳を取りもう少し利便性の良いところに  
引っ越ししようか検討



親が高齢で施設に入り  
実家が空家となったため



賃貸されている方の退去に伴い  
売却を検討している



まだ売却するつもりはないけれど  
現状の物件価値を知りたい



家庭の事情により  
住まいを売却しようと思っている





# 相続に関するご相談も 徹底サポートいたします！

不動産売却の理由として多いのが相続です。当社は、専門知識を持った不動産のプロがわかりやすく情報のご提供を行ない、ご家族にとって最適な相続の実現をサポートしています。相続のご相談から売却まで一貫して行なうことができるため安心です。

相続を見越し  
資産価値を把握しておきたい



相続した物件を  
売りたい



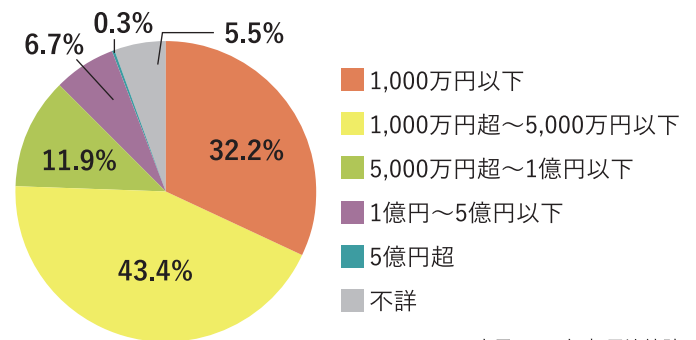
相続税支払いのために  
不動産を売りたい



## 遺産分割事件と相続税

遺産分割事件割合（右図）を見ると、4人に3人は5,000万円以下で争いが起きていることになりませんが、実際5,000万円以下だと相続税はほとんどかかりません。ではなぜ争いが起こるのかというと、遺産の割合の中に不動産が多く、分けにくいという点と、資産が少ないので対策しておらず、争いになりやすいという点が多くあります。

遺産分割事件割合

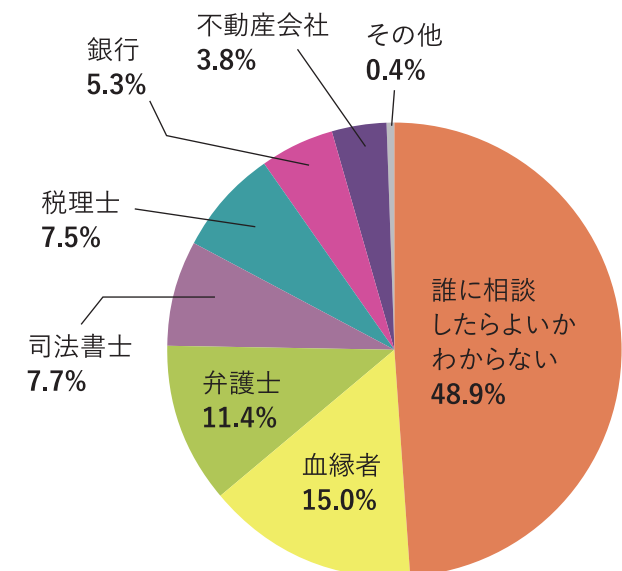


出展：2019年度 司法統計

## 相続の事前対策の相談先はどこにする？

第1位は「誰に相談したらよいかわからない」で、48.9%です。以下、血縁者（15.0%）、弁護士（11.4%）、司法書士（7.7%）、税理士（7.5%）、銀行（5.3%）、不動産会社（3.8%）と続いています。いろいろな相談相手があがっていますが、「誰に相談したらよいかわからない」が断トツの1位です。さらに3位以下は様々な専門家の名前があがっており、特筆して相続対策で支持されている専門家がないのが現実のようです。つまり、相続のことに不安を感じ事前対策を行いたいと思っても、何をやっていいかわからない場合、相談すべき相手もわからず、結局事前対策を行うことができずにいる…。どこに相談しようか迷われた際は、まずは地域の情報と相続対策に強い当社にご相談ください。

相続時の相談相手



出展：「相続に関する意識調査」ハイアス・アンド・カンパニー



# 売却の流れ

SALE FLOW



## 売却の5ステップ START!



### STEP 1 不動産査定・調査

売却したい不動産の現地確認をさせていただき、近隣相場、成約事例などを調査し査定を行ないます。お客様自身に所有されている不動産の現状を知っていただけます。



### STEP 2 最善の方法で売り出すためのご提案

「より早く、より高く」売るためにリフォーム、リノベーション、解体など、最終的な手取りが最も大きくなる施策をご提案いたします。



### STEP 3 売出方法決定・媒介契約締結

売出にあたり当社とお客様で媒介契約を締結します。また、査定を基に、売出金額を決定します。



### STEP 4 売却活動の開始

買いたいお客様へのご紹介、指定流通機構、不動産情報サイトの登録等、早期成約に向けてプロモーション活動を行ないます。



### STEP 5 売買契約・引渡し

#### 購入申込書の受付・契約条件の調整

購入希望のお客様から、購入申込書を受け付けましたら、引渡し日や売買代金の受け取り方法など、契約条件を具体的に調整します。諸費用・税金を差し引いた手取り額も確認しましょう。

#### 売買契約

売主様と買主様にて売買契約を締結します。売主様は契約と同時に手付金を受け取ります。

#### 残代金の受け取り、物件の引渡し

売買契約に基づき、当社スタッフと司法書士立会いのうえ、売買代金残金の受取りと所有権移転手続き、物件の引渡しを行ないます。



## GOAL!

無事売却が完了しました!

# 住み替えの流れ

住み替えの場合は、売却を先行で進める方法と、購入を先行で進める方法がありますが、引っ越しのタイミングや住宅ローンの利用状況によりベストな方法は異なります。担当スタッフに相談してしっかり計画を立てましょう。

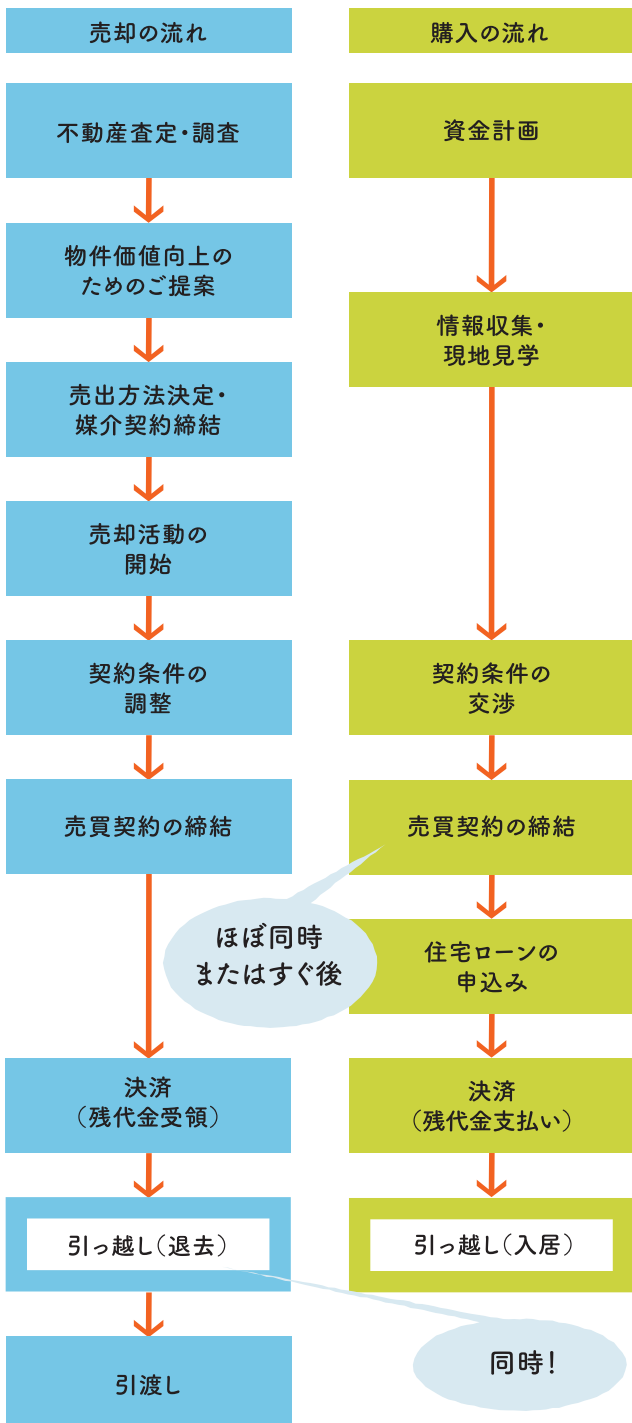
## 【住み替え(売り先行)の場合】

<メリット>

- ・資金計画が立てやすい
- ・売り急ぐ必要がないため、買い手との交渉を有利に進めやすい

<デメリット>

- ・購入時期を合わせないと、仮住まいが必要になる



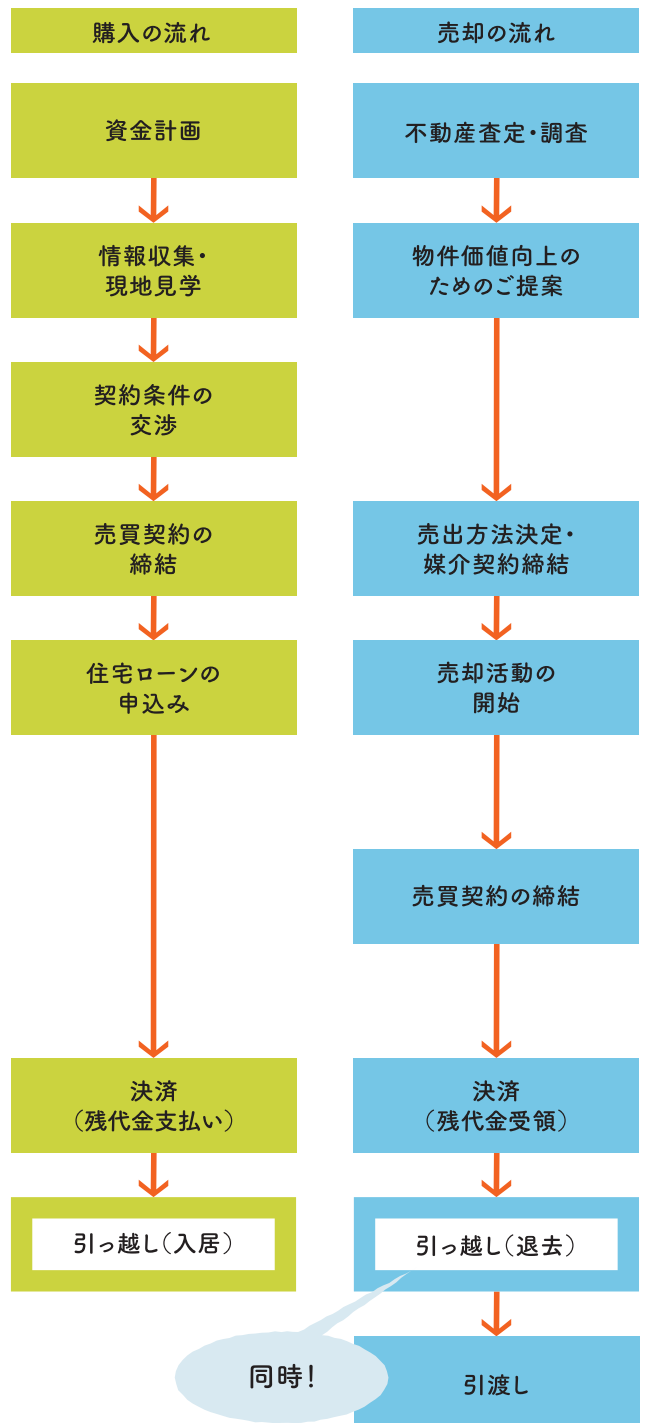
## 【住み替え(買い先行)の場合】

<メリット>

- ・ゆっくりと新居を探ることができる
- ・仮住まいが必要ない

<デメリット>

- ・住宅ローンが残っていると、購入が難しい場合もある



TAKTAS.の加盟店では、安心して取引していただくために  
取引のガイドブックを冊子にしてお客様にお渡ししております。  
この冊子では慣れない専門用語や初めての不動産取引をオールサポート！  
ぜひ、加盟店で実物をごらんください。

