

お打ち合わせの流れ

ご相談

まずは、土地・建物について条件やイメージ。ご予算をお伺いしプランの方向性を決めて行きます。

建築地探し

予算内でベストな建築地を探しましょう。環境、広さ、交通等々、もちろん希望の間取りも考慮に入れながら、エストホームの提携不動産ネットワークを駆使して最適な土地を見つけられます。

現地調査

当社スタッフが概略の建築計画に応じて現地調査を行います。建築地の法的規制や周辺地盤データなど、あらゆるチェックを行い希望の建物が建築可能か、地盤改良に伴う費用はどの程度要するかなどを確認します。

間取りプラン
資金計画のご提出

予算・敷地条件・ライフスタイルなど、お客様のご要望をもとにプランを作成。平面図・立面図の他にコンピューターグラフィックによる間取りや外観イメージパースを再現しお客様がイメージし易いご提案をさせていただきます。

概算見積りのご提出

建物の仕様、建築坪数から、概略のお見積りを提出します。

各種手続き・資金の流れ

土地購入の申込

建築地が決定しましたら、売主に土地の購入の意思を伝えるために「**買付証明書**」という書面で表明します。これは、他の購入者に対し優先契約権を得るためであり、法的な拘束力はありませんので、万が一ローンが通らなかった場合などは撤回することができます。

資金計画
(金融機関の選出)

プランニングと同時に、土地の購入代金や概略の建築費用、自己資金などをもとに概略の資金計画を立てて行きます。「**銀行住宅ローン**」や「**フラット35**」など、金融商品も多様化しておりますので、詳しくご説明します。

工事の流れ

建物の仕様や設備のお打合せ

キッチンやお風呂・暖房設備に至るまで、お客様のお好みに合わせてご提案させていただきます。各設備のショールームに行って現物を見て頂き、色・機能を決定します。



プラン決定・実施設計

設計図書の作成。これとともに施工業者が工事を行うために、細かい収まりを決定していきます。

見積明細書の提出

決まった仕様・設計図書に基づき最終見積りとして詳細見積りを提出させていただきます。

建物の工事請負契約

施工内容や仕様、付帯工事、諸費用、資金計画、お支払時期、施工時期などを改めてご確認いただきます。



住宅ローンの事前審査

住宅ローンを利用する場合、事前に借入れが可能かどうかの審査を行います。

銀行や申込みする方によって多少異なりますが、ローンの事前審査には「事前審査申込書」のほか、年収確認の書類（所得証明や源泉徴収票）・住所の確認書類（運転免許証や健康保険証や住民票など）などが必要になります。

費用は無料ですが、公的書類が必要な場合、取得費が発生します。結果が出るまでには数日かかります。

土地売買契約

売主と土地の仲介業者（不動産会社）の立会いのもと、仲介業者から「重要事項説明」を受け、その後、問題が無ければ土地の「売買契約」を締結します。契約時には手付金を売主に支払います。（全額ローンの場合は融資の実行日に全額支払います。）



建物の工事請負契約

設計図・仕様書・最終見積りに基づき「工事請負契約」を締結していただきます。

※エストホームでは契約時の契約金は頂いておりません。

住宅ローンの本申込

最終的な借入れ金額を確定し、ローンの本申込を行います。申込み時には、「土地の売買契約書」や「重要事項説明書」「建築請負契約書」などの契約関連書類の他、登記簿謄本や所得証明書などの公的書類も必要になります。※借入額が増える場合、再審査となることがありますので注意が必要です。



敷地の地盤調査

建築後不動沈下等の重大瑕疵が発生しないように地耐力を把握するために行います。



建築確認申請

役所への申請手続きを当社がすべて代行いたします。



土地融資の金消契約 (金銭消費貸借契約)

金融機関と住宅ローンの借入れのための契約を行います。

融資実行 土地の所有権移転登記

ご本人（買主）・売主・司法書士・建築業者の同席のもと融資の実行日に銀行で行います。ローンが実行され次第本人確認の後、土地代金を売主へ、仲介手数料を仲介業者へ、登録免許税を司法書士へそれぞれ支払います。その後、司法書士が登記の手続きを代理で行い、土地の名義が売主から移転されます。

土地の登記の完了

登記が完了しましたら「**登記識別情報**」（権利書）を受け取ります。
(金融機関により銀行の預かりになる場合がございます。)
同時に司法書士へ報酬を支払います。これで土地に関する手続きは全て完了となります。

工事着工

工事開始となります。
※エストホームでは着工金は頂いておりません。

中間金のお支払

中間金として**工事出来高の60%**をお支払いただきます。(金融機関でつなぎ資金のご用意がありますので、自己資金の持出がなくても心配はございません。)

地鎮祭

希望される方のみ、神主さんをお呼びの地鎮祭を行います。

工事着工

登記が完了したらよいよ着工です。

基礎配筋検査 (瑕疵保険用・自社)

十分な強度が得られるような鉄筋の配置になっているかを検査致します。

構造体検査 (瑕疵保険用・自社)

土台や柱などの材質や金物の配置・取付、構造体が正しく施工配置されているかを検査します。

上棟式

希望される方のみ、神主さんをお呼びの上棟式を行います。

断熱・防水検査 (自社)

断熱材・気密性・防湿性・防露性などの面から正しく施工されているかを検査します。

現場の見学

ご契約後から工事の着工、完了までの間に現場の進行状況を確認していただくたり、図面上では想像できない様な細部の確認をしながら営業担当者、現場管理者、コーディネーターと共に工事を進行させていただきます。

立会検査

家が完成すると、お客様と担当者の立会のもとに契約内容に基づきご確認・チェックして頂きます。



建物の表示登記

建物が完成したら、所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積等の正確な現在の状況を登記簿上に明確にし、不動産を特定させます。登記申請手続の基礎となる部分です。

建物融資の金消契約 (金銭消費貸借契約)

土地に引き続き、金融機関と住宅ローンの借入れのための契約を行います。

完了検査 (瑕疵保険・自社・役所)

耐震性に関する部分、雨水の浸入を防止する部分。設計図書で示された仕様通りに完成しているかを検査・確認いたします。

お引渡し

鍵引渡書・確認申請書(副本)・保証書・気密測定報告書などの書類をお渡しいたします。

融資実行 建物の所有権保存登記

請負代金の残金や諸費用をお支払いいただき、司法書士が建物の保存登記を行います。登録免許税もこの時点で司法書士へ支払います。

ご入居

お客様がいつまでも快適に暮らせま
すようにアフターメンテナンスも
しっかりさせていただきます。

建物の登記の完了

登記が完了しましたら「**登記識別情報**」(権利書)を受け取ります。同時に司法書士へ報酬を支払います。これで建物に関する手続きも全て完了となります。

