



宅建業免許 国土交通大臣 (3) 第8115号

株式会社ハウスコミュニケーション

<https://housecommunication.co.jp/>

GUIDE
BUY AND SELL
2025



BUY AND SELL

公寓，別墅

房地产 买卖指南

株式会社
ハウスコミュニケーション

让我们为您开启美好的生活

目 录	1
-----------	---

买房

FOR BUY

买房篇	2
买房流程	3
①买房咨询	5
②房源介绍	9
③实地看房	10
④申请购房	11
⑤签订买卖合同	13
⑥申请银行贷款	14
⑦支付余款·房屋交接	15
⑧搬家·入新居.....	16

卖房

FOR SELL

卖房篇	18
卖房流程	19
①卖房咨询	21
②房产价格评估	23
③销售宣传签约	24
④寻找买家	25
⑤汇报销售状况	26
⑥签署房地产买卖合同	27
⑦准备交接房产	29
⑧收取余额·房屋交接	30
⑨搬家	31

装修

REFORM

室内装修流程	33
--------------	----



公寓·别墅

买房篇

买房必看

〈必须条件〉

□ 购买价格 □ 每月返还贷款金额

□ 地理位置 □ 车站沿线

□ 离车站的距离 □ 楼层 □ 建筑年数 □ 朝向
() () () ()

□ 宠物 □ 室内面积 □ 管理体制 □ 停车场
() () () ()

□ 其他

购房者必看

买房流程



由专业人员给您
介绍买房流程及
各种手续。

我公司将尽全力协助您。

住房是人生中花费比较大的一项购物。
从筹划资金、选房（实地考察）、签约到搬家等方面都需要很多手续。
不用担心没有经验、我们将全面协助您从咨询到买卖交易结束，
以及房屋装修等各方面为您提供一条龙服务。

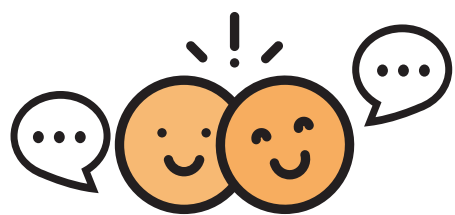


房屋装修
我公司的一级建筑师可按照客户的要求更改房间格局和配套设备，以及室内装修和装饰等各方面给您制订出一套最完美的方案（参照P33）

首先把您的需求告诉我们。

按照您的需求为您提供合理化建议

请详细告诉我们您对房型、所在区域、车站、周围环境等各种要求。此外，我们给您介绍各种住房贷款、资金筹划、以及各项税收和法律（由顾问税务会计师/律师提供）知识等相关的问题，例如各种抵押导入和财务计划的建议。



买房是人生中比较重大的一项购物。

为避免后悔，首先要决定买房的优先顺序。此外，不仅要考虑现在的生活，还要考虑到将来。我们的生活方式不会一成不变。选择一种可以灵活应对未来生活变化的属性也是非常重要的。

首先决定 优先顺序

离车站近 离学校近

- 要离孩子的学校近
- 要离父母家近
- 要室内装修过的房子
- 要能有收益的房子

× 毛

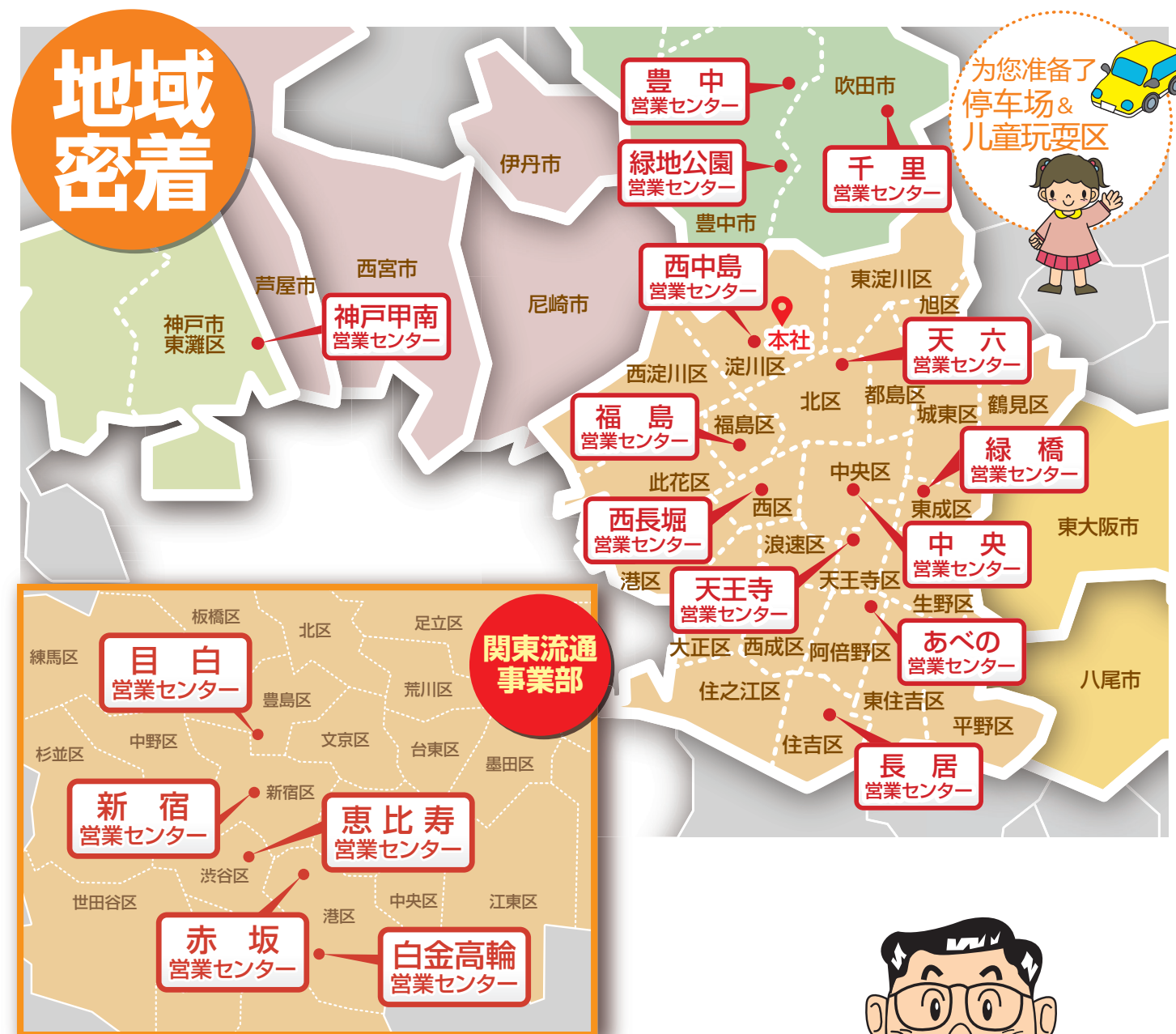
附近的营业中心 房源信息...

房源信息会经常变动。
请咨询就近的营业中心。

〈大阪・兵庫・東京〉

18 店铺

↓ 店内设有儿童玩耍区
· 停车场 (※)



※停车场的地址、请咨询各营业中心。

【营业时间】10:00~20:00 【休息日】每周二、三

各营业中心二维码 ▶▶▶



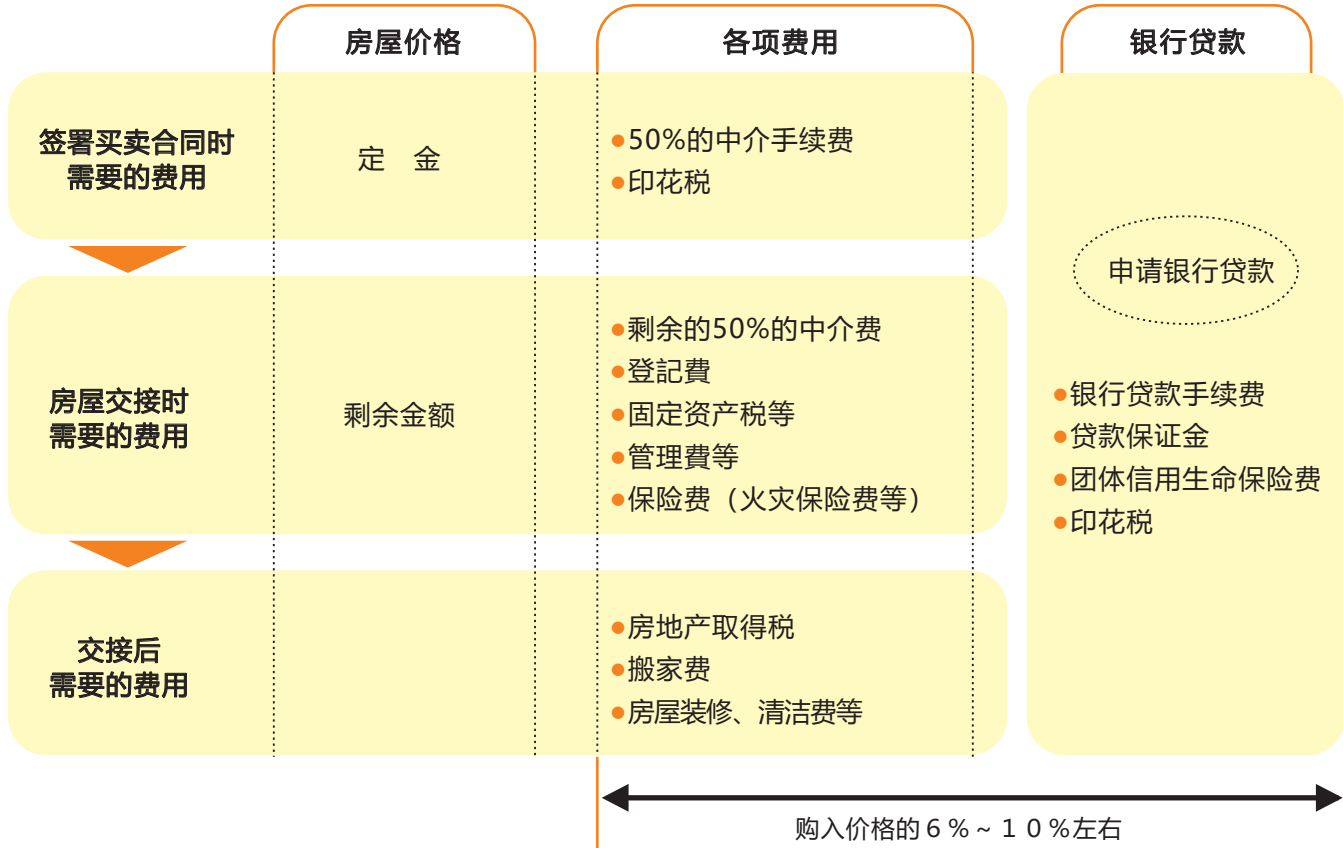
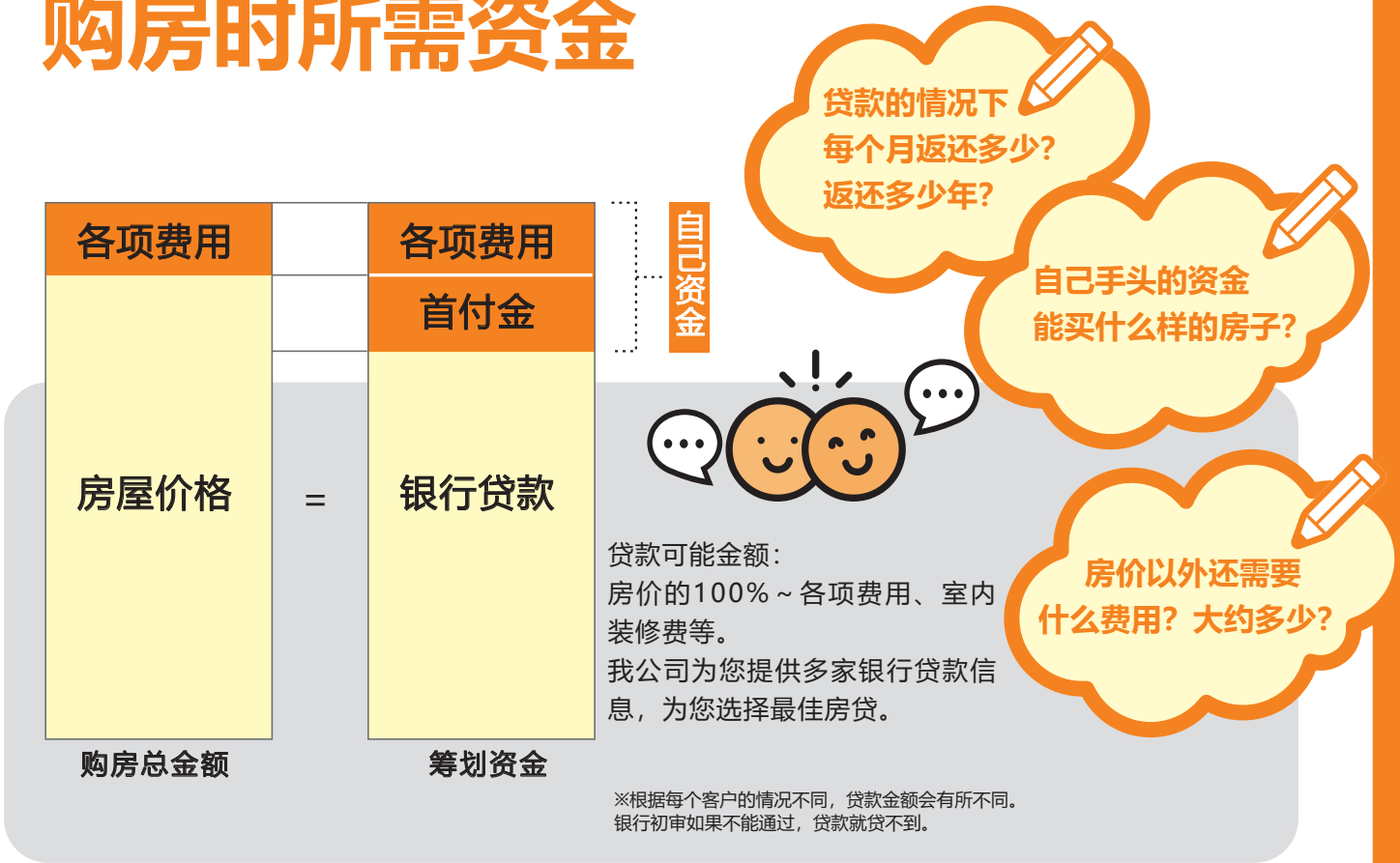
筹划资金

【所需各项费用】 房价的6~10%左右。 ※根据贷款额度不同会有变动

中介手续费	售价的 3 % + 6 万日元 (售价超过 4 0 0 万日元的前提下)	买卖合同签署时会产生中介手续费 (不含消费税)
登 记 费	房产权保存登记 (新房的前提下) 房产权转移登记 抵押权设定登记	司法书士所需的税金和手续费
银行贷款费用	银行贷款手续费 贷款担保费 团体信用生命保险费 印花税	每个银行的返还年数不同 贷款条件不同担保费不同 有时会包含贷款利息 贷款时合同书上贴的印花税
其他	印花税 固定资产税等 管理费等 (公寓房的前提下) 保险金	房屋买卖合同书上贴的印花税 (买卖金额不同, 税金不同) 从房屋交接日起按日计算 ※每年1月1日起, 对各市町村拥有土地和房产的人群征收的税金 从房屋交接日起按日计算金额 火灾保险・地震保险等
因人而异 所需要的费用	搬家费 房屋装修・清洁费等	

备 注

筹划资金 购房时所需资金



按客户的要求进行筛选

选房!

国土交通大臣指定
指定流通机构
房源交流网
28,000社

- ① 安心交易
- ② 卖房·买房速度化
- ③ 快速搜索物件
- ④ 及时了解交易动向

关西地区 95% 以上的
不动产公司加入

令和2年3月の会員数。近几2府4县（滋贺县、京都府、大阪府、兵库县、奈良县、和歌山县）

提供最新房地产信息 /

HOUSECOMMUNICATION

征集会员



登录会员
有3大特典!

① 匹配
派发邮件!

② 发布最新
信息!

③ 能阅览
未公开物件!



通过实地考察，您可以了解该物件的状况和周边环境。
如果看到有不错的物件时，从平面图上只能看到房间格局和物件的基本信息，
要想更进一步的了解建筑物及周边环境时，就需要进行实地考察。



有很多可随时参观的
房子和样品房

实地考察前
最好量一下
家具和家电的尺寸

设想一下
家具和家电
摆放在哪里

「室内装修」从装修规划前的交流到完工的流程 ▶▶▶ P.33へ

理想的住房

装修费用也可以贷款

二手公寓房从室内装修开始。

降低成本来实现理想的住房。二手公寓房 & 精装修的优点!

优点1

二手方的地理位置
比新房更优越
并且容易寻找

优点2

可以从很多物件
中进行比较和挑选

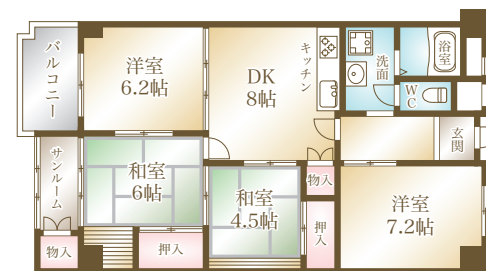
优点3

即使是二手房
也可以装修的跟
新房一样

优点4

价格比新房
更实惠

Before



After



根据客户的要求，可以变更房间格局，更换室内配套设备，以及室内装修和装饰等各方面为您订制出最完美的参考方案。

装修案例



我公司的建设部门为您私人订制完美方案

经验丰富的工作人员协助您创造美好家园。

4

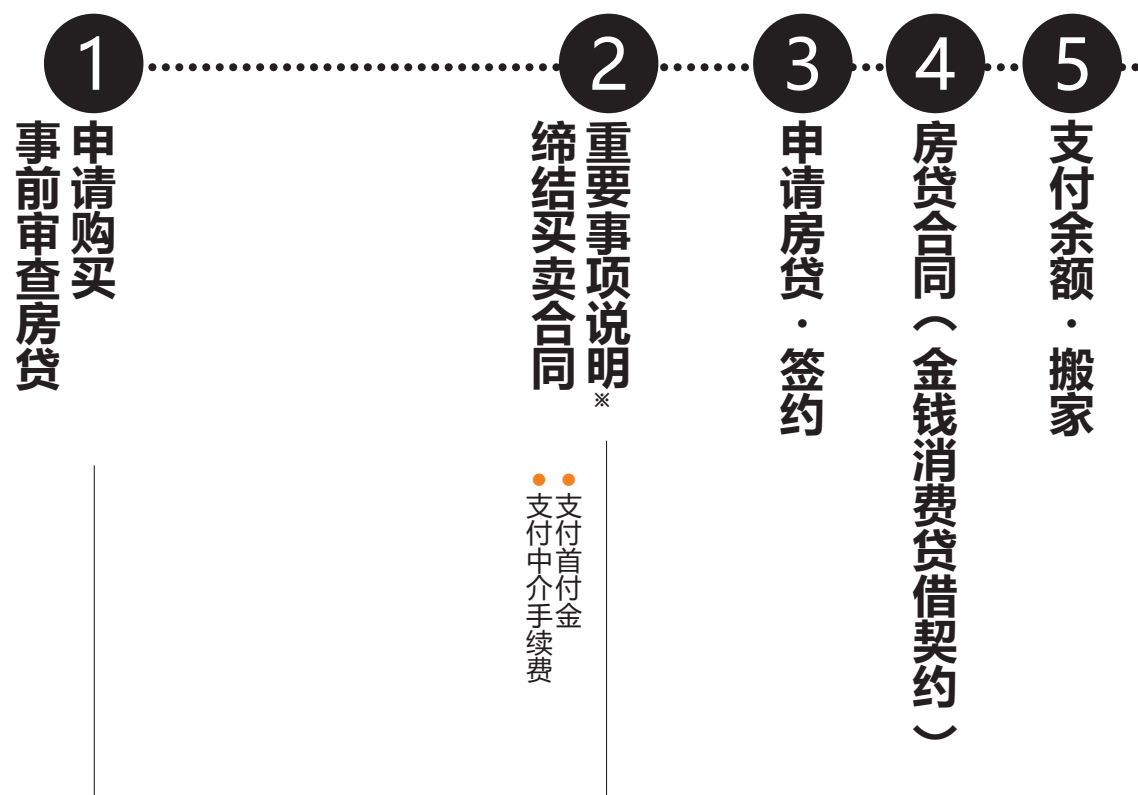
申请购买

在完全理解，充分明白的基础上，再签订买卖合同。

决定购买后，首先要缔结房屋买卖合同。

为了确保能够顺利签订合同，买卖双方在互相达成协议，登记/权利关系，法律关系，以及合同有关的其他条款等事宜，在确认无误的基础上，拟订合同。

签订买卖合同流程



决定购买后、首先要填写「不动产购买申请书」

有任何顾虑和疑问时，请及时向工作人员咨询。关于付款方式，房屋交接时间，附带设备等各方面事宜，均由工作人员与买卖双方进行调整。

由专门人员宅地建物取引士对「重要事项说明书」进行解说。一般会按照说明书上记载的内容来进行说明。重要事项说明书是指房产权利关系，房屋金额的领取和支付方法及违约时的处理进行说明。如果有不明白的地方，请及时向工作人员确认。

※重要事项说明是指签署买卖合同时，工作人员要对合同书上所记载的文字内容进行说明。

房贷事前审查

房贷的审查分事前审查·初步审查和正式审查。

事前审查最快当天出结果，平均时间是2-3天，有时候也会延长到1周左右。



房贷必须要事前审查

- ① 身份确认资料 (※1)
- ② 收入证明资料 (※2)
- ③ 物件资料

※1: 身份确认资料: 驾驶证·护照等，有时也会需要住民票。工作人员会告诉您所需要的资料。

※2: 工薪人员的收入证明: 前一个年度的源泉征收票或住民税决定通知书，课税证明书等。

个人经营业主的收入证明: 确定申告书或纳税证明书等，法人代表的情况下需要决算报告书等。

◎每个银行都不同

重要事项说明书

1. 购买的房屋土地，建筑物等事项

- 登记记录事项
- 都市计画法·建筑物基准法等限制
- 饮用水·电·煤气的供给设施及排水设施的维护状况
- 该宅地建筑物是否在易造成防灾区域之内
- 该宅地建筑物是否在土沙灾害警戒区域之内
- 石棉 (asbestos) 使用的调查内容
- 耐震诊断的内容

2. 交易条件等事项

- 房价以外需支付和收取的费用
- 解除合约时的注意事项

3. 其他 (公寓房)

- 公寓大楼用地内的权利种类和内容
- 公用部分的各项规定
- 专用区域的用途和其他利用时的限制规定
- 管理内容

接受关于不动产的一切咨询

「重要事项说明书」里面记载的内容。

在完全理解的基础上进行说明是非常重要的。



签订买卖合同

不动产买卖时需要签署「不动产买卖合同书」。

买卖合同书上明确记载着交易内容及当事人的权利·义务等内容。

签订合同书的目的是为了安全·有效促成买卖顺利交易。

买卖双方都要签名按印，买方支付定金后买卖成立。

不动产买卖合同签订后，双方都要履行合同书上所记载的权利和义务。

定金和首付金的区别

合同签订时买方向卖方支付定金，余额在房屋交接时支付。关于定金，在买卖合同中都有记载定金条款，不论哪方违约都要承担与定金数额相等的损失。换言之，如果支付定金的一方违约，即丧失定金的所有权，定金归收取定金的一方所有。如果收取定金的一方违约，则应返还定金并且支付与定金相等的金额作为违约金来弥补对方的损失。另外定金还可以充当房款。

定金

签订合同后
如果一方违约
应向另一方支付违约金

首付金

房款的一部分
用现金支付
(余款用银行贷款支付)



签约时
需要的东西

- ① 印章
- ② 定金（现金或支票，请事先确认）
- ③ 中介手续费的50%
（含消费税及地方消费税）
- ④ 身份证明资料（※）
- ⑤ 印花税（按买卖金额计算）

委托代办时

- ① 委托书（必须有本人的签名和印章）
- ② 印章证明书（3个月以内发行的）
- ③ 代理人的认证印章
（需要由区役所、市役所等政府机构发行）
- ④ 代理人的身份证明资料（※）
- ⑤ 身份证明资料（※）

※身份证明资料：驾驶证·护照·在留卡等，有时也会需要住民票。工作人员会提前告知您需要的资料。

●需要贷款时必须提前准备贷款需要的资料

申请银行贷款

银行房贷大体上分为2种。「民间融资」和「公的融资」。

申请哪种贷款比较合适呢？这要根据买方的自身条件及购买的物件来决定。

民间融资

大体分为都市银行，地方银行，信托银行，信用金库，信用组合，生命保险会社等。

金融机关不同，利息·融资金额·返还方法也不同。

按客人的要求来选择融资机关。

※申请贷款时，需要带上所需资料去银行办理

公的融资

住宅金融支援机构（Flat35）

准备购买的房屋所在的都道府县内的「住宅金融支援机构」（Flat35等），和范围内的金融机关内进行申请手续。

公的融资要比民间融资更容易通过。

对于没有保险的客人也适合。

但是公的融资对物件有限制，有的物件是不能使用。



申请贷款时
需要的东西

- ① 贷款申请书
- ② 住民票(含家庭成员记载)
- ③ 印章
- ④ 印章证明（3个月内发行的）
- ⑤ 身份证明资料（※）

- ⑥ 工资证明资料(源泉征收票)
- ⑦ 收入证明资料（或所得证明资料）
- ⑧ 不动产买卖合同书
- ⑨ 重要事项说明书
- ⑩ 物件相关资料 等

※身份证明资料：驾驶证·护照·在留卡等，有时也会需要住民票。工作人员会提前告知您需要的资料。

●每个银行不同

支付余额 · 房屋交接

支付余额流程

登记申请资料的确认

支付余额

清算固定资产税等费用

清算固定资产税

交接钥匙

支付其他费用

委托司法书士 进行登记手续

房产权转移登记·抵押权设定登记等手续必须由司法书士来办理。由司法书士向法务局提交买方准备的资料及各种登记申请书。

各种保险的介绍

为了保障您的财产安全，
我们会向您介绍各种
火灾·家财保险。

具体请咨询
工作人员。

- ⑦ 住民票
(产权转移登记时用)
- ⑧ 印章
- ⑨ 印章证明书
(3个月内发行的)
- ⑩ 本人身份证明 (※)

搬家・入新居

搬家时的各种手续

「新生活指南」！

我们会给每一位客人
作一份搬家前后的
指南小册子!

在指南上进行
选择后，其他的
就交给我们！

一步到位服务!

让我们的合作伙伴
给您一份详细报价表。

 様 	の新生活の手引き
～引越しに係る各種手続き～ ○○○マンション ○○○区一戸建 	
契約～決済までに	
☐ 引越業者の手配 ☐ リフォームのご相談 ☐ 水・ガス交換 ☐ 鍵利便(エマコ等、後片付け) ☐ 防犯 ※引っ越し前には「ワンストップサービス」をご利用下さい。 当センターへお問い合わせの際は、ご挨拶をさせていただきます。 詳しくは営業担当までご連絡ください。 ☐ 火災保険の手配要領について 火災保険は任意で加入である当社にご加入下さい。 ご希望に合わせた商品をご提案させていただきます。 →ハスコムコミュニケーションズ㈱の営業センター TEL.06-6636-1107	☐ 管理会社・管理事務所との連携先 近所の人、人間関係を、ぜひ上手に不明なことが ございましたらこちらへご相談ください。 →「管理会社」へ。管理会社 TEL.06-6229-6662 →「現場管理事務所」〇〇事業所 TEL.06-6229-6662 ☐ 賃貸借契約解除の手続き 家主様(不動産業者)へお断り(法的)のご連絡をお願いします。 また、期間中の滞りなくお支払いの記録を一度ご確認ください。 →連絡先は賃貸契約の際に贈した契約書を確認ください。
お引越し越し10日前	
☐ 水道の届出 →使用中止、開始の日頃にちがわず決まり次第早めのご連絡をお願いします。 ※マンションによっては有償の場合もあります。お住まいの状況により異なります。 →大阪水電管センター TEL.06-6456-1132 FAX:06-6468-8100 ☐ ガスの点検・安全確認が必要です！ →お申し込み、開始日に必ず安全確認の依頼をおこなってください。 →大阪ガスお客様センター TEL.0120-9-84817 FAX:0120-6-94817	☐ 電気の出回 →使用中止、開始の日頃にちがわず決まり次第早めのご連絡をお願いします。 →電力サービスコール TEL.03-6800-7774 ext10 ☐ 電話回線に使用する方 →お申し込み、開始の日頃にちがわず決まり次第早めのご連絡をお願いします。 →NTT日本テレホンサービス 116
お引越し越し1週間前	
☐ 郵便物の手続き →郵便局へお申し送りください。 →郵便物のお取り扱いについては、郵便局へお問い合わせください。	☐ 住居費・仕立費等の取扱い、その他 →お申し込み、開始の日頃にちがわず決まり次第早めのご連絡をお願いします。

HOUSE

ハウスコミュニケーションの ワンストップサービス

安心見積!!

○印をつけて
ハウスコミュニケーション営業マンにお渡しください!!
↓↓↓↓↓ 提携業者からご連絡を上げます!!



サービス	提携業者名	依頼の有無
リフォーム	ハウスコミュニケーション（一般建築士・コーディネーター） Craft カウチンホーム（カーテンウォールからフルリノベーションまで、お客様の要望とスタイルや予算にあったプランを提案。お任せによる安心、安全な施工をご提供いたします。）	○
引越	アーク引越センター TVマンション2 引越し選手権第1回大会に優勝!! 2015年に表彰!!	○
引越	スカイ引越センター 作業員数 作業件数・売上No1 訪問見積りでお見積り K1c プランニング!!	○
引越	アリさんマークの引越社 提携率一NO.1の全国有名人スタッフで安心な引越可能。 最大120万円までの引越保険で万が一の際も安心。 書類が簡単!スムーズに引越の手続きが完了。セカイノオトです。	○
鍵	小畑キーサービス 鍵・一般鍵・シリンダー 取替!! 24時間対応、急ぎでもお預かり!!	○
便利屋	便利屋ミナミ 後付け引き出しなどにお任せ!! 主として、家具設置、暖房工事の他など、様々なお任せが可能です。	○
防犯	セコム株式会社 防犯設備のセキュリティ対策をお勧め。 防犯カメラを設置いたします。 防犯ブザーや火災感知器などもご用意。 お客様のご要望にお応えします。	○

签约 & 结算

建议您从1个月前开始办理各种手续

搬家前10天

基本生活变更手续

□ 管理公司·管理办公室的联系方式

- 购买火灾保险
- 解除租赁合同
- 安排搬家公司
- 商谈装修等事宜
- 更换钥匙
- 便利屋
- 防范

搬家前1周

转校·国民年金·保险等手续

- 搬出手续
- 中小学校的转校手续
- 国民健康保险手续
- 寻找保育园・幼儿园（限使用者）
- 国民年金手续
- 申请邮电局转寄服务

当天以后

驾驶证·银行等住所变更手续

- 搬入手续
- 中小学校的转校手续
- 房贷控税手续
- 更换户主手续（限更换者）
- 驾驶登记证变更手续
- 印章登记手续
- 儿童补贴（限接受补贴者）
- 医疗费补助费手续
- 银行住所登记变更手续
- 汽车住所登记变更手续
- 助力车、小型特殊汽车住所登记变更手续



公寓 · 別墅

卖房篇

卖房必看

对象住所 /

交易类型 / ☐ 別墅 ☒ 公寓 土地面积 / m² 使用面积 / m²

用途地域 / 建筑覆盖率 (%) / 占地面积比 (%)

建筑年月 / 年 月 方向 /

所在楼层 / 层 构造 · 楼层 / 层建

其他 /

公寓 · 别墅
卖房者必看

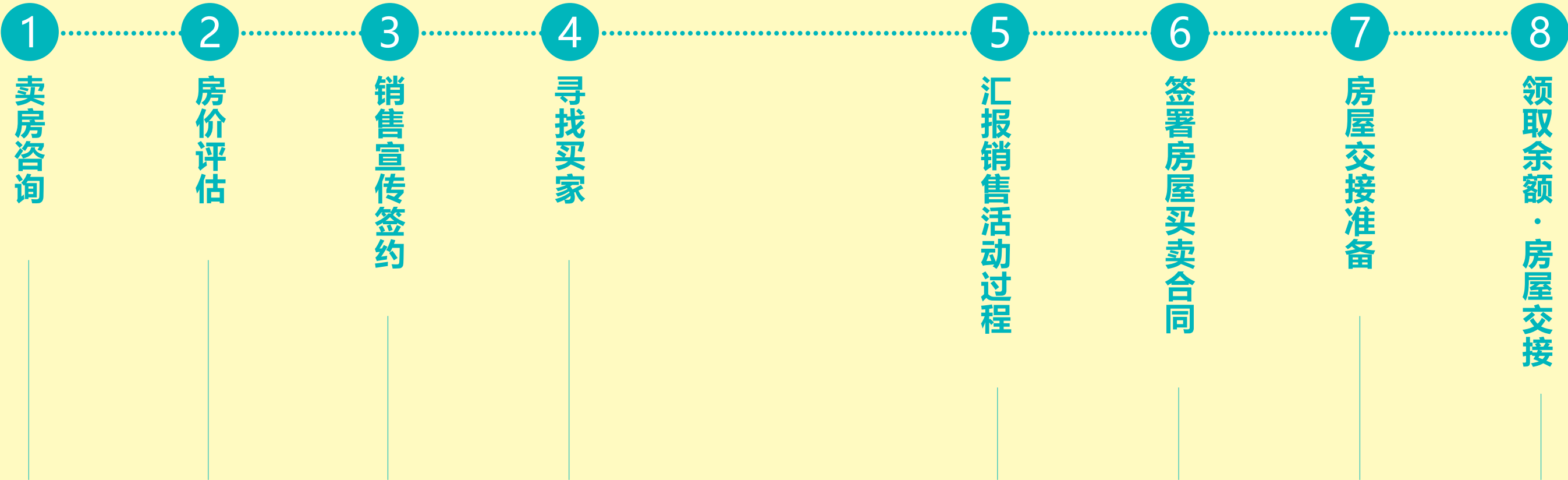
卖房流程



由专业人员给您介绍卖房流程及各种手续。

我公司将尽全力协助您。

为了能让客户安心，顺利的成交，我们从多方面协助您一起办理。



首先请向工作人员咨询。我公司把顾客的利益放在第一位，为您提供房地产市场动向及售房的最佳时期。

从多方面，各角度对您的房产进行调查。地区负责人员会对周边地区进行详细的调查，并做出合适的评估。

※如果您有房贷的话，请确认现在的贷款余额。

我公司与卖方签署委托售房合同。合同的种类有3种（专属专任销售宣传，专任销售宣传，一般销售宣传）。根据合同的种类不同，销售宣传的内容不同。

我公司会按照买家的要求提供房屋信息。并且会积极展开一系列的销售活动。如：互联网（房地产交流网站，我公司的网页，房地产会员网站）及夹在报纸里的广告单，投入信箱的宣传单等。

向卖家汇报销售活动情况，咨询数量，顾客的反映及今后的推销战略计划。

※根据销售宣传签约的种类不同，汇报销售活动的内容不同。

对有意购买者和合同条款之间进行协调。如果双方达成协议时，即可签署买卖合同。买卖双方都要履行合同上记载的权利和义务。

房屋买卖合同签署后，还有很多烦琐的手续。但是不要担心，我们的专业人员会协助您一起完成。

卖方从买方领取售房余额，同时进行房产产权转移手续。支付完各项费用及交换钥匙等手续结束后，买卖交易也就完成了。

制定销售方案

我公司
会为每一个顾客量身定制销售计划。

从我公司
买取

- 不想太烦琐花太长时间卖房
- 装修和处理家具太麻烦
- 想快速拿到现金
- 不想让附近的居民知道卖房

从中介
卖房

- 慎重卖房，花点时间也没关系
- 有策略性的卖房
- 广泛开展销售活动
- 交接后出现故障时，也会及时应对

不动产的
租赁

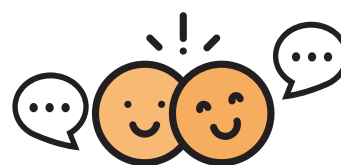
- 租赁委托管理系统

| 当天应对※ | 严守秘密 |

从顾客的角度出发，给您提供各种建议。不会给您造成困扰。

我公司提供 快速买取服务

出售房产时需要具备一定的法律知识和税务知识。
房产评估，售房时附有诸多条件。现在的房贷余额及还款方式，
售房后会发生的各项费用及实际入帐金额，以上这些我们都会协助您顺利完成。



免费咨询

继承・工作异地调动・离婚etc
请与工作人员咨询。



中介手续费
不要

卖房时所产生的税金・印花税等的诸费用是需要花费的。中介手续费不要。



减少内览
轻松出售

委托中介卖房时，购房者需要室内预览。由我公司买取的话，就不需要这些繁琐的过程。



减轻
管理费等负担

和委托中介贩卖的手续不同。卖房手续结束后，马上就进行清算。还可减轻您的管理费等负担。



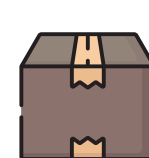
严守秘密

保护顾客的隐私。因为不进行卖房广告宣传，周围的邻居也不会知道。



最短 1 周
現金化※1

由我公司直接买取的话，可以快速转为现金化，方便做以后的打算。



不要的家具
可以原样放置※2

不要的家具，也可以原样放置。请与工作人员咨询。



卖房后
转租赁

既想现金化，又想继续居住在现在的房屋里。请向我们咨询。

※1：快速买取服务的各项手续结束后，即可进行清算。根据该不动产是否有抵押权等各项条件的不同，买取服务花费的时间也会不同。
※2：在卖主同意的基础上我们会进行处理。

◎买取保证服务必须要适合一定的条件。根据地区和不动产的不同，会有所限制。
◎买取保证服务需要和公司签署专属专任销售宣传合同，或专任销售宣传合同。
◎还需要符合其他条件。具体请咨询工作人员。

请把不动产给您提出的建议作为第2建议来考虑。

※工作时间外的咨询，第二天会按咨询顺序逐一应对。

我公司站在中立的角度上协助顾客一起办理。其他房地产公司向您提供的内容（如：出售价格及活用方法等），如果您不能决定时，也可以向我们的工作人员咨询。

房产价格评估

卖房时首先要知道自己的房产能卖多少钱。

究竟能卖多少钱啊

我公司的工作人员会根据近年的数据和多年的经验，替您调查并做出最佳评估。



请一定尝试一下「免费评估」。



市场价格信息

- ①不动产的市场状况
- ②附近地区及同一个公寓楼内近期的房屋买卖情况 等

物件所在的地理条件和建筑物・住户条件

- ①地理条件（离车站的距离、周边环境 等）
- ②建筑物的等级（共用部分的设备、管理状况、构造・规模 等）
- ③住房条件（房间格局、朝向、设备式样 等）

※所谓市场价格是我公司以近三个月的数据为基础，83%的成交概率来进行评估。

销售宣传签约

我公司和卖主之间需要签署销售宣传合同。

3种合同类型

卖方委托中介公司出售房屋时，签署合同的种类有3种。

每一种合同，卖主和中介公司的义务都有所不同。请详细咨询工作人员，在充分理解的基础上签署合同。

专属专任 销售宣传合同

- 只能委托一家中介公司。
- 不能委托多家中介公司进行销售宣传。
- 卖主不能和自己寻找的买家自由交易。



专任 销售宣传合同

- 只能委托一家中介公司。
- 不能委托多家中介公司进行销售宣传。
- 卖主可以和自己寻找的买家自由交易。



一般 ※（明示型） 销售宣传合同

- 可以委托多家中介公司。
- 委托多家中介公司进行销售宣传时，宣传资料上要注明委托第一家中介公司的信息。
- 成功交易时，卖主需要通知其他中介公司。

※委托中介公司的名字一目了然显示出来的「明示型」和公司名字不显示出来的「非明示型」2种。

中介公司的义务

- 出售的房屋会在5个工作日内在不动产会员网站内进行登记。为促使买卖顺利交易，会积极开展各项销售活动。
- 每周1次以上，用邮件，书面或电话向卖家汇报销售情况。

中介公司的义务

- 出售的房屋会在7个工作日内在不动产会员网站内进行登记。为促使买卖顺利交易，会积极开展各项销售活动。
- 每2周1次以上，用邮件，书面或电话向卖家汇报销售情况。

中介公司的义务

- 没有义务在不动产会员网站进行登记。
- 没有义务向卖家汇报销售情况。

●销售宣传合同有效期限最长为3个月。（可更新）

寻找买家

签署销售宣传合同后，立即会进入销售宣传活动。

我公司的销售能力

我公司会有效利用各种媒体手段，积极进行销售宣传活动。

成立 关东流通事业部！

为了满足关西地区以外的广大客户的需求，我们设立了关东流通事业部。现在在东京有5家分店，今后打算在关东地区大力扩展业务。

不动产公司之间的会员网 登录不动产会员 专用网络

国土交通大臣指定的房地产流通机构会员网络的登录。在全国各地都能搜索到。

店头广告

在各店铺橱窗上展示房屋彩色平面图。并且在各店铺前面放置最新房屋信息宣传单和最新报纸宣传单。

10

大阪·兵庫·东京 店铺扩大中！

快速有效的利用18家店铺的网络来进行宣传活动。

在互联网 更新最新消息！

报纸广告宣传单，开放式参观信息等均由公司宣传科来提供。并迅速把信息传输出去。

和相关业者周旋 积极促进宣传

给不动产同行业者提供资料，协助贩卖。让同行业者一起协助促销活动。

广告招牌·广告旗

我公司独创的（桔红色）广告招牌和广告旗，会设置在各店铺门前及24小时客流量多的地方。很多客人是看到广告招牌和广告旗与我公司联系的。

举行开放式参观！

开放式参观日的前一天开始发放宣传单或报纸广告宣传单。同时在公司网站内更新信息，并向会员们发送最新消息。

在有实力的 不动产网站登录

在 SUUMO 和 At Home 等有人气的网站上登上房产信息。里面能看到室内照片还有周边环境的照片，并设计了彩色平面图，以便于查看。通过电话或电子邮件收到反馈，快速有交往帮我们完成交易。

向周边地区居民 发送宣传单

对出售房屋周边地区负责的工作人员会亲自去发放宣传单，周边居民对我公司传媒部独创的平面图及建筑物的介绍有【易看·易懂】的广大好评。

卖房

汇报销售状况

定期向卖主汇报销售活动和进展状况。

进行了哪些
广告媒体
宣传活动

询问数量及反响

周边地区
售房状况等...

成功售房的建议

为了快速卖掉房产时，我公司的工作人员会教您怎样展示室内格局和卫生清扫注意点，及看房当天需要注意的细节等。工作人员也会及时和您调整看房日期。

工作人员
会向您介绍
各种销售策略和建议



售房宣传活动 开始

在网络上进行宣传，发广告单宣传，各种媒体广告刊登等。

看房日期 调整

有咨询房源和想看房者，我公司的工作人员会与主动联系对方。

事前准备

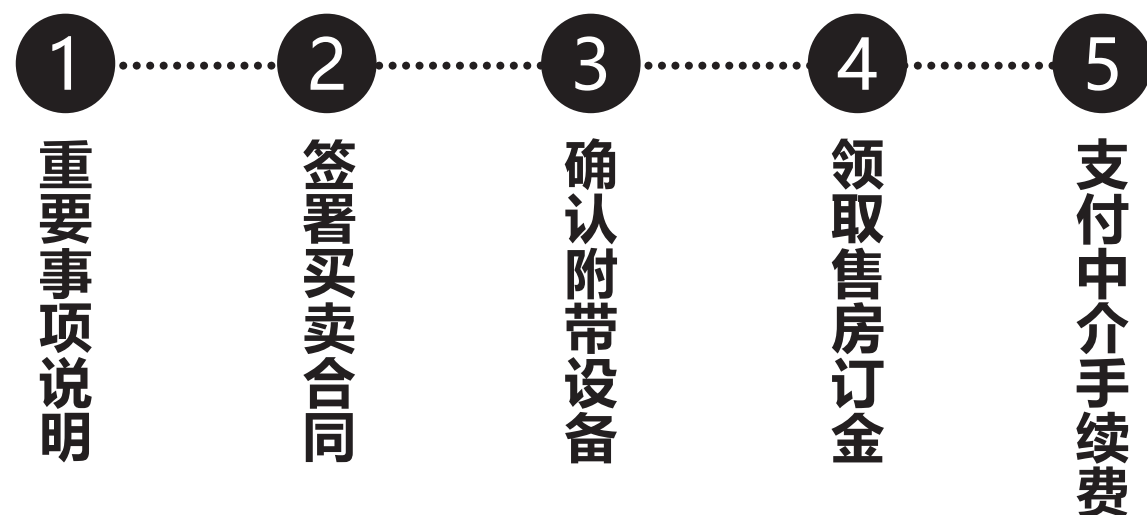
看房当天，卖主不必紧张，请事先做好准备。

- ◎ 售房宣传活动开始后，可能会有人立刻要求看房，这时的成交率会很大。卖主尽可能调整日期接受看房。
- ◎ 如有不便时，请事先与工作人员协商，再度调整看房日期。
- ◎ 接受看房当天，即使是晴天也要把室内的电灯全部打开。展现出一个明亮的室内。
- ◎ 看房当天，家中最好不要有太多人。给看房者留下一个安静的房屋气氛。
- ◎ 为避免日后发生纠纷，买卖双方最好不要私下交易。

签署房地产买卖合同

销售宣传活动结束后，如有意购买者出现的话，需要对购房资金的支付方法及房屋交接等各方面进行调整。买卖双方达成协议后，签署房地产买卖合同。

签署买卖合同流程



签约时 需要的东西

- ① 登记注册需要的东西
(注册证明书或注册识别信息)
- ② 印章
- ③ 印章证明书 (发行后3个月以内的)
- ④ 固定资产税支付票 (复印可)
- ⑤ 50%的中介手续费
(含消费税及地方消费税)
- ⑥ 本人身份证明 (※)
- ⑦ 印花税 (买卖金额不同，印花税额不同)

委托代理人代办时

- ① 委托书 (需要本人签名盖章)
- ② 本人印章证明书 (发生后3个月以内的)
- ③ 代理人的印章
- ④ 代理人的身份证明 (※)
- ⑤ 代理人身份证明 (※)

※本人身份证明：驾驶证·护照 等
除此之外，有时还需提供住民票等资料。
我公司的工作人员会事先告诉您需要的资料。

什么是房地产买卖合同？

- 『房地产买卖合同』里面详细记载着买卖交易内容。
- 房地产买卖合同签署后、合同书上记载的各项条款，买卖双方都要履行自己的权力和义务。卖方有义务把房产权转给买方。
- 房屋配带的设备及房屋状况等，都要作出书面报告。



签约前 需要确认的东西

需要对销售的房子现状进行说明

- 房屋状况报告书
- 附带设备明细表

为了防止日后发生不必要的纠纷，房屋附带设备是否有故障，卖方留在房内的东西是否需要。都需要做出一个详细的明细表。请一定要谨慎确认。

卖房时所需要的各项费用

$$\text{出售价格} - \text{各项费用} = \text{实际收入}$$

【主要费用】

中介手续费	售价的3% + 6万日元 签署合同时发生的中介手续费。 (售价超过400万日元的情况下) (不含消费税)
登记费用	房产权转移及住所变更，抵押权删除时的转让费用及支付司法书士的报酬金。
其 他	印花税 贴在合同书上的印花税票 (买卖金额不同税票金额不同)
因人而异所需要的费用	转让时发生所得税·住民税 ... 对卖房所得的收益进行征税 搬家费用 装修费·驱虫费·清洁卫生时发生的费用 等

准备房屋交接

领取剩余金额，房屋交接之前要做好搬家准备工作等。
搬家结束后，要正式把房屋交接给买方。

抵押权的删除登记手续

卖房时，如果房贷没有清偿完毕，首先需要把房贷还完。在房屋交接之前必须要清偿完所有的金融贷款，并且还要删除抵押权进行抹消手续。

房屋交接准备工作

领取剩余金额的同时要交接房屋钥匙。交接之前要把电费，水费，煤气费等公共费用清算完毕。

请不要担心。
我公司的工作人员
会为您详细讲解。



收取剩余金额 · 房屋交接

进行登记手续，领取剩余金额，房屋交接。
交接工作时，我公司的工作人员会与买卖双方一同出席，协助双方顺利交接。

领取剩余金额 · 房屋交接流程



领取剩余金额时
需准备的东西

- ① 房产证(登记识别信息)
- ② 印章
- ③ 印章证明书（发行后3个月内有效）
- ④ 管理规章、小册子
- ⑤ 剩余的中介手续费
（含消费税及地方消费税）
- ⑥ 登记费用（抵押权抹消时）
- ⑦ 本人确认资料（※）
- ⑧ 剩余金额从银行汇款时需汇款证明
（银行存款等）
- ⑨ 房屋钥匙等

※本人身份证明：驾驶证・护照 等除此之外，有时还需提供住民票等资料。
我公司的工作人员会事先通知需要的具体资料。

搬家

我们将竭尽全力协助您新生活的开始。

搬家时的各种手续

搬入·搬出时的各种手续非常繁琐，我公司给您统一介绍。协助您顺利完成。

「新生活辅导小册子」

颁布给大家!

只需您在资料上
画圈后交给工
作人员即可!

**一步到位
服务!**

让我们的合作伙伴
给您良心报价。安心省心放心!

○○○様 の新生活の手引き

～引越に係る各種手続き～

○○○マンション
 ○○○区一戸建



契約～決済まで

☐ 引越業者の手配 ☐ リフォームのご相談 ☐ カギ交換 ☐ 便利屋(エアコン等、後片付け) ☐ 防犯 ハイスコミュニケーションの「ファストサービス」をご利用下さい。 当社提供される「新築」は一般賃貸と異なります。 詳しくは営業担当までお尋ね下さい。 火災保険の手配・契約について 火災保険は「売主である当社」とご相談下さい。 ご希望にあわせて高価をご提案させていただきます。 →ハイスコミュニケーションへの営業センター TEL:06-6536-1107	☐ 管理会社・管理事務所の選定先 選定後は、入居手続き。ただし、ご不明な点がございましたらこちらへご連絡下さい。 →(管理会社) → ○○管理会社 TEL:06-6229-6662 → (領収書事務所) → ○○事務所 TEL:06-6229-6662 ☐ 賃貸契約解除の手続き 家主様(不動産業者)への退去(解約約)のご連絡をお願いします。 尚、解約の際の内容等は賃貸約の記載をご確認下さい。 →契約内容詳細については、お問い合わせください。
--	---

お引越し10日前

☐ 水電の届出 →使用中止。開始の日付に次ぎた次第早めのご連絡をお願いします。 ※マンションであれば管理会社もしくは管理課までご連絡下さい。 →電話で水道局(管轄センター) TEL:06-6458-1132 FAX:06-6458-1100 ☐ ガスとの届出 ※必ずしも必要です！ →使用中止。開始の日付に次ぎた次第早めのご連絡をお願いします。 →大阪ガスお客様センター TEL:02-94-817 FAX:02-94-817	☐ 電気の出回 →使用中止。開始の日付に次ぎた次第早めのご連絡をお願いします。 →関西電力アットコール TEL:0800-777-8810 ☐ 電話回線をご使用の方 →使用中止。開始の日付に次ぎた次第早めのご連絡をお願いします。 →NTT西日本 TEL:順路の1114
--	---

お引越し1週間前

☐ 転居の手続き →住所変更届提出(市役所にて行い、印紙が必要)。 →郵便物の振り分け(郵便局にて行う)。	☐ 保証書・転居届をお申し込みの方 →保証書・転居届の提出(保証会社に提出し、保証料の返金を受ける)。
--	--



ハウコム

ハウコムコミュニケーションの ワンストップサービス

安心見積!!

○印をつけて
ハウコムコミュニケーション営業マンにお渡しください!!
↑↑↑↑↑ 提携業者からご連絡差し上げます!!



○印をつけて
ハウコムコミュニケーション営業マンにお渡しください!!
↑↑↑↑↑ 提携業者からご連絡差し上げます!!

サービス	提携業者名	依頼の有無
リフォーム	ハウコムコミュニケーションのリフォーム （一級建築士・コーディネーター） カウンセリングのスキルとハウコムでお客様のご生活スタイルや好みから最適なプランを提案。自由にのびる安心、安全工事をご提供します!!	
引越	アーク引越センター TV引越センター 5引越し専用設備!! 20%以上引引!!	○
	サカイ引越センター 引越費用、作業費、売上税 訪問見積で約米1Kgプレゼント!!	○
	アリスマークの引越社 業界唯一、100%地元住人住宅マスターからなる引越隊。業界1,200万円の超過額と大規模引越の経験と実績。顧客が引越、メニューでの契約の幅が広い。をサポートします。	○
鍵	小畑キーサービス 鍵（一般用・シリンダー）複製!! ￥9,800～・大阪市内出張料!!	○
便利課	便利課ミナミ 換気扇掃除・お掃除サービス 風呂・トイレ・キッチン・洗面・お風呂・お掃除サービス 風呂・トイレ・キッチン・洗面・お風呂・お掃除サービス	○
防犯	セコム株式会社 お客様の防犯システムや家庭環境に合わせた防犯システムを提案いたします。 防犯システムをより効果的に活用いたします。 防犯システムをより効果的に活用いたします。	○

建议您从1个月前开始办理各种手续

签约 、 结算

- ## 基本生活变更手续
- 管理公司・管理办公室的联系方式
 - 购买火灾保险
 - 解除租赁合同
 - 安排搬家公司
 - 商谈装修等事宜
 - 更换钥匙
 - 便利屋
 - 防范

搬家前10天

基本生活变更手续

- 转校・国民年金・保险等手续

搬家前1周

- 驾驶证·银行等住所变更手续
- 搬出手续
 - 中小学校的转校手续
 - 国民健康保险手续
 - 寻找保育园·幼儿园（限使用者）
 - 国民年金手续
 - 申请邮电局转寄服务

当天以后

- 驾驶证·银行等住所变更手续

- 搬入手续
- 中小学校的转校手续
- 房贷控税手续
- 更换户主手续（限更换者）
- 驾驶证住所变更手续
- 印章登记手续
- 儿童补贴（限接受补贴者）
- 医疗赞助费手续
- 银行住所登记变更手续
- 汽车住所登记变更手续
- 助力车：小型汽车住所登记变更手续

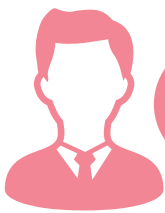


备忘录

REFORM 装修

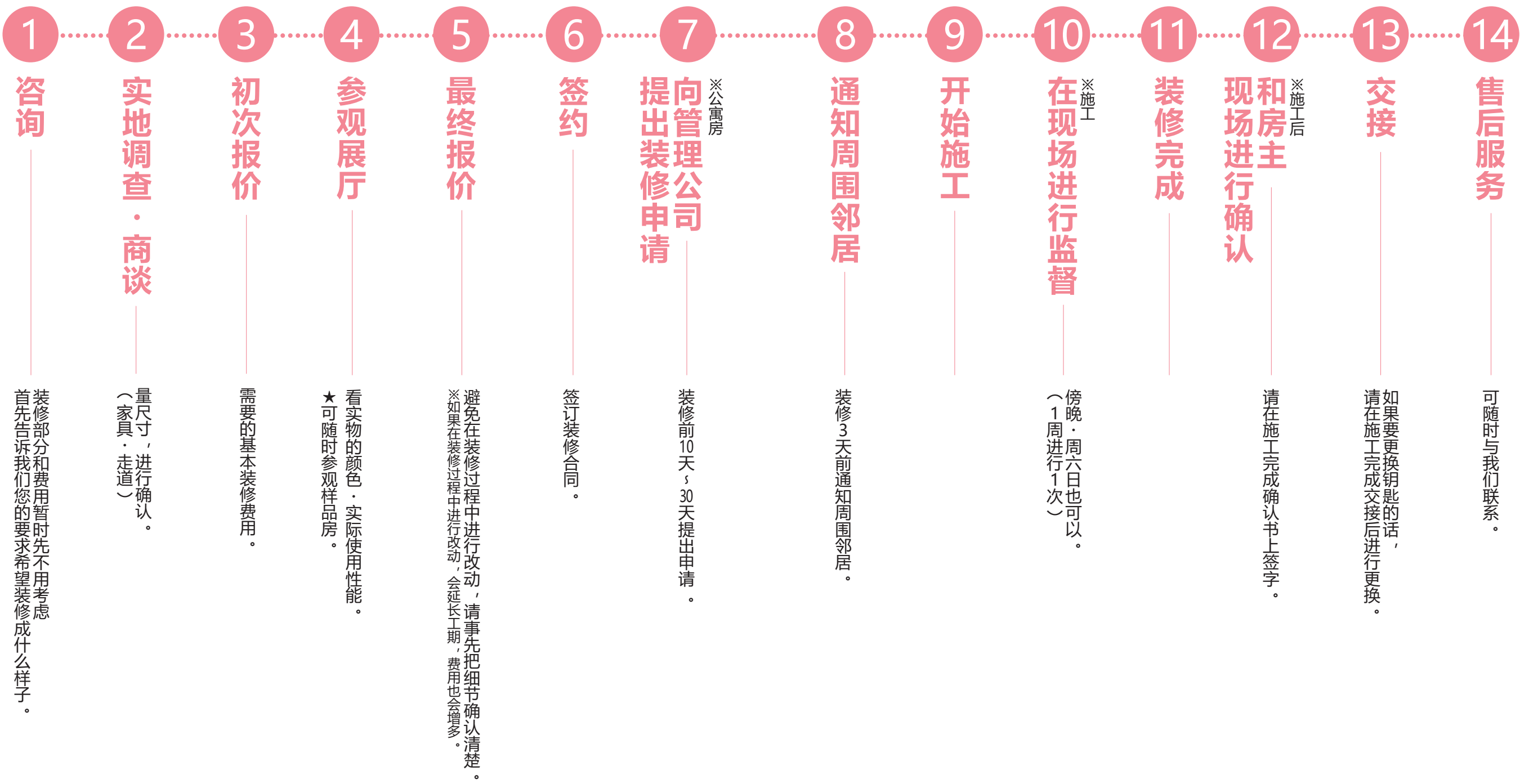
公寓・别墅

我公司的专业装修



经验丰富的工作人员
协助您一起创造美丽的
新居。

从商谈到完工的流程



我公司的装修



宅建業免許 国土交通大臣 (3) 第8115号



創造します。これからの住まい。

株式会社ハウスコミュニケーション

建設業大阪府知事許可 (般-6) 第150670号

本社 / 建設部 TEL:06-6390-0035

mail:kensetsu@housecommunication.co.jp

装修咨询 ▶▶▶



HOUSECOMMUNICATION

由一级建筑师为您设计装修方案

按照客户的要求，可为您从变更房间格局、更换设备、室内装修到装饰等多方面
制定一套完美的方案。