

つなぐ。答えへ。未来へ。



# 区分マンション投資

－ 購入ガイド －

買いたい想いに、投資のご相談から管理・運用まで寄り添いご利用いただける読本



お客様の大切な資産だからこそ、  
マンション投資の売買は、  
“あんしん”して託すことができる  
信頼のパートナーへ。

お客様にご納得いただけるマンション投資を実現するために、  
東急リバブルでは、マンション投資の「戦略パートナー」としてお客様のお手伝いをさせていただきます。  
投資用マンションの情報を、すべての店舗で共有化することで、  
お客様のご要望や状況に応じた情報を提供し、マンション投資の最適な進め方を迅速にご提案します。  
さらに、売却後も、購入後も“あんしん”できるサービスをご用意。  
豊富な不動産情報・迅速な取引スピード・高品質のサービスで、  
常にお客様に寄り添いながら、マンション投資をサポートします。

### 〔 区分マンション投資 ～売却ガイド～ 〕

投資用マンションを“あんしん”してご売却するにあたり、ご売却の価格・期間や調査・査定に基づいた  
販売方法のご提案、売買契約のお手続きなど、ご売却に関する流れをわかりやすくご案内します。

### 〔 区分マンション投資 ～購入ガイド～ 〕

マンション投資を“あんしん”してスタートでき、スムーズな運営につながるよう、投資用マンションの  
ご紹介や投資用ローンのお手続きなど、ご購入に関する流れをわかりやすくご案内します。

### 〔 区分マンション投資 ～東急リバブルのサービス～ 〕

マンション投資ならではの不安に寄り添った充実のサービスをご案内します。

東急リバブルだからこそできる  
不動産購入をご提案します。

購入前のご相談からお引渡し後の運用のことまで、  
お客様にしっかりと寄り添いサポートをします。

大切な資産を運用する不動産投資は、  
誰もが期待と不安を共存させながら、一步一步前に進めてゆくものです。  
投資として不動産を購入される場合、  
投資である以上、将来不動産売却をされた際に利益がでないことや  
賃貸による収益が想定したほど上がらないことも起こりえます。  
だからこそ、東急リバブルでは、お客様にしっかりと寄り添い、  
不動産投資に関する専門家の立場から親身になってサポートします。  
購入手続きや資金計画、投資用ローンのことはもちろん、  
税金に関するご相談やご提案など様々な側面からお客様をバックアップして、  
お引渡し後のスムーズな運用を支えてまいります。

# 東急リバブル

# 豊富な情報量で、 お客様の夢の実現に 全力で取り組みます。



東急リバブルでは全国各地に広がるネットワークで不動産情報を共有化。また、東急不動産ホールディングスの豊富な情報力を最大限に活かし、ご希望にあった不動産を迅速にご提案いたします。

## 全国約88,000棟以上

(中古マンションデータ)

不動産情報も豊富に揃えており、独自の不動産情報を中古マンションだけでなく、国内最大級の数を保有。また、東急リバブル自らが売主として、独自の調査を実施した一定基準のマンションで、独自の保証、限定ローンが利用できる売主物件など、市場に出にくい不動産情報もご提供します。

## レイズ

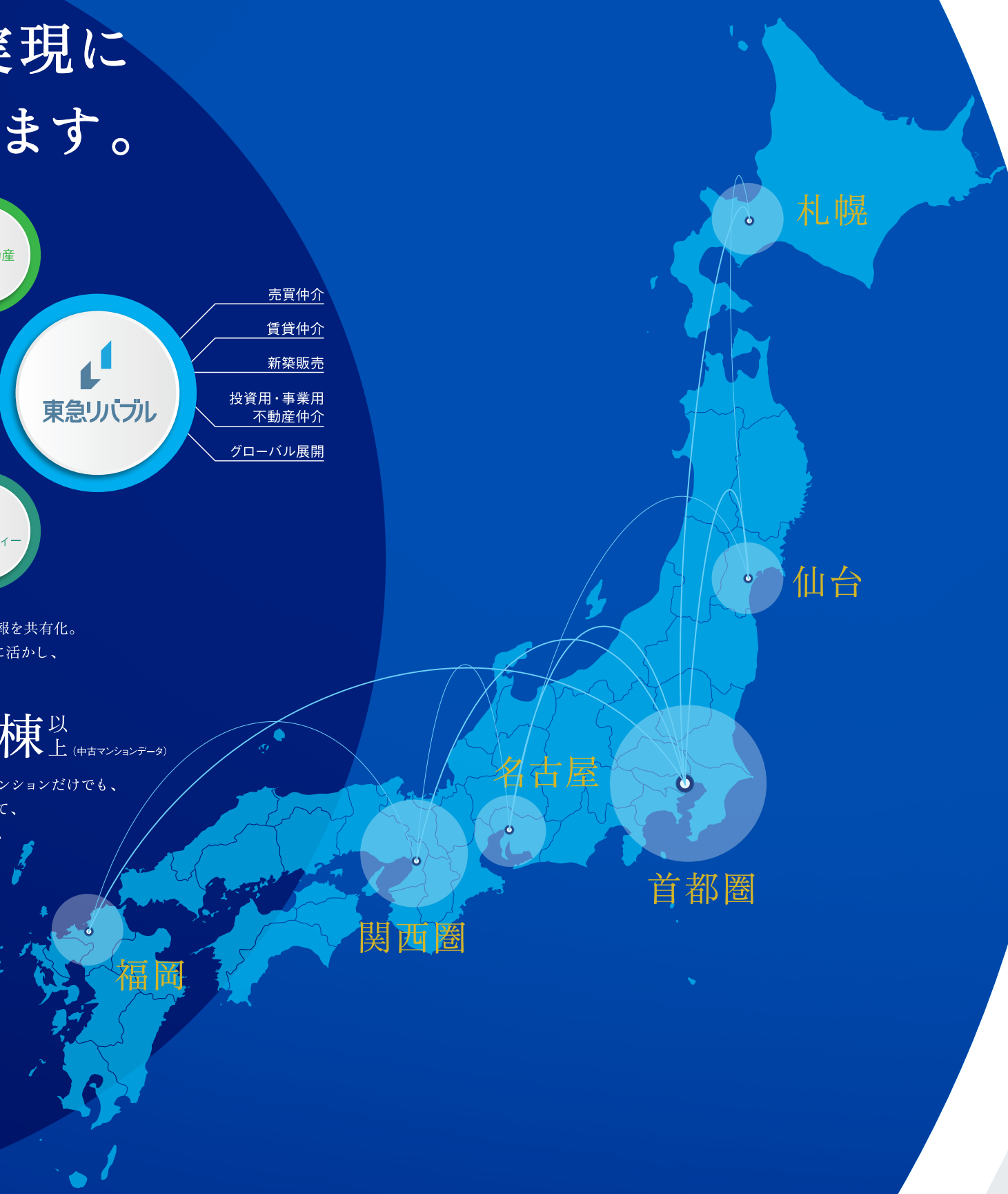
(指定流通機構)

## 約144,000社

のネットワークも活用可能。

東急リバブルの独自情報だけでなく、レイズのネットワークを活用し情報の取得も可能です。常にアンテナを張り巡らせて、お客様に見合う不動産情報をキャッチし、他社の情報もくまなくご提案いたします。

(2022年末時点)



東急リバブルでは不動産購入に役立つ、多彩なサービスをご用意しております。

### [ サービス ]

#### 個別相談会

マンション投資専門チームの投資事業一課が購入希望のお客様のご事情と目的にあわせてご提案をします。

#### 区分マンション投資専用サービス (住宅設備保証)

給湯器や換気扇など主要な住宅設備を対象とし、修理・交換費用を引渡し日から1年間一事象につき修理・最大5万円、交換・最大10万円を保証。

#### 区分マンション投資専用サービス (空室賃料保証)

引渡し日から1年間の間は、空室になった場合でも、賃貸借契約に基づく賃料の80%を最大3ヶ月間保証。

#### 賃貸管理プラン

入居中の設備故障に対応するプランや、家賃の収納代行などに対応するプランなど、東急不動産ホールディングスグループの賃貸管理サービスがバックアップ。

#### 火災保険

お客様のニーズに合った火災保険プランを、東急リバブルのお客様限定の団体割引価格(20%割引)でご提供。  
※割引の適用には所定の条件があります。

#### キャッシュレス決済

お金に関する手続きを専門家がサポートし、決済にかかる時間を節約できます。

#### 税務・法律無料相談会

ご自身では選びにくいご相談パートナーも当社契約の税理士・弁護士をご紹介します。

### [ 購入フローチャート ]

#### 購入の相談

ご購入に関するお客様のご要望やご不安をお聞かせ下さい。  
(1)購入動機・希望条件 (2)資金計画・諸費用  
\_\_\_\_\_年 月 日( )

#### 不動産情報の紹介・提案

ご要望に沿った不動産情報をご紹介します。  
(1)紹介方法  
\_\_\_\_\_年 月 日( )

#### 購入の申込み

ご購入の申込方法についてご案内します。  
(1)購入の申込みおよび付帯手続き  
\_\_\_\_\_年 月 日( )

#### 売買契約の締結

安心してお取引いただけるようご案内します。  
(1)契約の事前準備 (2)売買契約の手続き  
\_\_\_\_\_年 月 日( )

#### 売買契約後の手続き

ご契約後の投資用ローンに関する手続きをご案内します。  
(1)投資用ローン  
\_\_\_\_\_年 月 日( )

#### 決済および不動産の引渡し

ご決済・お引渡しに関する様々な手続きをご案内します。  
(1)決済の手続き  
\_\_\_\_\_年 月 日( )

#### 仲介サービス

投資用のマンション購入をサポートします。  
(1)空室・設備保証賃貸サポート※

※サービスの詳細は「区分マンション投資～東急リバブルのサービス～」をご確認ください。



## 1 購入の相談

購入条件の絞り込みや不動産選びのポイント、資金計画などをじっくりアドバイスいたします。

(1) 購入動機・希望条件 ..... P07  
 (2) 資金計画・諸費用 ..... P08

## 2 不動産情報の紹介・提案

ネットワークを駆使して、ご希望の条件に合う不動産を豊富な情報の中から営業担当者をご紹介します。

(1) 紹介方法 ..... P09

〈物件紹介サービス P10〉  
 インターネットよりお問合せをいただくとAI技術を用いて、あなただけのおすすめ類似物件をメールでご紹介します。※対象エリアあり

ご検討に必要な詳細情報をスピーディーにご提供。

- ・周辺情報
- ・交通アクセス
- ・エリア分析
- ・賃料相場
- ・再開発情報
- ・資金計画
- ・長期運用
- ・シュミレーション etc

賃貸状況、管理状況など必要な情報のご提供とご説明 ..... P11

## 3 購入の申込み

再度、資金計画のご相談・確認をします。じっくりご検討の上、ご購入希望の不動産が決まりましたら「不動産購入申込書」にご記入いただきます。必要な場合、ご契約条件の調整や投資用ローンの事前審査を依頼できます。

(1) 購入の申込みおよび付帯手続き ..... P13

一般的に、3日後以降 1週間以内に設定

## 4 売買契約の締結

購入不動産や取引条件などについて重要事項の説明をします。売買契約書の内容の確認、署名・捺印をしていただき、売主様へ手付金をお支払いいただきます。

(1) 契約の事前準備 ..... P15  
 (2) 売買契約の手続き ..... P16

## 5 売買契約後の手続き

必要書類をそろえて、ローンの申込み手続きや、その他の引き渡しのための様々な準備をします。ローン本申込時には、実印が必要です。ローンの本申込、承認、火災保険のご案内、賃貸管理会社の提案まで、お手続きの内容を随時ご案内させていただきます。

(1) 投資用ローン ..... P17

## 6 決済および不動産の引渡し

最終代金のお支払い、所有権の移転、売主様からのお引渡しを、営業担当者が責任を持ってお手伝いします。

(1) 決済の手続き ..... P19

〈キャッシュレス決済 P24〉  
 各種お支払いをキャッシュレスで対応可能です。

## 7 仲介サービス

残代金のお支払いが終わったら、不動産のお引渡しです。東急リバブルでは貸主の変更お手続き、管理会社への変更引継ぎお手続きなど、安全に引き継ぐ為のお手続きをさせていただきます。

(1) 空室・設備保証賃貸サポート ..... P21

【売買契約時に必要なもの】

〈お金〉 ・手付金 (売買価格の5~10%が目安) ・仲介手数料の半金	〈持ち物〉 ・印鑑(認印も可) ・本人確認書類(運転免許証など) ・収入印紙
--	---

【決済時に必要なもの】

〈お金〉 ・残代金 ・火災保険料	・固定資産税、賃料、管理費等の清算金 ・ローン諸費用	・登記費用 ・仲介手数料の半金 など
------------------------	-------------------------------	-----------------------

※必要な持ち物はお購入内容によって異なります。



ご購入に関するお客様のご要望やご不安をお聞かせ下さい。

1

## 購入動機・希望条件

不動産のご購入は一生のうちで数少ない出来事です。  
失敗しないためにご希望やご条件を整理しましょう。



### 1. なぜ、今ご購入をお考えですか？

- 副収入を得たい
- 相続税対策
- 生命保険の代わりに
- 節税対策
- 将来の年金対策
- 投資用不動産の組換え etc

### 2. どのエリアに ご所有されたいですか？

- 都心5区
- 東京23区
- 1都3県
- 管理がしやすい自宅の近くに所有したい
- エリアの希望は特にない etc

### 3. どんな投資用マンションを 購入したいですか？

- 表面利回りが〇〇%以上
- 実質利回りが〇〇%以上
- 売買価格満額投資用ローンの  
借入れが可能な不動産
- 諸費用も含めて〇〇〇〇万円まで
- 駅から徒歩〇〇分以内
- 築〇年以内
- 資産価値が高い不動産
- 総戸数が多い
- 管理体制が良好なマンション
- 近くに大学、専門学校がある
- 近くに大手企業が多い etc

#### 区分マンション投資の専門部署による 無料個別相談会（要予約）

不動産購入に関するご相談、マーケットに関する情報提供などについてはマンション投資専門チームの投資事業一課がお客様のご事情と目的に合わせて提案をいたします。また、ご購入に関する税金や法律についても当社契約の税理士・弁護士に無料でご相談いただけます。

※ご予約が必要になります。

※各種相談の開催日・開催場所については、営業担当者にお問い合わせ下さい。

詳しくはこちら



MEMO

ご購入に関する様々な費用についてご案内します。

2

## 資金計画・諸費用

不動産のご購入には、不動産の価格とは別に  
ご購入のための諸費用が必要になります。  
ご購入価格に諸費用も加えた総額をご確認下さい。



### chapter1 資金計画

お客様のご要望を踏まえ、月々の返済額など資金計画をご提案します。

### chapter2 購入時の諸費用

■ 不動産購入にかかる諸費用 不動産購入に必要な諸費用は売買価格の6~8%が目安です。

売買契約時の印紙代	売買価格によって異なります。	
当社規定の仲介手数料	売買価格の3.3%+66,000円(消費税込)(売買価格400万円超の場合)	
融資関係費用	印紙代	事務手数料
	保証料	融資の種類、借入期間・ 借入金額によって異なります。
	団体信用生命保険料	
登記関係費用 (所有権移転、抵当権設定など)	登録免許税	行政庁が定める評価額や、融資利用時の 借入金額などにより決定されます。
	司法書士報酬	
固定資産税等清算金	売主様支払済み、または支払予定のものを日割清算します。	
管理費等清算金		
火災保険料	加入期間、地震保険の有無によって異なります。	
不動産取得税	行政庁が定める評価額により決定されます。	

賃貸管理を賃貸管理会社へ委託される場合、新規契約時の事務手数料・月々の管理委託料などの費用が発生します。

※不動産購入にかかる税金の詳細は営業担当者にお問い合わせ下さい。

### ■ いったいどのような費用がかかるか？

売買契約締結	手付金	融資関係費用 金銭消費貸借契約書に 貼付する印紙代	残金決済・引渡し	残代金	売買価格から手付金などを差し引いた金額	不動産取得税 ※取得後おおむね約4~6ヶ月後
	売買価格の5~10%程度			登記関係費用	登録免許税や司法書士報酬	
	印紙代			固定資産税等清算金		
	売買契約書に貼付			管理費等清算金		
	仲介手数料			融資関係費用	印紙代を除く諸費用	
半金	仲介手数料	半金				
内金	火災保険料					
※契約内容によって 必要になります。				※金融機関によって融資関係費用の支払時期が 異なる場合があります。		

MEMO



ご希望に沿った不動産情報をご紹介します。

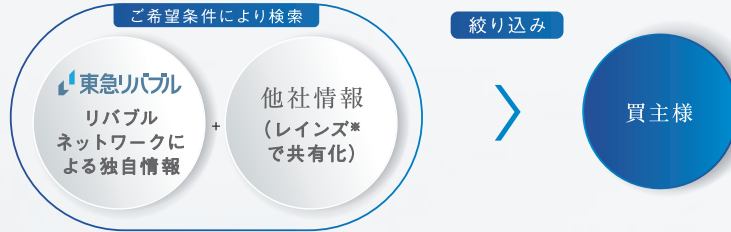
1

# 紹介方法

当社が買主様のご要望に沿って  
不動産情報を収集し、スピーディーにお届けします。



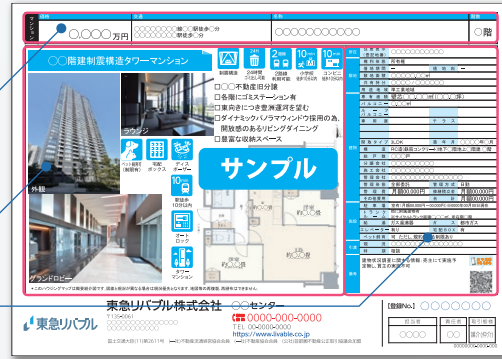
## chapter1 情報ネットワークを活用して紹介



※レインズとは…国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているネットワークシステムです。多数の会員不動産会社間で情報共有されているため、他社が取扱う不動産情報もご紹介可能です。

### ■ 販売図面 (ハウジングマップ) のチェックポイント

- 販売価格・交通情報・所在地
- 写真・間取図・セールスポイント など
- 面積・築年・法令上の制限・引渡し条件 など



様々な方法でお届けします

- メール** 販売図面や資料をメールでご確認できます。
- 電話** 概要や立地の特徴など新規情報を素早くご紹介。
- 訪問** 各種資料をご自宅にお届け。直接内容をご説明させていただきます。
- その他 (郵送、FAX)** ご要望に応じて、郵送やFAXでもご紹介することも可能です。

### Myリパブル (無料会員サービス)

物件探しをもっと便利になる無料会員サービス。会員限定のAIを用いた物件紹介機能などをご利用いただけます。

※詳細はP.23をご参照下さい。



詳細はこちら



## chapter2 ホームページでの紹介

### ■ ご検討の不動産をわかりやすく表示

- 外国語表示** 英語、中国語(繁体字・簡体字)にも対応しています。
- 条件検索** 利回り、価格、エリアなどのお好みの条件で検索が可能です。
- 特大写真表示** リパブルマンション投資サポートの詳細がご覧いただけます。



### 一度お問合せいただくと

### ■ AIを活用してご希望条件に近い不動産情報をご紹介します

閲覧履歴や検索行動を基に、AIがお客様のご希望条件に近い不動産情報をご紹介します。

- 築年数が近い
- 駅が似ている





ご検討に必要な詳細情報をスピーディーに提供

1

# 紹介方法

当社が買主様のご要望に沿って  
不動産情報を収集し、  
スピーディーにお届けします。



## chapter3 東急リバブル独自の提案

■ お客様ごとにパーソナライズされた高品質な情報を迅速にご提供。

詳しくはこちら▶

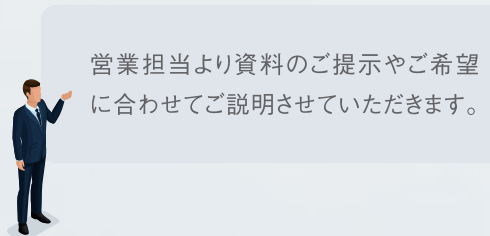


「賃貸需要」「資産価値」「資金計画」をはじめ「長期運用シミュレーション」など、購入前に知るべき情報を迅速にご提供。さらにお問合せ物件に近い物件をAIが選定し、随時情報をご提供致します。



## chapter4 ご検討マンションの詳細情報を確認

■ ご検討マンションの詳細情報を確認する。



営業担当より資料のご提示やご希望に合わせてご説明させていただきます。

マンションの 管理状況	賃貸状況
修繕状況	その他リスクなど

## chapter5 区分マンション投資サポートします

詳しくはこちら▶



■ 区分マンション投資ガイド

これから始めたい人向け



区分マンション投資を始める前に、知っておくべきポイント、おさえてほしい大切なポイントを専門家の視点でまとめました。

初心者～中級者向け



区分マンションへの投資におけるリスクやリターン、キャップレートの読み解き方など、重要度の高いものを抜粋してまとめました。

■ 専門家コラム/マーケット情報

不動産エコノミストが読み解く  
マーケットコラム

吉崎 誠二  
COLUMNIST  
不動産エコノミスト  
社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長



■ 資産形成セミナー

東急リバブル

TOKYU LIVABLE MEMBER EXCLUSIVE SEMINAR

東急リバブルの特別なお客様へ  
東急リバブル売主物件  
資産形成セミナー定期開催のご案内

予約制  
抽選  
100名様

東急リバブルの会員様向けに定期開催している「不動産による資産形成セミナー」をアーカイブ動画にてご覧いただけます。





ご購入の申込方法についてご案内します。

1

## 購入の申込み および付帯手続き

気に入った不動産が見つかったら、  
購入の申込みをしましょう。ご契約までにお客様の不安が  
解消されるよう、営業担当者がお手伝いします。



### chapter1 購入条件

購入価格	売出価格を前提に買主様の資金計画に基づいた希望価格を記入します。	
融資の利用予定	融資利用の有無と予定金額を記入します。	
支払条件	手付金	売買契約締結時に支払います。売買価格の5～10%程度が目安です。
	内金	手付金の金額やお引渡しまでの期間によって設定される場合があります。
	残代金	売買価格－(手付金＋内金)です。
スケジュール	契約日	一般的にお申込日の3日以降1週間以内に設定されます。
	決済日	残代金の支払い、所有権を売主様から買主様に移転する期日です。通常、法務局・金融機関が稼働している平日の午前中に設定します。
	引渡し日	原則、決済日と同日に設定されます。
その他の条件	賃貸管理会社の引継ぎの有無などを記載します。その他にも付随する条件がある場合に記載します。	

### chapter2 資金計画

購入不動産に合わせた資金計画をご提案します。投資用ローンについては不動産の概要、お客様のご年収などにより種類や諸費用が変わります。  
※お客様オリジナルのキャッシュフローを作成することが可能です。  
これにより、より具体的な投資イメージができます。

### chapter3 媒介契約の締結

当社に仲介のご依頼をいただく旨の契約です。

### chapter4 賃貸管理

東急不動産ホールディングスグループの賃貸管理サービスがバックアップいたします。「入居対応で起こるリスクへの保証を充実させたい」「管理コストがかさむのを防ぎたい」などオーナー様のご要望にお応えするプランをご用意しております。  
※保証内容・コスト・委託範囲よりお選びいただけます。

### 契約条件の調整

購入申込書に記載した内容をもとに、契約条件を調整します。

#### 売主様に全ての条件をご了承いただいた場合

予定通り売買契約を締結していただきます。

#### 売主様から何らかの条件が提示された場合

ただちに売主様のご条件をお伝えします。  
再度ご検討いただき、売主様に回答をお戻しします。

※売主様が承認されなかった場合、購入できない可能性があります。  
※購入申込書の有効期限は申込から原則2週間です。

安心してお取引いただけるようご案内します。

1

## 契約の事前準備

売買契約締結に先立ち、必要なものをご用意下さい。



### 1. 売買契約時に必要なもの

[個人・法人共に必要なもの]

- 本人確認書類(運転免許証など顔写真付きでご本人と確認できるものをご用意下さい)
- 手付金: \_\_\_\_\_ 円(売買価格の5~10%程度が目安。一般的に現金でのお支払い)
- 印紙代: \_\_\_\_\_ 円
- 仲介手数料の半金
- ※ご準備いただく金銭の合計: \_\_\_\_\_ 円

[個人名義の場合]

- 印鑑(投資用ローンを併せてお申し込みいただく場合、実印が必要になります)

[法人名義の場合]

- 会社印
- 会社登記簿謄本
- 代表者事項証明書

### 2. 代理人が契約を行う場合に追加に必要なもの

- 委任状(買主様の自署と実印を押印)  買主様の印鑑証明書(3ヶ月以内のものを1通)
- 代理人の本人確認書類  代理人の印鑑
- その他: \_\_\_\_\_

#### ローン事前確認

安心してご契約いただくため、投資用ローンの事前審査をおすすめします。

スムーズな売買契約へご案内します。

2

## 売買契約の手続き

売買契約は、買主様・売主様双方のご理解、ご納得のうえ、締結されます。少し難しい内容ですが、当社営業担当者ができるだけわかりやすくご説明します。不明な点などは、随時お気軽にご相談下さい。



### 重要事項説明

取引不動産に関わる重要な内容を宅地建物取引士が買主様に対して説明し、書面を交付します。しっかりと内容をご確認いただき、ご不明点やご不安な点があればご質問下さい。

内容

- 権利関係 ●法令上の制限
- マンションの管理状態
- 現在の賃貸借契約に関する事項
- 契約解除に関する事項 など

理解  
納得

### 売買契約

重要事項説明の後に「売買契約書」、「物件状況等報告書」、「設備表」の読み合わせを行います。契約内容や不動産の現況、設備の有無および不具合の有無をご確認下さい。

※特約が付記されている場合は、解除条項が含まれることがありますので、内容をよくご確認下さい。  
※調査を実施し、室内設備状況が不明な場合、設備表の交付ができない場合があります。

理解  
納得

### 署(記)名・押印、手付金のお支払い

「区分マンション投資専用サービス」申込み  
※対象となる場合のみ

### その他の手続きを 同時並行で実施

#### ■手付金とは

売買契約締結の際、買主様から売主様に交付されるものであり、売買価格の5~10%程度が目安です。一般的には現金でお支払いいただき、売買代金の一部に充当されます。また、万一、やむをえない事情で契約を解除する場合、売買契約書に明記された手付解除の条項により、一定の期日までは、買主様が申し出た場合は買主様の手付金放棄、売主様が申し出た場合は売主様の手付金倍返しによって契約を解除することができます。

#### ■「区分マンション投資専用サービス」申込み

サービス適用可能不動産をご購入いただく場合、売買契約時に保証申込みが必要です。



投資用区分マンション  
空室・設備保証

その際、保証約款は重要な内容ですので、ご確認いただいたうえでお申込み下さい。 ※対象となる場合のみ



ご契約後の投資用ローンに関する手続きをご案内します。

1

## 投資用ローン

投資用ローンの種類、借入金額・期間を決定して、申込みます。  
投資用ローンをご利用いただくためには、  
火災保険のお申込みも必要になりますので、  
併せてご案内します。



### chapter1 投資用ローンの種類

東急リバブル提携ローンを複数ご用意

東急リバブル提携ローン

一般の投資用ローン  
(都市銀行、地方銀行、信託銀行、ネット銀行など)

### chapter2 金利の種類

- 変動金利型 一般的には短期プライムレートを基準とし、半年に一度、金利が見直されます。
- 固定金利選択型 当初2年、当初5年など、一定期間は固定金利となり、その期間が過ぎると変動金利になります。
- 全期間固定型 返済期間中、金利が変わりません。

### chapter3 投資用ローン利用に際して必要なもの

#### 1. お客様に関する書類

- 印鑑証明書 3通  住民票(本籍省略) 3通
- 源泉徴収票3期分または確定申告書3期分
- 課税証明書3期分  
または納税証明書(その1,その2)3期分
- 身分証明書(写)[表・裏]  保険証(写)[表・裏]
- 返済予定表(お借入れがある場合)
- 他投資用不動産を所有されている場合  
所有不動産の登記簿謄本および賃貸契約書

※ご利用いただく投資用ローンの種類や金融機関によって、  
必要書類や諸費用は異なります。  
※ご提出頂く書類にマイナンバーの記載は不要ですので、  
省略したものをご用意下さい。

#### 2. 対象不動産に関する書類

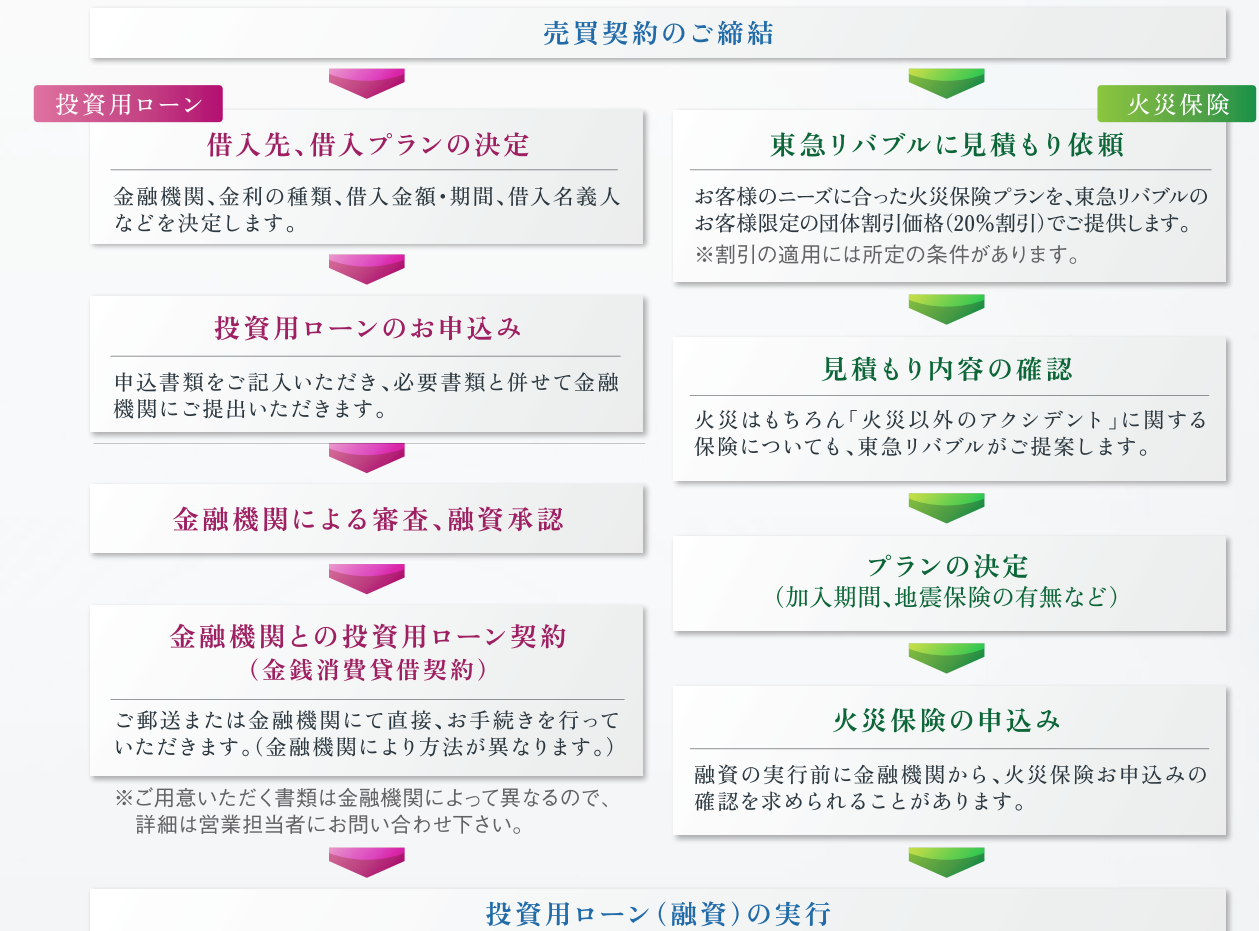
- 売買契約書(原本の提示と写しの提出)
- 重要事項説明書
- 分譲時パンフレット(写)
- 登記簿謄本(写)
- 賃貸借契約書(写)

#### 3. その他

- 投資用ローン申込書
- 融資関係費用

※融資実行時に差し引かれることがあります。

### chapter4 投資用ローンと火災保険手続きの流れ



#### 火災保険の提案

大切な財産を、万が一火災や災害で失ってしまったら…。  
そんな、まさかの時の備えに心強いのが保険です。  
東急リバブルでは、お客様のニーズにあった火災保険のプランをご提案します。  
まずは、営業担当者までご相談下さい。※東急リバブルは損害保険代理店であり、損害保険契約の締結を代理します。



ご決済・お引渡しに関する様々な手続きをご案内します。

1

## 決済の手続き

最終代金のお支払い、所有権の移転、売主様からのお引渡しを、営業担当者が責任を持ってお手伝いします。



### chapter1 決済の準備

営業担当者よりご決済当日に必要な書類などをご決済当日の2~3週間前を目安に書面でご案内します。

■売主様にお支払いするお金の金種、振込先(支払先)を事前に確認します。

#### [個人・法人共に必要なもの]

- 本人確認書類(運転免許証など顔写真付きでご本人と確認できるものをご用意下さい)  銀行印・通帳
- 印鑑証明書(3ヶ月以内に取得のもの)  残代金(自己資金部分)  ローン諸費用
- 仲介手数料の半金  固定資産税・都市計画税、賃料・敷金、管理費などの清算金
- 登記費用(登録免許税、司法書士報酬など)  その他:

#### [個人名義の場合]

- 印鑑(認印・実印)  住民票(3ヶ月以内に取得のもの)

#### [法人名義の場合]

- 会社印  会社登記簿謄本  代表者事項証明書

### chapter2 購入不動産の最終確認

買主様と売主様の双方で売買契約時に取り交わした

「物件状況等報告書」「設備表」の記載通りの状態か、お引渡し前に確認します。

※経年変化および通常使用による摩耗・損耗・性能低下などは免責されます。

※売買契約時に設備表の交付がない場合は設備表に伴う確認はありません。

#### お引渡し前の最終確認ポイント

- 物件状況等報告書の記載内容(雨漏りやマンション管理に関する事項など)
- 設備表の記載内容(設備の有無、不具合の有無)
- 賃貸借契約書の記載内容
- 賃借人から設備の不具合などの申告の有無
- 賃料支払いの延滞の有無
- 賃貸管理会社の管理委託方法とそのスケジュールの確認

### chapter3 決済および引渡しの流れ

■日時: 年 月 日( )

■場所:

※場所は、買主様の投資用ローン借入先など、買主様の指定場所になります。

#### 登記申請の依頼

登記手続きは司法書士が代行します。

- ①司法書士が買主様・売主様の本人確認をします。
- ②司法書士が買主様・売主様の登記申請に必要な書類を確認します。
- ③買主様・売主様から登記申請に必要な書類に署名・捺印をいただきます。
- ④司法書士が書類を確認し、仲介会社および金融機関へ資金実行の依頼をします。

#### 残代金支払い・固定資産税・賃料などの清算

司法書士の指示に基づき、融資が実行されます。残代金や固定資産税・管理費等清算金などを売主様へ、登記関係費用を司法書士へ、仲介手数料や火災保険料などを当社へお支払いいただきます。お支払いいただく金種は営業担当者よりご案内しますが、一般的に振込手数料は買主様にご負担いただきます。

#### 購入不動産の引渡し

- ①鍵の受領
- ②各種書類の引継ぎ賃貸借契約書などを引継ぎます。
- ③その他の引継ぎ:管理するうえでの注意点などの引継ぎを行います。
- ④「引渡完了確認証」の交付:鍵の受領、各種引継ぎ完了後に「引渡完了確認証」への署(記)名押印をいただきます。

#### 賃貸管理引継ぎについて

- ①賃借人に対し、賃借人の変更の通知
  - ②(賃貸管理会社に管理を委託する場合)賃貸管理会社と管理委託契約
- ※賃貸管理を委託される場合、新規契約時の事務手数料・月々の管理委託料などの費用がかかります。

#### 確定申告について

不動産所得がある場合には、所得税の確定申告が必要となります。不動産所得だけでなく、給与所得や事業所得がある方はこれらの所得を合算して確定申告をします。また、青色申告をすることで、「青色申告特別控除」などの特典を受けることができます。

#### ①事業開始手続

事業を開始する場合には税務署へ以下の届出が必要となります。

書類	提出期限
個人事業の開業届出書	開業の日から1ヶ月以内
青色申告の承認申請書	適用を受けようとする年の3月15日まで (1月16日以降開業等の場合には、2ヶ月以内)
減価償却資産の償却方法の届出書	最初の確定申告書の提出期限まで

#### ②確定申告手続

区分	内容
提出期間	その年の翌年2月16日から3月15日まで(その日が土日の場合は次の月曜日まで)
納付期限	翌年3月15日まで(翌年3月15日までに振替納税の手続きをした場合は4月の中旬に指定口座からの引き落としとなります。また、一定の手続きで延納も可能です。)
提出書類	確定申告書、決算書、その他参考となるもの(決算書は青色申告の場合、損益計算書・収入の内訳書・減価償却の計算・貸借対照表で構成されています)
提出先	住所地を所轄する税務署

区分マンション投資専用サービスについてご案内します。

1

## 空室・設備保証 賃貸サポート

はじめての投資にも充実のサポートを



### chapter1 空室賃料保証

詳しくはこちら▶



#### □ 最長3ヶ月の期間が保証対象!

本保証の有効期限内に、対象不動産の売買契約における賃借人との賃貸借契約が終了し、対象不動産が空室となった場合、最長3ヶ月、当社が一定の金額をお支払いします。

※本保証の有効期間は、対象不動産の引渡し日から1年間となります。

#### □ 空室時、賃料の80%を保証!

当社の賃料保証率は、賃借人との賃貸借契約に基づく賃料(管理費・共益費含む)の80%となります。

### chapter2 住宅設備保証

#### □ 主要な住宅設備が故障・不具合を起こした場合、当社がその修理費用を引渡し日から1年間保証。\*1

##### 対象機器

キッチン	ガスコンロ / IH クッキングヒーター / レンジフード	洗面室	洗面化粧台 / 換気扇
浴室	換気(暖房)乾燥機	トイレ	温水洗浄便座 / 換気扇
給湯設備	給湯器本体 / 給湯器リモコン	居室	据付エアコン(2台まで)

※1 対象機器は、本保証の保証対象機器であって、対象不動産に対象機器の全てが付属されるものではありません。  
※建物と一体の住宅設備と据付エアコンのみが対象となります。

#### □ 保証限度額修理 上限55,000円(消費税込) 交換:上限110,000円(消費税込)

※修理が前提となります。 ※上記「上限金額」は、保証対象機器に対する一作業あたりの限度額です。

#### □ 不具合発生時にも、賃借人からの連絡にワンストップで対応。

### 適用条件

applicable condition

対象  
不動産

東京都23区内および、武蔵野市、三鷹市の投資用区分所有マンション、当社所有不動産  
※店舗・事務所は適用不可

※修理が前提となります。

※売買契約において保証対象となる住宅設備の修復義務を免責することが前提となります。

#### 売主様(宅建業者除く)

対象者

・媒介条件:専属専任・専任媒介  
(媒介期間3ヶ月)  
・当社規定の仲介手数料をお支払いいただける方  
・販売活動は投資事業一課で行うこと

#### 買主様(宅建業者除く)

対象者

・当社媒介にて本保証の対象となる不動産を購入された方  
・当社規定の仲介手数料をお支払いいただいた方  
・賃貸を目的として購入された方

各サービスは適用にあたり諸条件があります。詳細は「区分マンション投資 ～東急リバブルのサービス～」をご覧ください。営業担当者にお問い合わせ下さい。本サービスは投資リスクを保証するものではありません。

### chapter2 東急リバブルの賃貸サポート

詳しくはこちら▶



#### ■ ニーズに合わせて選べる賃貸管理プラン

〈東急リバブル売主物件限定〉

スマートプラン		プロパティスタプラン		ベーシックプラン	
少ないコストで 賃料管理も任せたい		サポート内容と管理コストの バランスを重視したい		とにかく煩わしい 管理業務を任せたい	
費用	契約時 賃料・管理費の1.5ヶ月 月額 無料(入退去・更新事務費都度要)	費用	契約時 賃料・管理費の1ヶ月 月額 月額賃料・管理費の3%	費用	契約時 賃料・管理費の1ヶ月 月額 月額賃料・管理費の5%

※詳細は担当にお問合せ下さい。



無料会員サービス『My リバブル』についてご案内します。

## AIを活用した不動産探し 『My リバブル』

不動産探しに便利な『Myリバブル』。  
お客様ひとりひとりのご希望に近い  
不動産を素早くご提案いたします。



- ▶ ご登録されたご希望条件や閲覧傾向などをAI技術で分析。
- ▶ ご希望に近い不動産をタイムリーにお届けします。
- ▶ PC・スマホ・タブレットどの端末でもご利用可能です。

### chapter1 『Myリバブル』の特徴

#### ■ 新着メール

希望条件を設定していただくと、  
該当する新着不動産や不動産の更新情報を  
素早くご提供します。

#### ■ おすすめ物件メール

閲覧した不動産の傾向をAIが分析し、お客様のご希望  
にあったおすすめ不動産情報をお届けします。  
※おすすめ不動産メールは、週一回配信されます。

#### ■ AI相性診断

簡単な質問に答えるだけで、相性度の高い順に不動産  
を見ることができ、相性度をもとに不動産を探したり、  
今までにない新しい不動産探しの体験ができます。

- 不動産ごとに相性度がわかる
- 相性度の高い不動産が簡単に見つかる
- 簡単な質問に答えるだけ！



詳細はこちら



売買決済にかかる時間と手間を短縮できる「キャッシュレス決済」についてご案内します。

## キャッシュレス決済

現金の準備や持ち運びの不安、  
平日しか手続きできなかったなどの不便を解決。  
キャッシュレスで決済にかかる時間と手間をサポートします。



不動産の売買取引で発生するお金の支払いと受け取り手続きを専門  
家がサポートすることで、非対面のまま決済完了へ。日程調整や移動  
の手間を気にせずに、ご都合に合わせて進めることができます。

### chapter1 『キャッシュレス決済』のメリット

#### ■ メリット1 現金を持ち運ぶ必要がありません！

今まで (売主様)契約時に受領する多額の手付金を持ち帰る  
必要あり  
(買主様)手付金を事前に準備し、契約時にお持ちいた  
だく必要あり

本サービス

現金のご準備や持ち運びは不要です  
ご指定の口座へお振込みにて対応します

#### ■ メリット2 平日にお休みを取る必要がありません！

今まで 決済のためにわざわざ平日にお休みを取る必要あり

本サービス

平日にお休みを取る必要がありません

#### ■ メリット3 決済立ち合いに出向く必要がありません！

今まで ○決済を行う金融機関まで出向く必要あり  
○当日は手続き完了まで数時間待機する必要あり

本サービス

○決済日当日に集まる必要がありません  
○決済当日は簡単な電話確認のみ  
○資金はご指定の口座へお振込みいたします

### chapter2 プロが連携、だからスムーズ

契約や決済にかかる日程の調整やお金の振込みに  
関するお手続きは、東急リバブルの営業担当者が金融  
機関や司法書士とやり取りを行い、スムーズにお取引  
いただけるようサポートいたします。



詳細はこちら





Index  
索引

Question 01 価格・費用について

購入に必要な費用は、どんなものがあるの？ 「購入時の諸費用」へ ▶▶▶ P08

購入の費用はどのタイミングで何が必要？ 「いつどのような費用がかかるか？」へ ▶▶▶ P08

手付金などの目安が知りたい。 「購入条件」へ ▶▶▶ P13

投資用ローンの検討はどうしたらいいの？ 「投資用ローン」へ ▶▶▶ P17

Question 02 各種手続きについて

賃貸管理をまかせたいのですが。 「賃貸管理」へ ▶▶▶ P14・P22

契約時に必要なものって？ 「契約の事前準備」へ ▶▶▶ P15

売買契約の流れを知りたい。 「売買契約の手続き」へ ▶▶▶ P16

投資用ローンはどのように契約するの？ 「投資用ローン」へ ▶▶▶ P17~18

決済時に必要なものって？ 「決済の準備」へ ▶▶▶ P19

引渡し時の手続きは？ 「決済および引渡しの流れ」へ ▶▶▶ P20

MEMO

購入の相談

不動産情報の紹介・提案

購入の申込み

売買契約の締結

売買契約後の手続き

決済および不動産の引渡し

仲介サービス

各種サポート