

エイルマンション光の森

入居のしおり



作州商事株式会社

宝州興産株式会社

1. 内覧会について

ご入居に先立ちまして、各設備のお取扱説明とお部屋の仕上がり具合をご確認いただきます。
以下の要綱にて「エイルマンション光の森」現地で開催致します。

日程	1 階～5 階のお客様 2025 年 11 月 21 日(金)、22 日(土)、23 日(日)
	6 階～10 階のお客様 2025 年 11 月 28 日(金)、29 日(土)、30 日(日)
受付時間	午前 (9 時～、11 時～) 午後 (13 時～、15 時～)
受付場所	エイルマンション光の森 現地 (エントランス・ラウンジ)

当日お持ちいただくもの

①認印	内覧会終了後、印鑑をいただく書類がございます。 住宅ローンご利用のお客様につきましては、 念のため <u>実印・銀行届出印</u> をお持ちください。
②登記委任状	郵送でご提出されていないお客様はご持参ください。 既に郵送済で、到着の確認が取れていない場合は、改めてご記入を お願いさせていただきます。
③本人確認資料	登記手続き用として本人確認資料の写しを提出されていないお客様 はご持参ください(運転免許証、マイナンバーカード、健康保険証等 の何れか1点) 既に郵送済で、到着の確認が取れていない場合は、改 めてコピーをとらせていただきます。

下記は該当のお客様のみご持参ください

④住民票 1 部	<u>※現金にてご購入で、現在のご住所で登記をされるお客様のみ</u> 共有者の方も必要となります。 (既にご提出済みのお客様は必要ございません。)
⑤保証証書	<u>※発行済みのお客様のみ</u> 保証書発行のお客様につきましては、鍵のお渡し時までには必ずご返却 くださいます様お願いします。 ※P. 12 添付資料①の保証証書見本をご参照ください

※お客様の内覧会日時につきましては、郵送でお送りしております『エイルマンション
光の森』内覧会のご案内をご参照ください。

※詳細につきましては、送付資料「内覧会のご案内」裏面の「内覧会について」をご覧ください。

2. 再内覧会について

内覧会にて手直し箇所があった場合は、ご指摘箇所の手直しの完了を確認していただきます。

日程	2025 年 12 月 6 日(土)、12 月 13 日(土)
ご持参品	認印

※日時の詳細は、内覧会当日にお打ち合わせさせていただきます。

※補修箇所によっては材料手配等の関係上、補修完了が再内覧会以降になる場合もございますので
あらかじめご了承ください。

3. 自己資金残金等（最終金）のお支払いについて

自己資金残金・諸費用預かり金・設計変更費用のお支払いにつきましては、以下のとおりとなりますので、お忘れなくお手続きいただきますようお願い申し上げます。

お支払期間	2025 年 11 月 19 日(水)～12 月 10 日(水) 上記期間内にお願い致します
お支払金額	「諸費用概算表及び最終金内訳書」をご参照ください
お振込み先	

※「諸費用概算表及び最終金内訳書」は現金にてご購入されたお客様と、住宅ローンをご利用のお客様で本申込手続きが完了し、金融機関より正式承認の確認がとれているお客様へご案内させていただいております。それ以外のお客様については、「諸費用概算表及び最終金内訳書（見本）」をお渡ししております。後日改めて最終金のご案内をさせていただきます。

※社内融資等ご利用のため、上記期間にご入金できないお客様につきましてはご相談ください。

※ご入金の確認がとれた後でなければ登記及び住宅ローンのお手続きができず、そのため鍵のお引渡しもできませんのでご注意ください。

※住宅ローンの融資実行日につきましては原則 12 月 19 日となります。
(金融機関によっては、実行日が異なる場合があります。例：12/19 に実行日指定ができない金融機関や銀行指定の設定登記司法書士を利用する場合は、12/18 となります。)

4. 住宅ローン金銭消費貸借契約（金消契約）について

期間	2025 年 12 月 10 日(水)までにお手続きください。
対象者	住宅ローンご利用のお客様
場所	各お申込金融機関にて

※上記の期間内にご都合の良い日時を、担当営業もしくは金融機関担当者様とお打ち合わせください。その日程をもって各金融機関がお客様のご契約準備等を致します。なお、原則としてお申込金融機関の営業時間内となります。

※金消契約は、主債務者・連帯債務者・連帯保証人・共有名義の方の直筆でのお手続きとなります。
なお、代筆はできません。（インターネットでお手続き予定のお客様については金融機関からのご案内にそってお手続きをお願いいたします）

※また、金消契約は金融機関での金消契約書類の記入の他に、住民票や印鑑証明書等必要書類のご提出や火災保険にご加入書類のご提出、個別借入条件の完備（完済証明書提出等）、融資金の振込等の融資に必要な手続きを全て行っていただいております。

※住宅ローンの種類、取扱金融機関により金消契約の受付時期が異なる場合がございます。上記期間以外での金消契約になるお客様につきましては、個別にご案内させていただきます。

【住宅ローン金消契約の流れについて】

住宅ローンご利用の方は、下記内容にてお手続きください。

一部金融機関やお借入の内容（セカンドハウスローン等）によっては、手続きに異なる点がございます。

- ① 住宅ローンの正式承認済であることをご確認ください。
※ 「諸費用概算表及び最終金内訳書」の資金計画内容をご確認ください。
- ② 住宅ローンご利用の金融機関窓口にて、金消契約のアポイント手続きを行ってください。
※ お客様によって金消契約時に準備するものが違いますので、アポイントの際、併せてご確認ください。
※ ご自宅のパソコンやスマートフォンなど、インターネットでの金消契約の方につきましては、お手続き方法をご確認のうえ、ご契約手続きをお願い致します。
- ③ 住宅ローンの承認条件に車のローン等の完済条件が付いている方は、完済した確認資料の取得を行ってください。
※ 完済の確認資料については各金融機関にてご確認ください。
- ④ 住民異動手続きを行ってください。
※ 11月19日(水)から住民異動が可能です。
住民異動の詳細については次項（5. 住民票等異動手続きについて）をご確認ください。
菊陽町外より転入の方は、ご本人様が印鑑登録を行ってください。
- ⑤ 金消契約に必要な世帯全員住民票と印鑑証明書を必要枚数取得してください。
※ 必要枚数は、「諸費用概算表及び最終金内訳書」に記載していますので、ご確認ください。
※ 住民異動後の住民票・印鑑証明書は必ず窓口でお受け取りください。（郵送受取不可）
- ⑥ 金融機関にて金消契約を行ってください。
※ 12月10日(水)までにお手続きをお願い致します。
※ ⑤で取得した住民票・印鑑証明書（銀行用・登記用）は金融機関へ提出してください。

5. 住民票等異動手続きについて

期間	2025 年 11 月 19 日(水) 以降
----	------------------------

新しい住所にて登記されるお客様は、住宅ローン手続き・登記の手続きに際し、新住所での住民票・印鑑証明書が必要となります。住宅ローンの種類・登記の内容によりお客様に取得していただく書類・通数が異なります。お客様の取得書類と必要通数につきましては、「諸費用概算表及び最終金内訳書」をご参照ください。

住宅ローン等の融資をご利用されない（＝現金購入の）お客様につきましては、現在の住所またはエイルマンション光の森へ住所を異動していただいた後のいずれでも登記の住所をご選択できます。登記を希望される住所での**住民票を1通**ご用意ください。

（エイルマンション光の森に住民票を異動後登記された方が、登記費用はお安くなります）
また、現金でご購入のお客様は、印鑑証明書の提出は必要ございません。

『エイルマンション光の森』の新住所は以下のとおりです。

〒869-1101

熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼 2173 番地 1

エイルマンション光の森 ○○○号

※上記の住所は住宅ローンのお手続きや、住民票等異動の際に記載が必要となりますので、省略したりお間違いのないようご注意ください。

① 住民票の異動方法

菊陽町内で転居される方

1. 菊陽町役場にて『転居手続き』をしてください。
 - ・国民健康保険証、年金手帳等をお持ちの方は一緒にご持参ください。
 - ・既に印鑑登録をされている方は、住民票の異動と同時に印鑑証明書の住所地も新住所へ自動的に異動されます。

菊陽町以外の市町村から転居される方

1. 菊陽町役場にて新住所への『転入手続き』をしてください。
 - ・転出証明書（それまで住んでいた市区町村役場にて取得してください）。
 - ・国民健康保険証、年金手帳等をお持ちの方は一緒にご持参ください。
2. 転入手続きと同時に『印鑑登録』をしてください。
 - ・転入手続きと印鑑登録は同時に申請することができます。

※住宅ローンをご利用の方は、登記完了まではご実印の変更はしないでください。
お借入れ手続きをやり直すこともあります。

※運転免許証等の本人確認ができるものをご持参ください。

※印鑑登録申請は必ずご本人様が窓口にてお手続きをお願いします。(代理登録不可)

②住民票の取得について

- 住民票は本籍省略かつ世帯全員のもので、続柄の記載があるものを取得ください。
続柄省略のものや世帯全員のものでない場合は、取り直していただくこともあります。
※個人情報保護の観点より、本籍と個人番号は省略してください。

- 共有者・連帯債務者・連帯保証人がいらっしゃる場合は、その方のお名前と続柄の記載があるものを取得ください。

- 住民異動後の住民票・印鑑証明書は必ず申請窓口でお受け取りください。(郵送受取不可)

③小・中学校の転校について

- 原則住民票の異動により、すぐに転校することとなります。詳しくは各学校の事務局へご確認ください。

※住民異動方法等につきましてご不明な点がございましたら、担当営業までお問合せください。

※下記は菊陽町の異動申請書の見本です。ご参照ください。

菊陽町異動申請書

異 動 申 請 書		行政区	
異 動 項 目	1. 転 出	5. 世帯合併	届 出 日 令和 年 月 日
	2. 転 居	6. 世帯分離	
	3. 住所修正	7. その他	
	4. 世帯主変更	()	
届出人 (窓口に来られた方)	印		1. 本 人 2. 世帯主
電 話	— —		3. 代理人 ()
住 所	(代理人の場合記入してください)		
これからの 住所 (新)	熊本県菊陽町大字津久礼 2173 番地 1	新世帯主	
	アパート等の名称 エイルマンション光の森〇〇〇号		
いままでの 住所 (旧)	菊陽町	旧世帯主	
	アパート等の名称		

※届出日は、お手続きに行かれた日付となります。

※異動日は、届出日以前の日付となります。

6. 鍵のお引渡しについて

下記の日程にて鍵のお引渡しを致しますので、『エイルマンション光の森 現地』までお越しください。

日程	2025 年 12 月 19 日 (金)
受付時間	10 : 00～18 : 30 (30 分ごとに受付)
受付場所	エイルマンション光の森 現地 (エントランス・ラウンジ)
ご持参品	鍵受領書 (郵送でお送りした書類です。ご記入ご捺印のうえ、当日ご持参ください)
	保証証書 (発行されているお客様でご返却されていない場合)

当日は、混雑が予想されるため、受付時間を指定させていただいております。

※お客様のお引渡し日時につきましては、郵送でお送りしております『エイルマンション光の森』鍵のお引渡し会のご案内をご参照ください。

※鍵お受取りの所要時間は、約 15 分程度を予定しておりますが、前のお客様のご説明の状況によってはお待ちいただく場合もございます。予定時間に鍵のお引渡しをさせていただくために指定時間でのお受取りにご協力くださいます様をお願いします。

※鍵お渡し条件完備の確認（保証証書未返却のお客様は保証証書のご返却等）の後、鍵・取扱説明書ファイル等お渡しと、お引渡し後の注意事項等をご説明させていただきます。

※ご提出が必要な書類で未提出の書類がございましたら、あわせてご持参ください。

※ご都合がつかないお客様につきましては、以後個別に鍵をお引渡し致します。事前にお受け取り希望の日時等を担当営業までご連絡ください。

※代理人（同居される方）での受取も可能です（「鍵受領書」に契約者ご本人と代理人（同居される方）のご記入ご捺印のうえ、当日ご持参ください。

※12 月 19 日以降の現地エイルマンション光の森の駐車場利用につきましては、ご契約の駐車区画に駐車いただきます様をお願いします。ご契約以外の駐車区画に駐車されない様ご注意ください。

【鍵お引渡しの条件】

1	自己資金残金・設計変更料・諸費用概算金のご入金が完了していること
2	住宅ローンをご利用のお客様は、金銭消費貸借契約手続きが完了し、お借入れの準備（融資金振込手続き等）が全て完了していること
3	保証証書（発行されているお客様のみ）をご返却いただいていること
4	鍵受領書を当日ご持参ください

7. 登記手続きについて

お客様のご名義を登記するためのお手続きにつきましては、弊社指定の司法書士が行います。

必要書類	指定司法書士宛の登記委任状・登記名義人様の本人確認資料写し
------	-------------------------------

※登記申請の条件が整っているお客様につきましては、お引渡日の 12 月 19 日付で一斉に登記を申請する予定です。

※登記関係書類（「委任状」）へ登記名義人の方のご署名・ご捺印をいただきます。

※共有予定のお客様につきましては、それぞれの共有持分の決定、共有者様のご署名・ご捺印も必要となります。

※登記手続きにつきましては、名義人の方（共有者も含む）の本人確認のため確認資料（運転免許証等）のコピーのご提出が必要となります。

※登記関係書類（「委任状」）をご提出いただかないと登記のお手続きができません。
司法書士宛に 11 月 14 日までにご郵送いただくか、内覧会時（11 月 30 日まで）にご持参いただきます様をお願いします。

8. 火災保険について

損害保険ジャパン(株)より、火災保険のご案内をさせていただきます。
（保険の開始日は、お引渡し日の 12 月 19 日からとなります。）

建物火災保険、地震保険の他に、家財の補償や万が一の漏水による階下への損害賠償事故に備えて賠償責任特約（個人賠償責任特約・施設賠償責任特約）のお申込みも是非ご検討ください。
※住宅ローンご利用の方は「専有部分建物」火災保険の加入が必須となります。

ご自身で火災保険のお手続きをされるお客様へ

※住宅ローンご利用のお客様は「専有部分建物」火災保険加入の証として、金融機関へ火災保険申込書（写し）のご提出等、火災保険に加入したことが確認出来る資料のご提出が必要となります。ご自身で火災保険にご加入される場合は、ご加入されたことの確認書類を金消契約手続き時に各金融機関へご提出いただきます様をお願いします。ご提出書類は各金融機関により異なりますので、事前に各金融機関担当者様へご確認ください。

9. お引越について

お引越開始日	2025 年 12 月 20 日（土）以降
--------	-----------------------

ご入居は 12 月 20 日(土)から開始されますが、しばらくの間はお引越しを希望する方が多く、大変混雑が予想されます。状況によっては、近隣の道路状況・敷地内への道路・エレベーター・駐車スペース等の問題から予期しない混乱を招く場合もございます。

スムーズなお引越作業、皆様の大切な家財道具や建物自体の保護という点からも、皆様のお引越日時の調整が必要となります。

お客様の個別の日程につきましては、お申込みいただきました「お引越希望日」に基づきまして、幹事会社のサカイ引越センターにて日程調整を行っております。

決定したお引越日時は、幹事会社よりお客様へご案内させていただきます。

なお、引越日時決定後どうしてもご都合がつかなくなった場合には、必ず下記の連絡先にご連絡いただき、日程変更の調整をお願いします。

【お客様へのお願いと注意事項】

※個別で家具などを搬入する際には、壁・手摺・階段などの共用部分を損傷しないようご注意ください。万一、共用部分が損傷した場合は、修理費用をご負担していただく場合もございますので予めご承知おきください。

※指定引越業者より日程調整・見積もり等のご連絡があるかと存じますが、ご了承くださいませ
様をお願いします。

※後日個別にお引越される場合におきましても、必ず下記の連絡先にご連絡いただき、エレベーターの空き状況をご確認のうえ、日程調整をお願いします。

※WEB またはお電話で「お引越希望日」をまだご提出されていないお客様は、引越幹事会社との日程調整をお願いします。

※大型の家具・家電商品の個別搬入等エレベーターを長時間利用する商品の搬入につきましては、幹事会社へご相談いただき、日程のご確認をお願いします。

【お引越に関するお問合せ先】

弊社指定引越業者	サカイ引越センター株式会社 南九州ブロック法人課
電話番号	0120-968-697
受付時間	09：00～18：00（年末年始休業：12/30～1/3）
担当者	松下（エレベーター調整担当：森田・鎌田）

10. その他のお手続きについて

その他、お客様からご質問の多い点につきまして、簡単にご説明致します。

①電気のご利用について

電気はマンション1棟の一括受電のため、各住戸は電力会社を個別に変更することはできません。電気は各住戸にブレーカーがあり、これを上げれば電気の使用は可能です。電気のお申込につきましては、電力会社【株M・E・M】からのご案内をご参照ください。

なお、電気料金につきましては、入居の有無に関わらず鍵のお引渡し日よりお客様のご負担となりますので、鍵のお引渡しまでにお手続きをお願いします。

ご連絡が遅れますと、鍵のお引渡し以降も請求が売主に発生しますので、その際は立替えた料金をご請求させていただくこととなります。

②水道のご利用について

料金のお支払方法やご連絡先等は、管理会社からのご案内書類をご参照ください。

③ガスのご利用について

ガスはガス会社の立会いのもと、開栓を行わないと使用できません。

ご連絡先につきましては 西部ガスからのご案内をご参照ください。

④固定資産税について

固定資産税につきましては、鍵のお引渡し月の翌月以降がお客様のご負担となります。

令和7年度分は、諸費用預かり金から精算させていただきます。令和8年度分からは、毎年4月末ごろ皆様へ納付書が届きます。

⑤不動産取得税について

不動産取得税の納税が必要となった方（軽減措置がある場合にはその適用後）には、納付書が届く予定ですので、お手続きをお願い致します。

お問い合わせ先 熊本県県北広域本部課税課 Tel0968-25-4124(代表)

⑥登記識別情報（従来の権利証）のお届けについて

登記識別情報は、従来の権利証と同じ役割を果たします。本書は登記手続き完了後、司法書士より直接ご郵送させていただく予定です。なお、登記内容によりお渡し時期に相違がございますが、ご入居後1ヶ月～1ヶ月半程度でお届けできる予定です。

また、登記事項証明書1通を同封します。

⑦余剰金返金について

「諸費用概算表及び最終金内訳書」で最終金合計の欄がマイナス表示になっている場合は、余剰金ですので、鍵受領書にてご指定いただいた口座へご返金致します。

（ご返金はローン入金から1～2週間程度かかる予定です。）

⑧諸費用預かり金の精算について

お預かりした諸費用（「諸費用概算表及び最終金内訳書」の諸費用概算金）の精算はお引渡しから2ヶ月程度かかる予定です。精算後、余剰金が発生した場合は鍵受領書のご指定口座へご返金致します。不足金が発生した場合は、不足金のご請求書を発行後お振込みいただきます。その後、各領収書とともに明細書をご郵送致します。

お引渡しに際してご提出していただく書類が提出されていない場合は、精算手続きが遅れる場合がありますのでご注意ください。（管理関係書類、現金購入の方の登記委任状と住民票等）

⑨住宅取得特別控除（住宅ローン控除）について

2025 年中に取得された方は、以下の書類をご持参のうえ確定申告を行ってください。
給与所得のみの方で住宅取得特別控除の還付を受けられる方は、2026 年 1 月より受付可能です。
申告後 1 ヶ月程度で税金の還付がございます。また、給与収入のみの方は、申告した翌年から
年末調整により控除されます。なお、給与収入のみ以外の方は、毎年確定申告が必要となります。

【ご用意いただく書類】

①	住宅借入金等の残高証明書（金融機関発行のもの） ※入手についてのご不明点は金融機関へお問い合わせください
②	売買契約書の写し（収入印紙貼付・割印済） ※電子契約のお客様で紙の契約書が必要な場合はプリントアウトしてご提出ください（電子契約の場合、収入印紙が不要となりますのでプリントアウトした契約書に収入印紙を貼付する必要はございません）
③	登記事項証明書（法務局にて取得）
④	建設住宅性能評価書（写し）
⑤	源泉徴収票（原本）
⑥	マイナンバー及び本人確認書類 マイナンバーカードもしくは マイナンバー確認書類（通知カード、住民票等）＋身元確認資料（運転免許証等）
⑦	認印（共有者も必要）
⑧	還付金の振込用通帳（共有者も必要）

※共有者で、かつ借入の連帯債務者の方にもローン控除がありますので、
⑤・⑥・⑦・⑧をご用意下さい。

※確定申告の際は取得した住宅の種類に応じた手続きが必要です。住宅の種類には、
①認定長期優良住宅②認定低炭素住宅③ZEH 水準省エネ住宅④省エネ基準適合住宅がございます。
エイルマンション光の森は③『ZEH 水準省エネ住宅』に該当します。（上記ご用意いただく書類のうち
④建設住宅性能評価書が証明書類となります） 確定申告書をご記入の際にはご注意ください。

※住宅取得控除を受けるための要件等につきましては、下記お問合せ先にてご確認ください。

※確定申告時期には別途、確定申告会場を設けられている場合があります。確定申告前に申告会場を
ホームページや下記お問合せ先でご確認のうえお手続きをお願いします。

【お問合せ先】

菊池税務署

所在地・・・熊本県菊池市隈府 874 番地 1

電話番号・・・0968-25-2121（自動音声）

URL:<https://www.nta.go.jp/about/organization/kumamoto/location/kumamoto/kikuchi/index.htm>

⑩管理組合の発足と運営について

ご入居者が一定基準に達しましたら、設立のための総会を開催致します。
手順および運営につきましては管理会社にて進行させていただきます。

⑪保管場所使用承諾書の発行について

新車ご購入等で保管場所使用承諾書が必要となった場合は、管理員もしくは管理会社へお申出ください。保管場所使用承諾書の発行は、鍵のお引渡し以降となります。鍵のお引渡し前には発行できませんのであらかじめご了承ください。

⑫その他

ご入居後に不具合等トラブルがございましたら、下記お問い合わせ先にご連絡ください。
お客様サポートセンターにて受付のうえ、各担当部署よりご連絡させていただきます。

お問い合わせ先・・・エイルマンションお客様サポートセンター

電 話 番 号・・・０１２０－８１６－８２６

受 付 時 間・・・１０：００～１７：００（土・日・祝日は除く）

保証証書見本

ご契約後にお渡ししております手付金等ご入金いただいた金額の保証証書です。
領収書とは別にお渡ししている書類です。

印紙税申告納付につき四谷 税務署承認済		保		証書番号 A 000000	
		保 証 証 書			
保証金額		¥0,000,000-			
買主名					
住所					
氏名					
建設大臣指定第5号 〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目26番6号(新宿加藤ビルディング) 全国不動産信用保証株式会社 本店 TEL 03(3358) 3211 大阪支店 TEL 06(6271) 0077					
当会社は貴殿が売主との間に締結した下記物件の不動産売買契約に基づいて支払った手付金等につき、裏面記載の手付金等保証契約約款に従い、上記保証金額の範囲内で保証の責に任じます。					
売主名	作州商事株式会社			取扱者印	
対象物件	エイルマンション			部屋(区画)番号	
発行日	0000年 00月 00日	引渡予定期日	0000年 00月 00日		
(ご注意) 1. 次の一に該当する場合は、本保証証書は無効ですので、下記事項の全部が正確に記入されているか否かをご確認下さい。 ① 次の記載事項の一つでも記入もれがあるとき。 (1) 売主名 (2) 買主名 (3) 保証対象物件(物件名) (4) 保証金額 (5) 引渡予定期日 ② 保証証書に改ざん、訂正があるとき。 2. 当会社は、本保証証書を消費者保護の目的で交付したものであり、次の一に該当する場合は、保証の履行に応じません。 ① 買主が、現金又は小切手以外の方法により手付金等を支払って、保証証書を受けとったとき。 ② 買主が、金融又は債権回収のための担保など消費者保護の目的に反する目的で、保証証書を受け取ったとき。 ③ 買主が、宅地建物取引業者であるとき。 * 引渡予定期日にかかわらず物件の引渡日まで保証責任をもちますから、売主発行の領収証、不動産売買契約書とともに大切に保管して下さい。 * 裏面記載の手付金等保証契約約款をよくお読み下さい。					
			契約番号		

=MEMO=