

4.改善したい点(かなえタイ点)を明確にし、希望条件を明確にしましょう

❖ 現在、お住まいになっているご自宅で改善したい点は？ ❖

ここが改善
したいなあ



①

⑤

②

⑥

③

⑦

④

⑧

どうすれば
いいだろう？



例え 今の家が狭い、家賃を払っているのがもったいない、上階(隣など)がうるさい、通勤時間が長い、学校までの距離が遠い(心配)、など

❖ さて、改善するためにはどうすれば!? ❖

クリア！



①

⑤

②

⑥

③

⑦

④

⑧

こんなふうに
改善したら♪



5.さあ、どんなご希望条件が見えてきましたか？

✧ ご希望のまとめ ✧

☐戸建 ☐マンション ☐土地 ☐その他

○広さ ~ m²・坪 ○間取り LDK

○築年数 ~ 年

○エリア(1) _____

(2) _____

(3) _____

優先することは

① _____

② _____

③ _____

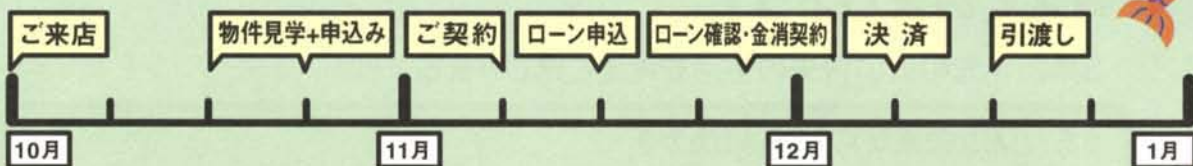
最も優先することも
考えてみましょう



・ワタシ ・ご家族 ・ご両親
・友人 ・仕事など
いろいろ考えましょう

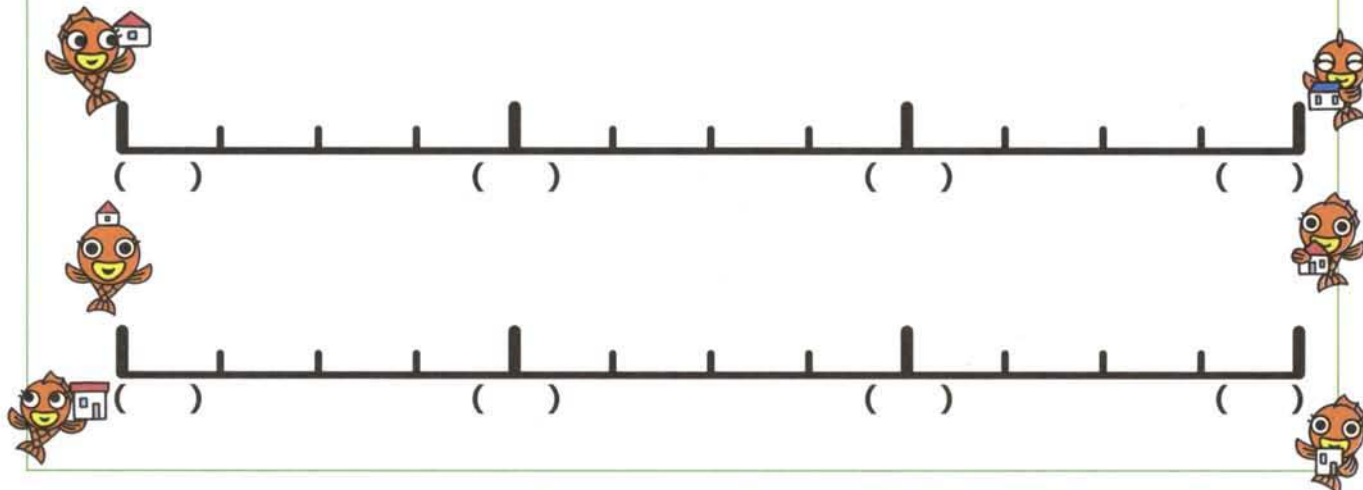
✧ 購入スケジュールを考えてみましょう ✧

例:10月に来店、年内に購入したいというお客様の場合 ※実際の物件によって異なります



年内に購入したい場合でも見る事・考える事がたくさんです ※1メモリは1週間です。

計画性を持つことが
成功のカギです！



6.購入予算に合った買い方

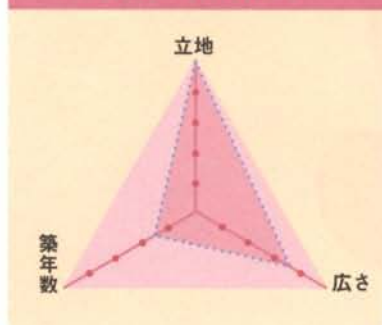
一般に物件の価格は、①「立地(土地の坪単価)」と②「広さ(希望の坪数)」と③「新しさ(築年数)」の3つの要素で成り立っていると云えます。

同じ価格の物件でも
3つの要素のバランスで内容は全然違ってくるんだね。
自分の購入目的に合った買い方を選んでね！

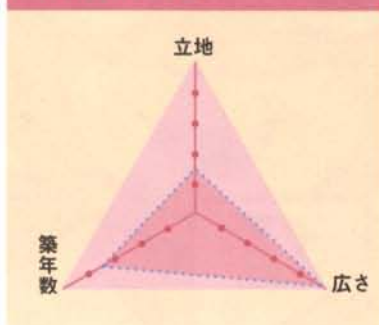
同じ購入予算でも様々な形(組み合わせ)があります。

①～③

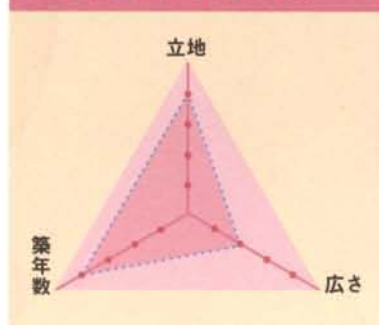
①とにかく立地にこだわって
都心の古めの物件を



②土地も建物もゆったり広い
郊外の物件を



③ ある程度の立地と新しさを
重視した小規模の物件

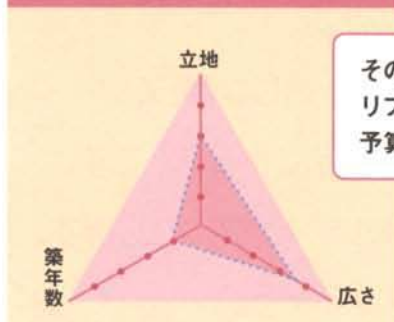


その他にもこんな方法があります。

将来の新築やリフォームを踏まえて予算を抑えておきます。

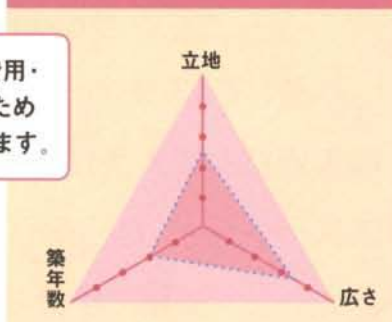
④・⑤

④ 数年後の新築を考えて
土地価格程度の古い物件を



その後の建築費用・
リフォーム代のため
予算を残しています。

⑤ 全面リフォームを目的に
古いけど頑固な物件



将来の建て替えや将来のリフォームを考えた予算のかけ方も
選択肢の一つです。

9.今の家賃と比べてみよう



「現在は金利が低い!」といっても前項の通り、利息の支払いはやっぱり大きいですよ!そこで『賃貸に住民続けるべき』か『自己資金を貯めてから購入するべき』か、『今回購入するべき』か、検討してみましょう!

もし、一生賃貸に住民続けるとした場合

日本人の平均寿命 (2009年6月厚生労働省調べ)	男性	79才	女性	86才
現在のご年齢	ご主人	才	奥様	才
賃貸住宅に 住民になる年数		年		年

予想:総支払家賃(家賃上昇率を加味せず)

	居住予定年数	現居の家賃総額	転居後の家賃総額
現在の家賃のまま 住民続けた場合	年	円	
年後に賃貸で 住民替えた場合	現居 年	円	円
	転居後 年	円	



賃貸に住民続けた場合、
どんな『メリット』『デメリット』が
あるのかしら?

●メリット

- ・設備交換費用が不要
- ・気軽に引越しが出来る
- ・資産価値の値減りの心配が無い
- ・固定資産税がかからない

●デメリット

- ・老後も支払いが続く(固定資産税や管理費よりも家賃のほうが高い)
- ・生活スタイルに合わせてリフォームする事が出来ない
- ・分譲よりもグレードが劣る
- ・資産価値が残らない
- ・高齢になると借りづらい(大家の都合で退去勧告される事もある)

5年後に住宅を購入した場合

※借入額 万円・返済期間 年・金利 % (固定金利にて試算)

現在、住宅購入の為に貯蓄している年額	円	×5年分=	円
賃貸の場合だと発生しない固定資産税額等	円	×5年分=	円
借入額を減少させた事による利息減額分			円
今、購入する事による元金の減り分			円
今よりも金利が0.5%上昇した場合			円
今よりも金利が1.0%上昇した場合			円
今よりも金利が % 上昇した場合			円



これ以外にも、最近耳にする『消費税増額』や『購入に有利な税制の時限立法(一時的・臨時的な政策)』、『ローンの年齢による制限』の事もあるんだよ! 次のページで見てみよう!

※このシートの中の金額は全て概算になります。詳細は税務署・各金融機関等にお問い合わせ下さい。

14.Let's Study

プロと一緒に学びましょう!

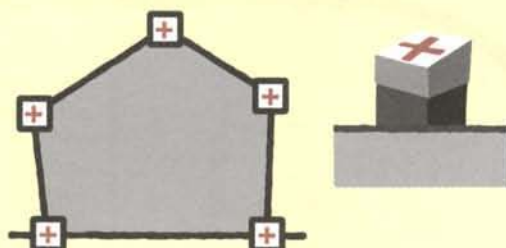
- ①「物件」の見方
- ②「瑕疵」の見方
- ③「予見」の見方



こんなヒビは?



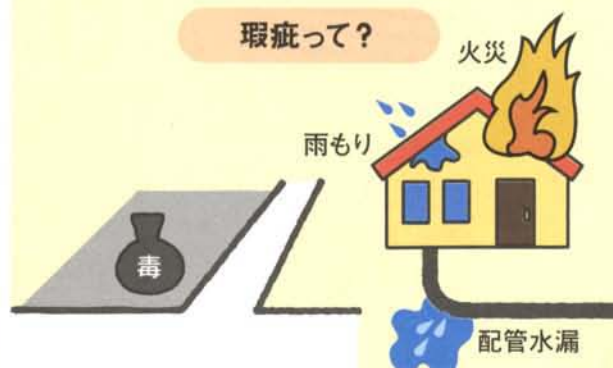
境界って?



隣地・近隣は?



瑕疵って?



管理って?



マンションの管理って何?

予見って?



道路ができる?

マンションが建つ?

18.重要事項「ご購入不動産」の調査 《宅地建物取引業法31・35・47条》

❖ 専門家が購入物件を調査します ❖

イエステーションでは、物件調査の実務レベルを向上するための講習やテストが毎年行われ、日々技能向上に努めています。宅建業法で定められている内容を深く掘り下げ、あらゆる角度から購入目的に達する物件が確認し、お客様へ契約前にご説明する重要事項説明書（宅建業法35条書面）に記載します。そのため経験豊かなスタッフが、現地、法務局、役所にも足を運んで次のような項目を調査いたします。



●宅地建物取引業法第47条の厳守を心がけています

宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

重要な事項について、「故意に事実」を告げず、又は「不実のことを告げる」行為

●宅地建物取引業法第31条の厳守を心がけています

宅地建物取引業者は、その取引の関係者に対し、「信義」を旨とし、「誠実」にその業務を行わなければならない。

1 現地の調査



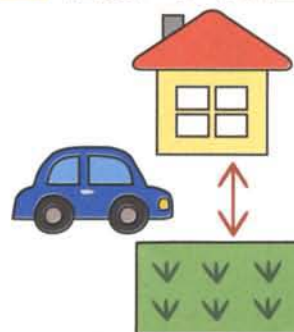
雨漏り、シロアリの害、木部の腐食、建物の傾き、火災の被害等。

2 境界の調査



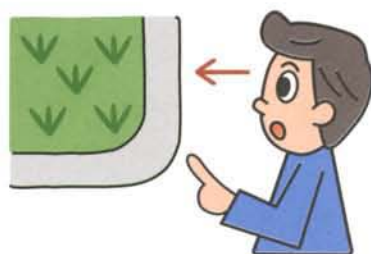
隣地や道路との境界は明確になっているか、調査します。

3 道路づけの調査



4m以上の道路に間口が2m以上接していないと再建築できない場合があります。

4 私道負担の調査



私道部分は建物を建てる際に敷地面積に算入されません。私道持分はあるのか、調査します。

5 ライフラインの調査



電気や下水道、ガス配管の状況を調査いたします。

6 法務局の調査

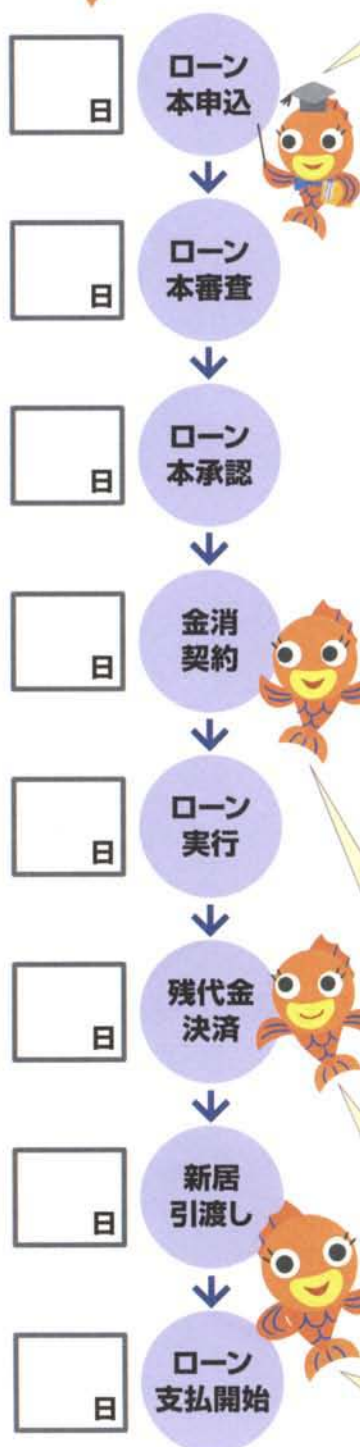


所有者、所在地、地目、地積、持分、抵当権等を登記簿謄本で確認します。

22.ローン本申込み・金消契約の流れ



売買契約後は、以下の流れで住宅ローン借入手続きを行って頂きます！



売買契約後、速やかにローン本申込みの手続きをして頂きます。
借入れされるご本人様が金融機関にて手続きを行って頂きます。
(所要時間:約1時間程度)
又、ローン本申込みの際に、団体信用生命保険の加入申込み手続きも同時に行います。

ワンポイントチェック…ローン特約

仮審査は承認になったけど
万が一、本申込みで不承認になった場合

買主が購入するにあたり融資条件の成立を前提としている場合、あらかじめ予定していた融資金額が、買主の責任ではない事情によって融資機関等の承認が得られなかった場合、白紙解除の申し出が出来る特約です。

◆ただし…以下のケースの場合は適用になりません！

- ☐ 買主の責任によりローン本申込みの手続きが遅れて、特約期限内に承認が得られなかった場合
- ☐ 買主の責任によって融資承認が得られなかった場合
(仮審査後の新規ローン借入れや自己都合による退職、虚偽の申告や、過去のローン滞納等不告知のケース)
- ☐ 個人事業主からの借入れや社内融資、共済組合からの借入れ

『金消契約 (きんしょうけいやく) とは…』

借入先の銀行と本承認の借入内容に基づいて金銭消費貸借契約書(いわゆる住宅ローンの借入書)を交わす手続きの事です。借入れされるご本人様が金融機関にて手続きを行って頂きます。
この手続きをしないとローンの実行がされないんだね！

『残代金決済 (ざんだいきんけっさい) とは…』

売買代金総額から、先に支払い済みの手付金・中間金を差し引いた残代金(ざんだいきん)を支払う日の事です。
金融機関にて売主様・仲介業者・司法書士が立ち会いのもと手続きを行います。

いくつか手続きがあるので前もって知っておくと安心ですね！