



**不動産購入ガイドブック**  
～理想の住まいのを見つけ方～

# 自己紹介

## 氏名： 池田 壘

---

【住所】神奈川県平塚市出身

### 【経歴】

専門学校を卒業後、アパレル企業へ就職  
新規店舗の開発業務に従事  
30代を前に地元湘南にて不動産業界へ

### 【ひとこと】

**どんな些細なことでもご相談ください。**

これまで、たくさんの人に恵まれ、人との出会いが私を成長させてくれました。

沢山の方に笑顔になって頂けるような仕事をしていきます。

育ててくれた地元湘南で仕事ができる喜びを感じながら、今日も頑張ります！



# 皆様のパートナーとして認めていただくために

## POINT

私たちはこちらの  
3つを大切にしています！

## 1. 「身だしなみ」「笑顔での挨拶」「言葉遣い」「嘘をつかない」

住まいを購入するということは一生で一番のお買い物です。

上記の4点は当たり前のことかもしれませんが。

しかし皆様に安心な住まい探しをしていただくために、

私達は営業マンとして、そして**住まい選びのパートナーとして信頼を持って頂くためにも**、この当たり前の部分を人として身につけていかねばならないと考えております。

## 2. プロとして言い切る

私たちは皆様のパートナーであり、住まい探しのプロです。

一つひとつ皆様の要望や不安を取り除きつつ、

皆様にとってベストだと思える住まい探しをサポートして参ります。

**何を優先し、何を譲るべきであるのかを、しっかりとプロの意見を伝えて参ります。**

**※また、調査を行い、物件に問題があった場合は、ストップをかけることもあります。**

## 3. 豊富な地元情報を提供します！

私たちは創業からずっと地域密着にこだわってきました。

**当社にはたくさんの地域情報が蓄積されています。**

それに加えてお客様に住まいのご提案をさせていただく際は、地域調査・物件調査にも力をいれています。

スタッフ自身も地元に住み、周辺の新鮮な情報を常に仕入れています。

「良いこと」も「悪いこと」もしっかりと伝えて参ります。

# 正しい家探しの進め方とは？

## POINT

この順番さえ間違えなければ  
大丈夫です！

1. 自分達が求めていることをしっかりと考えましょう！
2. 正しい予算を組みましょう！
3. 条件の優先順位をきめましょう

優先すべきは・・・

ローン・資金繰り？ 通勤・通学にかかる時間？ 子供の教育環境？

周辺施設状況？ 実家との距離？ いくらで売れるのか？ 慣れ親しんだ場所？

などをしっかりと考える必要がございます。

ここで重要なことは、**今だけの状況を考えるよりも中長期的な視点**で考えることです。

その上で、お探しのポイントは、**予算を決定し、優先順位によって**

**「住むエリアを譲るか」「築年数を譲るか」「広さを譲るか」**のいずれかです！

それを決める基準をまずは明らかにしていく必要があります。

# 不動産購入の流れ

## POINT

全体の流れを把握し、  
準備を整えましょう！

### ①購入のご相談



資金計画のアドバイスや  
お探しのご条件のヒアリング  
などを行います。  
何でもご相談ください。

### ②物件選定



ご希望に沿った物件を  
地域専門の弊社が豊富な  
情報の中からご提案致します。

### ③物件見学



お車で効率よく、  
ご一緒にご案内させていただきます。

### ④ローン事前審査



より具体的な資金計画を把握する為  
に一度事前審査を行います。  
弊社が代行し、サポートさせて  
頂きますのでご安心ください。

### ⑤購入申込



ご購入したい物件が  
見つかりましたら、  
申込書に条件等をご記入頂き、  
売主様に提出します。

### ⑥売買契約締結



重要事項の説明を受け、内容をご理  
解された後、売買契約の締結となりま  
す。売買契約成立時に売主様に手付  
金をお支払い頂きます。

### ⑦ローン本申込



契約後、事前審査を通した金融機関  
へ本申込を行います。  
こちらも弊社がサポートさせて頂きます。

### ⑧引渡し前の最終確認



引渡し前の不動産の状態を確認します。  
基本的には、売主、買主、  
弊社の三者立会いのもと行います。

### ⑨残代金支払いと 物件の引き渡し



残代金の支払いと同時に、  
物件の引渡し、所有権移転登記を  
行います。

### ⑩ハウスクリーニング リノベーション工事



引渡し後、入居前に必要な  
クリーニングやリノベーションを  
お客様の希望に沿って行います。

### ⑪引越し



引越会社の手配だけでなく  
水道・ガス・電気、住民票の移転、  
郵送物の転送手続きも  
忘れずに行いましょう。

### ⑫確定申告



※場合によって、  
確定申告や年末調整の手続きを  
行う必要がございます。

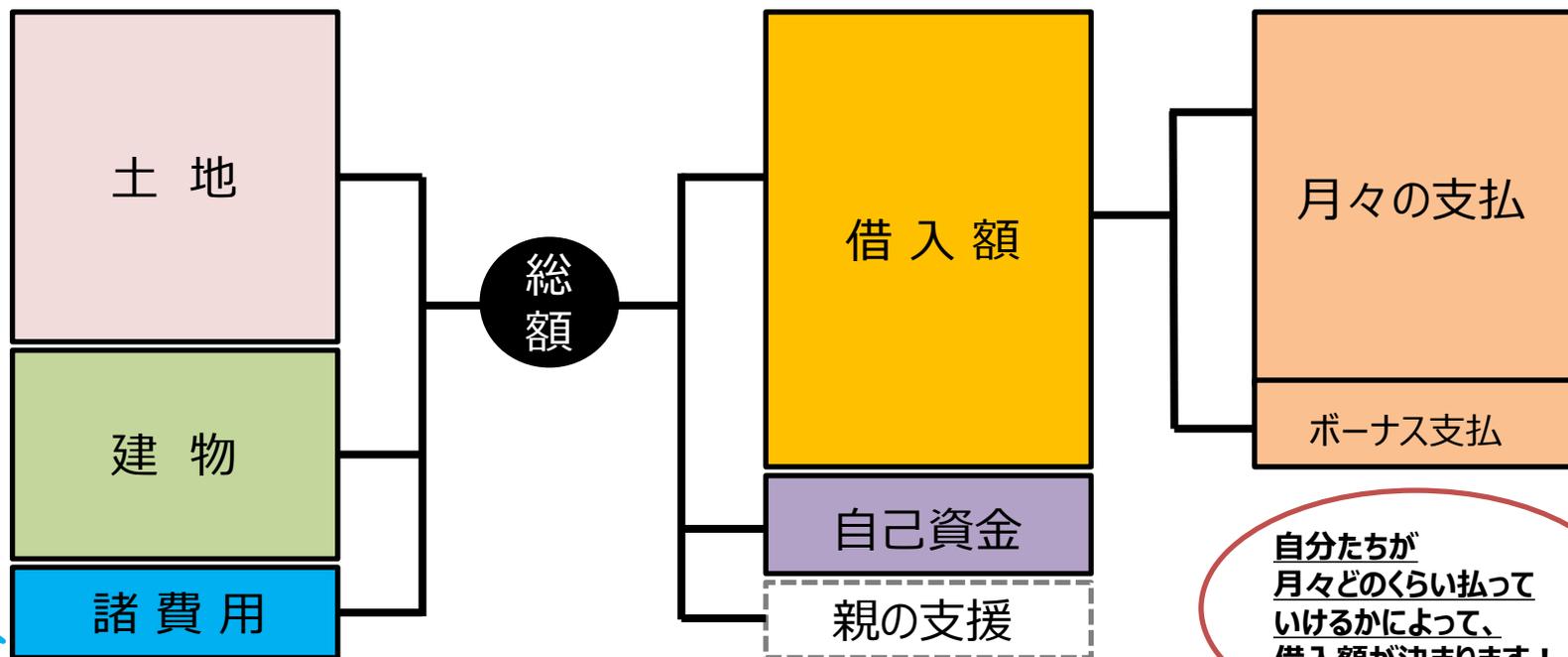
# 資金計画ですることは2つ

## POINT

①資金計画での大切なことって!?

- ①いくらまで借りることができるのかを把握
  - ②いくらまでなら無理なく払えるのかの確認
- ⇒賃貸のお部屋探しのように、家賃の上限金額を決めてお探しするのと同じです。  
“いくら借りるか”より“**月々いくら支払うか**”

住宅ローンとは、..



詳細は次のページ  
でご説明します。

自分たちが  
月々どのくらい払って  
いけるかによって、  
借入額が決まります!

# 資金計画ですることは2つ

## POINT

③いつどのような費用が必要??

・不動産売買契約締結から引き渡しまでの各場面で、  
下記のような費用が必要となります。

申込

売買契約締結

住宅ローン本申込  
金銭消費貸借契約

残代金決済

引き渡し後

手付金  
(売買価格の約5%)

印紙代  
(売買契約用)

仲介手数料半金

印紙代  
(ローン契約用)

残代金  
(売買代金の約95%)

登記費用  
(司法書士の報酬、登録免許税)

固定資産税等清算金

ローン諸費用  
(保証料、融資手数料など)

仲介手数料残金

火災保険料

引越代

ハウスクリーニング代

カーテン代

テレビアンテナ工事  
(戸建ての場合)

エアコン代

不動産取得税

※上記はあくまで基準です。  
手付金のみで100万円~の  
ご相談も可能です。

# 資金計画をさらに詳しく見ていきましょう！

あなたは住宅購入において、どれくらいの借入をお考えですか？

下記、参考借入可能額表を基に月々の支払金額からご自分の借入限度額を把握してみましょう。

## 【参考借入可能額（万円） ※元利均等返済の場合】

ローン返済額早見表（元利均等返済 毎月払）													
借入金額（万）	0.50%	0.70%	1.00%	1.30%	1.50%	1.70%	1.90%	2.10%	2.20%	2.30%	2.40%	2.60%	3.00%
100	2,595	2,685	2,823	2,965	3,062	3,161	3,262	3,364	3,416	3,469	3,522	3,629	3,849
600	15,575	16,111	16,937	17,789	18,371	18,965	19,569	20,185	20,497	20,812	21,129	21,773	23,091
700	18,170	18,796	19,760	20,754	21,433	22,125	22,831	23,549	23,913	24,281	24,651	25,401	26,940
800	20,766	21,481	22,583	23,719	24,495	25,286	26,092	26,913	27,330	27,749	28,173	29,030	30,788
900	23,362	24,166	25,406	26,683	27,557	28,447	29,354	30,278	30,746	31,218	31,694	32,659	34,637
1,000	25,958	26,852	28,229	29,648	30,618	31,608	32,615	33,642	34,162	34,687	35,216	36,288	38,485
1,100	28,554	29,537	31,051	32,613	33,680	34,768	35,877	37,006	37,578	38,155	38,737	39,917	42,334
1,200	31,150	32,222	33,874	35,578	36,742	37,929	39,138	40,370	40,994	41,624	42,259	43,545	46,182
1,300	33,746	34,907	36,697	38,543	39,804	41,090	42,400	43,734	44,410	45,093	45,781	47,174	50,031
1,400	36,341	37,592	39,520	41,508	42,866	44,251	45,662	47,098	47,827	48,561	49,302	50,803	53,879
1,500	38,937	40,278	42,343	44,472	45,928	47,411	48,923	50,463	51,243	52,030	52,824	54,432	57,728
1,600	41,533	42,963	45,166	47,437	48,990	50,572	52,185	53,827	54,659	55,499	56,345	58,060	61,576
1,700	44,129	45,648	47,989	50,402	52,051	53,733	55,446	57,191	58,075	58,967	59,867	61,689	65,425
1,800	46,725	48,333	50,811	53,367	55,113	56,894	58,708	60,555	61,491	62,436	63,388	65,318	69,273
1,900	49,321	51,018	53,634	56,332	58,175	60,054	61,969	63,919	64,908	65,904	66,910	68,947	73,122
2,000	51,917	53,704	56,457	59,296	61,237	63,215	65,231	67,284	68,324	69,373	70,432	72,576	76,970
2,100	54,512	56,389	59,280	62,261	64,299	66,376	68,492	70,648	71,740	72,842	73,953	76,204	80,819
2,200	57,108	59,074	62,103	65,226	67,361	69,537	71,754	74,012	75,156	76,310	77,475	79,833	84,667
2,300	59,704	61,759	64,926	68,191	70,422	72,697	75,015	77,376	78,572	79,779	80,996	83,462	88,516
2,400	62,300	64,444	67,749	71,156	73,484	75,858	78,277	80,740	81,989	83,248	84,518	87,091	92,364
2,500	64,896	67,130	70,571	74,121	76,546	79,019	81,538	84,104	85,405	86,716	88,039	90,719	96,213
2,600	67,492	69,815	73,394	77,085	79,608	82,180	84,800	87,469	88,821	90,185	91,561	94,348	100,061
2,700	70,088	72,500	76,217	80,050	82,670	85,340	88,062	90,833	92,237	93,654	95,083	97,977	103,910
2,800	72,683	75,185	79,040	83,015	85,732	88,501	91,323	94,197	95,653	97,122	98,604	101,606	107,758
2,900	75,279	77,871	81,863	85,980	88,793	91,662	94,585	97,561	99,069	100,591	102,126	105,234	111,607
3,000	77,875	80,556	84,686	88,945	91,855	94,823	97,846	100,925	102,486	104,060	105,647	108,863	115,455
3,100	80,471	83,241	87,509	91,909	94,917	97,983	101,108	104,290	105,902	107,528	109,169	112,492	119,304
3,200	83,067	85,926	90,331	94,874	97,979	101,144	104,369	107,654	109,318	110,997	112,691	116,121	123,152
3,300	85,663	88,611	93,154	97,839	101,041	104,305	107,631	111,018	112,734	114,466	116,212	119,750	127,001
3,400	88,259	91,297	95,977	100,804	104,103	107,466	110,892	114,382	116,150	117,934	119,734	123,378	130,849
3,500	90,854	93,982	98,800	103,769	107,165	110,626	114,154	117,746	119,567	121,403	123,255	127,007	134,698

※上記の【ローン返済額早見表】の期間は35年を想定しています。

# 資金計画をさらに詳しく見ていきましょう！ ～融資編～

## POINT

金利の変動は  
支払いにどう影響する？

- ・住宅ローンの場合、借入金額が大きいだけに、1%の金利の違いで返済額が大きく変わってしまいます。

5,000万円を借りた場合 ※期間35年想定

金利 0.6% ➡ 1.6%

返済総額 約5,544万円 ➡ 約6,533万円

年間返済額 約158万円 ➡ 約186万円

月間返済額 約13.2万円 ➡ 約15.5万円

➡ トータルで約989万円の差

➡ 年間で約28万円の差

➡ 年間で約2.3万円の差

低金利の最も大きい要素である“金利優遇”。

借入時点で得られた“優遇利率”は、借入期間内は有効ですので、お得です。

# 資金計画をさらに詳しく見ていきましょう！ ～融資編～

## POINT 固定金利と変動金利どう違う？

・住宅ローンの返済には、「固定金利」と「変動金利」の二種類があります。

固定金利と変動金利の違いをご存知でしょうか？

固定金利とは、新発国債10年利回りに連動し、借り入れた時点（融資実行日）での金利が返済終了時まで変わらず続く金利です。

変動金利とは、年に2回、4月1日と10月1日の短期プライムレート（銀行が企業に貸し出し期間1年未満でお金を貸すときの最も良い条件での金利）の変動に伴って利率が変わる金利です。

	固定金利	変動金利
メリット	<b>安心・安定感がある。</b> 借入時に将来的な金利と返済総額が分かるので、安心して返済計画を立てることが出来る。	<b>低金利時代にはお得。</b> 金利下降期には低金利メリットを享受できる。
デメリット	<b>金利がやや高め。</b> 金利水準が変動に比べて高めに設定されている。また、景気が悪化し金利が下がっても、契約時に決定した金額を払い続けなければならない。	<b>安心・安定感が少ない。</b> 金利が急上昇すれば元金がなかなか減らないというリスクがある。

※金融機関によっては、変動金利と固定金利を組み合わせた返済計画もたてられます。

**今決める必要はありません！！**

**大切なのは、自分にとってストレスのない返済の仕方を知ることです。**

# 今すぐに家を買った方が良い理由①

POINT 家賃の支払いは想像以上！

事例① 家賃15万円／居住年数5年間／更新2回の場合

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{家賃} \\ \hline 15 \text{ 万円} \\ \hline \end{array} \times \left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{居住年数} \\ \hline 5 \text{ 年} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 12\text{ヶ月} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{敷金・礼金・} \\ \text{更新料} \\ \hline 4 \text{ ヶ月分} \\ \hline \end{array} \right] = \begin{array}{|c|} \hline \text{家賃支払額} \\ \hline 960 \text{ 万円} \\ \hline \end{array}$$

※敷金+礼金は家賃2ヶ月分で計算、更新料は2年毎に家賃1ヶ月分で計算。

## 家賃支払い額シミュレーション

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{家賃} \\ \hline \text{万円} \\ \hline \end{array} \times \left[ \begin{array}{|c|} \hline \text{居住年数} \\ \hline \text{年} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 12\text{ヶ月} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{敷金・礼金・} \\ \text{更新料} \\ \hline \text{ヶ月分} \\ \hline \end{array} \right] = \begin{array}{|c|} \hline \text{家賃支払額} \\ \hline \text{万円} \\ \hline \end{array}$$

借入額を調整することで家賃以内で「家」という資産を購入することも可能です。  
さらに言うとローン返済は35年間で終わるのに対して、家賃は一生払い続けなければなりません。  
年金問題や子供の教育費を考えれば老後においても月々の家賃を払い続けるのは、  
非常に負担が大きいと言えるのではないのでしょうか。

# 今すぐに家を買った方が良い理由②

POINT

徹底比較！

今買う VS 5年後購入

## 前提条件

- 現在の住まい：家賃15万円（45m<sup>2</sup>）
- 購入の住まい：7,000万円（70m<sup>2</sup>）
- 金利：0.6% 35年 借入額7,000万円  
（※5年間で金利、物件価格は変動なしと想定）

今購入



5年後購入

定年時支払い残額 **1,092**万円

・退職金や年金を住宅ローンに使わなければいけない？（退職金で一括支払いした場合）

## そこで結論！

「5年後、買う」と??

- ①定年時に「1,092万円」も住宅ローンが残っている！
- ②総支払い額が「960万円も多い！
- ③30代の5年間を賃貸の「広さ」「仕様」「設備」で我慢する！

あなたは出来ますか??

# 今すぐに家を買った方が良い理由③

## POINT

同じ支払いで  
広い住まいに住み替え可能

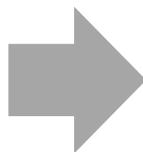
・月々の返済額を変えずに今よりも広い物件に住むことができます。

### 現在の賃貸マンション<2DK>

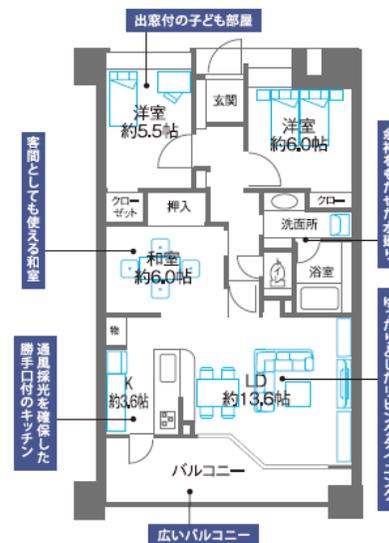


家賃：150,000円台

家族：3人  
(ご夫婦、子供1人)



### <3LDK> 5,000万円の 中古マンションを購入



月々の支払：150,000円

頭金 0円

ボーナス 0円

※諸費用別途必要

# おすすめ不動産購入術①

## POINT

知らなきゃ損する!?

## おすすめ不動産購入術

不動産は大変高価なお買い物。  
不動産購入の前に、まずは正しい知識を身につけましょう。

不動産購入。その前に…**あなたの知識は、正しい!?**

勘違い

1

不動産会社が売り出している物件は、  
その会社の**所有物**だと思いませんか？

**売り出されている多くの物件は仲介物件！**

不動産会社は、所有者（売主様）から依頼され、  
販売のお手伝い（仲介）をしているのです。

勘違い

2

A社の広告物件は、  
A社からしか買えないと思いませんか？

仲介物件の場合、A社から出している物件を  
B社からでも購入することができます。

勘違い

3

A社の広告物件を、B社から買うと  
損をすると思いませんか？

仲介物件の価格に対する仲介手数料率は一定、  
**複数業者を通して、高くなることはありません。**



勘違い

4

不動産会社の営業マンは、  
物件を売る**セールスマン**だと思いませんか？

仲介物件を扱う不動産会社は、セールスではなく、  
お客様が安心してベストな不動産購入を出来るように、  
お手伝いすることが仕事です。

**アドバイザーであり、アシスタントであり、  
交渉事の代理人**だといえます。

こんな勘違いしていませんか？  
骨折りのくたびれもうけになってませんか？

# おすすめ不動産購入術②

## POINT

知らなきゃ損する!?

## おすすめ不動産購入術

勘違い

5

### 自分で探して購入する方法がベスト だと思いませんか？

#### 自分で探した時の 落とし穴

##### ◆ 広告物件だけ？

物件広告。たくさん集めたと満足していませんか。  
でも、本当は広告にのらない物件情報がたくさんあるんです。

##### ◆ 悪いところはないの？

チラシや広告で紹介されるのはよい面ばかり。  
ちゃんと、よい面、悪い面の両方を見ることができていますか。

##### ◆ 「好き」と「いい」は同じ？

「好き」「きれい」で選んでいませんか。  
あなたのいいと思った物件、専門家から見ると違うかも。

##### ◆ 先のことも見てる？

生活スタイルや収入状況を考えてたてる支払いプラン。  
将来のことも、きちんとシミュレーションできていますか。

##### ◆ 本当にお買い得？

その値段、妥当かどうかの判断ができますか？  
同じ予算でも、もっといい物件が他にあるかも。

### 失敗しない不動産購入の為に

高価な買い物なのだから、じっくり慎重に考えて選びたいもの。  
でも、物件選び・支払い計画・手続きなど、  
当然不安も多いはず。

Point!

- ・物件はどこからでも購入できる
- ・どこから買っても費用は同じ
- ・相談しても、しなくても、費用は同じ
- ・不動産会社によってサービスや信頼度は違っても、かかる費用は同じ
- ・不動産会社の担当者はセールスマンではなく、アドバイザーで、アシスタントで、代理人
- ・不動産会社なら、他社物件を含む、より多くの情報を効率よく収集できる
- ・相談だけならいつでも無料