

# パティーナがお届けする 幸せな お家探しへの 8つのステップ

～お家探しがもっとワクワク、さらに楽しくなる～

ご購入まで大切に保管下さい。

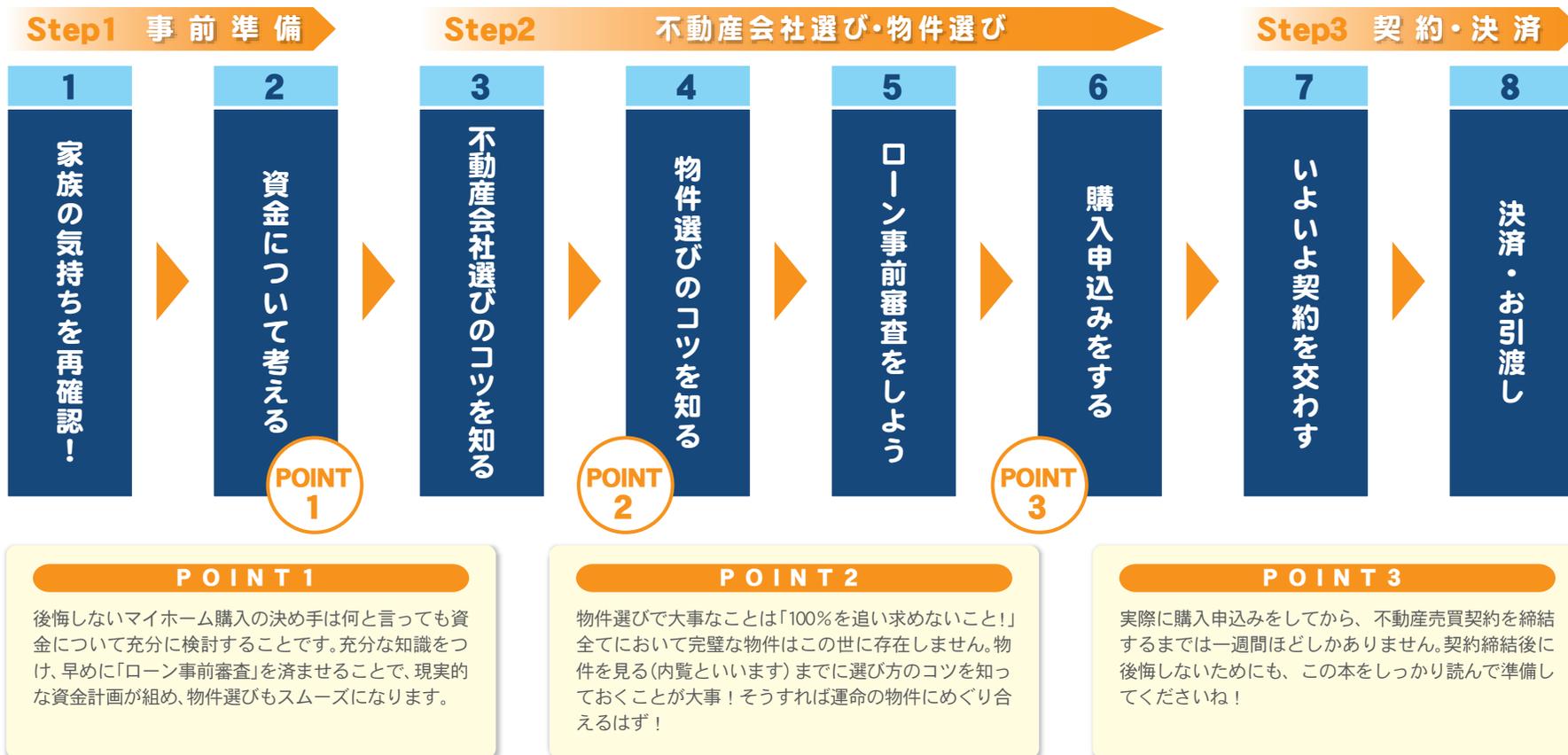


不動産のトータルパートナー

 Patina パティーナ株式会社

はじめに	マイホーム購入までの流れを知ろう！ .....	01
01	家族の気持ちを再確認！ .....	02
02	資金について考える .....	03
03	不動産会社選びのコツを知る .....	04
04	物件選びのコツを知る .....	05
05	ローン事前審査をしよう .....	06
06	購入申込みをする .....	07
07	いよいよ契約を交わす .....	08
08	決済・お引渡し .....	09
おわりに	気になる質問Q&A①～賃貸と購入はどちらがオトク？～ .....	10
	気になる質問Q&A②～結局私はいくらまで買えるの？～ .....	11
資料	返済額早見表 .....	12

## 幸せなマイホーム購入の流れ



さあ、マイホーム購入までの流れは理解できましたか?  
「幸せなお家探しへの8つのステップ」いよいよスタートです!

START!

# 1

## 家族の気持ちを再確認！ ～家族がひとつになる瞬間～



幸せなお家探しへの8つのステップ

Step 1	Step 2	Step 3
1	2	3
4	5	6
7	8	

家族で将来のことをトコトン話し合ひましょう。  
夫婦の間で「家を買う動機」「希望条件」をハッキリさせておかないと、  
家の見ただ目で迷ってしまう!?



### ? 5W1Hとは…

<b>Why</b>	なぜ	なぜ家が欲しいのか？家を買う動機のこと。「子供ができて賃貸が手狭だから」など
<b>Who</b>	誰	誰が住むのか？誰のための家探しなのか。
<b>When</b>	いつ	いつまでに買いたいのか？購入する時期のこと。
<b>Where</b>	どこ	どこに欲しいのか？(→エリアの詳しい決め方は5番をご覧ください！)
<b>What</b>	何	どんな物件が欲しいのか？中古、新築？広い、狭い？見た目、機能性？
<b>How much</b>	いくら	予算はいくらか？(→予算の決め方は2番を参照して下さい！)

### 5W1Hがハッキリしないまま選ぶと…

本当は広い家が欲しいのに…

なんとなく家が欲しい…



ふむふむ



迷ってきた…



狭いけどカッコいいから買おう！



やっぱり広い家がよかった…



「家を買う動機」とそこから出る「希望条件」は大切です！  
これをしっかり固めないと、家探しをしていく過程で判断基準がずれていくからです！  
家探しに「迷い」はつきものですが、動機がハッキリしていれば、軸がぶれずに後悔しないマイホーム探しが可能です！



家を買う動機はハッキリしましたか？もしかしたら賃貸のままで良いかもしれませんね。  
それでも「家が買いたい!」と思われたら、夫婦でその他の条件を明らかにしていきましょう!



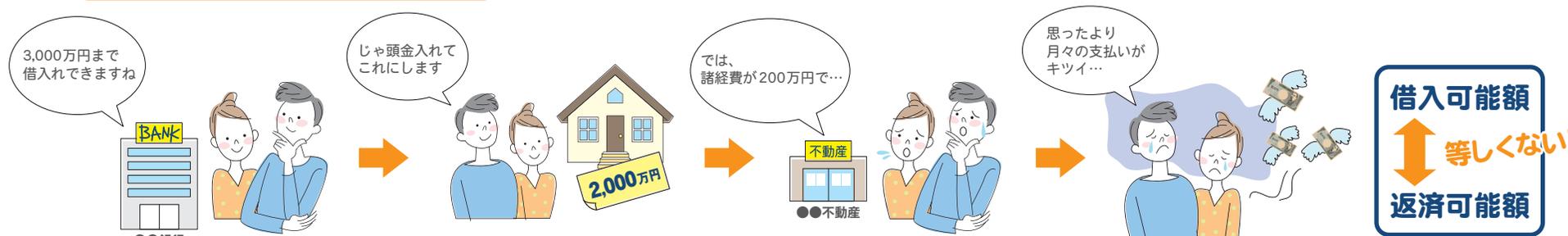
# 2 資金について考える Patina

幸せなお家探しへの8つのステップ

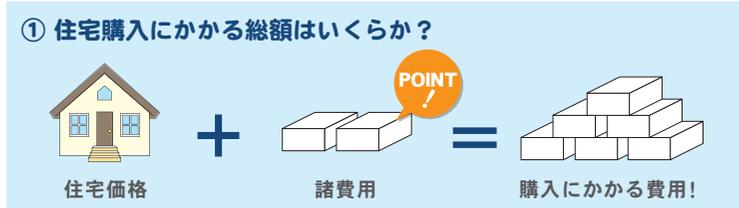


正しい予算の決め方のポイントは「仲介手数料」と「諸経費」と「月々の返済可能額」!

借入れ可能額と返済可能額は違う



▼こうならないために、正しい予算の決め方を理解しよう! ▼



**POINT!** 返済可能額と借入可能額の違いを理解して無理のない返済を!

**返済可能額とは...**  
実際に毎月の収入の中で住宅ローンの返済にあてることができる金額のこと

**借入可能額とは...**  
銀行が最大いくらまで貸すことができるかというローンの限度額のこと



**POINT!** 「物件価格」だけでなく、「諸経費」がかかることを把握!

諸経費の内訳	① 売買契約書の印紙代	⑦ 銀行ローン保証料
	② 表示登記	⑧ ローン事務手数料
	③ 所有権移転登記	⑨ ローン契約書の印紙代
	④ 所有権保存登記	⑩ 固定資産税の清算
	⑤ 抵当権設定登記	⑪ 納戸・アンテナなど
	⑥ 火災保険	



まずは正しい予算を決める事が大事です。  
パティナーでは一人ひとりにあった資金計画のお手伝いサービスも行っております!

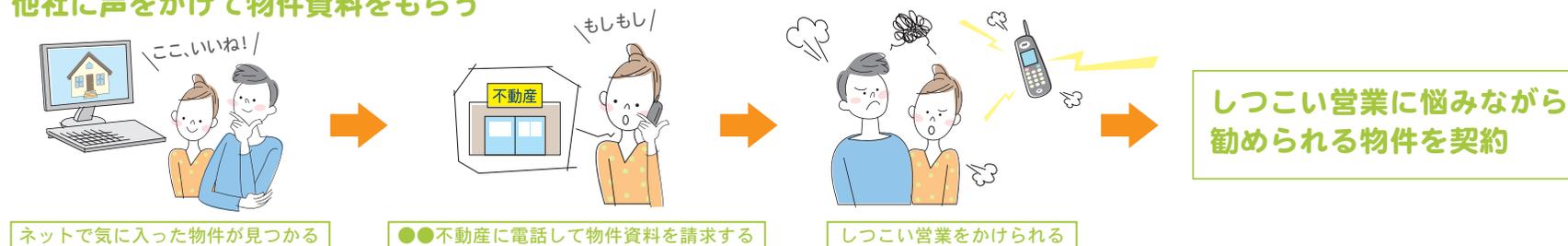


## 同じ物件を扱っているなら お客様目線の不動産会社がいいに決まっています

実は不動産会社が扱っている物件はどこの会社もほとんど同じなのです（例外もあります）。  
希望の物件が見つかり、どこの不動産会社からも買えるのであれば、お客様の立場に立った不動産会社から自分のペースで家探しをした方が良いでしょう。  
今ではインターネットでほとんどの不動産物件が閲覧できます。  
HPには当社のサービスも十分に説明してあります。不動産会社選びはパソコンで十分にできる時代です。

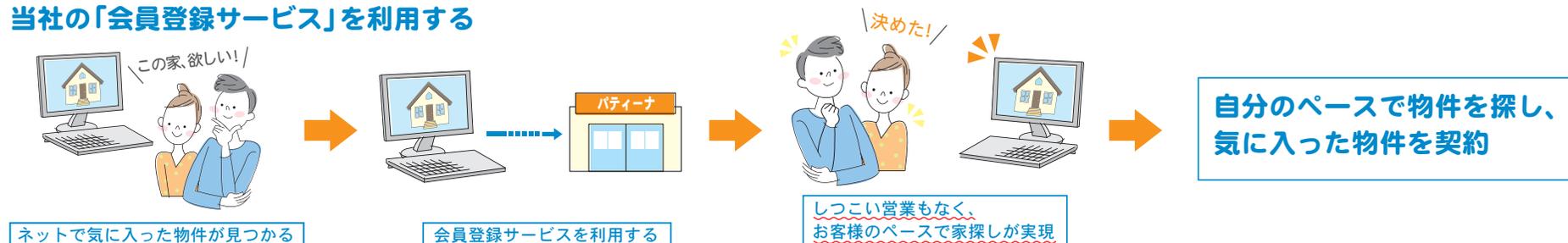
### case 1

#### 他社に声をかけて物件資料をもらう



### case 2

#### 当社の「会員登録サービス」を利用する



「パートナー選び」が住宅購入において重要な事です。  
ぜひ信頼のおける不動産会社を見つけて下さいね。

次へ

## 「相場感」の習得と購入動機を忘れないこと



！ 自分の予算に囚われることなく、インターネットで物件をたくさん見るとOK!

高い予算帯の家を見る  
 予算通りの家を見る  
 低い予算帯の家を見る

まずはたくさん  
 見ること!

その後、  
 予算帯の物件を  
 絞り込んで見る

多くの人は自分の予算帯の家ばかりを見ます。しかしそれでは相場感が見えてきません。つまり、その物件の価格の理由です。

「この家はこうだから高い」「この物件はこの質が低いから安い」といった価格と物件のバランスです。これが見えてくると、物件の良し悪しの判断がしやすくなります。

相場感が習得できれば、希望予算帯の物件に絞り込んでいきましょう。

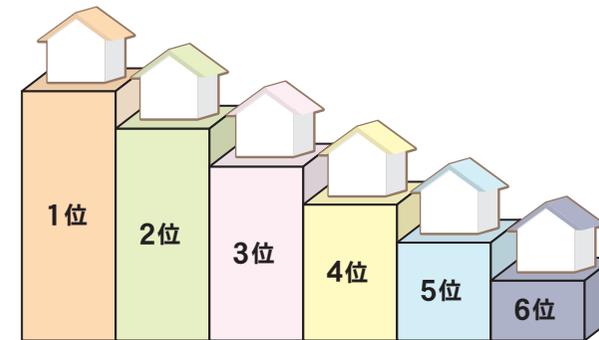
！  
 重要

たくさん見ても迷わないために

多くの物件を見ると、誰もが迷ってくるものです。全てが理想通りの完璧な物件はありません。どの物件でも何らかの不満があるはずです。

そういう時は、「はじめに」で説明した「購入動機」を思い出してください。後悔しないマイホーム購入をするために、自分の買いたい動機を忘れないようにしましょう。

また、購入動機を基準軸として物件をランキングしていくと迷わずに物件探しをすすめていきます。



値段の高い物件でなくても、  
 自分の希望に合っていれば「良い物件」です!

次へ

# 5

## ローン事前審査をしよう Patina

幸せなお家探しへの8つのステップ



### 事前審査を済ませるとどんなメリットがあるの？

#### 現実的な資金計画が組める

事前審査はもちろん、本審査の前段階のものです。ですから一旦事前審査を申込み、借入可能額や月々の返済額を明らかにしておけば、一つの目安ができます。これを元に、今の家賃と比較しながら物件価格を見直すことも可能になり、より現実的な資金計画を組むことができます。

#### 金利優遇の額を確認できる

マイホームをお得に買うためには「金利優遇」はかせませません。1%異なるだけでも支払いは将来的に何百万円と違ってきます。実際に事前審査を申し込むことで、優遇の幅がどれくらい可能なのか確認でき、物件の見直しなどにも役立ちます。

#### 事前審査に必要なものって？

売主である建築業者の中には、契約前にローンの事前審査を求めてくる場合もあります。

事前審査は右記のように準備しなければならないものもたくさんあります。

せっかく希望の物件が見つかったのに、書類を用意している間に他の人に買われてしまった！なんてことにならないように、早めに済ませておくことをおすすめします。

#### 給与所得者の方

1. 源泉徴収票（コピー）
2. 債務がわかる資料 〔自動車ローン等の他債務がある場合〕
3. 健康保険証（コピー）
4. 運転免許証（コピー）
5. 認め印



#### 事業主の方

1. 確定申告書・決算書（3期分のコピー）
2. 債務がわかる資料 〔自動車ローン等の他債務がある場合〕
3. 健康保険証（コピー）
4. 運転免許証（コピー）
5. 認め印



**備えあれば憂いなし！**  
事前審査の準備はお早めに…

次へ

# 6

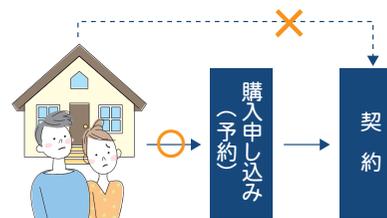
## 購入申込みをする Patina

幸せなお家探しへの8つのステップ



### そもそも購入申込とは？

購入の申込とは、お客様が「この物件を私が買います」と売主に伝えることです。あくまでも「予約」の扱いですので、最終的な成約とは異なります。購入申込後に物件調査をして予期せぬトラブルや価格交渉がうまくいかなかった場合等はキャンセルできます。しかし、申込でお互い「売ります。買います。」と意見が合いましたら、契約の準備に入りますので「買うと決めた」という物件が見つかったら、申し込みをするようにしましょう。



＜購入申込について＞  
購入申込はあくまで物件を購入するための「予約」の扱いであり、「お客様が物件を買う権利を得る」という位置づけになります。また、購入申込をする事で売主である建築業者との価格交渉がスムーズに運ばれます。

### 購入申込みにお金は必要ありません！

購入申込みには基本的にお金は必要ありません。当たり前のように申込金を要求してくる不動産会社がありますが、応じる必要はありません。「せっかく払ったのだから契約しようかな…」を狙っているだけです。



### 後悔しないために

#### ！ 購入申込み前に家族・友人に相談すると不安が消えます！

希望物件が見つかり、物件価格も条件に合えばいよいよ購入の申込みです。このとき、手間を惜しまずご家族や友人に相談してみましょう。そうするだけで不安がなくなり、購入した後も満足いく暮らしができるはずです。

マイホームは人生で一番の大きな買物です。もう少し考えてみるようにすすめられるかもしれません。しかし、この「賢いマイホームの買い方」で読んだ内容を説明してあげてください。きっと周りの方もご納得してくれるはずです。



マイホーム購入までもう少し！  
申込みは周りにも相談して！



# 7

## いよいよ契約を交わす Patina

### 契約をする際のポイント

次に契約の際のチェックポイントです。  
 これは前述の不動産売買契約の際にも大切となるポイントになります。  
 契約の段階までも細心の注意を払い、夢のマイホームのスタートラインに立ちましょう。

**POINT 1** 契約条文は  
あいまいにしない



契約条文はお客様の一生に一度の  
 買い物の諸条件を決める非常に大  
 切なものです。  
 「よく内容が分からないから…」と  
 いったあいまいにすることなく、  
 しっかりと内容を理解し、明確に  
 しましょう。

**POINT 2** ハンコは  
すべて自分で押す



一生に一度の買い物のハンコを、  
 いくら信用できる営業マンとはい  
 え、押ししてもらってはいただけ  
 ません。  
 営業マンに自分のハンコを預ける  
 などはもってのほかです。出来  
 り自分自身の手で押すようにし  
 ましょう。

**POINT 3** 具体的な  
日付を明記している



契約書に「工事着手日」「完成日」  
 「引渡日」が明記されていること  
 を確認しましょう。  
 もし契約時点で日付が確定できな  
 い場合は、後日はっきり時点で契  
 約書に追記するか、必ず『念書』を  
 もらっておくようにしましょう。

**POINT 4** 約束事はすべて  
書面で取り交わす



現場責任者や営業マンなどの打  
 ち合わせ、取り決めに関しては、必  
 ず書面による交換、またノートに  
 内容を記録し、後々まで保存して  
 おくことが非常に大切です。



契約は人生において大事なシーンです。  
 じっくり慎重に… 夢のマイホームまであと一步!



# 8

## 決済・お引渡し ～家族の思いがひとつになる日～



幸せなお家探しへの8つのステップ

Step 1	Step 2	Step 3
1	2	3
4	5	6
7	8	

### お引渡し前の最終チェックは ご家族全員でしっかりと!!

決済業務が終われば、いよいよお引渡しです。

お引渡しの前に「現場立会い」を行います。現場立会いとは最後のチェックのこと。

(新築であれば)完成状況の確認をし、入居後のトラブルを防ぐためには家族全員でしっかりと行っておきましょう!

隅々までチェックし、不具合が無いか確認してください。



家族の思いが  
ひとつになった  
家です。



リフォームで  
自分たちらしい  
楽しい家にしましょう。  
私たちもお手伝いします!!

# 気になる質問 Q&A …1

## 賃貸と購入はどちらがお得なの？

### 生涯、住宅(賃貸・売買)に居住することになる年数



●平均寿命  
平均寿命については、厚生労働省大臣官房統計情報部により作成、公表されている0歳児平均余命の値で計算しています。

知らないうちに、  
大家さんにこんなにも  
沢山のお金を払い続けて  
いるんですね！



### 賃貸は大家さんの「資産創り」のお手伝い

現在の家賃を70,000円とした場合に、55年間住み続けると総支払額は以下の通りになります。



### 購入したら自分の資産創りになる



**合計 32,088,100円**

一概にどちらが徳かとは言えな  
いけれど、賃貸した場合と購入した場合  
の一番大きな違いは、住宅に支払う賃金が「大  
屋さんの資産」になるか、「自分の資産」にし  
ていくか、という事なんですね。

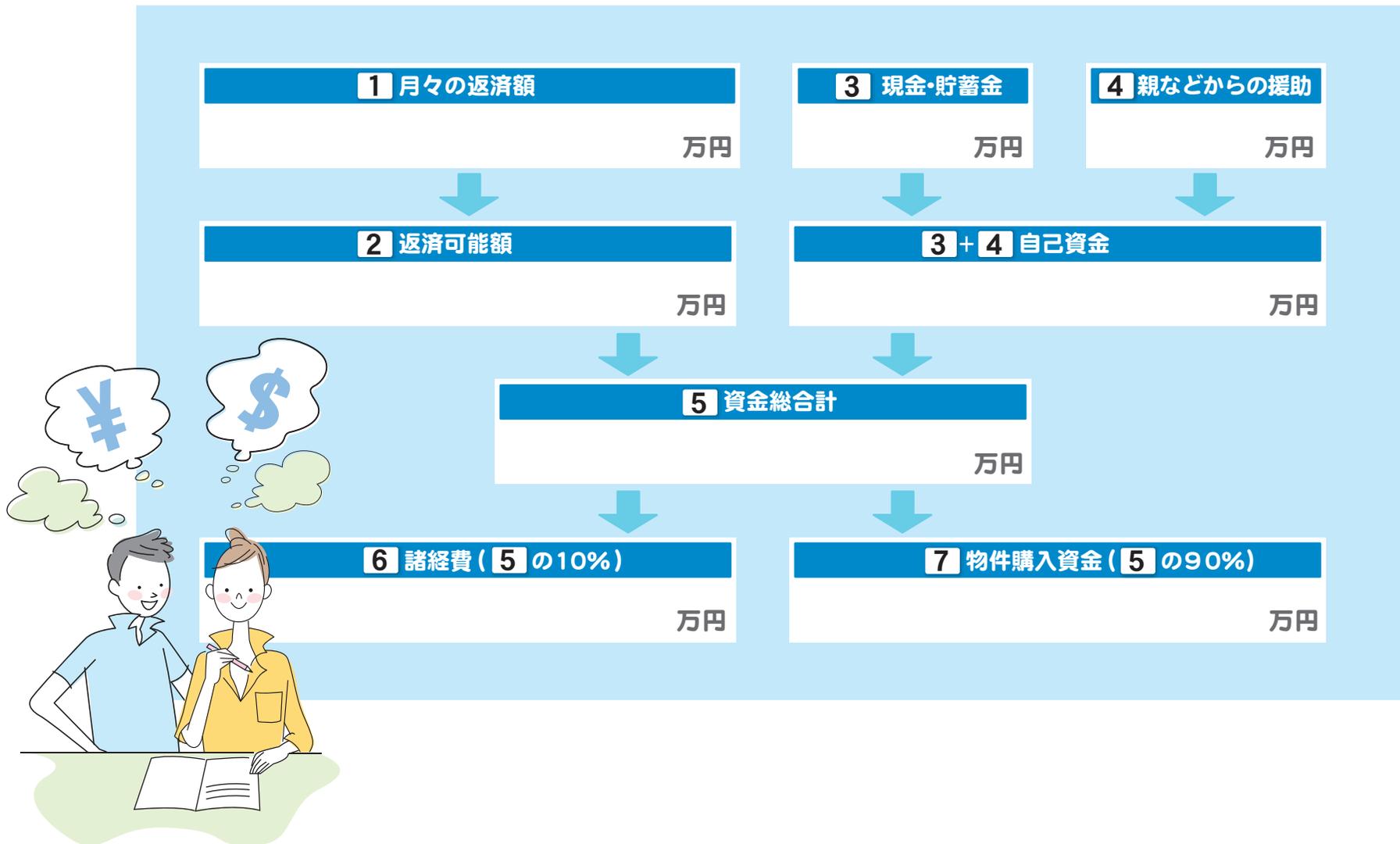
なんと、家賃と購入を  
比較すると、その差額は約

**1,400万円も!!**



**結論：自分の資産を創りたいなら  
今すぐ購入することがオススメ！**

### 実際に計画してみよう！



パティナーではこのような資金計画をサービスの1つとして行っております。ご興味のある方は是非一度パティナーまでお問い合わせ下さい！



## 金利計算表

この金利計算表は 100 万円借入した場合の月額返済費用を返済期間と金利に合わせて算出された早見表です。  
ご希望の返済期間と金利表とを照らし合わせて毎月の返済額を計算しましょう。  
(借入 100 万円単位での月額返済費用)

	5年返済	10年返済	15年返済	20年返済	25年返済	30年返済	35年返済
1.50%	17,310	8,980	6,208	4,826	4,000	3,452	3,062
1.60%	17,354	9,024	6,253	4,872	4,047	3,500	3,112
1.70%	17,397	9,068	6,298	4,918	4,095	2,548	3,161
1.80%	17,441	9,113	6,344	4,965	4,142	3,597	3,211
1.90%	17,485	9,157	6,390	5,012	4,191	3,647	3,262
2.00%	17,528	9,202	6,436	5,059	4,239	3,697	3,313
2.10%	17,572	9,247	6,482	5,107	4,288	3,747	3,365
2.20%	17,616	9,292	6,528	5,155	4,337	3,798	3,417
2.30%	17,660	9,337	6,575	5,203	4,387	3,849	3,469
2.40%	17,704	9,382	6,621	5,251	4,436	3,900	3,522
2.50%	17,748	9,427	6,668	5,300	4,487	3,952	3,575
2.60%	17,792	9,473	6,716	5,348	4,537	4,004	3,629
2.70%	17,835	9,518	6,762	5,397	4,587	4,055	3,683
2.80%	17,879	9,564	6,810	5,446	4,638	4,108	3,737
2.90%	17,924	9,609	6,857	5,496	4,690	4,162	3,797
3.00%	17,968	9,656	6,905	5,545	4,742	4,216	3,848
3.10%	18,013	9,702	6,954	5,596	4,794	4,270	3,904
3.20%	18,058	9,749	7,003	5,647	4,847	4,325	3,961
3.30%	18,103	9,796	7,052	5,698	4,900	4,380	4,018
3.40%	18,147	9,842	7,100	5,749	4,953	4,435	4,076
3.50%	18,192	9,889	7,149	5,800	5,007	4,491	4,133
3.60%	18,237	9,936	7,199	5,852	5,061	4,547	4,192
3.70%	18,282	9,983	7,248	5,903	5,115	4,603	4,250
3.80%	18,327	10,030	7,298	5,955	5,169	4,660	4,309
3.90%	18,372	10,078	7,347	6,008	5,224	4,717	4,368
4.00%	18,417	10,125	7,397	6,060	5,279	4,775	4,428

## 計算方法

### ●ボーナス返済無し

返済期間 20 年、金利 3.00%、借入金額 1,000 万円の場合  
返済期間 20 年で金利 3.00% の交点の金額  
⇒5,545 円(左記金利計算表参照)  
1,000 万円の借入なので上記金額に 10 を掛け算する  
5,545 円 × 10 = 55,450 円

**55,450 円**が毎月の返済額になります

### ●ボーナス返済併用

返済期間 20 年、金利 3.00%、借入金額 1,000 万円の場合  
返済期間 20 年で金利 3.00% の交点の金額  
⇒5,545 円(左記金利計算表参照)  
1,000 万円の借入なので上記金額に 10 を掛け算する  
5,545 円 × 10 = 55,450 円  
年間払いの算出を行います  
55,450 円 × 12 ヶ月 = 665,400 円

ボーナス年額 20 万円を支払う場合・・・  
⇒665,400 円 - 200,000 円 = 465,400 円  
⇒465,400 ÷ 12 ヶ月 = 38,783 円

**38,783 円**が毎月の返済額になります

