

土地から探す方 ライクスホームの5つの特徴

1 土地の仲介手数料が無料に

通常、土地の仲介手数料は「3%+6万+税」になりますが、当社では無料にてサービスさせていただきます。

2 値引き交渉が得意

通常不動産屋は仲介手数料が減額されてしまいますので価格交渉を避けることが多いのですが、当社では、より満足するご紹介をさせて頂く為に、土地の販売の期間をお調べして**200万円以上の値引きを目指した値交渉**を行います。
H.22年川口市 里でご購入されたW様は**350万円**の価格交渉に成功いたしました。

3 間取りの翌日にプランニングが可能

良い土地を押さえるには即時の判断が必要になります。
当社では**通常7日かかる図面作成と見積りを翌日**にご提示できます。

4 土地の欠点を正直にお伝えいたします

通常、売主側の不動産屋は売主の利益を守る為に土地の欠点を隠します。
当社では契約前に時間を頂き、又、売主が水害や騒音や、その他の瑕疵を隠している事が無いか現地周りの聞き込みを行い、土地の欠点やマイナス点を正直にお伝えいたします。
調査の結果によっては他の土地をお勧めする場合がございます。

5 価格が合わない場合は業者価格建築が可能な特別な窓口を紹介致します

どうしても予算が合わない場合は当社の仕様を取り入れた建築関係のプロが下請けに使う業者の窓口の紹介、同時に日本一の供給数を誇る業界最安値ハウスメーカーをご紹介致します。

希望物件が出た場合の流れについてご説明致します。

- ① 契約日を**2週間後**に設定し、整理券に住所氏名とお客様情報を記入していただきます。
1番手の交渉の権利を獲得致します。
- ② 同時に売主様に物件を押さえて頂く為に、購入希望のお客様が住宅ローンに通るか銀行に事前審査をします。審査に必要な書類は下記のとおりです。(大手銀行は約4割、フラットは2割の方が審査で振り落とされます。すべり止めのローン審査になりますので、契約後にご希望の銀行を選択していただくことができます。)

A 運転免許証のコピー表・裏 B 健康保険証のコピー表・裏 C 源泉徴収票のコピー2年分 D 車のローン・クレジットカードでのキャッシング、リボ払いでの物品購入やボーナス一括払い等がある場合はローンの明細書、家族分を含めた携帯電話やタブレット端末等を分割で購入されている方。未申告が1つでもあれば否決されます。

- ③ 売主様に条件の交渉を致します。通常は**融資が出た翌日**に売主様より回答が来て売却条件が決まります。売却価格が決まりましたら話を進めるかご検討下さい。
進められる場合には。現地を当社の監督と水道工事店と設計士が物件のチェック致します。このとき余計な費用がかかるか、売主が隠している点が無いか出来る範囲でチェックいたします。土地に重大な欠点が見つかりましたら、こちらから契約を避けるように提案致します。

- ④ 運良く条件の交渉が成功した場合でも、他の不動産からのお客様がより高い価格で2番手の申し込みされると**金額が上がってしまう可能性が5回に1回ほど**ございます。
他の不動産屋のお客様で現金やローン承認後で、当日契約希望のお客様が現れると先に契約されてしまいます。契約するまでは物件は押さえられず安心できません。融資の承認が出て、他の不動産屋から2番手の横槍が入らなければ売主様と無事契約となります。

- ⑤ 契約当日、持ち物は下記です。時間は2時間ほどかかります。

A 印紙代2万円 B 契約金100万円(土地50万建物50万) C 実印 D 身分証明書

契約金は物件価格に充当されます。例えば、3,000万円の物件を契約金100万円でご契約の場合、決済時に残りの2,900万円を売主様に支払います。

(住宅ローンは物件価格の3,000万円まで融資可能です)

住民票2通(家族の続柄記載有本籍無)、**課税証明書2年分**、**印鑑証明2通**と**源泉徴収票**原本を契約後3日以内に取得して頂きます。契約時に取得可能でしたら上記の書類をお持ちください。1週間以内に銀行を選んでいただき、ローン本審査を致します。万が一ローンが否決された場合は**白紙解約**となり契約金は全額戻ります。

- ⑥ 選ばれた銀行と契約致します。土地の場合、引渡しは契約より平均60日前後です

- ⑦ 残金を売主様に支払います。引渡しとなり、司法書士にて登記します。

買付証明書（価格交渉兼整理券）

売主 殿

私は、下記記載の不動産を、下記条件にて購入申し込みの為、後日の証として本書を記名捺印の上差し入れます。

記

物件所在地				
土地	m ²	建物	m ²	
売買価格		円（消費税含む）		
契約希望日	手付金	万円	年収	万円
勤続会社名	勤続年数	年	年齢	才
住宅ローンの利用（有・無）		借入予定額		
その他条件				

平成 年 月 日

住所

氏名

印