

不動産の裏事情Q&A

Q 住まいるセレクトはどうして仲介手数料が無料なのでしょう？

A 新築建売の場合は、販売に係る費用や経費を売主様から頂けます。多くの不動産業者はこの事実を隠しており、お客様より手数料を頂いております。
お客様が支払う仲介手数料は、営業マンの歩合やボーナスになります。
当社は売主様からの手数料のみですが、一人の営業あたりの契約頭数を数倍の棟数を仲介する手法をとり、その分、買主のお客様に得をして頂けます。
当社は情報を全てオープンにしてご紹介を頂ける様に努力しております。

Q 他の業者に仲介手数料を払わないとアフターサービス等受けられないと言われたのですが、本当でしょうか？

A 現在日本の法律では、**瑕疵担保履行法**と呼ばれる法律があり、歪み、傾き、雨水の侵入など、売主側に10年間保証をすることが義務付けられております。
そして**すべてのお客様に対して売主様より10年の保証書が発行されます。**
不具合が発生した場合は建築会社である売主様にアフターサービスの窓口があり、そちらにより状況に応じた修繕や補修を受けて頂きます。
また、万一の倒産に備えて売主は瑕疵担保責任保険に加入する事、法務局に供託金を預ける事をしなければなりません。仲介手数料を払った方も、払っていない方も、値引きをしたお客様もこの法律により同じ保証が受けられます。

Q 売り出し現地の営業マンや、最初に資料を貰った案内をしてもらった業者から買わなければいけないのでしょうか？

A 仲介業者を選ぶ権利はお客様にあります。
営業マンの知識や相性、接客態度やお客様の利益を考慮して仲介業者をお選び下さい。
他社に当社しか扱えないと言われて紹介された物件が気に入った場合でも営業マンが**100万円前後の歩合給の為に嘘をついている可能性もございます**ので必ず当社にご相談下さい。
仲介手数料無料に出来る可能性は**8割**ございます。

Q 他の業者に仲介手数料無料の業者は値引き出来ないと聞いたのですが本当でしょうか？

A 当社は取引件数が他社より多く売主様への価格を含めた条件交渉を得意としております。又、当社ではお客様の条件に合わせるために売主様から頂ける経費を削ってでも**お客様のご希望を叶える為に、最大の努力**をすることを約束致します。



レイنزをお見せします

当社では、お客様のご都合の良い所にノートパソコンをお持ちして
使い方をお教え致しますのでレイنزをご自由に操作頂けます。

レイنز (REINS) とは

REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEM(不動産流通標準情報システム)の略称で、
建設省及び当センターが共同で開発し、建設大臣から指定を受けた全国4個所の不動産流通機
構が運営している不動産情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・オンラインシステムです。

全国に大型汎用機(ホストコンピュータ)を設置し、会員不動産業者の端末機(パソコン)と結び、
物件の登録検索等をすべてオンラインで迅速に処理しています。

会員はパソコンを使用するIP型会員とマークシートを使用しファクシミリ通信をするF型会員の2種
類があります。

土地や中古の住宅を売りたい方や、逆に買いたい方は、通常、不動産業者(宅地建物取引業
者)に相手方や物件の検索を依頼します。

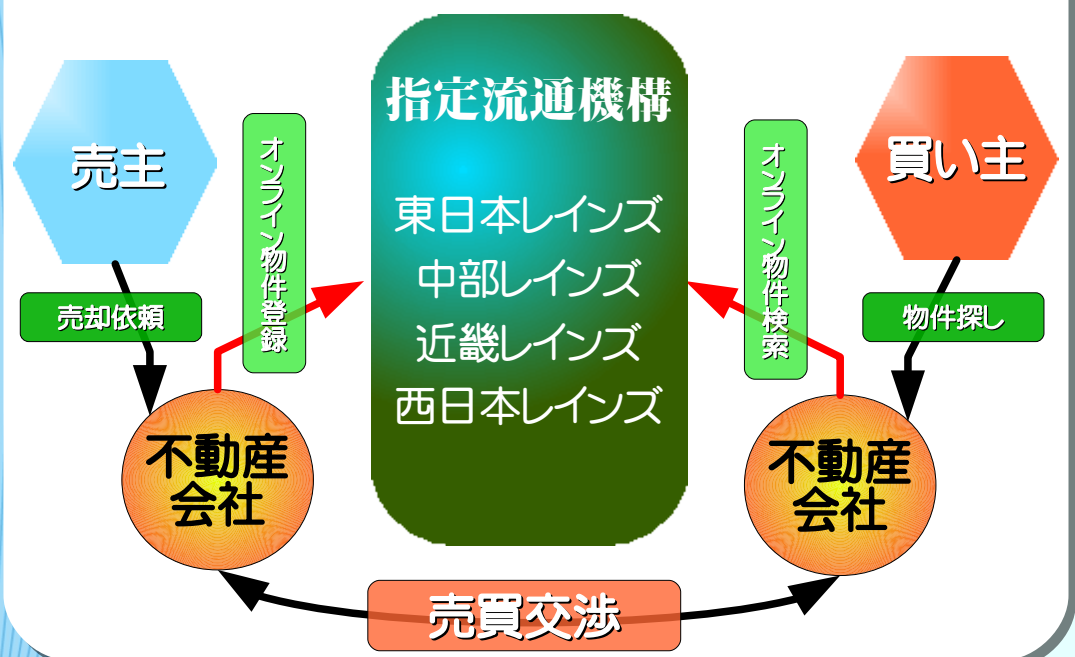
これを「媒介」と呼びますが、この検索は従来は、店頭への貼紙、新聞広告、知り合いの業者での
情報交換などに頼っていましたが、

これでは迅速性に欠け、また一部の人にしか紹介できませんでした。

この欠点を改め、広く迅速に相手方や物件の検索を行うために、

平成2年5月からレイنزが導入されました。

レイنزを利用した不動産売買のしくみ



仕入れから 売却までの確率とタイミング

1	建売業者土地契約後図面作成中	5%
2	建売業者建築確認取得中	5%
3	建築確認後着工前	10%
4	着工後基礎工事中	15%
5	上棟後	15%
完成	6 完成後30日以内	25%
7	完成後30日~90日	15%
8	完成後90日~180日	5%
9	完成後180日以降	5%

完成後は土曜日平均4組、日曜日と平均5組の内見があり
平日は2日で1組の内見が平均です。

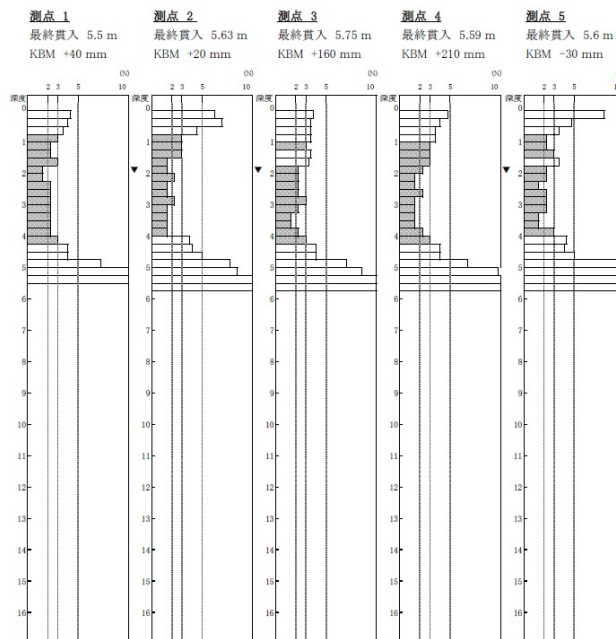
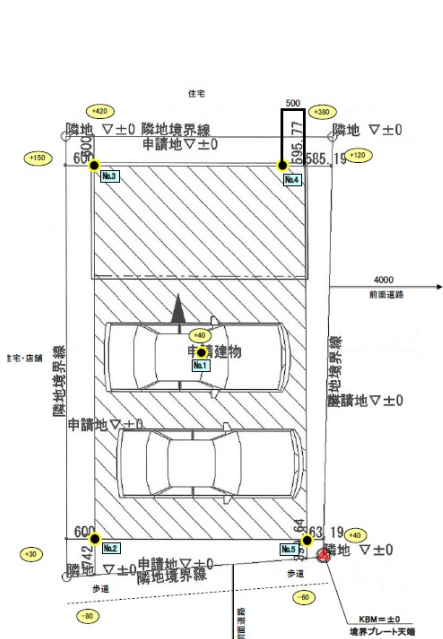
申し込みを決めてから
物件が契約できる確率

事前審査の
承認書を持
っている方

75%

事前審査の
承認書を持
っていない方

55%



希望物件が出た場合の流れについてご説明致します。

- ①整理券に住所氏名とお客様情報を記入して**契約日を決め1番手の権利**を獲得致します。
- ②同時に購入希望者に融資が通るか銀行に事前審査を致します審査に必要な書類は下記になります。 (大手銀行は約4割のフラットは2割の方が審査にて振り落とされます)
A 免許書のコピー表裏 B 保険書のコピー表裏 C 源泉徴収票のコピー2年分 D 車のローンやカードの使用やりが払いや物品購入やキャッシングローンがある場合はローンの明細書、家族の携帯電話やデータ端末を分割で購入されている方30日以内の返済は必ず申告下さい未申告が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。通常ですと**融資が出た翌日**に回答が来て売却条件が決まります。
- ④運良く条件の交渉が成功した場合でも、他社不動産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。また他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**契約されてしまいます**。契約までは物件は押さえられず**安心できません**のでご了承下さい。そして融資が通り、他社2番手の横槍が入らなければ売主様と契約が出来ます。
- ⑤契約当日、持ち物は下記です。時間は2時間くらいかかります。
A 印紙代1万円 B 契約金100万円 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3,000万円まで融資可能です)
- ⑥**住民票2通** (家族の続柄記載有本籍無)、**課税証明2年分**、**印鑑証明2通**と**源泉徴収表原本**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週間以内に銀行を決め決めた銀行にて本審査致します**万一ローンが出ない場合は白紙解約**になり契約金は戻ります。
- ⑦現地にて売主様と傷などのチェックの立会いを行い銀行と契約致します。
完成物件の場合は契約より一ヶ月後
- ⑧残金を売主様に支払い建物の司法書士にて登記、鍵の引渡しを行います。

買付証明書（価格交渉兼整理券）

売主 殿

<仲介人>株式会社 ライクスホーム

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