

*corporation*  
**Y's Home**

ワイズから買って良かった  
『やってはいけない3つの行動』

**購入マニュアル**



株式会社 ワイズホーム

〒121-0813 東京都足立区竹の塚 1-32-1  
TEL 03-5851-0128 FAX 03-5851-0129



不動産購入に  
ついて

# 不動産購入の 『??』にお応えます！

不動産購入は大半の人にとって  
一生に一度あるかないかの大きな買い物！

いざマイホームを買おう、  
建替えようとしたときに、どこに注意して家を選ぶか、  
どこに相談して家を買おうか、建てようか、  
といった迷いや不安を抱かれる方も多いでしょう。  
あらゆる面ですべてが完全という訳にはいかないでしょう  
が、後悔しないお家探しを慎重に考えましょう。



あなたは住宅探して、こんな間違いをしていませんか?!

- |   |                   |
|---|-------------------|
| <p>■ 1件(社)1件(社)矢印を見て<br/>物件見て廻ってませんか？</p> | <p>× とても非効率です</p> |
| <p>■ 未公開物件をインターネットで<br/>探していませんか？</p>     | <p>× 掲載されてません</p> |
| <p>■ インターネットで、1社1社に<br/>問い合わせしていませんか？</p> | <p>× 必要ありません</p>  |

よくある間違いです。

でも、もっと大きな問題があります。

それは『本当に価値のある新鮮な情報が  
手に入らない』という事です。



## 不動産屋が自分の家を買った時・・・これが私たちの特権です!!

紙面にもインターネットにも出せない未公開物件・未発表物件も当社には多数あります。  
そのような物件は、不動産屋の社員やその親戚、友人が先に購入してしまいます。

初めて一般のお客様に公開される時には  
[御成約] [済]などの広告をご覧になった事ございませんか?  
市場に出回る前に良い物件程すくなくなってしまう。

当社とご縁もっていただいた方には、  
優先的に未公開物件や未発表物件をご紹介します。

当社は各売主さんと頻りに連絡とっており、仕入れの段階から  
打ち合わせをしております。売主さんから販売価格の相談もされます。



当社のネットワークの良さやお客様の人数の多さが  
売主さんより高評価を頂いているからこそ相談される訳です。

だからこそ、優先的に未公開物件や未発表物件が当社に集まってくるのです!  
個人の売主さんも当社の会員数の多さからなのか、多数の依頼があります。  
それは新築住宅・中古住宅・中古マンション・土地・投資物件も全てに当  
てはまります。

もちろん大幅値引き情報もいち早く当社に届きます。表面では販売価格の変更がなく  
ても、値引き幅 (いくらまで値引き OK です) など内緒の話が…。タイミングはまちま  
ちですが、売主さんの決算時期や在庫処分をしなくてはいけない場合などがあるか  
らです。個人の売主さんの場合、住み替え先が決まってしまっても至急売りに出すこと  
や諸事情により、急にまとまった現金が必要になった為値引きしても売りたいなど事情  
はさまざまです。

すべての不動産会社が使用している全物件情報検索システム (公開済) 不動産流通  
機構レインズがあり、その中からどの同業他社さんもスーモ・ホームズ・アットホームなど  
のポータルサイトやチラシに掲載しています。「同じ物件を何社も載せているのによく見  
かけますよね?」もう同じ間違いをしてほしくないのです。あなたにとってオンリーワンの物  
件を「全ての物件が掲載されているレインズ」と「未公開・未発表」の物件の中から  
ご紹介します。

ここまで読んでいただいた貴方なら、  
お家探しの最重要ポイントはもうお解りですよ?

1件1件見て廻る必要もありません。いろいろな物件をインターネットで探す必要もありません。  
全ての公開情報と未公開物件・未発表物件をあなたにお届けします。

お家探しはワイズで完結します。

思いつく“ワガママ”何でも言ってください!!



# 不動産はどうやって購入するの？

1

ご相談  
ご依頼

ワイズホームは、不動産購入の  
相談を受け付けています。

無料  
です

もちろん  
相談だけでも  
OKです！  
※条件・件数・ローン  
の範囲内でも可能です。

まずは、当社に電話・メール・FAX等でお気軽にご連絡ください。

ご希望を  
お伺いいたします

不動産流通の仕組みと  
購入手続きのご説明を  
させていただきます。

購入計画や  
資金計画  
を作成します

不動産関連税務に  
ついてアドバイス  
させていただきます。

2

物件資料  
の提出

ご希望の条件が叶う**最適な物件**をご紹介します。

数十万  
物件  
あります

せっかくご来店いただいたお客様なのでついでに営業はいたしません。月々の返済、支払額によって無理のない物件をご紹介します。買える物件と月々のご希望返済額が必ずしも(イコール)にならない場合がございます。

業者情報REINS(レインズ)より約55万坪の中からご希望にあった物件を探し出し、下見調査した後にお客様のもとへお届けさせていただきます。もちろん未公開物件もご紹介いたします。

未公開・未発表物件を含め何物件でも情報開示させていただきますので、その中から現地を見たい物件をお選びください。

未公開物件とともに全ての物件レインズの中からご希望の支払い額を重視した無理のない物件をご紹介します。

なので他社で掲載している物件もご紹介いたします。「○○○○の○○○○」とお伝え下さい！

3

現地案内

お客様と同行して**現地案内**いたします。

たくさん  
ご紹介  
します。

見たい物件が決まりましたら、弊社が現地案内の取組を行います。

お客様がご来店、もしくはご自宅までお迎え、または現地で待ち合わせをしてお案内します。

現地でご不明な点等  
ございましたらご質問ください。

調査してほしいことがございましたら、  
お気軽にお申し付け下さい。

気に入った物件がなければ再度、物件資料を探し出します。納得いくまで**何度でも現地へご案内**致します！！

4

お申し込み

お申し込みの**交渉**などはお任せください。

気に入った物件がありましたら、その旨をお伝えください。お客様の意思を確認して次のことを行います。

売主様とのごまかい交渉

重要事項説明書の作成

住宅ローンの事前審査の手配(ご不安な方は物件選定の前に審査を受ける事も可能です。)

5

ローン  
お申し込み

銀行に**ローン**のお申し込み。

当社が、銀行との調整を行い融資の確認を行います。

不動産に関する必要書類は、弊社がご用意します。

(登記事項証明書・公図・測量図等)

**リフォーム**をご希望の方へ

リフォームをご希望の方は、この時点で確認を行います。リフォームに係る予算を算出し、融資が必要な場合はローンに上乗せできるように交渉します。

ご購入後はなかなかリフォームをすることが出来ませんので、ご要望をお聞かせいただいております。

お客様に関する必要書類は、  
ご連絡いたしますので早めにご準備下さい。

(住民票・所得証明・源泉徴収票・お勤め先・勤続年数)等

数ある金融機関から、**お客様にとって条件が良く、ローンが通りやすい所**をご紹介します。(35年返済返済、金利1.9%など)

## 当社は**ローン**に自信があります！

ローンに不安のある方、あなたにとって一番の銀行をご紹介します。当社でダメなら他社でもダメです！それほど自信があります！同業他社から「どうやったらこのお客様のローン通る？」「うちで申込みしたけどダメだったからお願いできませんか？」などたくさん相談されてます。

計画の立て方

平均的な方で、年収の約30～40%以下が年間返済額の目安です。諸費用分のお金がない方や少ない方には諸費用ローンもありますので安心して当社にお任せください。

月々の返済がなるだけ安くできるプランを当社は考えていきます。

勤続年数・お勤め先・会社の規模・過去の事例からお客様にとって、ローンの通りやすい所をご紹介します。

6  
重要事項説明  
ご契約

## 詳細な再調査を行い、安心頂けるように確認・説明いたします。

交渉条件が整いましたら、買主様・売主様の日時調整を行い、買主様に重要事項説明を行い、ご納得して頂いた上で、売買契約を交わします。

宅地建物取引士が重要事項説明を行います。 不動産の再調査(権利関係・法令上の制限・現地調査・近隣調査等)

手付金の支払い 目に見えない権利関係、法令上の制限を再度チェックします。



売主様との交渉・不動産の再調査をした結果

**お客様にとって良くないと判断した場合、当社からお断りする場合がございます。その場合は再度、物件をお探しします。(2番に戻る)**

7  
融資の契約

## 金銭消費貸借契約。

お客様と銀行との間で、売買代金を融資してもらう契約を行います。[金銭消費貸借契約]  
当社が日時や必要書類の段取りを行いますので難しいことはありません。

8  
決済時に...

## 残金決済・所有権移転・建物引渡・抵当権の設定。

決済時には、下記のことが行われます。

- |            |             |             |
|------------|-------------|-------------|
| 1 所有権移転登記  | 2 抵当権の設定登記  | 3 融資金の受領    |
| 4 売買代金の支払い | 5 建物(鍵)の引渡し | 6 固定資産税等の精算 |

一般的には契約の1ヵ月後に決済が行われます。  
(購入者・売却者の事情により異なる場合があります。)

通常、決済場所は銀行ですが、当社でも行います。

当社で決済の手続きを全て代行しますので、何も心配はいりません。

お引き渡し後の条件確認を行います。

9  
アフターサービス

## お引越し・アフターサービス・確定申告のお手伝い。

決済前後には、以下のお手伝いを致します

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| 1 引越し屋さんのご紹介         | 2 確定申告(ローン控除による税金の還付)のアドバイス |
| 3 不動産所得税の軽減手続きのアドバイス | 4 入居後のお困りごとの相談              |

弊社と提携した  
安心で割引率の高い  
引越しセンターを  
ご紹介いたします。

小さいことでも  
お気軽にご相談下さい。

売主様へ直接お客様がお話するよりも取引を多数している当社が売主様へ相談させて頂きます。売主様よりも当社の方が言いやすいですよ。

何かあればすぐに伺います。  
買うまでよりも、買ってからの永いお付き合い。  
**【買ってからも安心できる】**  
これが私たちワイズホームの想いです。

