

後悔しない中古住宅購入の3つのポイント

1 何でも話せる パートナーを見つけよう!

物件探しのその前に、何でも話せるパートナー（不動産仲介業者）を見つけることが重要。大きな買い物だからこそ、自分の納得のいく不動産探しに付き合ってくれるパートナーを見極めよう。

2 何よりも まず資金計画

パートナーを見つけたら、まずは恥ずかしがらずに資金計画!いくらなら買えるのか、それを確かめずして物件を見ることなかれ。あれこれ悩むよりも、プロのパートナーに相談するが吉。

3 自分の要望を整理して、 物件を見極める

自分の予算がわかったら、物件探しのスタート!不動産は唯一無二。全く同じ条件のものは存在しない。しっかりと家族の要望を整理しておき、考えた道筋に納得できれば自分たちの決断にも自信が持てるはず!

いきなりの物件探しは間違いのもと!冷静な判断を危うくする魔物が潜んでいることも!
3つのポイントをおさえて賢い買い主になろう。

住環境工房 らしんばんとは?

2組の夫婦で18年運営している一級建築士事務所・工務店。「住まいの健康診断からはじめる本物のリフォーム」を理想に掲げ、引き受けた住宅診断・耐震診断は1,000件を超えており、代表はその実績から日本木造住宅耐震補強事業者協同組合の理事や一般社団法人福岡市耐震推進協議会の会長も務めている。建築のプロとして培った技術と実績を活かし、不動産仲介の場面では、買い手の代理人(エージェント)として、隣に寄り添い応援してくれる。物件探し前のウォーミングアップとして最適な「はじめの一步プログラム」、まずは気軽に参加してみよう。

「はじめの一步プログラムとは?」
詳細はこちらをチェック!↓



株式会社 住環境工房らしんばん

☎092-739-6381

〒福岡市中央区今川2-3-3 ①info@rashinban.com

住環境工房 らしんばん 検索

パートナーさん、
ありがとう。
これからもよろしくね。

完成入居

詳しく知りたい人は、
「らしんばん」まで
お問い合わせを!

物件探し

いざ物件探し!買い手の立場から物件を紹介してくれるパートナーにしっかりと相談。気になる物件は、買う前の住宅の健康診断も忘れずに

中古住宅を購入してリフォームを考慮するには入居前にリフォームするのがオススメ。住宅の購入代金とリフォーム代金を一緒に借り入れできる住宅ローンもある

物件申込み

売買契約

リフォーム
詳細見積

ローン審査

リフォーム工事契約

引き渡し・決済

リフォーム工事

ライフプランとは、家族の将来の設計図。家族の収入を元に将来の目標を把握することで、使ってよいお金、貯蓄すべきお金の把握ができる

購入の
流れ

ライフプラン作成

資金計画・
ローン仮審査

リノベーション
の流れ

希望の物件が見つかったら、購入前に建物インスペクションを。しっかりと見えない部分の状態を把握して購入に踏み切ろう

建物インスペクション

納得のいく物件が
見つかるまで繰り返し

リフォーム概算見積

インスペクション結果をもとにした劣化改善計画や、内装・水回りリフォームなど、『購入+リフォーム』で資金計画が成り立つか、落ち着いて検討しよう

建物インスペクションって どんなことをするんだろう?

まさに“人間ドック”のように精密検査。
住まいの町医者が住宅を診断してくれる

住環境工房らしんばんが重視している業務のひとつが「建物インスペクション」。さながら人間ドックのように、住まいを精密に検査して見えない部分で致命的な老朽化が進んでいないか?耐震性に問題がないか?などの項目をチェックしてくれる。診断士が床下や小屋裏に潜り現状を把握。空気の漏み、配管のサビ、束石や床束のズレなど目に見えない住宅の健康状態を詳細に報告してくれる。このようにしっかりと健康状態を把握し、場合によっては改善することによって、家族で安心して暮らせる住まいづくりが実現できる。中古住宅購入の前に、その家の健康状態をしっかりと把握して思い描くリフォームが可能なのかの判断をしてもらいたい。

パートナー選び

“お色直し”で終わるリフォームではなく
住宅の健康状態をしっかりと把握することが大事

株式会社住環境工房らしんばん 代表取締役 白水 秀一さん

「リフォーム・リノベーションをしよう!」と考えたとき、メディアなどで取り上げられる「きれいにお色直しされた我が家」を想像される方は多いと思います。しかし、表面的なお色直しほど残念なリフォームはありません。それはどんな健康状態(老朽度・耐震性)が判らない建物を、ただ表面的に扱うことだから。せっかくの改善のチャンスを逃すことになってしまいます。そうならないためにも、まずは現状把握のために住宅の健康診断を行うことが何よりも大切。そこから、「本質的な改善」が始まるのです。



【プロフィール】
一級建築士でありながら、自ら作業着を着て床下・屋根裏を這い回り、安心して住める住宅を追求する住環境工房らしんばんの代表。事業者向けの講師として全国を奔走し、消費者に安全をお届けする事業者のあるべき姿を訴えている
◎日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 理事
◎福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会 理事
◎一般社団法人 福岡市耐震推進協議会 会長

「住まいの町医者」
住環境工房らしんばんに聞く

中古住宅購入 + リノベーションの ポイント



らしんばんの建物インスペクションは、全ての診断を社長自らが担当している

中古住宅でもローン減税を諦めない! 耐震基準適合証明書とは?

国が定めるお得な支援制度のあれこれ。意外と知られていないが、新築に限らず中古購入でも利用は可能だ。ただし、そこには厳しい要件が…。そこで朗報!建築士が発行する『耐震基準適合証明書』はその要件を緩和する効果があり、証明書付住宅(耐震性能が確保された住宅)は買い手の注目の的となっているのだ!

【耐震基準適合証明書のメリット】

- ①住宅ローン減税/借入残高の1%を10年間税額控除
- ②登録免許税/建物所有権移転・抵当権設定が、75~85%減に。
- ③不動産取得税/築年数に応じた控除特例、土地についても減税特例あり。

※贈与税・固定資産税についても優遇措置あり

税制優遇の恩恵を受け、マイホーム購入から広がる家族の生活を安全で安心なものにするために、耐震適合物件の購入をおすすめしたい。