
こうベリノベーション不動産

Hand Book

-こうベリノベーション不動産 ハンドブック-





いっしょに家探しから
リノベーションまでお手伝い。

中古住宅をリノベ。
自分スタイルで新しく暮らす。



こうべリノベーション不動産にできること

こうべリノベーション不動産は35年の実績と経験を活かして、お客さまの「想いを叶えるリノベーション」に寄り添い【不動産探し・ローンのご相談や登記手続き・デザイン・アフターフォロー】まで、すべての道のりをいっしょにお手伝い致します。

神戸は、世界的に見ても「住みたい町」の上位にランクインされる町です。海、山、空に囲まれ、都心から適度な距離感の神戸。港町ならではの、異国情緒と歴史の香る、オープンマインドな町。神戸に根ざすすまいづくりの企業として、この非常に優れた住環境をこれからも大切に、神戸の町がもつ住み心地のよさとそこで育まれる価値観を皆様に提供致します。

「中古の家」3つのメリット

いま脚光を浴びている「リノベーション」。

こうべリノベーション不動産は3つの理由でみなさまに「中古の家」をお勧めしています。



低価格

中古の家は、建物の値段が割安で、資産価値がある物件を手にするチャンス！



広い選択肢

人口減少社会で空き家もふえており、物件の選択肢が新築とくらべてダンゼン多い！



自由にできる

自由なデザインで新築以上に満足度が高い注文住宅を、低価格にて取得可能！

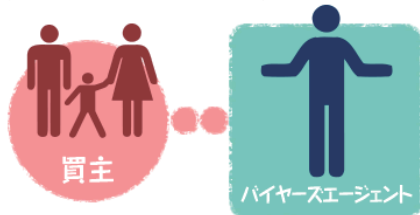
安心して家が買えるシステム

～バイヤーズエージェント～

中
家
古

こうベリノバージョン不動産は、買主様の立場に立った、「買主専属代理人」として利害が対立する売主もしくは売主代理人との価格交渉や条件調整をおこないます。買主様の利益に貢献し、最良の選択を行って頂くためだけに行動します。

買主様の利益保護を最優先

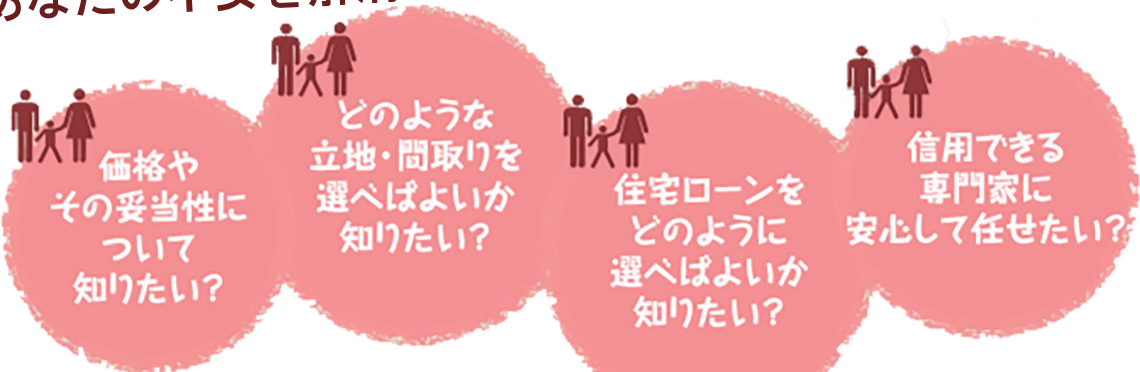


売主の利益保護を最優先

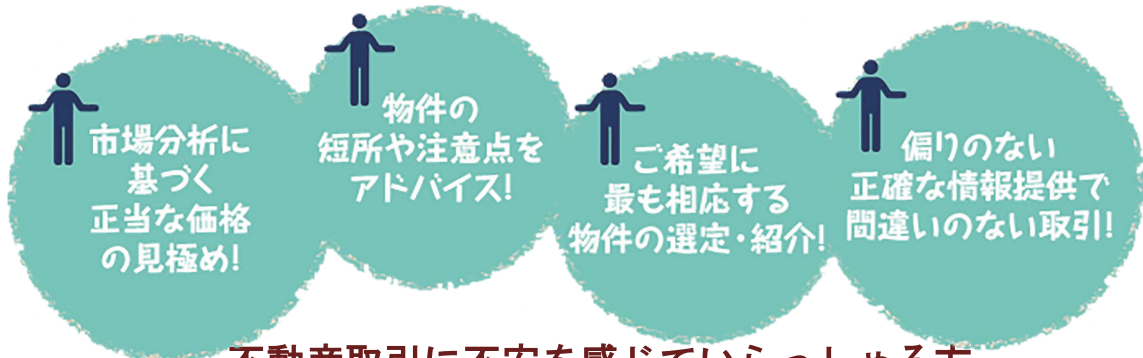


交渉

こうベリノバージョン不動産があなたの利益を守ります！
あなたの不安を解消します！



こんな希望をかなえる安心の住まい探しが、
こうベリノバージョン不動産の
買主専属代理人制度（バイヤーズエージェントシステム）なのです



不動産取引に不安を感じていらっしゃる方
あなた専属の代理人が必要です！

会員様限定特典！！4つの購入前サービスを提供

1 住宅購入前に建築士同行による住宅診断（インスペクション）が可能です

中古住宅、なかでも中古一戸建ての建物の性能は不安なものです。こうべリノベーション不動産の会員様には、購入に値する物件であるか否か、お客さまのご希望に応じてインスペクションをこうべリノベーション不動産の建築士が行います。
建築年度による耐震性の判断、フラット35利用の可否、劣化事象の調査などを、専門の研修を受けた建築士が物件案内に同行して調査いたします。



2 リフォーム・リノベーションもワンストップでお任せいただけます

こうべリノベーション不動産を運営する株式会社谷工務店では、これまでに数多くのリフォームやリノベーションを手がけてまいりました。
その卓越したノウハウで、物件探し～資金計画の立案～不動産の契約決済～リフォームのご相談お打合せ～施工までお住み替えに関するあらゆるステップを一つの窓口でワンストップでお任せいただき、買主様を完全サポートいたします。



3 リフォーム費用と住宅ローンを一本化できます

こうべリノベーション不動産ではリフォーム部分を物件価格に反映させ、500万円以上の高額のリフォームでも住宅ローンの中に組み込む方法をお客様へご提供しております。
自己資金に頼らず、低金利での借り入れでリフォームを行うことで、毎月の返済費用を抑えたお得な「中古住宅購入＋リフォーム」をご提案いたします。



4 瑕疵（かし）保険（瑕疵保証）が付帯できます

既存住宅瑕疵（かし）保険とは、隠れた不具合（構造的な不具合や雨漏り、給排水管等）による損害を5年間、最大1000万円まで補償するものです。
新築住宅には、瑕疵（かし）に対して10年間の保証が義務付けられていますが、中古住宅の場合、任意の為、お客様へご提案されず、現状のまま引き渡すケースが多々ございます。
こうべリノベーション不動産では積極的に利用されることをお勧めしております。安心・安全な中古住宅購入を実現して頂ける様、働きかけを惜しみません。



こうベリノベション不動産独自の 不動産購入の流れ



不動産購入の流れ

こうベリノベションの不動産購入の流れをわかりやすくご紹介いたします。全体の流れを把握することで、より購入計画が立てやすくなりますので、是非ご参考下さい。

01 物件を探しましょう

まずはお探しのエリア、沿線やご希望の周辺環境、間取りなど詳しい内容をお客様とお話の中でお聞きし、事前に譲れない条件は何かなど、ご希望の優先順位を明確にしてから、ご希望に合致した物件探しのお手伝いをさせていただきます。

希望に合致した物件を見つけます

資産価値が
下がりにくい
物件を
買いたい!!

可能な限り
ネガティブ
情報も
知りたい!!

もちろん
物件の
メリットも
教えてほしい!!

住宅ローン
控除って
どうなの??



02 資金計画を立てましょう

まずはご予算をたててみましょう。頭金がいくらご用意できるのか、自己資金を把握。ローンの期間や月々のお支払いはいくらが理想的なのか、毎月の返済額にあわせた進め方もあわせてご相談させていただきます。ローンの事前審査や、諸費用がいくらかかるかなど、無理のない資金計画をお客様と共に立てていきます。

もちろん民間金融機関の変動金利から政府系金融機関が取り扱う最長35年の長期固定金利「フラット35」のご活用も可能。ご希望に応じて、本体ローンとリフォームローンを一元化し毎月の返済額を抑えた無理のない、返済計画と一緒に考えていきます。

お客様に充実した暮らしを送っていただくため、最良となるご提案をさせていただきます。



03 実際に物件の見学をします

気に入った物件が見つかりましたら、お客様と共に現地を見学し、実際の物件内容や周辺環境などを確認して頂きます。ご自身の目で見て実感できるチャンスですので、間取りや水周り、日当り、最寄駅までへのアクセス、商業施設や公共施設の利便性、管理状況など現地ですっかり確認しましょう。ご希望によっては建築士同行案内も可能です。



04 購入の申込を行きましょう

購入したい物件が決まりましたら、不動産購入申込書にご記入いただけます。その際、お客様に成り代わり販売価格からの値引きや購入条件などがあれば、合わせて売主様へ交渉をさせていただきます。その時点で代金の支払い方法や、引渡し時期、付帯設備など、ご契約条件を調整していきます。

※ローンを組まれる場合は、申込の前に事前審査をして頂く売主様との交渉もスムーズに進みます。

05 ご契約

いよいよ購入のご契約になります。ご契約時にご用意いただく書類などについては、当社スタッフがしっかりとご案内、サポートをさせていただきますのでご安心ください。また手付金等のお支払いがありますので、事前にご準備ください。契約書、重要事項説明書に記載されているものの中には不動産知識が必要となる場合がありますので、契約の前にお内容をチェックし、お客様の不利益となるものはないか、など事前に確認させていただきます。

お引渡しまでにできること

- 引渡しまでにリフォームの相談も可能です！
- リフォームに必要な資金についてローン検討も行えます！
- デザイナーとの打ち合わせも行えます！
- 瑕疵(かし)保険、フラット35、耐震基準適合証明書などの、住宅ローン控除または住宅ローンに必要な証明書発行のための建物診断なども対応可能です！



06 お引渡し～アフターサポート

銀行などで司法書士に委任して所有権の移転の手続きを行います。住宅ローンをご利用の場合は抵当権設定登記も依頼します。権利が移せることが司法書士により確認されれば、残代金の支払い・鍵渡しを行います。司法書士が法務局に登記申請を行い引渡しが終了します。



不動産を売りたい方



※ 既存住宅瑕疵(かし)保険をご存知ですか??

早期に相場よりも高く売却するために建築士による建物調査が可能です。(検査料は実質無料)

購入希望者に対して見えない部分まで情報を伝えられる住宅とそうでない住宅、どちらが選ばれるかは一目瞭然です。中古住宅は、その品質がよくわからないという理由で避けられたり値下げ交渉されたりするのが現状。しかし情報開示すれば打開できるのです!!

何よりしっかりとチェックした上で売買契約を結ぶことができれば引渡後のトラブル回避。また、結果として相場よりも高く早期に売却することに繋がりますので健全な不動産取引がおこなえます。

建物をしっかりチェックして

※ 既存住宅瑕疵(かし)保険がかけられる物件として売り出せば...

- ① 購入希望者は、具体的な安心感が高まるので他社の競合物件と差別化がはかれます。
- ② 物件に付加価値を与えることで、有利な交渉が実現し早期売却に繋がります。
- ③ 不適合であっても、報告書が手元に残りますので是正すべき箇所が把握できます。



※ 既存住宅瑕疵(かし)保険とは...

中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。弊社で扱う保証は、住宅で最も大切な「構造耐力上主要な部分」「雨水の侵入を防止する部分」場合によっては「給排水管路・電気配線・ガス管」が対象で基準に適合すれば売買対象物件に最大5年間(リフォーム工事なら1年間)1000万までのかし保証を付保することができます。

不動産のご売却をご検討中の方はぜひご相談ください!



物件を売却する

希望の金額で買取ってくれる買主を探すために、インターネットやチラシなどでPR活動をするのである程度の期間は必要ですが、比較的高額で売却することができます。

01 売却のご相談(無料査定)

どんな些細なことでもかまいません。まずはお気軽にご相談ください。お客様のご要望などを伺い、物件を査定いたします。もちろん秘密厳守にて承っておりますので、ご安心ください。

02 売却価格査定

いくらで売れるのか？いくらで売出されたいのか？
販売価格にご納得いただけましたら、売り出す際の販売手法、広告媒体などの説明もおこなわせていただきます。(弊社では自社買取りもおこなっております)

03 ご希望に応じて建築士による建物診断が可能です

検査料は成約時の仲介手数料から差し引かせていただきますので実質無料となります。(5万円程度)
建物をしっかりチェックすれば、相場よりも高く早期に売却することに繋がります。

04 媒介契約～売却活動

通常、3ヶ月間の契約(更新できます)となります。
売却活動について打合せをおこない、ご納得頂けましたらこうべりノベーション不動産のネットワークを駆使し、条件にマッチした買主が見つければ、双方が十分な合意のもと、売買契約を締結いたします。

05 買主が見つかる～売買契約

価格や条件交渉を代理でおこなわせて頂きます。
契約の事前には再度内容をチェックし、交渉条件と合っているかなど確認致します。ご契約に必要なものは事前にスタッフからお伝えしますので、ご安心ください。

06 お引渡・残代金の決済

引渡しや公共料金などの清算や手続を済ませ、残代金を受け取り、登記の申請が完了すれば、お引渡となります。ご売却後の確定申告についてもお気軽にお問い合わせください。



当社が直接買取りも可能です

谷工務店による直接買取りも可能です

瑕疵担保
責任から
解放されます

安心確実な
売却で
即現金化

不要な出費が
かかりません

煩わしい手間が
かかりません



直接買取りのメリット

売却と違い、当社がお客様の不動産物件を直接買取りいたします。広告などでのPRや、希望買主を見つけるなどの必要が無いため、できるだけ早く売りたい、すぐに現金化したいという方におすすめの方法がこの買取りです。

わずらわしさを極力なくせます

売却時の何度も行われる内観立会いや、改装工事費の負担など、「売る」ためのわずらわしさが少ないのも大きなメリットです。

不動産のご売却をご検討中の方はぜひご相談ください！



代表取締役 谷 弘一

こうベリノベーション不動産は、地域で長年にわたって信頼されてきた建設会社だからこそ提供できる新しい中古住宅購入システムです。

中古物件購入は、大きな資産の購入です。にもかかわらず、建物に関する情報は、ほとんど買い手に伝えられないまま売り出しされていますので、買い手側にとっては不安でいっぱいです。

こういった情報の提供不足が、本来、資産価値のあまり下がらない中古住宅の流通を阻害しています。

私たちは、将来にわたって、資産価値としても、建物の品質としても安心で、住み心地良い、もっと自由度の高い自分らしいスタイルの住まいを提供したいという思いから、こうベリノベーション不動産という中古住宅購入システムを提供する事業を始めました。



URL <https://kobe-renovation.jp/>
MAIL ie@kobe-renovation.jp



こうベリノベーション不動産の 中古住宅・購入情報サイト

URL <http://kobe-fudosan.com/>
MAIL ie@kobe-renovation.jp



Access Map

こうベリノベーション不動産は、谷工務店が運営する事業のひとつ”中古住宅ワンストップコンサルティング”となります。

資産価値としても、建物の品質としても安心で、住み心地がよく、自由度の高い自分らしいスタイルの中古住宅購入のシステムを提供しております。

こうベリノベーション不動産 株式会社 谷工務店

〒651-2113 神戸市西区伊川谷町有瀬1456-3

TEL 078-976-1580

FAX 078-974-0874