

皆様の不動産に

「付加価値」「安心」

をご提案します。



sumubai.com

# きめ細やかな体制でより信頼をして頂ける 不動産会社を目指します。

豊富な経験と実績を活かし、地域に密着したネットワーク。

私たちは、暮らしを創造し、地域を活性化する企業として、  
お客様の生活の豊かさや幸せを実現出来るよう、取り組んでいます。

## 住むばいとは？

「住むばい」は売主様の立場に立った「エージェント型」不動産会社です。  
私たちは、不動産売却を希望される「売主様」の立場に立ち、これまでのような  
築年数や階数、広さだけで一律した売却査定を行うのではなく、  
売却物件に様々な「付加価値」を提供することにより「売主様」がご納得頂ける  
取引成立に向け、多様なサービスと情報をお届けします。

お住いの地域専門の専属の皆様スタッフが皆様のエージェントとなり  
不動産取引をトータルでサポートします。

### 地域に 密着した専属の エージェントです

エリア専属のエージェントが  
担当させていただきます。  
地域に専属だからこそ購入希  
望者のターゲットや特性を  
スムーズにお伝え出来ること  
も可能です



### 地域専門の店舗です。

福岡県下をメインエリアとし、  
特に東区に特化しています。  
福岡にお住いのお客様の  
資産ご売却のお手伝いを  
致します。



住むばい小倉支店

住むばい福岡本店

住むばい福岡本店  
強化エリア

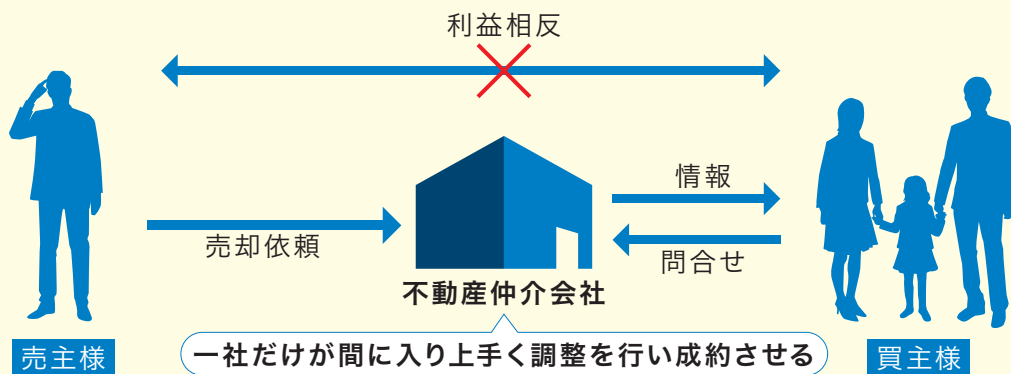
福岡市全域

住むばい小倉支店  
強化エリア

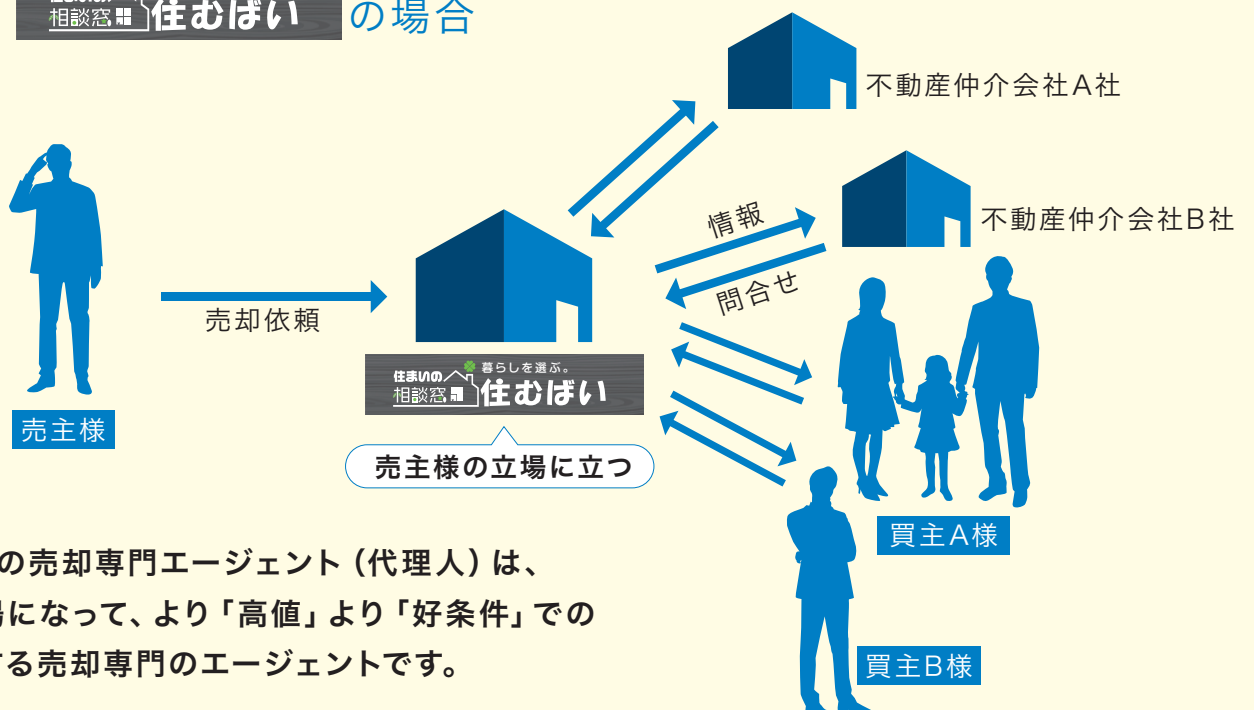
北九州市全域

私たちは、「エージェント型」不動産会社です。  
旧来の画一的な不動産価値評価ではなく、売主様の大切な財産1つ1つに、  
様々な「付加価値」を提案することにより、早期高値売却を実現します。  
米国をはじめとする、他の先進国同様、日本の中古不動産事業は  
今後増々増大していくことでしょう。  
「建物の価値」や「家へのこだわり・思い出」をしっかりと評価します。  
私たち「住まいの相談窓口 住むばい」は、  
こうした流れに沿い、不動産価値を正しく評価し、  
流通市場へ提供することで、売主様のご希望に実現致します。

## 一般的な不動産の場合



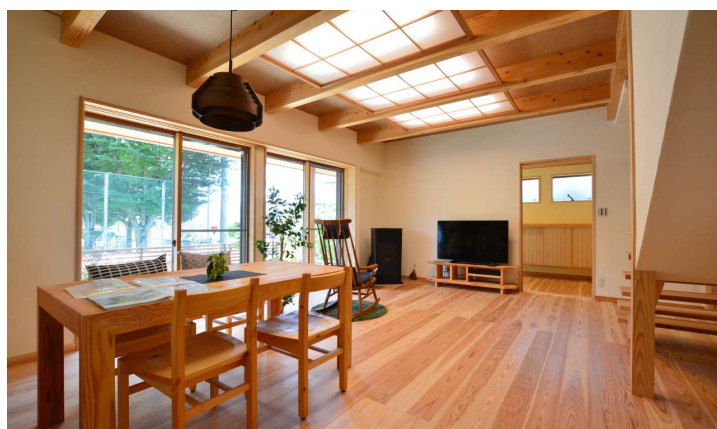
## 住むばい の場合



「住むばい」の売却専門エージェント（代理人）は、  
売主様の立場になって、より「高値」より「好条件」での  
売却を実現する売却専門のエージェントです。

# 5つの付加価値

「住むばい」では、皆様の大切な財産が好条件での売却成立となりますよう  
他社にはない様々な「付加価値」をご提供するとともに、  
買主様が中古住宅購入に持つ不安を解決するためのサービスを揃えています。



詳しくはP4へ

## 1 「瑕疵保険」加入による 安心の5年保証

新築物件と違い売主様は、売却後に発見された不具合（瑕疵）を一定期間保証する義務を負います。（瑕疵担保責任）ただ、個人の売主様には保証も限界があります。そこで「瑕疵保険」を付けることで、売主様の負担を無くすとともに、買主様にとっても保険付の安心住宅という付加価値となります。

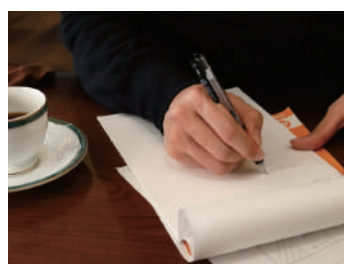
## 2 インспекションによる 「建物診断書」付住宅として情報開示



住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が第三者の立場から、物件の現状を診断し、欠陥の有無や改修すべき箇所及び、その時期や費用の概算などを事前に見極めます。

詳しくはP5へ

## 3 売却物件の生い立ちを 「住宅履歴書」付住宅として情報開示



売却物件の資産価値が適切に評価されるよう、物件の設計・施工・維持管理などの履歴書やホームインスペクションによって得られた情報を「住宅履歴書」として作成・登録致します。

詳しくはP5へ

## 4 売却後のトラブルを未然に防止！ 「告知書」による情報開示



買主様のご購入検討時に、売却物件に関するあらゆる情報を「告知書」として作成し、事前の開示することで、お取引後のトラブルを未然に回避します。

詳しくはP6へ

## 5 売却後のアフターサービス



買主様にとっても安心できる、新築物件同様のアフターサービスとして、売却物件のあらゆるトラブルに対応致します。





## 1 「瑕疵保険」加入による安心の5年保証

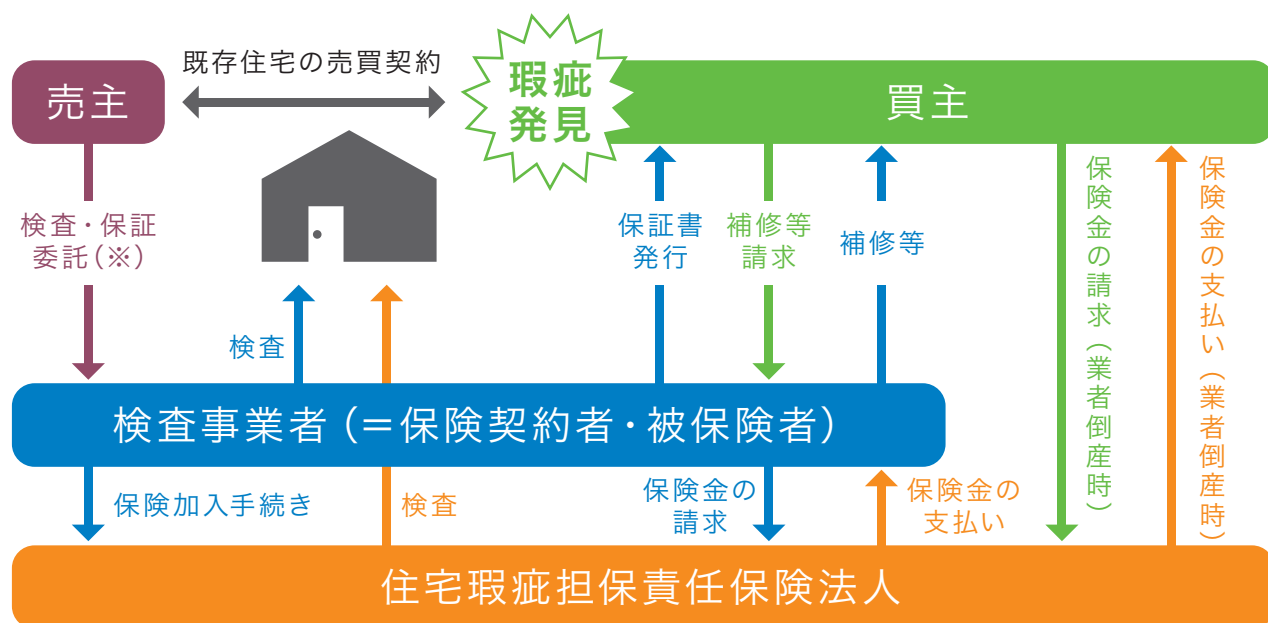
売主 買主

新築なら10年間の保険が付きますが、中古物件の売買においては保険を付けることができませんでした。

そこで国は、中古住宅にも、一定の条件をクリアすれば売買（引渡し）後最長5年間、  
最大1,000万円の保険を付ける制度を創りました。  
これが「住宅瑕疵担保責任保険（瑕疵保険）」です。

この保険に入ること、買主様は、引渡しを受けた後に発見された瑕疵「雨漏り」や、「傾き」といった  
隠れた瑕疵（欠陥）が保険で保証されます。

### ■ 既存住宅瑕疵保険の仕組み



#### 「売主」様のメリット

- 検査済み、長期保証付という高付加価値の中古住宅として売却できます。
- 万一、引渡し後に瑕疵が発見されても責任を負う必要がなくなります。

#### 「買主」様のメリット

- 長期保証により「安心です」。
- 建築士による検査が行われるため、第三者的な視点による建物への安心が得られます。

## 2 インспекションによる「建物診断書」付き住宅として情報開示

売主 買主

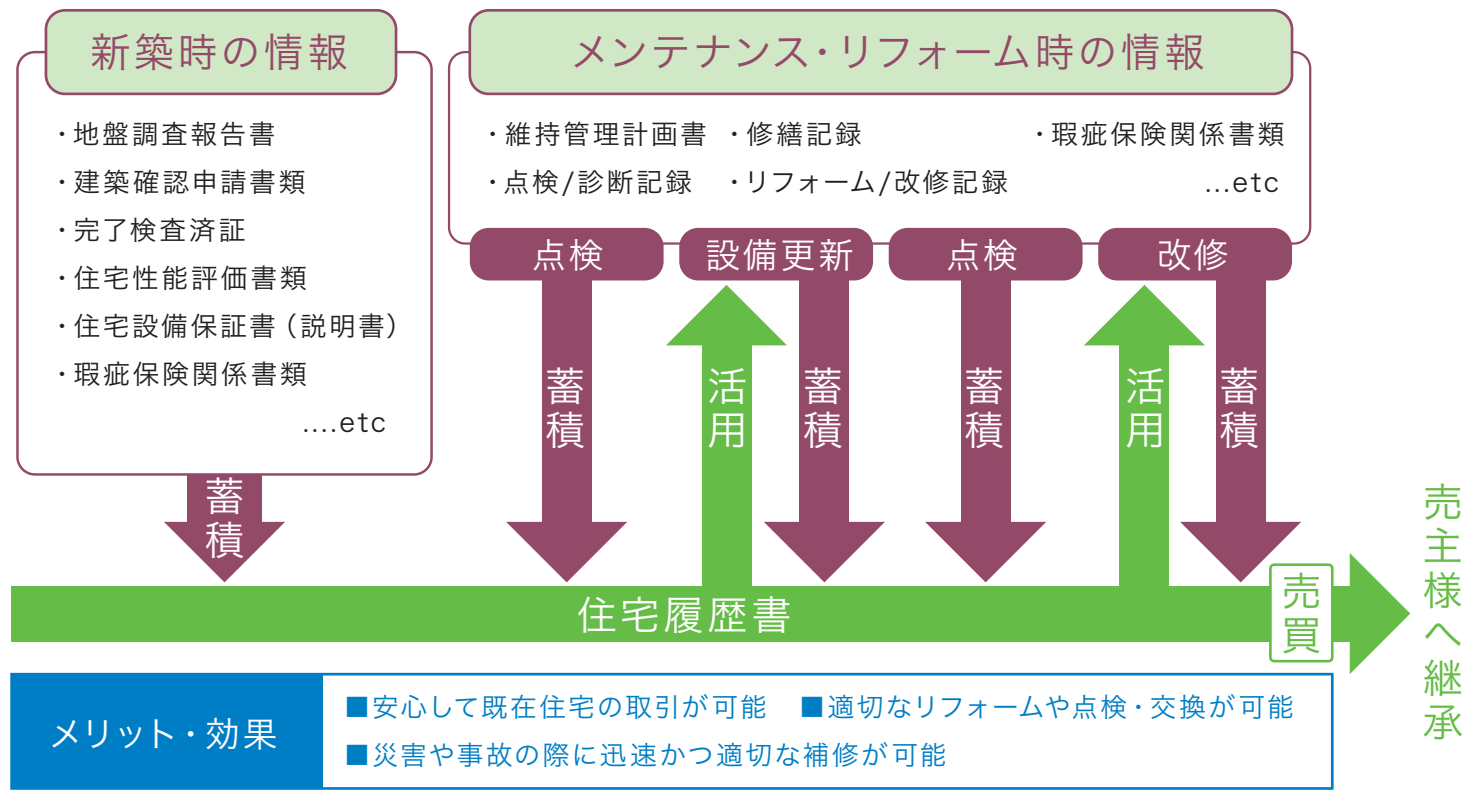


「住まいの相談窓口 住むばい」では、売却にあたって「ホームインスペクター」という第三者の立場による建物診断を実施し買主様がご心配されるリフォームの時期や補修に関する費用の概算を事前に知ることができます。これにより、買主様の購入後の不安が解消され、適切な購入判断が可能となります。

## 3 売却物件の生い立ちを「住宅履歴書」付き住宅として情報開示

売主 買主

中古車購入の際に、整備点検記録を参考にすると同様、中古住宅にも新築時の設計図書、リフォームやメンテナンスの記録があれば、買主様も購入後のリフォーム計画も立てやすく安心です。当社では、この「住宅履歴情報」への記録や、データの電子化を行い「住宅履歴情報」を売主様から買主様に引き継ぎ、優良なストック住宅をリレーして行きます。



## 4 売却後のトラブルを未然に防止 「告知書」による情報開示

買主



「物件状況告知書」とは、売主様でしか知り得ない事項（「雨漏り」の有無や「シロアリ」の被害、水まわり等の設備の故障など）について買主様に対して記載・提示するもので、国も推奨しています。

これらの項目を事前に知らせることで、契約後のトラブル防止になるとともに、買主様にとっても購入判断をする上での一つの情報となります。

「住まいの相談窓口 住むばい」では、それらを売主様に事前に記載いただき、予め買主様に提示する事で安心なお取引を実現しております。

売主様・買主様  
マークについて

売主

売却物件の付加価値を高め  
好条件での売却成立を目指します。

買主

買主様の不安を解消するサービス  
で安心・納得の購入に繋がります。



# ご相談・お問い合わせからご成約までの流れ

## ご相談・お問い合わせ



ウェブサイト・お電話にて承っております

## 査定



査定方法は「卓上査定」と「訪問査定」の2種類  
※2種類とも無料査定を行っております。

## 媒介契約



売却活動を行うための媒介契約を締結いたします

## 売却準備



- 「瑕疵保険」の加入など、物件に「付加価値」をつけます。
- 販売図面の作成
- レインズへの物件登録

## 売却活動



- suumo、HOME'Sなど各不動産ポータルサイトなどに売却物件情報が掲載されます
- 自社サイト「住むばい」にて掲載
- 内覧・条件交渉など行います

## ご契約



売主様と価格や条件など内容合意の上ご契約を行います

## お引渡し



「決済」に関する、所有権の転移登記、抵当権の抹消手続き、司法書士の手配などお手伝いいたします。

## アフターサービス



- 「瑕疵保険」加入による安心の5年保証
- お引渡し後の、無料相談
- 住宅履歴情報の継承

1〜2週間

1〜3週間

1〜3ヶ月

1〜3ヶ月



# 媒介契約の種類について

ご所有不動産の売却をご依頼いただく場合、国土交通省が定めた

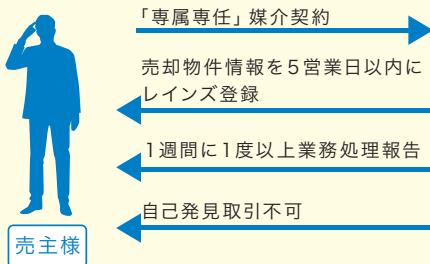
標準媒介契約約款に基づく「媒介契約」を行います。

媒介契約には3種類あり、いずれも有効期限は3ヶ月以内で更新が可能です。(更新後の有効期限も3ヶ月以内)

「住まいの相談窓口 住むばい」では、定期的な業務処理報告があり、

煩雑な買主様との交渉等を一本化できる「専属専任媒介契約」又は、「専任媒介契約」をお勧めしております。

## 「専属専任」媒介契約



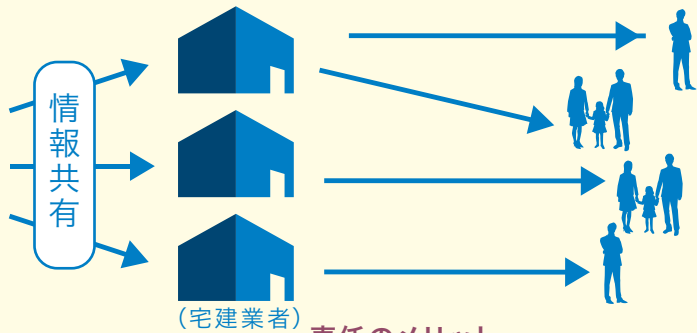
住まいの相談窓口 住むばい  
(宅建業者)

### 専属のメリット

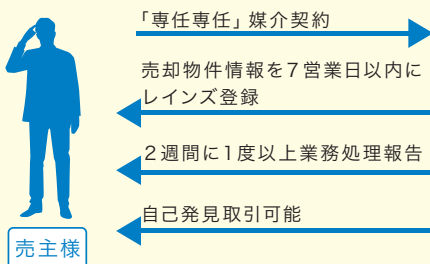
- ・早期売却へ向けての優先的販売活動
- ・窓口が一本化になり打合せがスムーズ
- ・業者間でのトラブルを防止
- ・個人間取引でのトラブル防止

### 専属のデメリット

- ・他業者への売却依頼ができない
- ・個人間での売買契約ができない



## 「専任」媒介契約



新規来店顧客  
既存顧客  
住むばい会員

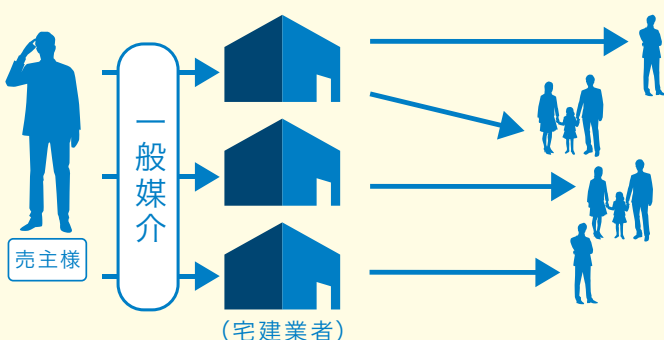
### 専任のメリット

- ・早期売却へ向けての優先的販売活動
- ・窓口が一本化になり打合せがスムーズ
- ・業者間でのトラブルを防止
- ・自ら発見した相手と直接取引ができる

### 専任のデメリット

- ・他業者への売却依頼ができない

## 「一般」媒介契約



### 一般のメリット

- ・他業者へ重ねて売却依頼ができる
- ・自ら発見した相手と直接取引ができる

### 一般のデメリット

- ・身に覚えのない業者からしつこい営業がある
- ・窓口が複数のため、打合せに手間がかかる
- ・業者間でのトラブルが多い
- ・レインズ登録が義務付けされていない為、物件情報が流通しにくい
- ・依頼業者が注力しない、多くの業者が広告する為、売れ残りと思われる可能性も。

## さらに充実のサポートサービスメニュー

「住まいの相談窓口 住むばい」は、安全な住まいの売却をサポートします。  
不動産を売却するお客様が安心・安全に取引を行える為の、サービスです。

### ご検討中



#### 無料査定サービス 無料

概算の「卓上査定」と実際に現地に訪問し具体的な査定をする「訪問査定」を無料で対応します。



#### 売却サポートメニュー 無料

土地の相場や、建物の付加価値などを調べ、お客様が安心できるようサポートします。



#### 税務・法律相談 一部有料

とにかく手間がかかる住まいにまつわる税金や法律の問題を専門家にお任せください。

### ご依頼中



#### 瑕疵保証 有料

引渡しから2年間、シロアリや雨漏りなど発見した場合補修費用を一定額まで弊社が保証します。



#### 住宅お掃除 有料

お掃除のプロによるハウスクリーニングで購入希望者への印象度をアップさせます。



#### 空家クリーン 一部有料

ご購入前にメンテナンスを行い、購入希望者への印象度を良くします。



#### 空家巡回 無料

定期的な建物や土地の巡回し設備の劣化を防止、不法投棄等を未然に防ぎます。



#### 空地草刈り 一部無料 ※50坪以内

売却前の草刈りを行い土地をスッキリと見せ、購入希望者への印象度をアップします。



#### 境界確定測量 有料

ご購入前の測量により、境界に関するトラブルを未然に防ぐことができます。



#### 建物調査 有料 ※成約後の支払い (インスペクション)

中古住宅の状態を専門家がチェックし、診断結果をレポートにまとめてご報告いたします。



#### ホームステージング 有料

購入者に「住まいを魅せる」為に、演出をし好感度を更に上げ、付加価値をつけます。  
早期売却へ高い効果を発揮します。



#### 土地調査 一部有料

地盤沈下、液状化や軟弱地盤など土地汚染のリスク等を専門家がチェック致します。



#### 各種媒体広告無料掲載 無料

スーモ、ホームズなどのポータルサイトや自社サイトの「住むばい」、チラシなど各種媒体に掲載



#### 売却保証 無料

ご購入時の売れない不安を解消し、より確実な「売却・買い替え」をサポートいたします。



#### 相続診断 無料

将来の相続を見据えた事前対策をアドバイスします。

### ご成約後



#### 引越し関連サポート 提携有り

ご契約者様のスムーズなお引越しをサポートします。



#### リフォームクリーンサポート 無料

内装の手直し、間取りの変更などお客様の相談に、最適なお答えをします。



#### 再度のお取引特典 キャンペーン中

お得なお取引の特典を各種ご用意しております。

住まいの暮らしを選ぶ。  
相談窓口 **住むばい**

会員数  
**500**  
組以上



来店特典あり。

住むばいの売却査定依頼数

**毎月45件以上**

※2017年度福岡県全域の住むばい売却査定数

購入を考えている顧客数

**580人**

※2017年度福岡県全域の住むばい購入相談

来店型店舗「住むばい」のお店づくり



キッズ  
スペース  
完備



様々な建物情報  
を見る事ができます。

保有広告枠  
県内  
トップクラス

売主様と買主様が気軽に来店出来るお店づくりです。

「住まいの相談窓口住むばい」を選ぶ Point 3

1. 不動産情報 サイトに掲載

今はほとんどの方がスマートフォンを使いインターネットで情報を集めています。早く新鮮な情報を随時公開していきます。

■登録サイト一覧

**suumo**

リクルート社が運営する不動産及び住宅情報サイト

**at home**

アクセス数約4,000万超！  
消費者向け情報公開メディア。

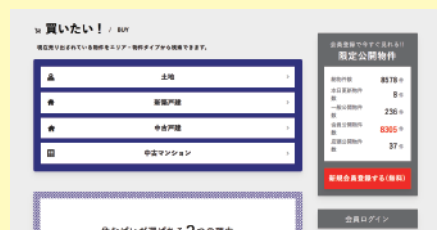
**LIFULL HOME'S**

建物件数No.1! 住まい探しに役立つノウハウも満載

2. 住むばい サイトに掲載

月間1,500人以上のユーザーが訪れる当社の不動産検索サイトに掲載します。

当社のサイトに不動産を探している方が新しい情報を求め月間で300組以上、年間で3600組以上会員登録いただいています。



従来の不動産売買にマーケティング要素をプラスして、購入希望者の方へピンポイントに、最短でアプローチが可能です。

3. 広告を 定期的に実施

※売却を大体的に知られたくない方は、違った方法をご提案致します！

フルカラー折り込み広告

折込チラシに物件を掲載し、周辺エリアに配布

宅配チラシ (ポスティングチラシ)

弊社担当が見込みエリアの住宅に直接チラシを宅配します

フリーペーパー (地域別)

地域に特化したフリーペーパーに掲載

リスティング広告

ニーズにあったターゲティング広告  
買いたいお客様にアピールできます。z

