

住宅購入の4診断と運用記録

Buyer Decision Pack | 株式会社 A-LINE

購入時の負担を抑え、将来まで無理のない資金計画をつくるために、家計と物件の条件と一緒に整理します。結論を急がず、不明点を残したまま購入判断をしないための記録です。

お客様用記録票の使い方

1～6 ページを面談で記入します。資料が足りない項目は「未確認」とし、確認先と次回の予定を決めます。

相談 ID _____ 作成日 _____ 担当者 _____

対象物件 ID _____ 面談 ☐ 初回 ☐ 再確認 説明日 _____

購入後も守りたい暮らし

☐ 教育 ☐ 旅行 ☐ 車 ☐ 仕事の選択肢 ☐ 趣味 ☐ 介護への備え ☐ その他

大切にしたいことと避けたいこと

購入時期の希望 _____ 家族の変化が見込まれる時期 _____

現在の預貯金 _____ 円 購入後も残す最低資金 _____ 円

仲介手数料の負担軽減をどう活かすか

無料・減額の適用条件と実際の見積額を確認したうえで、残せる資金の使い道を決めます。すべての物件に無料が適用されるわけではありません。

比較条件 _____ 通常見積 _____ 円 当社見積 _____ 円

軽減額 _____ 円 ☐ 対象条件確認済 ☐ 見積未確認

配分先 ☐ 金利上昇への備え ☐ 購入諸費用 ☐ インспекション

☐ 性能向上 ☐ 将来修繕 ☐ 手元資金の確保

配分額と確認事項

本票は入力条件による整理・参考試算です。融資承認、将来価格、収入や安全性を保証するものではありません。

1 返済安全額を確認する

月額は何で記入します。給与明細などで手取りを確認し、生活費の項目重複をなくします。

家計の項目	現在または購入後の月額
A 世帯の手取り収入	円
B 生活費と教育費	円
C 車とその他の借入返済	円
D 旅行等の積立とその他支出	円
E 貯蓄目標と予備費	円
F ローン以外の住居費	円
G 返済安全額の目安 $A - B - C - D - E - F$	円
H 検討する住宅ローン返済	円
I 毎月の余裕 $G - H$	円

F には税・保険の月割り、管理費・修繕積立金・駐車場代を入れます。戸建ての修繕用積立を E または F に含める場合は、一方だけに記入します。

条件が変わった場合も確認する

シナリオと適用時期	返済額 月額	家計の余裕 月額
基本条件	円	円
金利 ____ %へ ____ 年目から	円	円
手取り ____ %減 ____ 年目から	円	円
物価 ____ %上昇 ____ 年目から	円	円

家計の余裕がマイナス、または残す資金を下回る場合は、借入額・物件予算・購入時期を見直します。昇給や補助金だけに返済を依存させません。

収入資料日 _____ 支出確認期間 _____ 既存借入 ☐有 ☐無

未確認事項と次に確認する人または資料

2 購入時負担と 10 年コストを確認する

本票の 10 年コストは購入時から 10 年間の住まいに関する現金支出です。日常の生活費は別に確認します。

購入時の資金	金額 円
A 物件代金	
B 諸費用と初期工事等の総額	
C A と B に充当する総借入額	
D 購入時の自己資金 $A+B-C$	
E 購入後の預貯金 購入前預貯金 $-D$	

B に登記・融資費用・仲介手数料・調査・引越し等を含めます。手付金は物件代金・自己資金の内数です。別に加算しません。借入対象外の費用も確認します。

10 年間の住まいの現金支出	金額 円
① 購入時の自己資金 D	
② ローン返済総額 元金と利息の合計	
③ 固定資産税等と保険料	
④ 管理費と修繕積立金と駐車場代	
⑤ 個別修繕や設備交換の実支出予定	
⑥ 10 年コスト ①から⑤の合計	

借入れた諸費用は②の返済に含まれます。①や別枠の費用として重ねて加算しません。税・保険・管理費等は実際の見積りや改定予定を使います。

10 年後の残債 _____ 円 ②のうち利息 _____ 円

修繕用に 10 年後も確保する資金 _____ 円 (⑥とは別枠)

自分の口座への修繕積立は支出ではありません。積立から支払う修繕費を⑤に計上したうえで、必要に応じて未使用残高を別枠で確保します。マンションの共用部修繕を④と⑤で二重計上しません。

試算基準日 _____ ☐基本条件 ☐負担増条件 出力添付 ☐有 ☐無

3 将来の売却価値を確認する

売却価格は一定ではありません。比較事例と物件条件から幅を持たせ、ローン返済後に残るお金を確認します。

対象物件 ID _____ 想定売却時点 購入から _____ 年後

比較事例	価格と取引時期	相違点と補正理由
事例 1	円／年 月	
事例 2	円／年 月	
事例 3	円／年 月	

事例の種別 ☐成約 ☐売出 情報源 _____

比較する条件：地域・駅距離・面積・築年・構造・道路・管理状態・修繕履歴。売出価格をそのまま成約価格と扱いません。

将来売却の参考試算	慎重な条件	基本条件
A 想定売却価格	円	円
B その時点のローン残高	円	円
C 売却諸費用等	円	円
D 税負担の見込み 別途確認	円／未確認	円／未確認
E 概算手取り A－B－C－D	円／暫定	円／暫定

C には仲介・登記・返済関連費用、必要な片付けや補修等を確認して含めます。D が未確認なら、税引前手取りと明記し確定値として示しません。手取りがマイナスの場合は追加資金等の検討が必要です。

価格の幅を置いた理由と売却しにくくなる要因

情報取得日 _____ 出典確認者 _____ 説明日 _____

☐価格保証ではないと説明 ☐売却期間も不確実と説明 ☐残債と費用を確認

4 物件のリスクを確認する

物件が未定の場合は希望条件と調査項目を決めます。個別診断は候補物件の資料・現地情報を得て更新します。

確認領域	主な確認資料と項目	状態
災害と地盤	自治体ハザードマップ、浸水深、避難経路、土砂災害、地形・地盤	☐ 確認 ☐ 要調査
建物と性能	建築時期、耐震、雨漏り等、検査資料、インスペクションの要否	☐ 確認 ☐ 要調査
修繕と維持	修繕履歴、屋根・外壁・設備、実施時期、費用見積り、予備費	☐ 確認 ☐ 要調査
マンション管理	管理規約、長期修繕計画、積立残高・増額予定、滞納、議事録	☐ 確認 ☐ 対象外 ☐ 要調査
土地と利用条件	接道・境界、再建築、擁壁、権利関係、周辺計画と生活環境	☐ 確認 ☐ 要調査

地図上の指定がないことは無危険の保証ではありません。専門的な判断が必要な項目は、行政・管理会社・建築士等の調査結果を確認します。

残る課題	確認先と根拠資料	期限と判断への影響

確認資料の発行日 _____ 取得日 _____ 現地確認日 _____

診断状態 ☐調査完了 ☐条件付き継続 ☐調査待ち ☐比較から除外

お客様が特に重視するリスクと必要な対策

5 診断結果と次の行動を共有する

記録票だけで結論を出さず、試算結果と根拠資料を添えて説明します。お客様に交付した版と社内保管版を一致させます。

4 診断	本日時点の結論	残る確認
返済安全額	月額 円	
10 年コスト	総額 円	
将来売却価値	価格幅 円	
物件リスク	☐ 確認済 ☐ 調査待ち	

本日の判断

☐物件条件を具体化する ☐候補物件を比較する ☐予算を見直す
☐追加調査後に判断する ☐購入時期を見直す ☐今回は保留する

この判断にした理由と家族内で確認すること

次の行動

確認すること	担当者	次回までの期限

交付と説明の記録

☐本票 1～6 ページ ☐シミュレーター条件と出力 ☐費用見積り
☐売却価格の根拠と残債 ☐リスク確認資料 ☐購入ガイド

交付日 _____ 説明者 _____ 交付方法 ☐紙 ☐PDF ☐その他

試算ファイル名 _____ 版番号 _____

お客様の確認事項 _____

不明点は空欄で済ませず「未確認」と記録します。この確認欄は免責への同意や購入申込みを求めるものではありません。