



新年、明けましておめでとうございます！ 消費税UPの年デス！！
 消費税アップに伴い下支えの景気対策が、住宅業界にもありますので、少しでも有利に家を手に入れて下さいね♪
 まずは、「資金計画」で「家を建てた後の家計簿」をしっかりと確認して進むことが肝心です。
 「家を建てた後の家計簿」のシミュレーションをされたい方は、**まずはお問い合わせください**ね♪
住宅ローン金利が低い今、「低い住宅ローン金利」をグリップしましょう♪


土地からの方も、『無料・“お金が貯まる家”勉強会』にご参加し、「勝ち組」になって下さいね！！

最新の長期固定住宅融資（「フラット35」）の最低金利情報
 （＜融資率・90%以下＞新潟県内・地銀の金融機関）
2017年10月01日付より、団信保険加入が原則となりました。

◆・『フラット35S』は、更に
▲ 0.25% 金利優遇！！（当初5・10年間）
 予算に限度がありますので、お早めに！！



H31/01月	1.480%
H30/12月	1.560%
// /11月	1.600%
// /10月	1.560%

★・金利が、DOWN デス！！

 まだまだ低いですよ～♪
 ※・過去の最低金利：2016年08月金利：1.05%

解説 ③

「土地取得に伴う、売買契約についての豆知識」

特に、不動産売買のように大きな取引を行う場合は、契約は売主と買主の信頼関係の上に成り立つ大事な約束です。いったん契約を締結すると一方の都合で簡単に契約を解除することができません。もし、お施主様が土地の売買契約を行う場合、それぞれの意味を理解し、契約前に不動産業者と適切な期日を打ち合わせをし、住宅ローンのお手続や、地盤調査などのスケジュールの確認ができるとう理想的です。

●特約による解除（ローン特約）

あらかじめ明記された融資が、金融機関から受けられなかった場合に限り、契約を解除できるというものです。自動的に解除されるものではなく、あくまでも買主が解約するかどうかを決め、買主の立場を守るための条項です。

初めにお申込をした金融機関では不承諾となってしまうかもしれませんが、別の金融機関で住宅ローンを通して契約を履行したいという場合は、売主・買主間で協議し、ローン特約の期日を延長して、その期日までに融資の承諾が取得できるよう手配をすることになります。

ただし、売主も何カ月も待たされるようでは、不利益を請じますから、契約から2週間から1ヶ月位の期間で期日を定めるのが一般的と思われます。

この期日は、住宅ローンをお申込みをする期日ではなく、審査の結果が芳しくない場合に解約の合意書を交わすことのできる期日、という意味合いになりますので、住宅ローンのお申込手続きは契約後、直ちに手続を進める必要があります。

なお、解約となった場合は、売主は、手付金を買主に返還し、契約は解除されます。

●手付金の解除

相手方が契約の履行に着手するまでは、手付金の放棄、または売主は手付金の倍返しにより契約を解除することができるというものです。

買主は既に支払った手付金を放棄することにより、また、売主は既に受け取った手付金の倍額を買主に返すことにより、売買契約を解除することができます。

しかしながら、契約後、売主・買主どちらか一方的な都合で契約を解除することは好ましくありません。そのため、手付金は（契約が成立した証拠）契約に重みを持たせるため、一定額以上（範囲以内）で定めることが多いです。

●違約解除

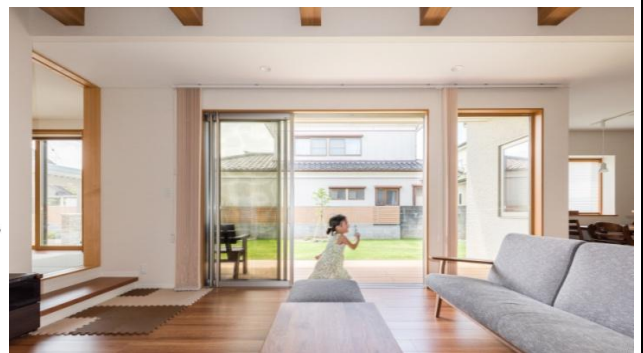
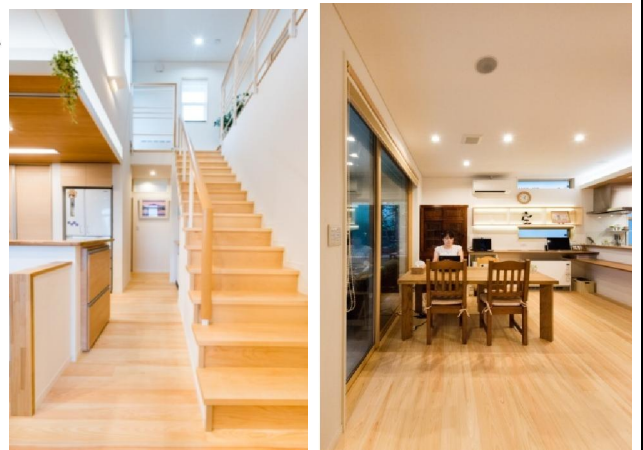
売主、買主、それぞれ契約の履行（売主は物件の引渡し、買主は買い受けるための資金調達）に着手した後は、違約解除になります。

例えば、売主が既存建物を取り壊して引渡す。買主が金融機関と住宅ローンの金消契約を締結する。など契約を成立させるために具体的なアクションをし、この時点で契約を辞めると言われても、具体的な損害が発生します。このような場合を想定したものです。

この解除については、実際の損害の多寡に関わらず、売買代金の〇〇%という形で売買契約書や重要事項説明書に記載されているのが一般的です。

この他にも、クーリングオフや合意による解除などがあります。

また、個々の契約で契約の解除に関する取扱いが異なります。



“融資の事前審査”が無料で参加できる、『無料・資金計画“勝ち組”勉強会』に御参加申し込みください。

『借りても良い金額』を知る。それが、『家づくり』の『勝ち組』への第一歩です！！

『家づくり/勝ち組』になるには、『家』を考えたら、まず初めに、

ジニアスの『無料・資金計画“勝ち組”勉強会』に、お申込み下さいね♪

＜＜＜ ↓ ↓ お申込みは、下記 ↓ のHPから ♪ ♪ ↓ ↓ >>>



お問い合わせは、株式会社 アトリエ ジニアスまで。

TEL.025-233-5611

〒950-2004 新潟県新潟市西区平島3丁目7-6 第2中山ビル3階

FAX.025-233-5613

詳しくは ホームページへ
<http://www.a-genius.com/>

感動が満載！