



---

# Borderless 不動産

誰にでもストレスフリーな  
住宅購入体験を

---



**Borderless Realestate**

# Borderless不動産

## マイホームの購入

「夢のマイホーム」という言葉を聞いたことはあるでしょうか？  
マイホームとは、“人生をより自分らしいもの”にしてくれます。

「自分の趣味が詰まった家にしたい」「ペットを飼いたい」  
「パートナーと老後まで安心して暮らせる家がほしい」  
こんな思いを叶えるマイホームを探してみませんか？



## こんな不安はありませんか？

一般的な家族像を  
押し付けられたらいやだな…

マイノリティに  
理解のある担当者か不安…  
いろいろ説明するのも大変。

いつまでも賃貸だと  
お金がもったいない…  
自分の資産が欲しい

嫌なことを  
言われたらどうしよう

パートナーと  
一緒に行きたいけど…

どんな懸念点があるのか  
わからないから不安…  
経験がある人がいいな



# Borderless不動産とは

**Borderless不動産は、LGBTQ+の方々が  
住宅購入に関するすべてを相談できる  
ワンストップの窓口です。**

『ストレスフリーな住宅購入体験を届ける』というミッションの元、従来の家族像を前提とせず、セクシャルマイノリティの方に寄り添い、不動産購入をサポートします。

## Borderless不動産にできること

**対応エリア**：首都圏（物件によっては首都圏以外も対応可能のため、ご相談ください！）

### 不動産購入仲介

希望条件ヒアリング、内覧、  
契約、お引き渡しまで  
サポートします。



### Borderless不動産ならではの付加価値

ライフプラン設計 \_\_\_\_\_P5

住宅ローン相談 \_\_\_\_\_P6

相続対策相談 \_\_\_\_\_P7

## 連絡先

**担当者** 合田 貴将（トランスジェンダー当事者）  
**メール** realestate.borderless@gmail.com  
**公式HP** <https://borderless-realestate.com>  
**公式LINE** LINE ID「@241xplgp」

公式HP



公式LINE



SCAN ME!

**お気軽にご連絡ください！**

# 目次

01

## Borderless不動産 \_\_\_\_\_1,2

マイホームの購入 / こんな不安はありませんか？  
Borderless不動産とは / Borderless不動産にできること  
連絡先

02

## Borderless不動産が提供する付加価値 \_\_\_\_\_4

ーライフプラン \_\_\_\_\_5

ー住宅ローン相談 \_\_\_\_\_6

ー相続対策 \_\_\_\_\_7

03

## さいごに \_\_\_\_\_8

Borderless不動産のミッション

04

## おまけ 一般的な住宅購入の流れ \_\_\_9,10

資金計画・ご希望条件の確認 物件のご紹介・内覧 購入申込  
重要事項説明・売買契約・手付金振込 住宅ローン本審査  
ローン契約 決済とお受渡し

05

## あとながき / 自己紹介 \_\_\_\_\_11

Borderless不動産始動のきっかけ 担当者プロフィール

# Borderless不動産が提供する付加価値

様々な角度から皆さまのマイホーム購入をサポートします！



## ライフプラン

-----P5

マイホーム購入のみならず、「車も欲しい！ペットも欲しい！」  
「養子縁組で子供を持ちたい！」「世界中を旅行したい！」など、  
ご自身の人生を最大に楽しむために資金計画の面からサポート！

## 住宅ローン相談 (2人で組む場合)

-----P6

老後もずっと一緒に住む夢のマイホーム！  
2人でお金を出し合って、一緒に購入しませんか？



## 相続対策 (2人以上で暮らす場合)

----P7



最愛のパートナーがずっと安心して暮らせる住まい。  
家族として、資産を残す準備をしましょう！

# ライフプラン

## ライフプランとは？

住宅購入や老後などの人生における様々なイベントと、その方の働き方・趣味（何にお金をかけるのか）などを、**資金の側面から具体的にシミュレーション**することです。

## 物件価格を決めるうえで効果的なライフプランの使い方

人生の3大支出は、「**住宅購入資金**」、「**教育資金**（子供を持つ選択をされる方）」、「**老後資金**」と言われています。このうち、借入れをすることができないのが「老後資金」です。そのため、**自身で準備しなければならない老後資金を念頭に、住宅の購入価格は「老後資金から逆算」して考える方が多い**です。

- ・「趣味の車は2台欲しい！4年に1回は買い替えたい！」
- ・「養子縁組をして子供を持って、親子で楽しく暮らしたい！」
- ・「ペットは犬が2匹！庭付きの家がいいな！」
- ・「毎年、家族で旅行に行きたい！」etc...

これらを叶えるためには、しっかりとした資金計画が必要です。



**「借りられる金額」と「借りるべき金額」は異なります。**

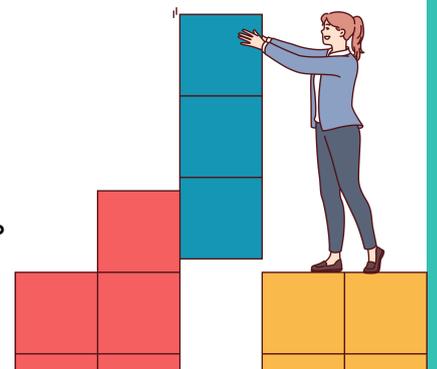
安易に「住宅ローンの審査が通ったから〇〇万円借りよう、、、」ではなく、ご自身の人生において最適な住宅価格はいくらか、ライフプランから判断しましょう！



## Borderless不動産にできること

ライフプランの作成は、ファイナンシャルプランナーによるヒアリング面談を通して行われます。Borderless不動産では、「結婚を前提としたライフプラン」「子どもは〇人を前提としたライフプラン」のような**従来の家族像を前提としたヒアリング・面談は行いません。**

また、実際のライフプラン設計を行うファイナンシャルプランナーは**すでにマイノリティーの方々のライフプラン作成を経験しております。**



# 住宅ローン

## (2人で住宅ローンを組む場合)

### 住宅ローンは2人で組める！

老後までずっと住むマイホーム。

2人で協力してローンを組み、家族として一緒に返済していくことが可能です！

### マイノリティの方々が2人で住宅ローンを組む際に苦慮する可能性

#### ■収入合算・ペアローンができない金融機関もある

金融機関によっては「法的な家族でない」と収入を合算して住宅ローンを組むことはできません」というところもあります。

#### ■必要書類の準備が難しい・LGBTQ+の対応が可能な行政書士が見つからない

以下の書類を求められるケースが多いです。

- 自治体のパートナーシップ証明書
- 「合意契約公正証書」(婚姻に準じた関係の証明)
- 「任意後見契約公正証書」(もしもの時の管理先の証明)
- 「任意後見契約に係る登記事項証明書」(同上)

#### ■窓口の担当者に理解がない場合も

金融機関としてはLGBTQ+向けに住宅ローン商品を組成していても、窓口の担当者に研修が行われておらず、対応に苦勞することもあります。



### Borderless不動産にできること

住宅購入を検討されているエリアで、マイノリティの方々が利用可能なローンのご紹介を、当事者対応の経験が豊富なスタッフが行います。

ローンの横比較だけでなく、審査や申し込みまでワンストップで承ります。

また、必要書類の準備も、LGBTQ+当事者の行政書士(もしくは当事者対応経験の豊富な行政書士)と連携いたします。



# 購入後の相続対策 (2人以上で暮らす場合)

## なぜ相続対策が必要か

2人で住んでいる住宅でも片方の単独名義でその方が亡くなった場合、パートナーは法律上の相続人には該当しないため、法定相続人（亡くなった方の親など）に住宅の所有権が移り、二人で住んだ家であっても退去を命じられるケースがあります。

自身が亡くなった後にパートナーと自身の親などが揉めることは避けたいはずです。

## 自身の財産がパートナーに相続されるためには

自身の財産がパートナーに相続されるためには、「遺言作成」「死因贈与」「養子縁組」の3つがあります。**Borderless不動産では、「遺言作成」をお勧めしております。**

### ■公正証書遺言を作成

遺言書には自筆証書遺言・公正証書遺言・秘密証書遺言の3種類があります。

遺言はルールに則って書かれていない場合、本人の自筆であっても無効となってしまう可能性があります。公正証書遺言であれば、公証人による確認を受けながら遺言の作成を進められるため、**遺言が無効になるリスクが低く、より確実にパートナーに財産を渡せます。**

### ■遺留分への配慮

亡くなった方に親がいる場合、法律で定められた「親に最低限相続させる分」を“遺留分”といいます。遺留分を考慮せずに遺言を作成した場合、親は遺留分相当額を財産を受け取ったパートナーへ請求する権利があり、権利が実行された場合は揉める可能性があります。これを避けるためには、遺言作成のタイミングで**遺留分へ配慮した遺言の作成が必要です。**



## Borderless不動産にできること

マイノリティ当事者の行政書士、もしくは当事者の案件を数多く経験している行政書士がサポートします。



# さいごに

## ストレスフリーな 住宅購入体験を届ける

これは従来の家族像を前提としない、  
Borderless不動産が掲げるミッションです。

### ワンストップの相談窓口

Borderless不動産は、マイノリティの方々が住宅購入に関するすべてを相談できるワンストップの窓口です。

**セクシャルマイノリティ当事者の宅地建物取引士**がすべてのご相談をお受けします。また、住宅購入の過程で関わるファイナンシャルアドバイザーや住宅ローンの専門家は、マイノリティの当事者や理解のある専門家をお繋ぎし、紹介に留まらず**チームのように住宅購入を進めます**。

マイノリティの方々が住宅購入をする際に気を付けるポイントなどを事前に説明し、他の不動産屋では届かない部分まで寄り添ってご提案いたします。

### 仲介手数料について

他の不動産屋と同様、住宅を購入した場合に「物件価格の3%+6万円（税抜）」の仲介手数料が発生するのみで、購入前・購入後の相談料・士業の紹介料等は一切発生いたしません。

※司法書士・行政書士・弁護士等へ依頼を行う場合などは、別途各士業への費用が発生します。

# おまけ 一般的な住宅購入の流れ

## 01. 資金計画・ご希望条件の確認

### ライフプラン検討

ファイナンシャルプランナーによる面談を通して今後の人生で必要なお金の可視化を行います。  
“借りられる金額”と“借りるべき金額”は異なるため、「将来の支出」を数値化し、無理なく返済可能な“借りるべき金額”を算出します。

### 住宅ローン選定・事前審査

各金融機関によって審査の基準や必要な書類は異なります。  
単純な横比較ではなく、ご希望に合わせてお客様ごとに最適な住宅ローンをご提案いたします。

### ご希望条件の確認

エリアや間取りなど、物件選定のためのご希望条件をヒアリングいたします。  
市場にある物件を見ながら最適な住まいをご提案します。

## 02. 物件のご紹介・内覧

ヒアリングをした内容をもとに、ご希望に沿った物件を市場からピックアップしてご提案します。  
大手の不動産業者から駅前の地元密着不動産屋さんまで、同じデータベースを見て物件を探しているため、物件情報に差はありません。



## 03. 購入申込

ご購入希望の物件が決まったら、「不動産購入申込書」をご記入いただきます。  
価格・代金の支払い時期・鍵の引き渡し時期・特約など、契約に関するこちらの希望を記載して売主様サイドへ提示し、お互いの希望のすり合わせを行います。



## 04. 重要事項説明・売買契約・手付金振込

購入する不動産や今回の取引の内容について、宅地建物取引士から購入者へ重要事項の説明を行います。その後、売買契約書へ署名・捺印をいただき、売買契約の締結となります。  
このタイミングで物件価格の5～10%ほどの手付金を売主様へ振り込みます。

## 05. 住宅ローン本審査

売買契約の締結が完了後、すぐに住宅ローンの本審査の申し込みを行います。  
本審査は結果が出るまでに2～3週間かかることもあります。  
本審査の結果を得る期日が定められていることが多いのですぐに審査申し込みをしましょう。  
※本審査で否決された場合、住宅ローンが借りられないので、売買契約を白紙撤回します。  
(ローン特約を売買契約書に記載している場合のみ)



## 06. ローン契約（金銭消費貸借契約）

ローンの本審査を通過した場合、金銭消費貸借契約を結びます。  
金銭消費貸借契約とは、お金を借りる契約のことです。  
ここでは、金融機関と住宅ローンのお金を借りる契約を締結します。  
契約の方法は金融機関によって異なりますので、よくご確認ください。

## 07. 決済とお引渡し

住宅ローンのお金が自身の口座に振り込まれた後、売主様へ代金の支払い・各方面へ費用の支払いを行います。売主様への着金確認後に鍵を受け取ります。  
司法書士による本人確認や登記手続きのための書類記入も同時に行います。



## あしがき ～Borderless不動産始動のきっかけ～

私が不動産業界に足を踏み入れる前のことです。

引越を検討しており、いくつかの物件を絞って内見を予約していました。

内覧日の前日に不動産業者から連絡があり、「物件の所有者があなたの性別を不審に思っているの、内見をさせることはできない」と言われました。

これほど正面から自分の存在に“NO”を突き付けられたのは人生で初めてのことでした。恋人と同棲するための部屋探しであったことや第一希望の部屋であったこともあり、申し訳なさや恥ずかしさなどで胸がいっぱいになりましたが、その中で一つの思いが浮かんできました。

「住宅とは、みんなにとって平等に必要な人生の基盤のはずだ。なんとかしたい。」

この思いを胸に宅地建物取引士の資格を取得し、新卒から身を置いていた金融業界から不動産業界へ転職しました。

住宅の購入とは、多くの人にとって夢であったりワクワクすることだと思います。誰もがストレスなく安心して住宅を購入できるよう、Borderless不動産の活動を続けます。

## PROFILE



Takayuki Goda

### 合田 貴将

宅地建物取引士／住宅ローンアドバイザー／AFP  
株式会社TERASS所属

1993年生まれ。

トランスジェンダー男性当事者として、自身が経験した学生生活・カミングアウト・就職活動・仕事などについて、各種メディアを通じてお話ししています。ドライブと猫が好きで、猫とパートナーの3人で暮らしています。

 instagram : takayuki\_goda



## 過去の出演作

### 広告

P&G パンテーン『PrideHair』



### TV

NHK  
『フクチッチ』  
『特集“インクルーシブ教育”を考える』  
『おとなりさんはなやんでる』

TBS  
『NEWS 23』

### WEBメディア

クーリエ・ジャポン  
ハフポスト

### その他

G-pitチャンネル (YouTube)

フォトエッセイ『Complex』(書籍)  
ライフマガジン『BE』(書籍)

Diversity Career Forum (イベント)  
TRPプライドカンファレンス (イベント)  
LGBTQ+ ユースカンファレンス (イベント)