

陸自不動産

お役立ち Q&A

家を建てたい人必見!!

家を建てたい！けど…

土地はどのように選ぶの？

住宅ローンの流れは？



Rikuji Fudōsan

?

お悩みを解決して、

楽しいマイホーム購入を!!



Q1

自宅購入を考えていますが、ハウスメーカーで探すのと不動産屋で探すことの違いが良くわかりません。

A

基本的にハウスメーカーは自社物件のみの販売を行います。
当然、値段の上下はグレードの違いで選択することになります。
しかし、不動産屋(住宅業者)では様々な物件情報を数多く取り扱っています。
特定のメーカー・グレードに縛られるということではなく、よりお客様のニーズに合致した物件のご提案が可能です。

Q2

まだ物件は決めていないけど融資可能かどうかが知りたいのですが？

A

まずは、ご希望の予算により近い仮の物件で金融機関に仮審査を申し込みしてみましょう。
ここではあくまで、【仮物件】【仮審査】ですので、必ずその物件を買わなければいけないとか、資金を借り入れしなければいけないということはありません。ご自分の理想と現実的な予算の範囲を確認することはとても重要なことです。金融機関によっては仮物件はなくとも個人特性のみで仮審査を行ってくれるところも数多く存在します。

Q3

自己資金0円でも買えますか？

A

自己資金が完全に0円であれば住宅ローン申し込みの際に、その分(各種諸費用や税金等)を上乗せして申し込む必要があります。
金融機関もそのあたりは柔軟に対応してくれますので相談してみるのが良いでしょう。
ただし、自己資金0円の場合資金計画はより綿密に計画しなくてはなりません。ちょっとした資金の上下が大きく影響を及ぼすからです。しかし、税金や必要経費等まで「融資」に頼る物件購入はお勧めできません。

Q4

防衛省共済組合住宅貸付を利用したいのですが？

A

物件金額と融資額が釣り合うのであればなら問題はありません。しかし、特殊な地域や特性の物件取得には不向きな面もあります。
例えば、「山林」を買ってそこに家を建てる等の場合、そもそも融資前提が異なりますので、諸条件を整える必要があります。
また、土地・建物代金プラス消費税額が対象となりますので、その他諸経費は自己資金で補うことも考慮しておいた方が良いでしょう。

Q5

防衛省共済住宅貸付を利用したいのですが、留意点はありますか？

A

共済組合での住宅貸付を利用することは自衛官の皆様にとってはかなり有利な選択肢の一つです。(民間企業ではない制度です。)
気を付けるべきことは、物件価格以外の必要経費(物件価格の10%前後)及び、売買契約に際して手付金等が必要になる場合もあり、一定の自己資金確保は絶対に必要でしょう。また、勤続年数や年齢等の諸条件により融資額が決まっているため、欲しい物件の全額が融資可能というわけではありません。自己資金で足りない分を補うような活用方法が望ましいでしょう。

Q6

住宅ローンを選ぶ際に気を付けることはありますか？

A

住宅ローンの金利タイプは主に、
①全期間固定金利型 ②変動金利型 ③固定金利期間選択型等があり、それぞれに金融機関独自の優遇処置等が付帯しています。
まずは利用する住宅ローンのタイプを絞り込みを行いましょう。
★資金余裕度で絞り込む ★目標完済年数で絞り込み ★ライフプランで絞り込む
※最も重要な事は借りれる金額ではなく、返せる金額でローンを組むことです。

Q7

住宅ローンの固定型と変動型はどちらが有利ですか？

A

金利上昇局面においては一般に全期間固定金利型や長期の固定金利期間選択型が有利とされています。逆に金利下降局面においては変動金利型が最も恩恵を受けます。短期固定金利期間選択型も比較的の恩恵を受けやすくなります。
しかしながら、金利の変動を完全に予測することは不可能なので選択時には注意が必要です。眼先の返済額に囚われることなく全期間を通して返済可能な額に収まる手段を選択すべきでしょう。

Q8

フラット35の借り入れ基準を知りたいのですが？

A

利用者の条件として、年収に占めるすべての借り入れの年間合計返済額の割合(総返済負担率)が年収400万円未満の方は30%以下、年収400万円以上の方は35%以下と借り入れ基準が公表されています。
「すべての借り入れ」とは、現在持っているすべての融資をさし、自動車ローン、学資ローン、カードローンなどもすべて含んで考慮されます。また、住宅の質を重視するのもフラット35の大きな特徴です。

お悩みを解決して、



Q9

安い土地が欲しいのですが？

A

「安い土地」の概念は人それぞれですが、値段が極端に安い土地は要注意です。土地には地目というものがありますが、基本的に宅地以外に住居は建てられません。よって、地目がそれ以外の場合、まず宅地に地目変更する手続きが必要になります。

また宅地ではない土地の場合、融資に手間取ることがあり、状況によっては融資が通らない土地も存在します。(土地は値札で選ぶな)

Q10

自宅の前の空き地を買いたいのですが、仲介できますか？

A

勿論、可能です。しかし、単に土地売買の買付仲介なら問題ないのですが、その土地に自宅を建築しようと考えているのなら一考が必要です。地主さんはそもそも売るつもりなど無い土地を「売ってくれ」と交渉するのですから、後からその土地に問題が発生したとしても「やっぱりいらない」とは言えないからです。(相手が契約の履行に入っていた場合、損害賠償を求められる可能性もあります。) その立地・面積が気に入ったから欲しいという事は判りますが、必ずしもそこに希望の自宅がすぐに建てられるというわけではありません。建築に係るそれらの諸条件をすべて自己責任で解決しなければならないことから、十分な事前の調査と何があつても自分で解決するという強い決断力が必要です。

Q11

山林を買って家を建てたいのですが？

A

地目が山林の場合、土地の値段は通常の宅地に比べて一見格安に見えますが、そもそも山林である事から、上下水道やライフラインの整備ができていない土地が殆どです。それ故宅地に比べて格安とも言えます。まず山林に家を建てて住むためには、ライフラインの敷設工事や宅地として認めてもらうための許可申請等様々なことを自力で行う必要があります。

また、これらはすべて別途自費により行わなければなりません。あらかじめそれらの必要経費を念頭に計画する必要があります。

Q12

子供の学校は変えたくないのですが、校区内の物件は高くて…

A

お子様に転校させたくないとのお考えは住宅選びの中で特に重要な要件です。ただ、学校に近い物件は人気があるため割高になります。言い換えると学校周辺は物件数も多く、選択肢も広いといえます。

現在の住宅計画が予算内で収まらないのであれば、少しの計画変更で校区内取得も十分考慮できます。

学校周辺は、さほど大幅に条件変更しなくとも物件を探せる地域性もあります。

Q13

複数の不動産屋を巡っていますが、こちらで何か良い物件はありませんか？

A

宅建業者は売却物件をお預かりすると一定期間のうちにレインズというポータルサイトに物件情報を掲載することが義務付けられています。(物件問い合わせ防止の為)このレインズは宅建業者ならだれでも閲覧できる情報サイトで、全国共通の物件情報を共有しています。サイト登録をしていない不動産屋が独自に保有する物件情報(問い合わせ物件)を求めて、現在の宅建業者は殆どオープンにしていますので、「ここだけ情報」を特別に得る事はまずないでしょう。

Q14

〇〇不動産で契約したのですが、こちらでもっと良い物件はありませんか？

A

宅建業者と結ぶ媒介契約には、①一般媒介契約 ②専任媒介契約 ③専属専任媒介契約の3種類があります。

①の一般媒介契約は自由に他の宅建業者へ依頼できますが、その他②専任③専属専任の媒介契約は、契約に拘束力を持ちますので、一定の期間、同時に他社への媒介依頼はできません。ご自身が結ばれた契約内容によっては、他社での物件依頼は契約違反となる場合がありますので注意が必要です。

Q15

中古住宅を検討する際の留意点はありますか？（その1）

A

築浅(築後10年以内)の住宅であれば現行建築基準法に基づいて建てられてますが、それ以前の建物を検討する場合は注意が必要です。

例) 1981年に導入された「新耐震基準」建築基準法に基づく、現行の耐震基準です。1981年(昭和56年)6月1日以降に建築確認がされた建物に関しては、この「新耐震基準」を満たしているということになります。

例) 木造住宅の耐震におけるターニングポイントとされるのが「2000年基準」1995年の阪神淡路大震災において新耐震基準でも倒壊した建物が多数あったことから見直しか行われました。2000年(平成12年)6月1日以降に建築確認がされた建物に関しては、この「2000年基準」が適用されることになります。

Q16

中古住宅を検討する際の留意点はありますか？（その2）

A

こんな物件は注意が必要です！

■再建築不可物件
■既存不適格建築物

幅員4m道路と敷地が2メートル以上接していない物件は建て替えや増築は不可。
建築基準法などの法律に違反している物件。建ぺい率や容積率が現在の基準をオーバーしているなどの場合、建て替え時には部屋などを小さくするなどして、基準内に収めなければなりません。

■要セットバック

現在の建築基準法では、建築をする土地は幅4メートル以上の道路に接していくなければならないことになっています。そのため、幅4メートルより狭い道路に接している物件は建て替えなどの際に、道路の幅が4メートル確保できるところまで、敷地を後退(セットバック)させる必要があります。

それでは

資金計画
simulation
をしてみましょう!

例

A1曹は、
「土地購入から始まる家造り」を
考えています。
月々10万円、ボーナス30万円
(年2回)くらいまでなら大丈夫！
と考えています。

元利均等返済

返済期限35年

適用金利2%

?

この場合、
借入額はいくらまでなら借りることができますか？

1年間の
返済額… $10\text{万} \times 12\text{回} + 60\text{万円} = 180\text{万円}$

月/返済額
に直すと… $180\text{万円} \div 12\text{回} = 15\text{万円}$

【返済額早見表】

金利	20年	25年	30年	35年
1.0%	4,599円	3,769円	3,216円	2,823円
2.0%	5,059円	4,239円	3,696円	3,313円
3.0%	5,546円	4,742円	4,216円	3,846円
4.0%	6,060円	5,278円	4,774円	4,428円

返済額早見表とは、100万円を借り入れた場合の毎月返済額を表した表
(各金融機関HPに掲載されている。)

金利2%で100万円あたり月々3,313円 ←

$15\text{万円} \div 3,313\text{円} \times 100\text{万円} = 4500\text{万円}(45,276,185\text{円})$ まで借りることができます

返済負担率

- 借入額を決める際のもう一つの指標に「返済負担率(返済比率)」というものがあります。
- 返済負担率とは、額面年収に対して住宅ローンの年間返済額が占める割合のことです。
- 「 $\text{年間返済額} \div \text{額面年収} \times 100$ 」の式で%が求められます。
- 一般的に無理のない返済負担率は20~25%までといわれ、20%以内が理想的だと言われています。
- その他の借り入れがある場合、それらも加算して計算します。

?

A1曹の返済負担率は？

A1曹の年収が680万円だった場合
 $180\text{万円} \div 680\text{万円} = \text{約}26\%(26.470\%)$
返済比率から導くと…
4500万円以内であれば、概ね可能
※ ただし、「扶養家族なし」「子供なし」の場合

【返済負担率(返済比率)】

20%	理想的な数値
25%	可能
30%	無理すれば可能
35%	かなり無理
40%	全く無理

40%を超えると、
そもそも計画自体が
非現実的

これか
らが
本当の
地獄だ…



株式会社 陸自不動産

〒856-0805 長崎県大村市竹松本町840番地9号2F

TEL.0957-51-4599

アクセス
JR大村線 竹松駅から徒歩14分

駐車場
有り(1台)
※お車でお越しの方はご連絡ください。



WEB