

mkホームについて



mkホームについて

社名	mkホーム株式会社
所在地	〒273-0035 千葉県船橋市本中山2-19-4 第二更月ビル1F
電話番号	TEL 047-321-6325
	FAX 047-321-6326
営業時間	9:00～19:00
定休日	水曜日
代表者	川窪 光徳
事業内容	不動産の売買・賃貸の仲介 付帯する一切の業務
登録免許番号・登録事項	千葉県知事（2）第17288号
加盟団体	（一社）千葉県宅地建物取引業協会 （公社）全国宅地建物取引業保証協会 （公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟

mkホームの企業理念

企業使命 (Mission&value)

お客様に安心・安全・快適な住まいをご紹介します信頼を積み重ねて満足いただくことを第一義とする
お客様・取引業者様・従業員・地域社会など
関わるすべての人に感謝しその幸せに貢献することを使命とする

行動指針 (Way)

企業使命を成し遂げるため、次に掲げる指針で行動する
〔誠意・情熱・実行〕
誠実さと専門性をもって、誠心誠意お客様に住まいをご紹介します
〔幸福追求〕
住まいを通じて出会うすべての人に感謝し、幸福を追求する

目指す姿 (Vision)

住まいの紹介で人の幸せに寄与する価値創造企業を目指すため以下3つのビジョンを推進する
〔住まいのmk〕
専門知識や紹介物件数・種類において信頼される企業
〔人のmk〕
関係するすべての人の幸福を最優先するプロ集団へ
〔挑戦のmk〕
テクノロジーを採用し需要に応える挑戦続ける企業

不動産業とは



不動産業とは

不動産業

全国34万社

宅建業者
全国12万社

不動産の売買

不動産の買取・販売

不動産の仲介

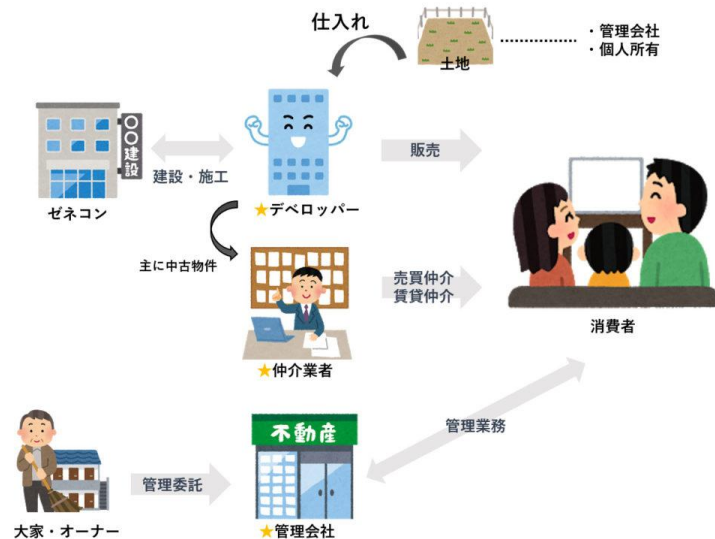
不動産の買い主・売主マッチング

不動産の管理

マンション・アパート等の管理

不動産の賃貸

不動産を貸し出すオーナー（大家）



デベロッパー（開発）

デベロッパーは土地を仕入れ、ゼネコン・建築会社と協業し、マンション・アパートの建設はもちろん、商業施設や都市開発などを行い販売もしくは貸し出す業態です。

床面積30坪程度の土地付き2階建て住宅を2000～2800万円程度の価格で分譲する建て売り業者をパワービルダーといいます。

仲介業（流通）

不動産仲介は不動産の売買・賃貸の仲介を行う業態です。不動産の流通を担うポジションであり、業界の代表的な業種と言えます。

売り手（貸主）と買い手（借主）を結びつけるのが仕事で仲介手数料をもらうことを事業としています。※売主の代わりに販売代理を行うケースもあります。デベロッパーとは違い、仕入れをすることがないため小資本で行うことが出来ますが、競合他社が多いのも特徴です。（独立開業の多い業種）

仲介の中でも「売買仲介」「賃貸仲介」があり、さらに細分化すると、戸建ての仲介、ワンルーム仲介など、不動産事業者によって主軸とする物件が異なります。

管理会社（管理）

不動産管理会社では不動産・土地・駐車場の管理などを行うことで報酬を得ています。

大家（オーナー）から管理委託を受けて、部屋を埋めるための集客を行ったり、入居者へのフォローや集金業務なども行います。

どの地域にもボツンとたたずむ不動産会社があると思いますが、多くの場合はこの管理業務を主事業としています。管理事業だけでなく、仲介業務も行っている会社が多いです。

管理は不動産管理からすると安定した売り上げに繋がりますが、一方で大幅な収入は見込めないため、管理×仲介を行う企業も珍しくありません。

不動産仲介業とは

不動産仲介とは、不動産の売買や賃貸の際に、買主と売主もしくは貸主と借主の間に立ち、売買契約や賃貸契約を成立させることを言います。

不動産仲介業の仕事とは

- ・条件に合った物件の紹介・物件の現地案内・住宅ローンの斡旋
- ・売主や貸主との交渉・契約書などの書類作成
- ・ローンの借入や決済などの対応 など多岐に渡ります。

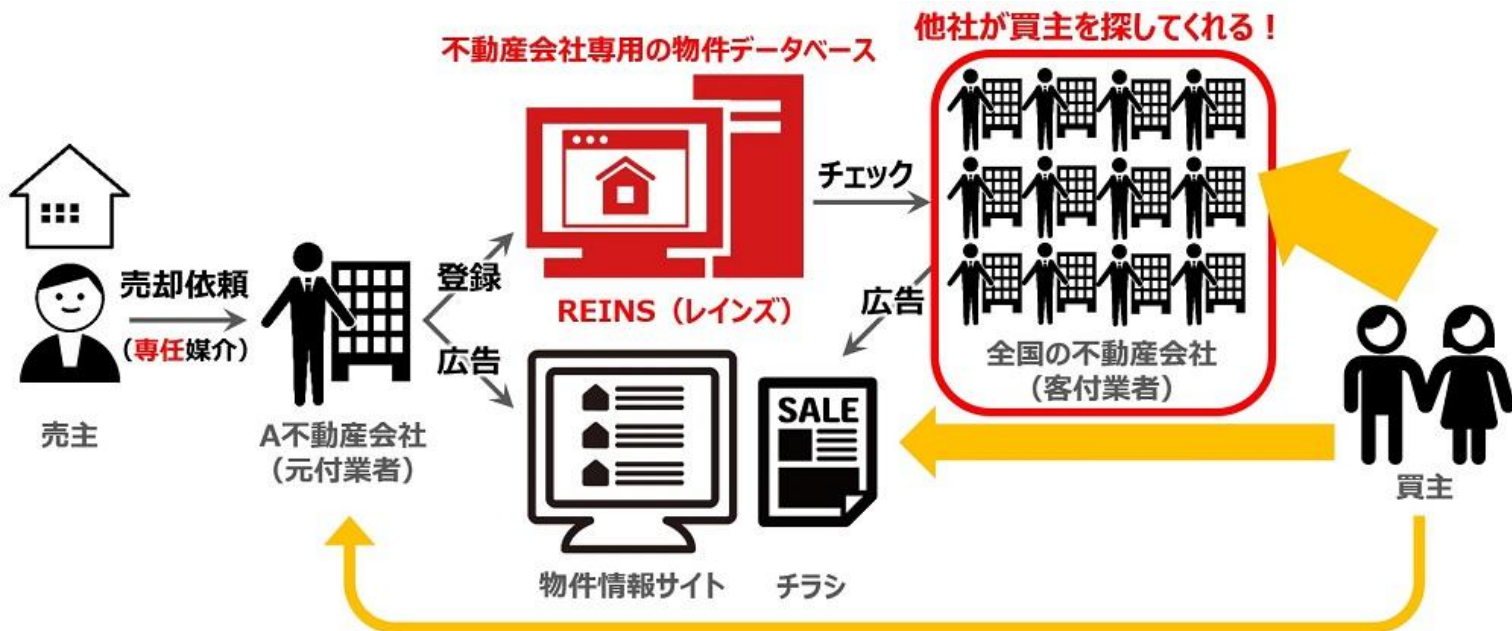
不動産仲介業者に頼むメリット

- ・物件の権利関係、規制、周辺調査
- ・売買価格が適正かどうかの判断
- ・取引条件の調整
- ・物件の重要事項説明書や契約書などの書類作成
- ・その他トラブルや損害が発生した場合の解決

不動産は大きな買い物ですので、仲介業者に依頼することで安心して物件をご購入頂く事に繋がります。

不動産仲介業の仕組み

仲介の全体像

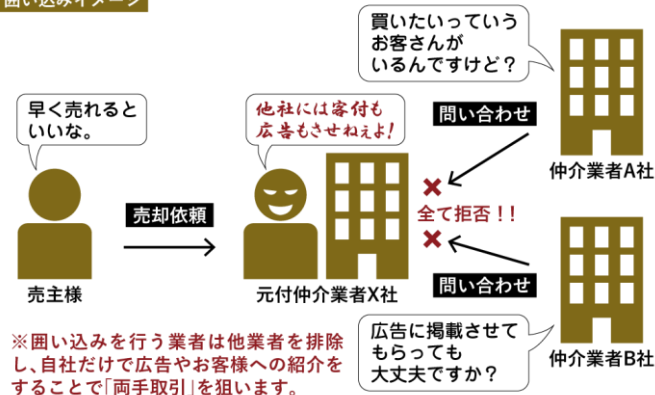


取引の形態



※囲い込みとは

囲い込みイメージ



不動産仲介の流れ



ご購入の流れ

1.資金計画

「住まいのご購入」は人生の中でも大切な事柄です。住まいのご購入にあたっては、借入額や自己資金を把握して計画を立てることが大切です。購入費用のみならず、購入後に掛かる費用にも着目し、長期の住宅ローンのご返済プランに無理がないかを計画して下さい。
住宅ローンの事前審査を行い優遇金利や融資条件を把握することも大切です。

2.物件を探す

価格、大きさ、間取りなど、ご希望の条件を、営業担当者にご相談下さい。弊社は、一日に最低でも4～5回 レインズ(不動産業者専用の物件情報登録システム)から物件情報を取得し、新着物件、値下がり物件の情報をご提供しております。私たちとご縁をいただければ、日々入れ替わる情報を不動産会社と同様のスピードで知ることが可能です。

3.現地案内

購入を考え始めたら、弊社に直接ご相談下さい。営業担当者がお客様のご希望に基づいて物件のご紹介を行います。物件を実際にご覧いただき、経験豊富で確かな目を持つプロの営業担当者のアドバイスを受けることは理想のマイホームへの近道です。また、写真と間取り図だけではつかめない周辺環境や、物件の雰囲気も直接体感することも重要です。

4.ご購入申込

物件が決まりましたら、購入申込書を記入・提出していただきます。ご購入申込後には

■**資金計画の確認**

■**契約日の設定**

■**物件の調査**

を行います。物件調査とは大切なお客様のために様々な角度から物件の再調査を行いお客様に安心してご契約いただくために弊社で行うものです。

5.売買契約

物件の調査、書類の準備が整い次第、

■**重要事項の説明**

■**不動産売買契約**

■**手付金の授受**

を行います。

【売買契約の必要書類】

・手付金

・印紙代

・印鑑

・身分証明書

6.住宅ローン本申込

ご購入に必要な住宅ローンお借り入れの正式なお申込を行います。その際に必要な公的書類もあるため、予め準備しておきましょう。

・住民票

・印鑑証明書 ※金融機関による

・課税証明書etc.

※念のため本申込結果がでるまで、引越しの手配、現住居の解約手続きは行わないでください。

7.住所移転手続き

新住所で登記する場合、後記【8.金銭消費貸借契約】までに住民票を**新住所に移転していただく必要**があります。

その際に、【8.金銭消費貸借契約】時に必要な書類もあわせて取得しましょう。

金融機関側で問題がなければ現住所登記も可能です。

詳細は営業担当にご確認下さい。

8.住宅ローン契約

金融機関とローン借主が、借入金額、返済年数、借入条件(金利・担保等)を約定するために交わす契約です。

金融機関によって「ご決済日の○日前までに契約しなければならない」というルールが決められている場合もありますので、担当者に確認しながら、余裕をもった日程で契約するようにしてください。※金融機関によって、土日の対応ができない場合があります。

9.資金明細確定

ご決済日が確定したら、固定資産税などの各種精算金など日割り精算を行う費用が確定します。

基本的に、この時点でお取引に係わる費用がすべて確定します。

自己資金を利用する場合、ご決済で利用する予定の口座へ自己資金を移動しておく必要がありますので、お早目にご準備ください。

10.ご決済

売買の当事者である買主、売主、関係者である不動産仲介業者、司法書士、金融機関の担当等、皆さんが予定を組んで集まる大切な日です。 売買代金の残代金や登記費用など、各種お振込みと、不動産の所有権移転登記の手続きを行い、購入物件の鍵の引渡しを行います。当日中に売主様へ残代金を着金必要があるので、銀行営業日の午前中開始が必要となります。

11.お引越し

お引越し日時が決まりましたら、事前に電気・ガス・水道の引越し連絡を行い荷物を搬入していただきます。

インターネットが必要な場合は工事が必要となるケースが多いため、お早目に手配する必要があります。

入居前に必ず設備の状態をご確認下さい。

また、リフォームや内装の変更等のご要望がございましたら、営業担当者にご相談下さい。



資金計画について



資金計画について

「住まいのご購入」は人生の中でも大切な事柄です。
住まいのご購入にあたっては、
借入額や自己資金を把握して計画を立てることが大切です。
購入費用のみならず、購入後に掛かる費用にも着目し、
長期の住宅ローンのご返済プランに無理がないかを計画して下さい。
住宅ローンの事前審査を行い優遇金利や融資条件を把握することも大切です。

【購入にかかる費用】



物件価格



諸費用

不動産を購入するには物件価格だけでなく、登記を書き換える費用や、仲介手数料、その他税金などの諸費用がおおよそ物件価格の10%かかります。

資金計画について～諸費用～

印紙代

売買契約書、ローン契約書の作成時に必要です。契約書の記載金額に応じた印紙を貼付します。

売買契約書 5,000～10,000円
ローン契約 20,200円

仲介手数料

売買を依頼した仲介会社に支払いをする手数料です。

(売買価格×3%+60,000円)+消費税

売買価格800万円以下の物件の場合、30万円+消費税

ローン事務手数料

不動産会社に住宅ローン手続きの事務代行を依頼する際の手数料です。不動産会社の提携・取引により有利なローンが組める事もあります。

mkホームでは
いただいております。

保証料・手数料

個人の保証人を要する事なく金融機関の指定する保証会社の保証を受けて住宅ローンを組む為の費用です。融資手数料は各金融機関により決められています。金利内枠の選択もございますのでご相談下さい **借入金額の2.2%の所が多い**

火災保険料

住宅ローンを借りる時には火災保険への加入が義務付けられています。

※地震保険は任意加入ですが、地震による火災は地震保険での対応となりますので是非ご加入をお奨めします。15万円～40万円

団体信用生命保険

ローンを借りた人が死亡や障害を持ち、返済不能になった場合、残されたご家族にローンが残らないようにする為に加入する保険です。民間金融機関においては保険料のお客様負担はございませんが、一部ガン保険等有料サービスもございます。

金利に含まれている

固定資産税等精算金

固定資産税

各市町村の固定資産課税台帳に記されている土地や建物にかかる税金です。毎年1月1日現在で所有者として登録されている人に課税義務があります。

都市計画税

固定資産税と同条件で、かつ都市計画法で定められた市街化区域内にある場合にかかる税金です。※決済時、日割りにてご精算させていただきます。

新築 100,000円～150,000円

中古 60,000円～150,000円

評価額により異なる。

高額物件はより高くなる可能性

登記費用

登録免許税

登記などによって生じる利益に着目するとともに、登記・登録などの背景にある財の売買その他の取引などを様々な形で評価し、その担税力に応じた課税を行うものです。

抵当権設定登記

金融機関から住宅取得資金のローンを受けた場合には、抵当権の設定登記が必要になります。

移転保存設定 300,000円～450,000円
筆数によって異なる。

筆の多い物件は高額になることも

表示登記 90,000円～120,000円

不動産取得税

新しく不動産を取得したときにかかる税金です。

新築住宅の取得や、中古でも築20年以下の物件の取得の場合は控除される場合がございますので、詳しくは担当までご相談下さい。

評価額による

上記項目が不動産購入時にかかる費用項目。売買価格の8%～10%程度かかる。

売買価格が低い場合10%を超えることもあるので、注意。

マンションの場合、上記の他に管理費等の精算金、
戸建の場合、上記の他にオプション費用(網戸等の費用)が発生する。

仲介手数料について

仲介手数料とは、不動産会社の仲介業務（売買や賃貸）に対して支払われる報酬のこと。

依頼された売買や賃貸の契約を成立させる手助けをすることに対しての報酬となるので、契約が成立しなければ、仲介手数料は発生しません。

ただし、契約が成立した時点で仲介手数料の請求権が発生するので、契約成立した後にその契約を解約する場合には仲介手数料を請求できるケースもあります。手付金による解約をした場合や、違約による解約となった場合は、物件の引き渡しがなくとも仲介手数料が発生する。

不動産 仲介手数料の定め

例：売買価格 500万円の場合

売買価格		対象金額	報酬料率	報酬上限（消費税抜き）	
	400万円を超える金額	100万円	× 3%	3万円	➡ 21万円
	200万円を超えて 400万円以下の金額	200万円	× 4%	8万円	
500万円					
	200万円以下の金額	200万円	× 5%	10万円	

売買価格が 400万円を超える場合は、報酬上限は、
売買価格 × 3% + 6万円（消費税抜き）で簡便に算出できます

空き家等に係る媒介報酬規制の見直し

令和6年6月公布、7月1日施行予定

報酬規制の現状と課題

- 宅建業法において、宅建業者が媒介・代理の依頼者に請求できる報酬額に上限を設定（法第46条に基づく大臣告示）
⇒ 空き家等の流通促進が喫緊の課題となっている一方、宅建業者が空き家等を取り扱うにはビジネス上の課題があることから、報酬の上限について見直し

売買取引に係る報酬額

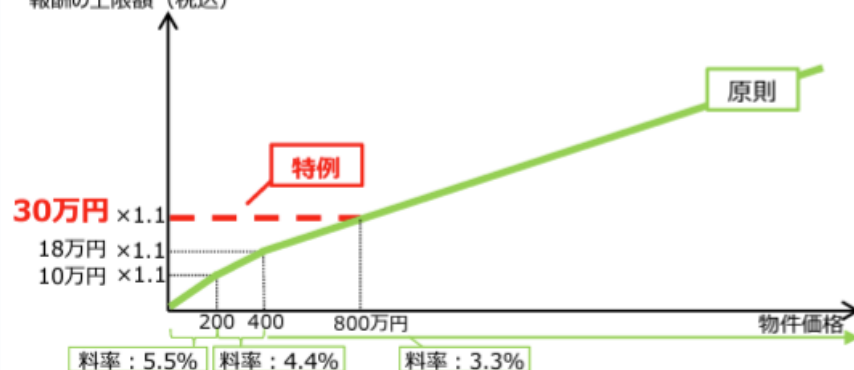
【原則】

依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、物件価格に応じて一定の料率を乗じて得た金額を合計した金額以内

【低廉な空家等の媒介の特例】

低廉な空家等（物件価格が**800万円以下**の宅地建物）については、当該媒介に要する費用を勘案して、原則による上限を超えて報酬を受領できる（30万円の1.1倍が上限）。

報酬の上限額（税込）



報酬を受ける際の留意点

媒介契約の締結に際し**あらかじめ、上記の上限の範囲内で、報酬額について依頼者に対して説明し、合意する必要がある**ことを「解釈・運用の考え方」（通達）に明記

賃貸借取引に係る報酬額

【原則】

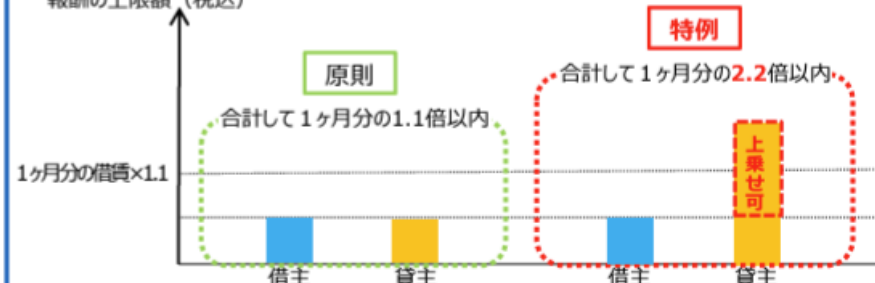
依頼者の双方から受けることのできる報酬の額の合計額は、1ヶ月分の借賃に1.1を乗じた金額以内

※居住用建物の場合、依頼者の一方から、1ヶ月分の借賃に0.55を乗じた金額以内（媒介の依頼を受けるに当たって依頼者の承諾を得ている場合を除く）

【長期の空家等の媒介の特例】

長期の空家等（現に**長期間使用されておらず**、又は将来にわたり**使用の見込みがない**宅地建物）については、当該媒介に**要する費用を勘案して、貸主である依頼者から、原則による上限を超えて報酬を受領できる（1ヶ月分の2.2倍が上限）**。

報酬の上限額（税込）



不動産に係る税金

固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日時点の所有者が納税義務者となります。市区町村が税額を計算し、納税義務者に納税額を通知し、納税者はそれに基づき税額を納付します。

固定資産税・都市計画税は、固定資産税評価額を課税標準として計算されます。固定資産税評価額は3年に一回見直すことになっています。住宅や住宅用地については、課税標準や税額の軽減措置があります。

印紙税

印紙税法で定められた課税文書に対して印紙税が課税されます。不動産の取引においては不動産の売買契約書や建物の建築請負契約書・土地賃貸借契約書・ローン借入れのための金銭消費貸借契約書等が課税文書に該当し、契約書の記載金額によって税額が決定します。印紙税の納付は規定の印紙を契約書に貼り、それを消印することによって終了します。

消費税

建物を建てる、あるいは買うときには消費税がかかります。しかし、土地の売買には消費税はかかりません。土地は時間が経過しても消費されないからです。ですから、土地付き一戸建てやマンションを買ったときは、その値段のうち建物部分だけに消費税がかかります。

登録免許税

不動産の所有者をはっきりさせるために「不動産登記簿」があります。登録免許税は、いわば不動産登記簿に自分の名前を載せてもらうための代金のようなもの。不動産の所有権にかかわる無用なトラブルを避けるためにも、所有権の保存登記、移転登記はきちんとしておくべきです。登録免許税を計算するもとなる金額は、登記をしようとする土地や家屋の固定資産税評価額です。

不動産と税金は密接な関係にある。
契約するときには印紙税、購入するとき消費税、所有権を移転するとき登録免許税などことあるごとに税金が課税される。
不動産取得税や固定資産税などは説明が漏れてクレームへと発展する恐れのある税金のため、しっかり認識しておくこと。

不動産取得税

不動産取得税は、有償・無償又は登記の有無を問わず、不動産（土地・家屋）を取得した場合に一度だけ課されるものです。

一定の要件にあてはまる住宅や住宅用の土地を取得した場合には、必要な書類を添えて申告（申請）することにより税金が軽減されます。

※耐震適合証明取得物件or新耐震物件の場合で240㎡以下の物件はほとんどの場合課税されることはない。

贈与税

受贈者（贈与を受けた人）は1年に1人当たり110万円の基礎控除があります。1月1日から12月31日までに贈与を受けた財産の合計額から基礎控除110万円を引いた額が贈与税の課税対象となります。申告、納税は翌年の3月15日までにを行います。（2015年1月現在）

直系尊属からの住宅資金の贈与の場合、一定の要件を満たす場合、贈与税の非課税枠が設けられている。

相続税

相続税は、相続または遺贈によって取得した「財産」にかかる国税です。

この時の「財産」とはどのようなものでしょうか、住宅ローンとの関係について解説します。

※相続とは、人の死によって一定の人が故人（被相続人）の財産についての一切の権利義務を承継することをいいます。※遺贈とは、遺言によって財産の全部または、一部を無償で与える行為をいいます。

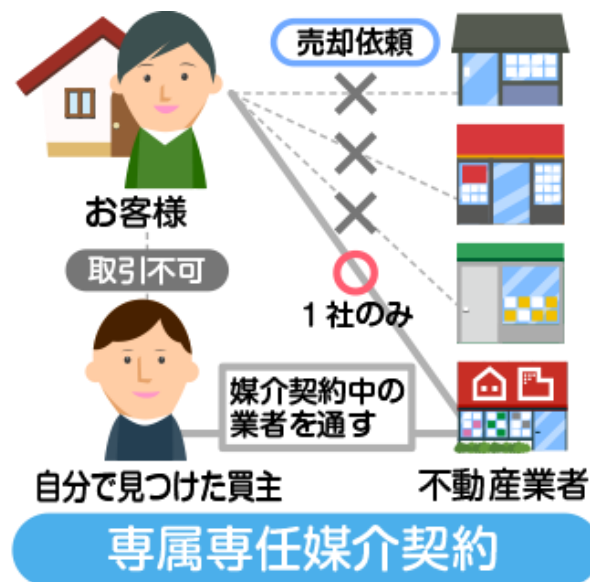
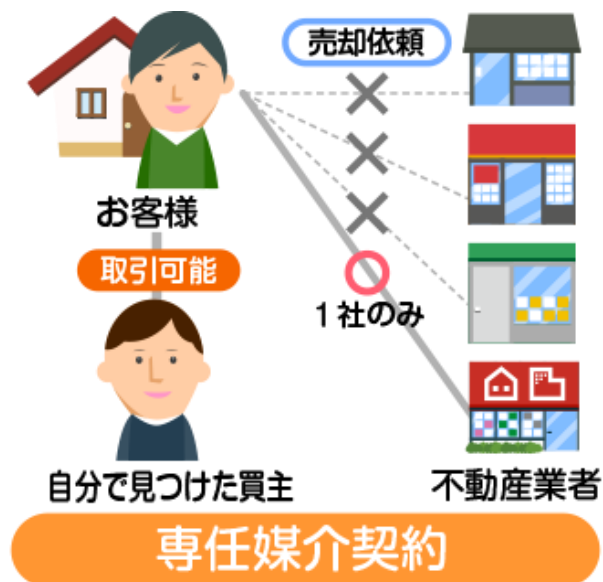
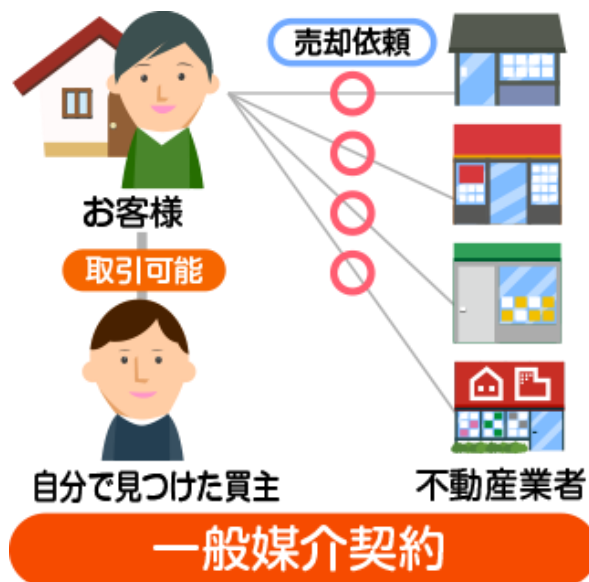
媒介契約について



媒介契約とは・・・

一戸建てやマンションなどの不動産を売却する場合には、不動産仲介業者との間で媒介契約というものを結ぶことになります。
媒介契約は、「実際の仲介内容」や「仲介手数料としていくら払うのか」などを決めておくもので、いくつか種類があります。

媒介契約の種類



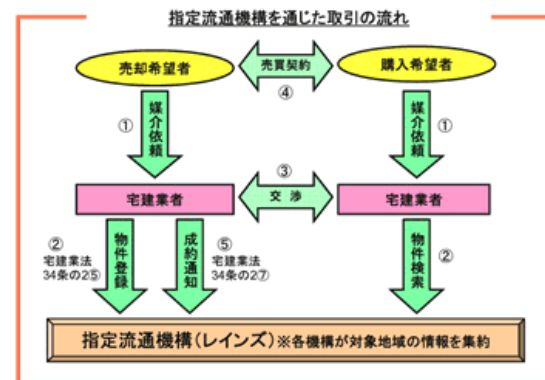
媒介契約とは・・・

	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
他の不動産業者へ同時進行での仲介依頼	可	不可	不可
自分で購入希望者を探し直接取引	可	可	不可
契約有効期間	法令上制限なし（※1）	3カ月以内	3カ月以内
レインズへの登録義務	法令上義務なし（※2）	あり	あり
不動産業者から依頼主への報告義務	法令上義務なし（※3）	あり （2週間に1回以上）	あり （1週間に1回以上）
メリット	自由度が高く、他の業者との契約もでき、自分たちで探すことも可能であるという点です。	業者としてはやる気を出して臨んでくれる	業者としてはやる気を出して臨んでくれる
デメリット	業者はあまり乗り気にならず、積極的に動こうとはしなくなります。	他の業者への依頼ができない	他の業者への依頼ができない

※1…標準媒介契約約款では3カ月以内※2…任意で登録可能※3…任意で報告を求めることは可能

レインズとは・・・

REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEM（不動産流通標準情報システム）の略称で、建設省及び当センターが共同で開発し、建設大臣から指定を受けた全国4個所の不動産流通機構が運営している不動産情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・オンラインシステムです。
不動産事業者向けの不動産情報収集サイトの様なもの



都市計画法とは



都市計画法について

都市計画法とは、

人々の生活を守るために計画的な市街地開発、施設設備（道路・公園・上下水道など）の基本的なあり方を定めた法律です。つまり、みんなが好き勝手に建物や道路をつくったりすると、機能的な街づくりができなくなってしまい、街全体としてバランスが取れなくなってしまいます。そうならないために基本的なことを制限しているのが「都市計画法」です。下記の様にエリア分けしています。

都市計画区域

広い意味で都市計画を定められる地域です。都市計画の中には都市施設、すなわち道路や公園なども含まれます。したがって都市計画区域に指定されていない場合は都市計画が定められませんので、その地域は都市としての発展が見込めません。

準都市計画区域

都市計画区域外であっても無秩序な土地利用や環境悪化を防ぐため、市町村が指定する区域です。

市街化区域

市街化を積極的に促進しようとするエリアです。既に市街化しているところ、また今後、市街化させていこうとするエリアです。

市街化調整区域

市街化を意図的に抑制するエリアです。イメージとしては田、畑などがたくさんある農村地帯がこれに該当します。道路などの都市施設は整備されますが、原則として農林漁業用以外の建物は建てられません。



営業エリアは全域が都市計画区域内となり、
市街化区域、市街化調整区域に分類される。

市街化区域内の用途地域について

用途地域による市街地のイメージ

用途地域とは、建築できる建物の種類、用途の制限を定めたルールのこと。
用途地域は全ての土地に定められるのではなく、都市計画法により都市の環境保全や利便の増進のために「市街化区域」と「非線引き区域」「準都市計画区域」が対象。用途地域は大きく分けて、「住居系」「商業系」「工業系」の3つに分かれ、さら12種類のエリアに分かれる。

用途地域ごとの制限

	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、小規模の兼用住宅、共同住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
幼稚園、小・中・高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
保育所、診療所、神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院、大学	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×
2階以下かつ床面積が150㎡以内の店舗・飲食店	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
2階以下かつ床面積が150㎡以内の物販店・飲食店	×	×	500㎡以内	○	○	○	○	○	○	○	○	×
3階以上又は床面積が150㎡を超える物販店・飲食店	×	×	×	×	3000㎡以内	○	○	○	○	○	○	×
事務所	×	×	×	2階以下150㎡以内	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×
ゴルフ練習場	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
パチンコ店、マージャン屋	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
カラオケボックス	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
2階以下かつ床面積が300㎡以内の独立車庫	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業を営む倉庫、上記以外の独立車庫	×	×	×	×	×	×	×	階数・面積制限なし				○
劇場、映画館	×	×	×	×	×	×	×	客席の床面積200㎡未満	○	○	×	×
自動車修理工場	×	×	×	×	50㎡以内	150㎡以内	300㎡以内	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	×	×	50㎡以内(動力制限等あり)	150㎡以内(動力制限等あり)	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
危険性や環境の悪化の恐れがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
危険性が大きい、又は環境の悪化が大きい工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○

 第一種低層住居専用地域 低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。	 第二種低層住居専用地域 主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。	 第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。	 第二種中高層住居専用地域 主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。
 第一種住居地域 住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	 第二種住居地域 主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられます。	 準住居地域 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	 近隣商業地域 近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
 商業地域 銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。	 準工業地域 主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	 工業地域 主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	 工業専用地域 専ら工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

建築基準法について



建ぺい率とは？容積率とは？

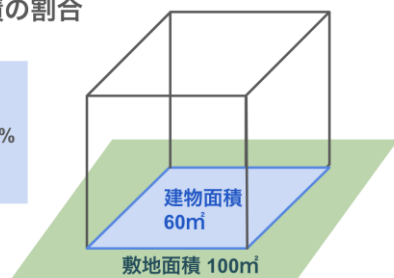
「この土地については、このサイズまでの建物なら建築してもいいですよ」という指標です。建ぺい率や容積率には、滅茶苦茶な街並みが作られないように規制する、とても大切な役割がある。

建ぺい率とは？

ある土地（敷地）の面積と、そこに建築された建物面積の割合

例

$$\frac{\text{建物面積 } 60\text{m}^2}{\text{敷地面積 } 100\text{m}^2} = \text{建ぺい率 } 60\%$$



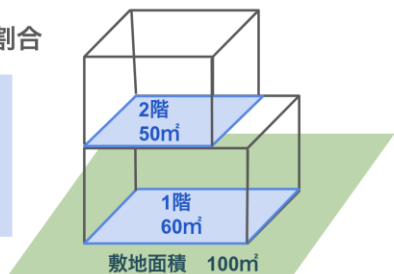
容積率とは？

敷地の面積と、建物の延べ床面積（全フロアの合計面積）の割合

例

$$\frac{\text{延べ床面積 } 110\text{m}^2}{\text{敷地面積 } 100\text{m}^2} = \text{容積率 } 110\%$$

(1階60m²+2階50m²)



不算入措置について

- ※ 地下室を作る場合には、建物全体の1/3までなら容積率の計算に入れなくてもよい
- ※ バルコニー・ベランダ・庇（ひさし）など、建物の外壁から突き出した部分は、その突き出した部分が1m以内であれば、建築面積には算入されません。
- ※ ロフトや屋根裏収納は、それらがある階の床面積に対して1/2までのサイズであれば、建築面積に算入されません。
- ※ 吹き抜け部分は床面積として算入されません。
- ※ 建物1階部分に車庫やガレージがある場合、その1/5を限度として建物面積に不算入にできます。
- ※ マンションには住居部分（専有部分）以外に、共用の廊下や階段、エレベーターホールなど、様々な共用部分があります。マンションの共用部分は、建築物の延べ床面積には算入しません。

接道義務とは・・・

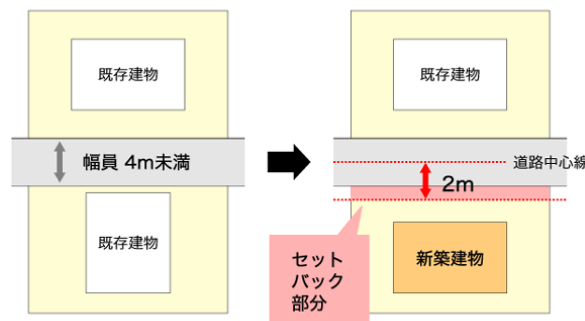
都市部で指定されている「都市計画区域」では、建築基準法により、住宅など建築物の敷地は「幅員4m以上の道路法上の道路に2m以上接しなければならない」と規定されています。これがいわゆる「道路法による道路」であり、道路にまったく接していない敷地や、2mに満たない間口で道路に接する敷地では、原則として建築確認（建築工事などの許可を受ける一定の手続き）を受けることができません。とくに、旗ざお状の敷地や不整形な敷地では注意が必要。

道路法による道路

建築基準法の条項		摘 要
建築 基準 法 第 42 条	第 1 項	次の1～5号に該当する幅員4m（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域では6m）以上のもの。
		第 1 号 道路法による道路（国道、都道府県道、市区町村道等の公道）。
		第 2 号 都市計画法、土地区画整理法、旧・住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法等によって築造された道路。
		第 3 号 建築基準法の施行日（昭和25年11月23日。それ以降に都市計画区域に指定された地域ではその指定された日（基準時といいます。））現在既に存在している道（公道・私道の別は問いません。）
		第 4 号 都市計画道路等で2年以内に事業が執行される予定で、特定行政庁が指定したもの。
		第 5 号 私人（一般の個人や法人）が築造した私道で、特定行政庁がその位置を指定したもの。 （一般に「位置指定道路」と呼ばれています。）
	第 2 項	基準時（第1項第3号に同じ。）現在既に建築物が立ち並んでいた幅員4m未満の道路で、特定行政庁が指定したもの。 （公道・私道の別を問いません。一般に「42条2項道路」又は単に「2項道路」と呼ばれています。）

セットバックとは

「第42条2項」による道路は、接道義務に定められた「幅員4m以上」の要件を満たしていませんが、道路の両側の敷地でそれぞれ「道路中心線から2mのラインまで敷地後退（セットバック）」をして、将来的に4mの幅員を確保する」ことを前提に、「道路とみなす」ものです。

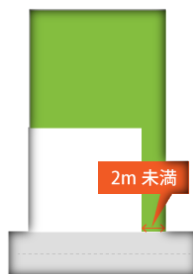


建築不可のケース

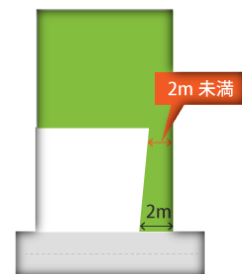
建築不可の例外

道路法による道路に接道してなければ原則建築不可ですが、場合によって、敷地周辺に「空地」や「通路」があり、市区町村の建築審査会の許可を受け、建築することが認められる道を「第43条但し書き道路（空地）」と呼びます。つまり、「但し書き道路（空地）」は道路ではごさいませんが、一部のケースでは建築が可能な場合がある為、但し書き道路に接道している場合でも、建築ができる場合がある。

接道部分が2m未満



接道部分は2mあるが、通路の幅員が2m未満もしくは通路の最も狭い部分が2m未満



他人の土地が介在している



接している道路が建築基準法上の道路ではない

※道路の途中で建築基準法上の道路と建築基準法上の道路ではない道路が交差している場合、建築基準法上の道路に接している部分が2m以上ないと接道義務違反

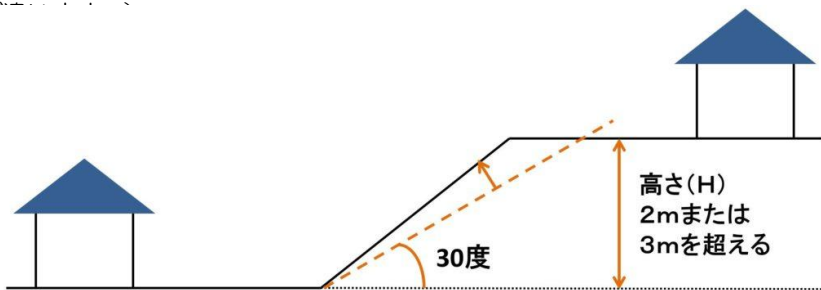


がけ条例について

がけ条例とは“がけ”のすぐ上や下に、家やビルなど人の住む建物を建てることを制限するために設けられた条例です。
目的は、地震や大雨等でがけが崩れ、住んでいる人が巻き込まれて被害に合うのを防ぐためです。

がけの定義

がけ条例で規制の対象となる“がけ”とは、地表面が水平面に対して30度を超える傾斜度をなす土地です。また、規制の対象になるのは、“がけ”の高さ（垂直距離）が2mまたは3mを超える場合です。（※東京都2m、福岡県3mなど自治体により規定が



上図のように（１）高さが2mまたは3m以上、（２）傾斜角が30度を超えている、場合にがけと判断します。
そしてがけからの距離によって、がけの上の家と、がけの下の家、どちらも規制の対象となる可能性があります。

がけ条例の緩和条件

①擁壁の設置

役所の検査の上、検査済証が発行されている擁壁がある場合、規制が緩和される。
擁壁の新規設置には数百万単位の費用が発生することもある。

②土砂の流入を防ぐ対策や構造

がけと家の間にコンクリートの壁など土留（どどめ）を設置し、土砂が流入してきてもそこで食い止めるような構造物を設置するなどの対策です。
または、建物のがけに面する部分を無開口にしたうえで、壁を鉄筋コンクリートでつくる、基礎を高基礎にするなど、土砂の建物への流入、影響を防ぐなどの対策もあります。
擁壁の設置に比べ費用は安価となるが、条件を満たすのが難しい。

規制内容

【がけの上の場合】

がけの上の場合、家（居室を有する建築物）を建ててはいけないのは次の範囲です。
「がけの下端（かたん）から水平距離が、がけの高さの2倍に相当する距離以内の位置」

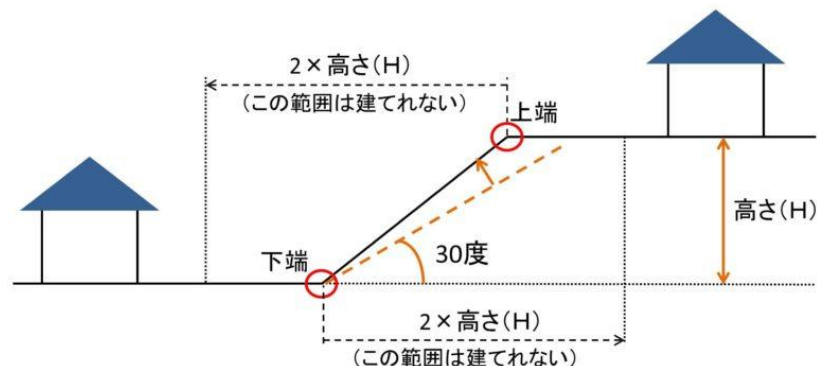
※下端とは一番したの端（はし）という意味です。ちなみに”したば”という読み方もできますが、こちらの読み方の場合は、物の下の面、下の部分という意味になります。

【がけの下の場合】

がけの下の場合、家（居室を有する建築物）を建ててはいけないのは、
「がけの上端（じょうたん）から水平距離が、がけの高さの2倍に相当する距離以内の位置」

※上端とは一番上の端（はし）という意味です。”うわば”と読むものの上の面、上の部分という意味になります。

※ 参考図



建物の構造・耐震について



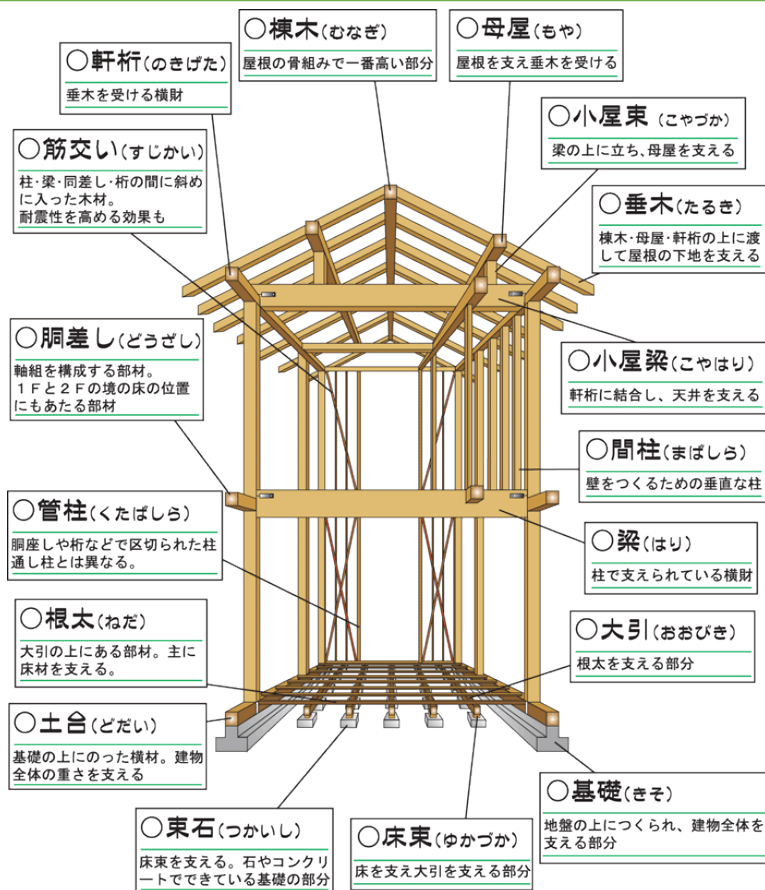
建物構造の種類 メリット・デメリット

	工法	概要	主な建築会社
木造	在来木造	日本で最も一般的な工法で、木を加工して、柱と梁を現場で組み上げる工法	・住友林業 ・タマホーム ・積水ハウス ・地域の工務店全般
	ツーバイフォー（2×4）	断面が2インチ×4インチ（6インチもある）の材料と面材を使って施工するパネル工法	・三井ホーム ・住友不動産 ・一条工務店 ・ミサワホーム
	木質系プレハブ工法	全ての部材を工場で製作して、現場で組み立てる工法（木質）	・大手ハウスメーカーは在来工法、2×4 関わらず基本的にプレハブ（工場生産）工法
鉄骨造	軽量鉄骨造 鉄骨系プレハブ工法	全ての部材を工場で製作して、現場で組み立てる工法（鉄骨）	・積水ハウス ・大和ハウス ・ヘーベルハウス ・セキスイハイム
	重量鉄骨造	厚み6mm以上の鉄骨を工場で加工し、現場で組み上げる工法	・大和ハウス ・積水ハウス ・地域の建設会社
RC造	在来RC造	建物構造の全てを現場打ちコンクリートで建物を造り上げる工法	・建設会社
	プレキャストRC造 コンクリート系プレハブ工法	工場で製作したコンクリートパネルを現場で組み立てる工法	・大成建設ハウジング ・百年住宅 ・三菱地所ホーム

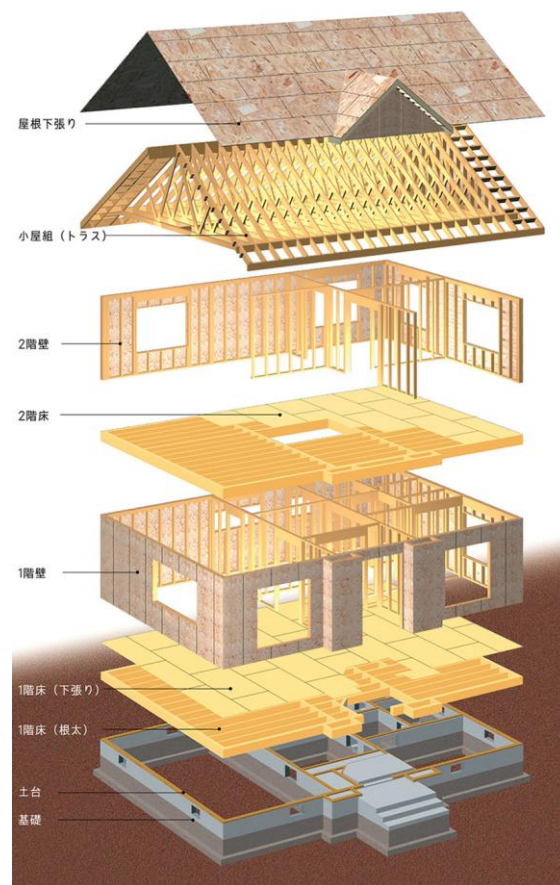
	工法	メリット	デメリット
木造	在来木造	・施工できる建築会社が多い ・価格が比較的安い ・設計の自由度が高い ・増築やリフォームがしやすい ・木の温かみのある家ができる	・耐震の信頼性が他には劣る ・工期が長い ・職人の腕に品質が大きく左右される
	ツーバイフォー（2×4）	・工期が短い ・在来木造より	・窓の大きさなど、設計の制約が大きい ・木造なのに柱や梁がない
	木質系プレハブ工法	・工期が短い ・工場生産のため、品質が安定 ・木部が雨に当たらないため、品質確保可能	・規格が決まっていて、設計上の制約が多い ・増築時に制約が多い
鉄骨造	軽量鉄骨造 鉄骨系プレハブ工法	・工期が短い ・工場生産のため、品質が安定 ・価格が重量鉄骨やRC造に比べ安い	・価格が木造に比べ高い ・設計の制約が最も多い ・将来的な増築などの改修に制約が多い
	重量鉄骨造	・設計の自由度が高い ・大空間を造れる。 ・耐震性が高い	・価格が高い ・施工業者が少ない
RC造	在来RC造	・設計の自由度が高い ・超高級住宅ができる ・断熱性が高く、防音も良い ・火災に強い	・価格が最も高い ・建物が重い ・解体時に最も費用がかかる
	プレキャストRC造 コンクリート系プレハブ工法	・耐震的に最も安心できる ・火災に強い ・土砂災害、津波災害特別警戒区域にも建築可能	・価格が高い ・施工会社が限られている ・設計に制約がある

木造住宅の構造

木造軸組構法（在来工法）



木造桝組壁構法（2×4工法）

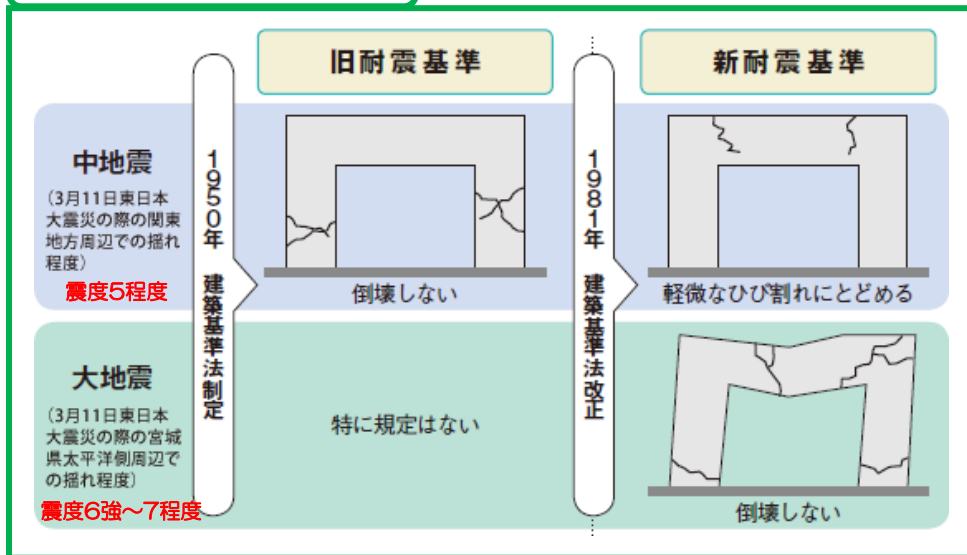


パワービルダーの多くが在来で建築されており、
流通している物件の多くは、木造軸組構法（在来工法）で建築されている。

耐震基準について

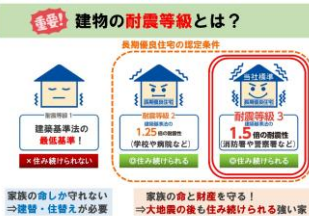
マンションや一戸建てなど、住まいには「耐震基準」というものがあります。耐震基準とは、地震によって崩壊しないよう設定されている、建築物の強度の基準のことです。法律によって定められており、建築時、これに違反する建物の管理者には罰則があります。耐震基準は大きく分けて「旧耐震基準」「新耐震基準」2種類あります。

耐震基準について

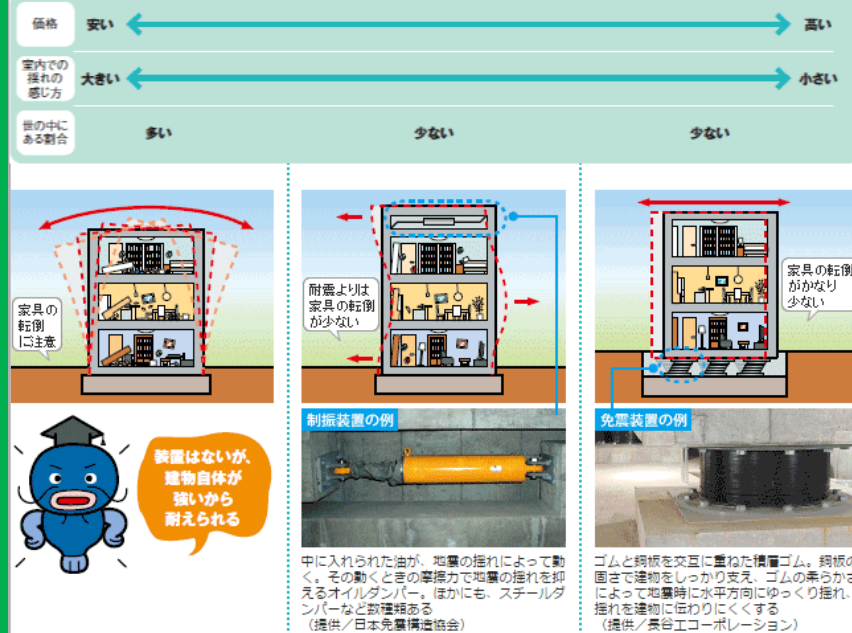


耐震等級について

耐震等級は、地震に対する建物の強度を示す指標のひとつです。住宅の性能表示制度を定める「品確法」に沿って制定されたものです。建物の耐震性能によってランクが3段階に分かれており、その数字が大きければ大きいほど、建物の耐震性能が高いため、建物を建てたり買ったりする際の目安になります。耐震等級というのはそもそも、地震で建物が崩壊しないよう、地震に対する構造躯体の倒壊・崩壊等のしにくさを表示したものです。



耐震構造の種類



新耐震基準の建物が必ずしも安全とは言えないが、旧耐震基準に比べて建築基準が大きく変わっており、旧耐震マンションは築年数が相応に経過しているので、コンクリートが劣化していることも考えられるため、可能であれば新耐震を選択した方が良い。

旧耐震建物のデメリット（耐震性能以外の点）

住宅ローン控除が使えない

住宅ローン控除とは、10年間にわたり年末の住宅ローン残高の0.7%が所得税や住民税から控除されるという制度のことをいいます。

この住宅ローン控除を適用するためには、取得の日以前25年以内（マンションの場合）に建築された物件である必要があります。

築25年以上であっても、新耐震基準の物件や、旧耐震基準時代の物件であっても「耐震適合証明書」が取得できる物件であれば適用することが可能ですが、基本的には1981年5月以前に建築確認が申請された旧耐震基準時代の物件の場合は耐震適合証明が取れないケースがほとんどです。

贈与の非課税制度が使えない

一般的には両親など直系尊属から資金の贈与を受けると「贈与税」が課税されます。しかし、住宅購入資金に対する資金援助の場合は贈与税が非課税になる制度があります。

平成29年9月までに売買契約を締結した場合、一般的な住戸で700万円、優良な住宅家屋の場合は1200万円までが非課税で贈与できます。

この非課税制度の適用条件は住宅ローン控除の条件と同様、マンションの場合は築25年以内、もしくは耐震適合証明が取れることが条件となりますので、耐震適合証明書が取得できない旧耐震の物件の場合は利用することができません。

不動産取得税・登録免許税の優遇が使えない

居住用の住宅を購入する際、一定の条件を満たせば不動産取得税や登録免許税が軽減されます。しかしながら、この優遇を受けるためには住宅ローン控除の適用条件と同じく、物件が築25年以内である必要があります。

築25年以上であっても耐震適合証明が取得できれば適用される点も住宅ローン控除と同じです。

コンクリートが劣化しているリスクがある

マンションの寿命＝コンクリートの寿命であるともいわれています。コンクリートが劣化して強度が保てなくなったマンションには住むことができなくなります。

コンクリートの品質は年々改良され、今では非常に寿命が長いコンクリートも存在します。当然、30年前、40年前に使用されていたコンクリートの品質は、今の新築マンションで使用されているコンクリートの品質に比べると強度や精度は劣りますが、コンクリートは風や雨に直接触れることで劣化していくため、外壁がタイル張りのマンションや、吹き付けであっても定期的に塗装、補修されているマンションであれば十分に長持ちさせることが可能です。

修繕積立金が高額の場合がある

きちんと修繕計画や積立計画が立てられていないマンションの場合は修繕積立金が不足し、値上げをせざるを得ない状況になり、値上げを重ねた結果修繕積立金だけで5万円/月以上などと、非常に高額になってしまうケースがあります。

修繕積立金は住宅ローンの返済が完了しても、所有している限りずっと支払い続けなければならないコストなので、注意が必要です。

建て替えのリスクがある

現状ではマンションの建て替えには所有者の4/5の賛成が必要となるため、決議のハードルが非常に高く、老朽マンションの建て替え事例は全国的にまだまだ少ないのですが、現状、容積率が余っていて、建替えることによって今よりも床面積を増やせるような物件の場合は、建替えられる可能性があります。

※現実的には建て替えはできない事が多い。居住者の年齢層も高くなっており、4/5の同意が取れない事が多く、修繕も計画通りに完璧に行われることは少ないため、古いマンションの一部ではゴーストマンションになっているところもある。

築年数、耐用年数について

構造による耐用年数の違い

	木造	鉄筋 コンクリート
法定 耐用年数 (減価償却期間)	22年	47年
実勢平均 耐用年数	44年	68年

マンションについては築68年のマンションが数少ない為、コンクリートの劣化状況などから判断した耐用年数

何年住むかによるが、一生住める物件が望ましい

仮に40歳で住宅購入する場合、平均寿命が80歳として40年以上住める物件が望ましい。戸建の場合、築4年以内。マンションの場合、築28年以内が目安。上記年数が経過したとき、**大規模なリフォームか建て替えを行う必要が生じる可能性が高い。**

仮に20年しか住まないと決めている場合でも、その後の計画を拝聴し、20年後ローンが組めなくなっている可能性、拠点が移せなくなる可能性を示唆し、20年後売るとしても土地+αで売れる旨を説明の上、**永住する前提で長く住める物件を探した方が良い。**

築年数の経過しているマンションのリスク

マンションの建て替えの決議には議決権を持つもの（所有者）の**80%の同意**が必要。

建て替えの話が上がる頃には居住者の平均年齢が上昇していることもあり、一時金を出してまで、建て替えをしたいと言う方が少なくなる為、現実的にはマンションの**建て替えはかなり難しい**。その状況が続けば将来的には買い手も付かないゴーストマンションになり得る可能性が隠れている。

相続で自身の子孫に残しても処分が難しく、固定資産税や、管理費などの費用は永久に払わなければならない為、**負動産と呼ばれる物件になる事も。**

建て替えの費用について

マンションは、購入した段階でその一部が居住者の資産になります。そのため、自身の資産を建て替えることになるので、その費用を負担する必要があります。購入した段階から資産価値が生じ、その価値に見合った費用を住居者で分担して負担します。

居住者の負担を減らす方法として、建て替えることで今よりも戸数を増やす方法が挙げられます。増やした戸数を販売することにより販売金額から費用を得ることで、居住者側の負担を減らすことが可能です。しかし建てられる面積は土地の規模によって決まっているため、各住戸面積が小さくなることが考えられるため、**現実的には難しい。**

住宅ローンについて



住宅ローンについて①

【住宅ローンの定義】

利用者本人が居住するための住居を購入する際に利用できるローン



別荘や賃貸用物件、投資用物件、セカンドハウスなどには利用できない。

【住宅ローンの対象となる費目】

- 不動産の売買代金
- 購入時の諸費用（一部含められない場合あり）
- リフォーム費用（一部含められない場合あり）
- 新築住宅購入時の追加工事費用（一部含められない場合あり）

【住宅ローン審査の対象となる項目】

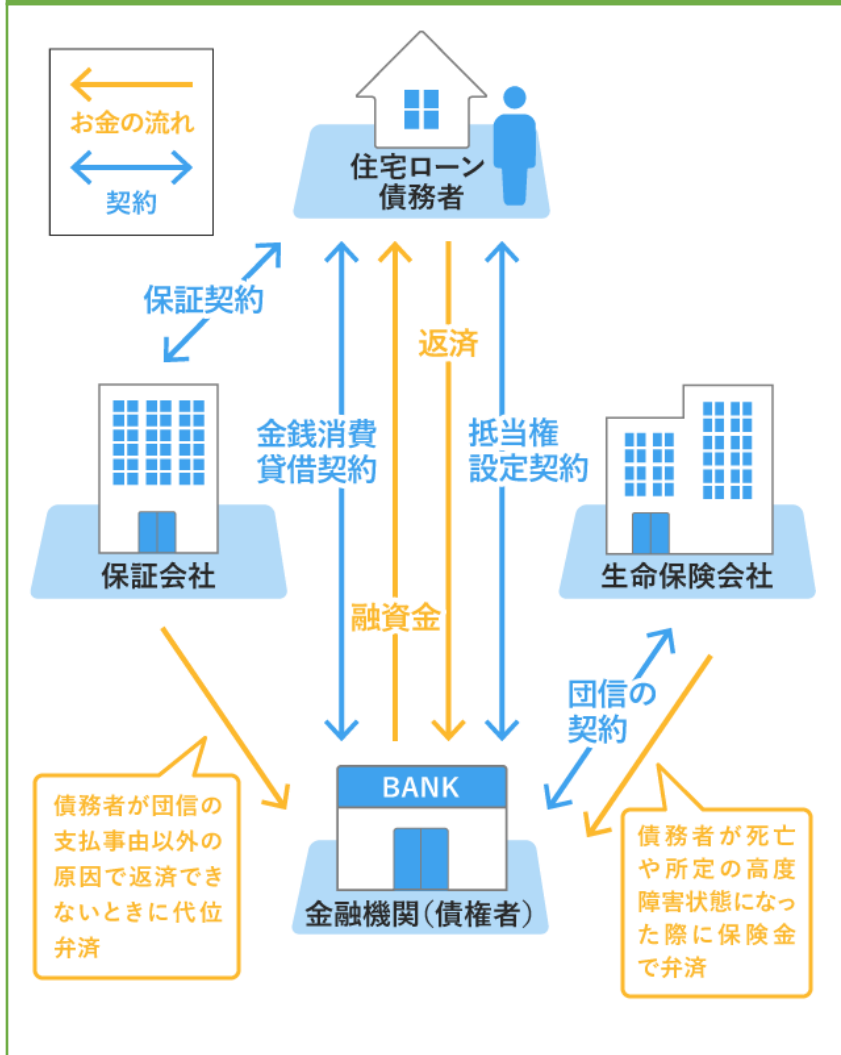
- 返済比率（年収に占めるローン返済額の割合）
- 属性（年齢、年収、勤務先、勤続年数、健康状態、家族構成などの特性のこと）
- 借入状況（オートローンや教育ローン、クレジットカードなどの支払い状況）
- 物件の担保評価（購入物件が融資額に見合う価値を有しているか）

金融機関の種類

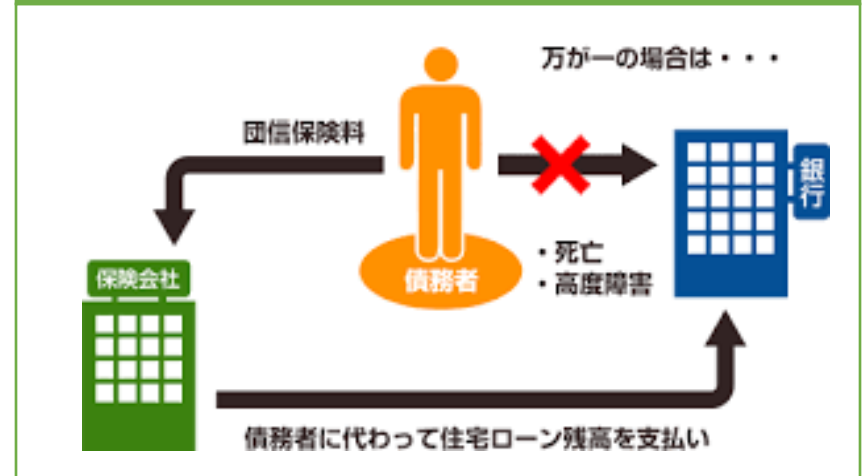


住宅ローンについて②

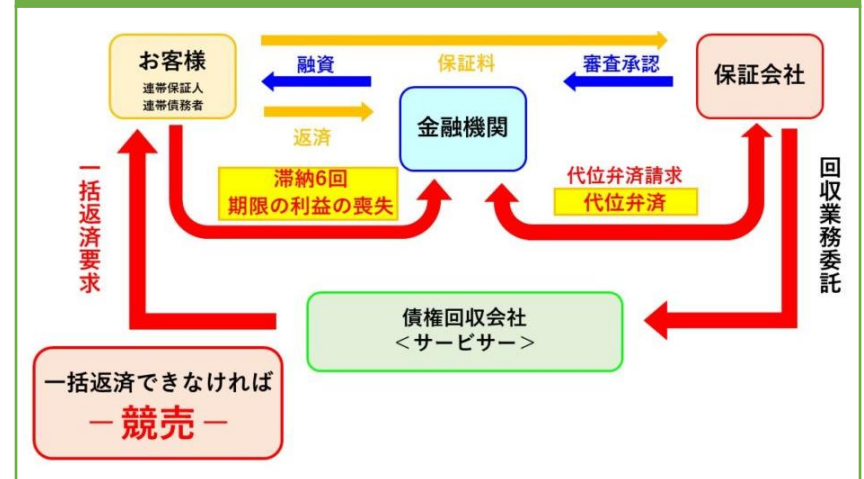
住宅ローンの全体像



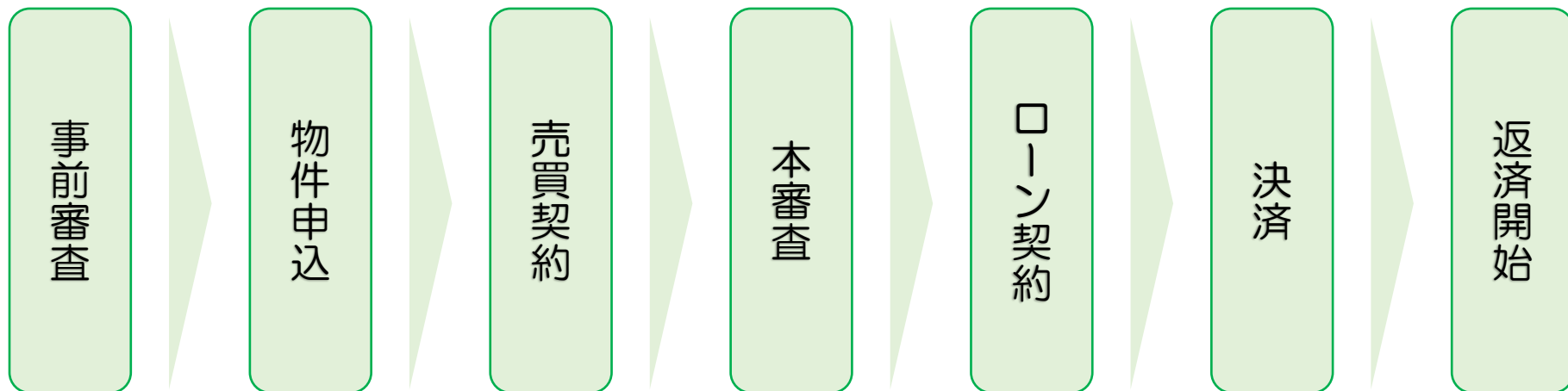
団体信用生命保険とは



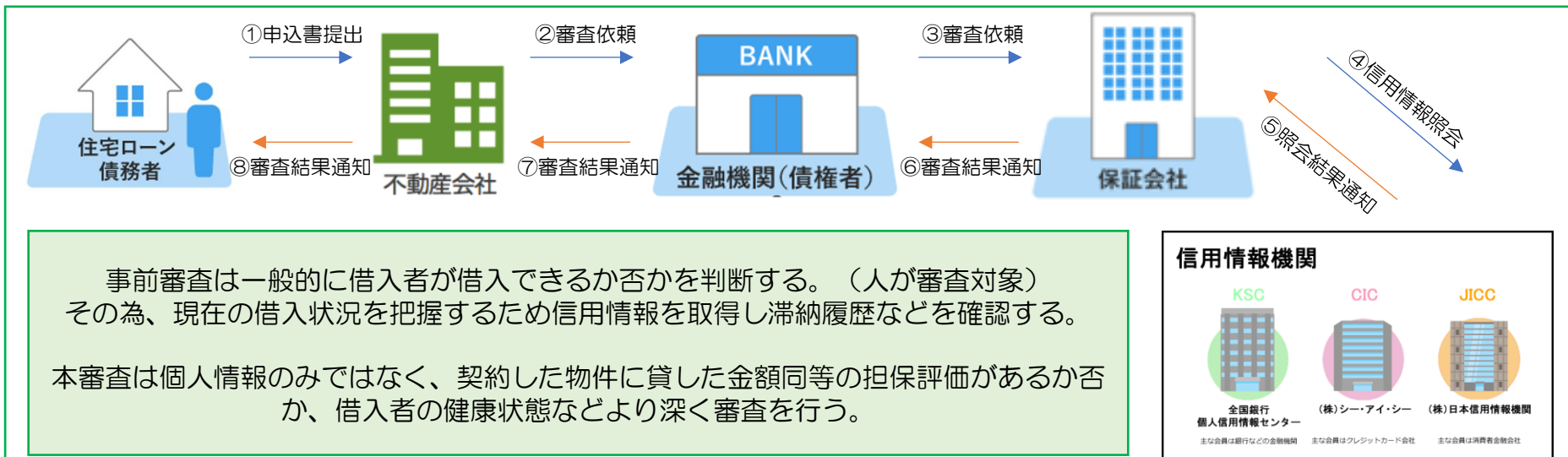
滞納した場合



住宅ローンの流れ



事前審査の流れ



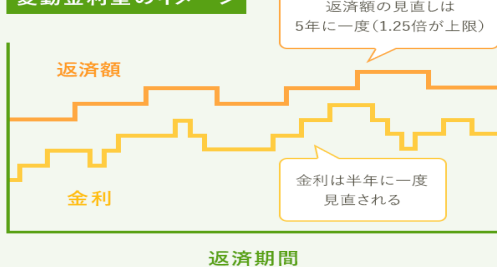
住宅ローンについて ～金利タイプ～

住宅ローンの金利には大きく分けて3つのタイプがある。

変動金利

変動金利はその名の通り、金利が変動するタイプで、多くの金融機関が扱っています。金利見直しのタイミングが最も短く、**半年ごとに見直すケースが一般的**です。半年後に基準となる金利が上下していれば、変動金利もそれに連動して上下します。**支払額の中で金利充当分と元金充当分が変動し、5年後に元金残額を残りの年数で借り直すイメージで返済額が見直しされる。**(適用金利は見直し時の金利)
※全体の50%以上の方が利用している。

変動金利型のイメージ



固定金利選択型

3年、5年、10年(1～30年の幅で金融機関により異なる。)など、固定期間を選ぶとその間は金利も返済額も固定され、固定期間が終わるとその時点の金利で再び固定期間を選ぶのが固定期間選択型です。金利の見直し期間が変動金利より長く、固定金利より短いタイプといえます。また固定期間の終了時には変動金利に切り替えることも可能です。
※銀行ごとにキャンペーンを行っている場合や短期借入希望の方が多く利用している。

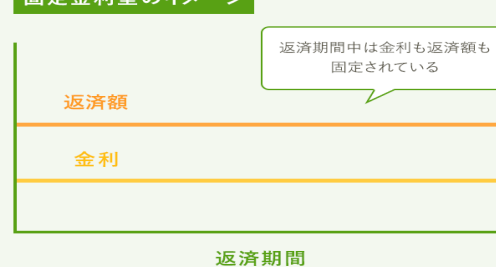
固定期間選択型のイメージ



超長期固定金利

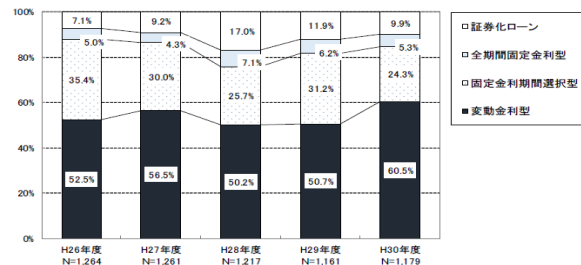
固定金利は一度借りたら金利の見直しは行われず、原則として最後まで同じ金利が適用されるタイプ。**金利がずっと変わらないので、毎月返済額も変わりません。**そのため、固定金利のことを「全期間固定型」、あるいは返済期間が最長35年ということで「35年固定型」などと呼ぶこともあります。
※金利動向に不安の大きい方が選ぶ。

固定金利型のイメージ



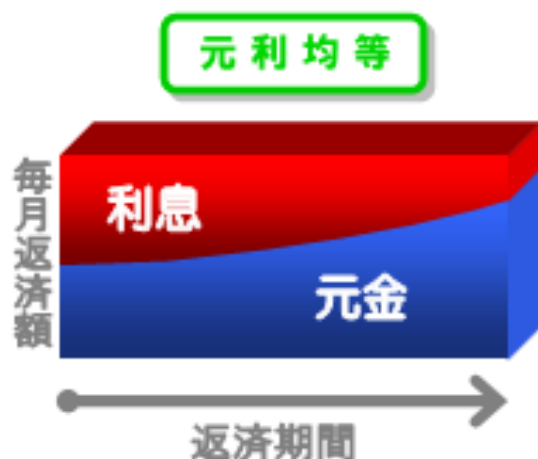
国土交通省の調査によると、
短期間固定のキャンペーン減少や、変動金利の優遇幅の肥大化もあり、変動金利の割合が増えている。

新規貸出額における金利タイプ別割合の推移【各年集計】

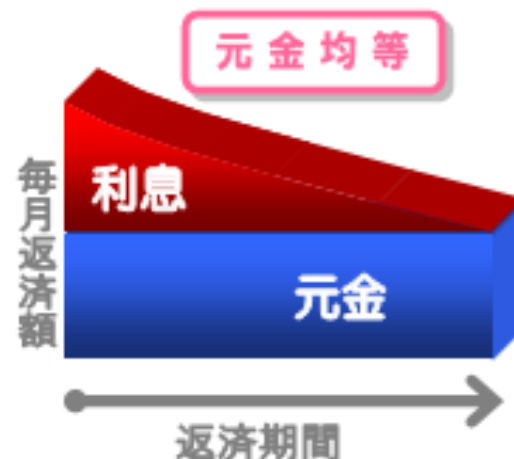


住宅ローンについて ～返済方法～

◆元利均等と元金均等それぞれの特徴



- 元利均等のメリット
 - ・返済額が一定なので、生活設計を立てやすい
 - ・当初返済額を低く抑えられる
- 元利均等のデメリット
 - ・返済期間が同じ場合、元金均等より総利息額が多い



- 元利均等のメリット
 - ・返済期間が同じ場合、元利均等より総利息額が少い
 - ・養育費等が高む終盤期に向かい、返済が楽になる
- 元利均等のデメリット
 - ・当初の返済額が大きい

～団体信用生命保険～

団体信用生命保険とは・・・

団体信用生命保険とは、住宅ローン契約者が死亡・高度障害状態になったときに、残りのローンを肩代わりしてくれる住宅ローン専用の生命保険です。略して「団信」と言われたりしています。民間金融機関の住宅ローンをを利用する場合、加入が必須。※加入不可の場合は借入が原則不可（フラット35のみ団信の加入が任意の為、借入可能）

団体信用生命保険の種類

通常の団体信用生命保険

通常の団体信用生命保険は、ローン契約者が「死亡・高度障害状態」になったときに残された住宅ローンが完済される仕組みです。基本的に死亡・高度障害状態に備える通常の団信保険は無料で、その場合は保険料として金利が上乗せされるようなことはありません。

※最近はガンのみ無料で付加するキャンペーンを行っている金融機関もある

三大疾病特約付団体信用生命保険

三大疾病特約付団信信用生命保険は、ローン契約者が死亡・高度障害状態になったときに加えて、「**三大疾病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞）で所定の状態**」になったときにも、残された住宅ローンが完済される仕組みです。なかには一定期間のうちは毎月住宅ローン分を負担し、それ以上症状が続いたときにはローンの残額を完済する、という保障が2段階になっているタイプもある。金融機関によっても違いはありますが、金利の上乗せとしては、年0.2%～0.3%程度のもが多い。注意したいのは、支払い条件の三大疾病それぞれで「所定の状態」が金融機関ごとに異なる点

八大疾病特約付団体信用生命保険

八大疾病特約付団体信用生命保険は、ローン契約者が死亡・高度障害状態になったときに加えて、「**八大疾病で所定の状態**」になったときにも、残された住宅ローンが完済される仕組みです。「八大疾病」という病気の括りはあまり聞きなれないかもしれませんが、**三大疾病（がん、脳卒中、急性心筋梗塞）と五疾患（糖尿病、高血圧性疾患、肝硬変、慢性膵炎、慢性腎臓病）**を指しています。

団体信用生命保険に加入していれば、ローン契約者に万が一のことがあった場合、保険会社から金融機関へ住宅ローンの残額分が支払われるので、残された家族は住宅ローンの返済に困ることはありません。その意味で団体信用生命保険は、ローン契約者が自分に万が一のことがあったときに**家族を住居費の経済的なリスクから守るための保険**となる。

～金融機関の情報～

	金融機関分類	金融機関名	弊社取扱	審査金利	返済比率		収入合算	その他
					400未満	400以上		
民間金融機関	ネット銀行	住信ＳＢＩネット銀行	あり	3.25%	30%	35%	勤続1年以上 収入の1/2合算可	事前審査3～5営業日 物件変更不可/8大疾病内包 勤務先の比重大きい 勤務先悪ければ自己資金必要
		じぶん銀行	あり	3.50%	?	?	勤続1年以上 収入の1/2合算可	がん50%保障団信付帯 属性重視 ネット審査はあてにならない
		ソニー銀行	あり	3.50%	?	?	?	?
		ジャパンネット銀行	なし	?	?	?	?	?
	都市銀行	三井住友銀行	あり	3.50%	35%	40%	【連帯債務】 勤続1年以上 契約社員可 連生団信ありき	ネット審査 諸費用は 原則物件価格の10%まで (リフォーム費用は物件価格に加算)
		三菱ＵＦＪ銀行	あり	3.50%	30%	35%	勤続1年以上 契約社員可 収入の1/2合算可	短期固定金利が安い
		りそな銀行	あり	3.50%	35%	40%	勤続1年以上 契約社員可 収入の1/2合算可	女性向けローンが充実 審査2営業日掛かる
		みずほ銀行	なし	?	?	?	?	業者窓口が縮小中。新規登録不可
	地方銀行	千葉銀行	あり	3.15%	35%	40%	勤続1年以上	がん団信無料 ネット審査 オプション・リフォーム費用は 見積もりあれば算入可 属性良ければ勤続短くてもOK 返済比率45%で見ること
		千葉興業銀行	あり	3.50%	35%	40%	勤続1年以上	がん団信無料 勤続1年ほぼ必須 オプション・リフォーム費用は見積もりあれば算入可
		京葉銀行	あり	3.30%	30%	35%	主債務者の年収迄合算可	連帯保証人必須 保証料なし
	信用金庫	小松川信用金庫	あり	実行金利	30%	35%	勤続1年以上	多少個信汚れていてもいけるケースあり
		東京ベイ信用金庫	あり	実行金利	30%	35%	勤続1年以上	多少個信汚れていてもいけるケースあり
	協同組織金融機関	ＪＡ	あり	実行金利 ～2.0%	30%	35%	勤続1年以上 収入の1/2合算可	出資金などの諸費用がある為。 諸費用少し高め オプション・リフォーム費用は、 見積もりあれば算入可 エリアによって条件がことなるため、注意が必要
		ろうきん	あり	実行金利	30%	35%	勤続1年以上	審査に3営業日程度 既存借入れのおまとめ、借り換え300万円までならば可能 労働組合に入っていない場合、 生協への加入が必要 各見積もり必須
公的金融機関	住宅金融支援機構(旧公庫)		あり	実行金利	30%	35%	合算可	総借入の9割までフラット適用 1割は各社の変動金利 原則ローン事務算入不可

審査自体はとても厳しいがネット銀行の住宅ローンを利用する方が増えている。
 上記内容は随時変わっていくので、事前審査する際は金融機関への確認が必須。

住宅ローン審査の手続きに必要な書類

事前審査

不動産業者が準備する必要書類

- ・ 物件資料（販売図面）
- ・ 住宅ローン申込書
- ・ 資金計画書
- ・ 物件資料（公図・測量図等）

※金融機関による

お客様に準備いただく必要書類

給与所得者

- ・ 源泉徴収票
- ※なければ課税証明書
- ・ 身分証明書（免許証）
- ・ 保険証
- ・ 印鑑
- ・ 償還表

個人事業主

- ・ 確定申告書3期分
- ※内訳書などすべて
- ・ 身分証明書（免許証）
- ・ 保険証
- ・ 印鑑
- ・ 償還表

本審査

不動産業者が準備する必要書類

- ・ 謄本（土地・建物）
- ・ 公図
- ・ 測量図
- ・ 建築確認済証
- ・ 建築確認申請書（1面～5面）
- ・ 建築確認図面（平面図・立面図・配置図）
- ・ 検査済証
- ・ 資金計画書
- ・ 住宅ローン申込書・台帳記載事項証明書（確認済・検査済がない場合）
- ・ 団体信用生命保険申込書

お客様に準備いただく必要書類

給与所得者

- ・ 課税証明書or住民税決定通知書
- ・ 住民票
- ・ 印鑑証明書（金融機関による）
- ・ 身分証明書（免許証）
- ・ 保険証
- ・ 印鑑（実印・認印）
- ・ 償還表

個人事業主

- ・ 納税証明書（その1・その2）
- ・ 住民票
- ・ 印鑑証明書（金融機関による）
- ・ 身分証明書（免許証）
- ・ 保険証
- ・ 印鑑（実印・認印）
- ・ 償還表

資金計画について ～金融機関の審査方法～

審査の方程式

$$\text{年収} \div 12(\text{ヶ月}) \times \text{返済比率} \div \text{金利係数}$$

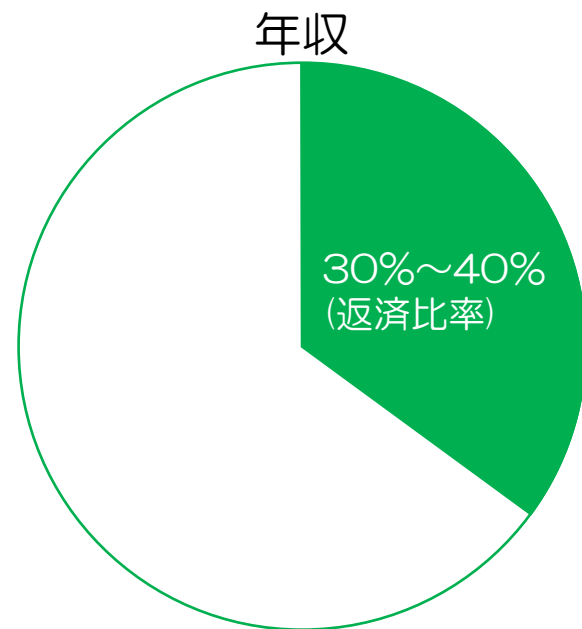
※金利係数…審査金利で借入れた時の100万円あたりの返済額

返済比率とは

返済比率（返済負担率）とは、「年収に占める年間返済額の割合」のこと。住宅ローンの審査で金融機関がチェックするポイントの一つ。返済比率（返済負担率）が基準を超えると返済負担が重くなり、返済が滞るリスクが高まるので、融資が受けられなかったり、借入額を減らされたりする。**返済比率には現状の借入も含まれる（カーローンなど）**

金利係数とは

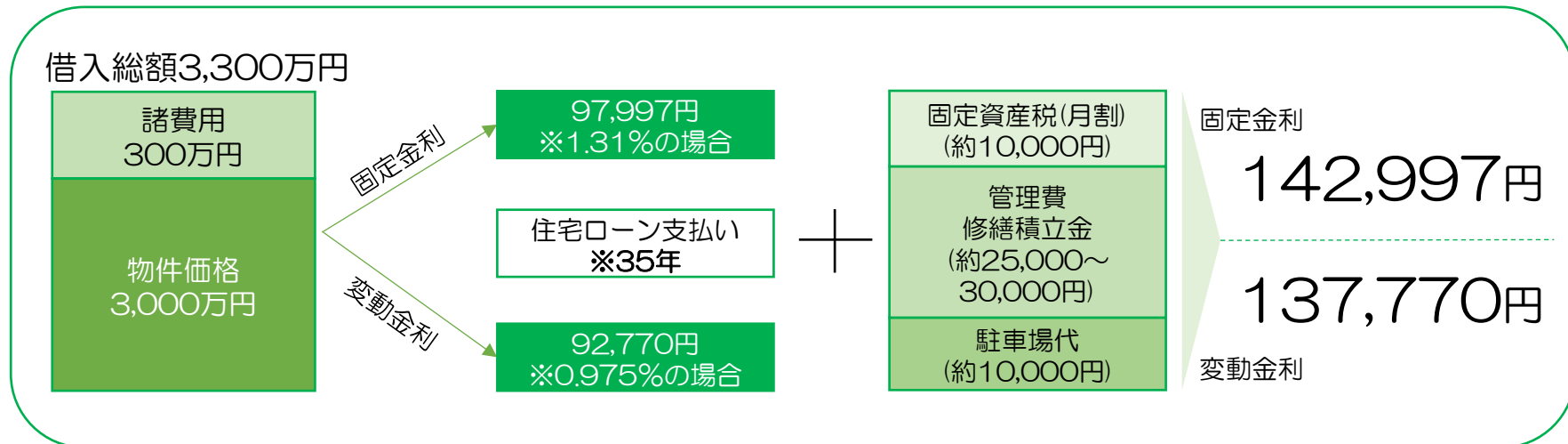
金利係数とは、その金利で借りた場合の100万円あたりの返済額である。審査上使う金利（**審査金利**）は各金融機関により異なるので注意が必要。都市銀行の変動金利の場合、審査金利は余裕をもって**4%**で考えておく
と良い。



上記はあくまで、机上計算式となり、**属性**（勤め先、年収、年齢、既婚か否か等）によって大きく結果が変わることがある。顧客へ提案する際、計算速度が重要なので繰り返し反復すること。

戸建とマンションの違い ～購入した場合のランニングコスト～

■3,000万円のマンションを購入した場合(自己資金なし)



■3,000万円の戸建を購入した場合(自己資金なし)

