家づくり無料金融金

主催: 家づくり感動大学

勉強会の主旨

• 家づくりは生涯をかけた一大事業です。

多額のローンを何十年も支払はなければなりません。

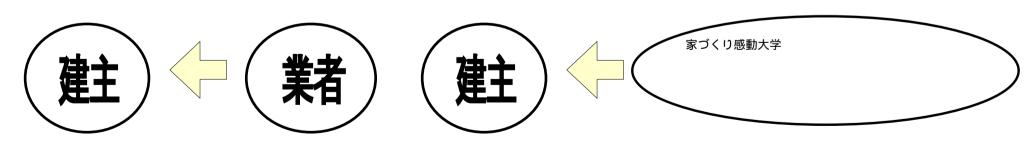
しかし



家や土地を買う時、誰に相談したらよいのでしょうか?



大体はメーカーの営業マンさんからの一方的な言葉しか 知識を受ける機会が有りません。



私達はボランティアで行っていますので、 みなさんへの営業や押売は一切行いません!!

個別相談会よくある相談例

- Q1. 今後の個別相談会は有料ですか?
- A1. 勉強会の一環ですのでボランティアとして無料で行います。 但し、真剣に生涯を見据えた失敗しない家づくりを考えている方のみお願いします。
- 例-1 〈生涯の資金計画〉大体の方が年収から借入金額を決めてしまいアウトになって しまいますので返済できる金額を算出して借入金額を決めて行きましょう。→無料

例-2 〈プランニング相談〉

石岡市、Kさんはハウスメーカーと契約を行い300万円の契約金を支払ったが どうもプランが気に入らないので見て欲しいと相談に来られました。 気に入らない部分を添削して請負業者の設計士さんに直して貰う様にお薦めしました。 →無料

その後、何度か繰り返したがどうも満足行く設計にならないので設計の部分だけ 依頼できないかと相談→業務として行わなければならないので→有料

例-3 〈土地相談〉

つくば市Oさんは親からもらった土地(農振地域)に家を建てようとしたが ハウスメーカーから建てられない旨伝えられた、と相談を受けた。

私達は日常業務として役所には良く行くので、状況を良く聞いて対処方法、このような 手順で行えば建てられる事をお伝えしました。

→無料

その後(農振除外)の申請を作成して提出して欲しいとの事であればその部分は→有料

例-4 〈土地相談〉

つくば市Yさんは土地を検討しているが、価格や地盤が心配なので有料でコンサルして欲し土地の情況や価格の相談は無料ですのでコンサル料を支払う必要は有りません。 但し、地盤調査は業者さんに依頼しなければならないので地盤調査費用は有料です。 又、仲介業者として契約・価格交渉までして欲しいという場合は有料です。

例-5 〈契約上の相談〉

守谷市 I さんは、建築条件付土地建物で2,500万円の契約をし100万円を支払った。 その後、銀行融資の関係上3,000万円の契約書を作って欲しいと言われ契約書を作った 2,500万円の土地は売れてしまったので3,000万円の土地にして欲しいと言われた 解約を申し入れたが解約に応じてくれない。

かなり悪質なので、宅建協会に一緒に行き苦情の申し立てを行う。

宅建協会より業者方へ契約の解除と契約金の全額返還するよう、業務指導が出され 100万円は無事戻ってきた。→無料

> 今回の勉強会はみなさんが安心して家づくりを行う為の情報提供、相談の場です。 ボランティアとしておこなっていますの 皆様に売り込み・強引な営業などをする事はありません。 質問がありましたら、下記まで御連絡下さい。

> > NPO日本良質住宅協会

TEL: 0299-26-6228 FAX: 0299-26-9182

E-MAIL: npo.nice.house@gmail.com

NPO日本良質住宅協会 (相談メンバー)



一級建築士・宅建主任者 震災危険度判定士

伊藤 宏

伊藤宏一級建築士事務所 代表 建築設計 施工 / 経歴33年



弁護士

眞鍋 涼介

真鍋 · 大関法律事務所



税理士 ・ 行政書士

和田 政彦

税理士法人 和田事務所代表



医学博士

島倉秀也

医療法人社団健幸福会 龍ヶ崎大得ヘルシークリニック 院長



フィナンシャルプランナー

高野 雄記

AFP(日本FP協会認定)
2級ファイナンシャル・プランニング技能士(国家資格)
トータル・ライフ・コンサルタント(生命保険協会認定FP)
ソフトウェア開発技術者(国家資格)
MCP(マイクロソフト認定技術者) 他

講演内容1



Q. まず、何から はじめたら いいの? 車を買う時いきなりベンツのショールームに 行くでしょうか?

NO!



(自分の家計、予算に合った車を想定)



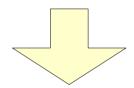
その車のショールーム見学



同等他社の車を見に行く。

勉資-1-3

なぜ!家を買う時だけベンツクラスの展示場を 見に行くのでしょうか?



結果 ①商業ペースに乗せられる

②オーバーローンを組んだり、土地選びから初めて家の建て方が決まらない

※車や服なら自分の予算を把握しやすいが、家の場合多額で初めての経験なので何を基準に考えてよいか分からない。

資金計画の大切さ!

(生涯設計(ライフプラン)を見据えたマネープランと 住宅ローン。



勉資-1-1

Q. まず何から始めたらいいの?

<資金計画>予算を立てる

※ 次ページ資料参照







楽しい我が家の家計簿 楽







<u>氏名:</u>

	項目	金	額	参考
	坝口	現状	今後	25
	年収			¥3,700,000
収入	月給			¥264,285
收入	手取り			¥223,571
	ボーナス			¥528,580
	その他収入			子供手当、家賃収入、妻収入等
	合計			

	項目	金	額	参考	
	坝口	現状	今後	5	
	食費			食料品・お酒	¥30,000
	生活用品			ティッシュ・洗剤	¥5,000
	光熱費			水道+ガス+電気	¥15,000
	衣服・美容				¥10,000
	車・ガソリン			2台分	¥20,000
	車・任意保険・車検・整備			月割	¥26,000
	交際雑費(外食・新聞)			タイヤやオイル	¥10,000
支出	生命・学資保険 医療			なども月割りで	¥15,000
	お小遣い(夫・子)			入れましょう。	¥20,000
	携帯電話費(夫・妻・子)			固定電話+家族3台	¥15,000
	教育費(習い事等)				¥5,000
	家賃(ローン返済)				¥50,000
	生活費小計	¥O	¥Ο		¥221,000
	貯蓄				¥O
	固定資産税				¥15,000
	修繕積立金				¥5,000
	合計	¥O	¥O		¥20,000
	収入一支出				

建築資金計画書

※ 次ページ資料参照

様 建築資金計画表

NP0日本良質住宅協会

[資金計画表] ご新築に際し、以下の金額が必要となります。

金額の単位:円

ス並川四次」 こが未にかい ター	シ 並供が 名 女 こ ふり	<u>م م</u>
A)建築工事費用	13,650,000	(E) 諸費用
標準本体工事	13,650,000	契約時印紙
提案工事		水道納付(分
設計料・諸手続料		
)付帯工事費用	1,900,000	(F) 諸費用
		建物登記費
冷暖房工事	200,000	プロパーロ
地盤改良工事		機構融資諸
瑕疵保証保険、屋外給排水工事	1,700,000	建物つなぎ
設計申請		建物火災保
(A) + (B)	15,550,000	
消費税 (5%)	777,500	
(C) 小 計 (A+B)	16,327,500	(H)諸費用
(D) その他工事費用	792,500	(I) 土地取行
照明器具	150,000	土地購入費
カーテン	100,000	仲介手数料
外講・造園工事	500,000	所有権移転
消費税 (5%)	42,500	

(E) 諸費用 (ご契約~着工まで)	225,000
契約時印紙代	15,000
水道納付(分担)金	210,000
.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
(F) 諸費用 (~お引渡まで)	1,043,570
建物登記費用	266,900
プロパーローン諸費用	
機構融資諸費用	400,000
建物つなぎローン費用	
建物火災保険 (35年分)	376,670
(H) 諸費用合計 (E+F)	1,268,570
(I) 土地取得費	63,000
土地購入費	0
仲介手数料	63,000
所有権移転費用	

必要資金合計

18,451,570 円

_[資	金内訳]必要資金の	手当て方法	および借入	、返済計画((試算)は	以下のと	おりです	•		金額	の単位:円
	借入先		借入金額		(万円)	返済	毎月	ボーナス	返済	毎月	ボーナス
	借入年数	当初金利	旧人並領	毎月	ボーナス	期間	返済額	返済額	期間	返済額	返済額
借	フラット35 35年元利均等返済	2.750%	2,000	1,500	800	全期間	55,656	111,689			
入											
金											

当初 借入金合計 20,000,000 円 55,656 円 111,689 円 毎月

自己資金 -1,548,430 円

- ※段階金利の場合は返済額は変わりますのでご注意下さい。
- ※火災保険・地震保険については、将来的に料率等の改正により保険料が変更になる場合があります。 ※長期優良住宅の認定には、公的機関や第三者機関による審査への合格が必要となります。 《注意》上記の資金計画は概算の金額となります。実際の見積金額と差違が生じる場合があります。

勉資-1-6

生涯の資金計画書 年収400万 子供これから 頭金なし

借入2,500万 フラット35 金利2.75% (35年返済) 月々返済 ¥92,800 返済比率 27.84%

今後のキャッシュフロー

1 今	後のキャッシュフロー	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
' 7	及のイドランユプロ	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	世帯主	$\bigcirc 1 \bigcirc 33$	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	947	48	49	50	51	52
	配偶者	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
左	第1子	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
年齡																					
困り																					
			(8)											(10						
	世帯主収入	2 ₄₀₀	415	429	441	453	463	473	481	488	494	499	503	505	507	507	506	504	501	497	492
	世帯主年金																				
	配偶者収入																				
	配偶者年金			7																	
	その他収入			16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16			
	収入合計	400	415	445	457	469	479	489	497	504	510	515	519	521	523	523	522	520	501	497	492
	生活費	3 234	234	234	234	234	234	234	234	257	257	257	257	257	257	281	281	281	281	281	281
	支払保険料																				
	住宅関連費																				
	住宅ローン		111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
	子供関連費						53	53	53	34	34	34	34	34	34	47	47	47	60	60	60
ılπ	税•社保	71	67	63	65	66	71	73	77	77	81	81	90	98	98	99	99	98	98	96	93
収	その他借入金返済																				
支	その他支出																				
×	使途不明金																				
項	支出合計	4 305	412	408	410	411	469	471	475	479	483	483	492	500	500	11 538	538	537	14) 550	548	545
炽	年間収支	95	3	37	47	58	10	18	22	25	27	32	27	21	23	-15	-16	-17	-49	-51	-53
目	家計口座残高	95	98	134	181	238	247	264	286	310	336	366	392	412	433	418	402	384	336	285	232
	運用資金残高																				
	金融資産合計		98	134	181	238	247	264	286	310	336	366	392	412	433	418	402	384	336	285	232
	住宅ローン残高	-	5 2,457	2,413	2,367	2,320	2,272	2,223	2,172	2,120	2,068	2,011	1,954	1,890	1,836	1,774	1,711	1,646	1,578	1,510	1,440
	世帯主死亡保険金																				
			(6				=								(13			(14			
			▼自宅 取得	▼第1子 誕生			▼第1子 幼・保			▼第1子 小学校						▼第1子 中学校		(▼第1子 高校		
	主なイベント		ניו אר	WE T			入園			入学						入学	'		入学		
		<u> </u>		4+ c+ c+ c+		2 2 1 52															

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

今後のキャッシュフロー

	# O t	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
1 5	後のキャッシュフロー	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
	世帯主	15 5 3	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
	配偶者	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
年	第1子	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
輪																					
E 12																					
	世帯主収入	406	470	470	460	440	420	425	410	205	270	261	242								
	世帯主年金	486	478	470	460	449	438	423	410	395	379	361	343	237	227	237	237	227	237	198	198
	配偶者収入													237	237	237	237	237	237	190	190
	配偶者年金																			65	65
	配偶有平並 その他収入																			03	03
	収入合計	486	478	470	460	449	438	425	410	395	379	361	343	237	237	237	237	237	237	263	263
	生活費	281	281	281	281	234	234	234	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211
	支払保険料																				
	住宅関連費																				
	住宅ローン	17) 111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111				
	子供関連費	236	154	154	154																
収	税•社保	89	88	87	86	81	82	86	80	78	76	70	67	33	7	7	7	7	7	5	2
10	その他借入金返済																				
支	その他支出																				
$\widehat{}$	使途不明金	18 717																			
項	又山口司		634	633	632	426	427	431	402	400	398	392	389	355	329	329	329	218	218	216	213
	116714		-156	-163	-172	23	11	-6	8	-5	-19	-31	-46	-118	-92	-92	-92	19	19	47	50
目	家計口座残高	0	-156	-319	-491	-497	-458	-464	-456	-461	-480	-511	-558	-676	-769	-861	-954	-935	-916	-870	-819
	運用資金残高	200	150	010	401	407	450	404	450	401	400	E44	550	070	700	001	054	005	010	070	010
	金融資産合計 住宅ローン残高			-319	-491	-497 1,056	-458	-464 887	-456 700	-461 708	-480 615	-511 F10	-558	-676	-769	-861 110	-954	-935	-916	-870	-819
	世帯主死亡保険金	1,367	1,292	1,215	1,137	1,000	972	007	799	708	613	519	421	320	216	110					
	医带工光上体膜亚																				
	(16																			-	
	(▼第1子 大学進学				▼第1子 就職								▼リタイア ▼(世)						▼(配) 公的年金	
	主なイベント					小小山村								退職 ▼(世)						→ F J <u>₩</u>	
														公的年金							

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

生涯の資金計画書 年収700万 子供3人 頭金1,500万

- ①借入3,500万 フラット35 金利2.75%(25年返済) 月々返済 ¥161,500 返済比率 27.68%
- ②借入1,500万 フラット35 金利2.75%(25年返済) 月々返済 ¥69,200 返済比率 11.86%

今後のキャッシュフロー

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 今	後のキャッシュフロー	_ 2010	2011	2012	- 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	世帯主	1 37	38	39	3 40	41	12 42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
	配偶者	_ 35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
/	第1子	2 (15) 3 (11)	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
年齡			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
圏巾	第3子	$\overline{4}$	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	世帯主収入	3 ₇₀₀	716	731	744	757	767	777	785	792	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781
	世帯主年金																				
	配偶者収入																				
	配偶者年金																				
	その他収入		31	31	31	31	16	16	16												
	収入合計	700	747	762	775	788	783	793	801	792	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781
	生活費	360	360	360	360	396	396	396	396	357	357	357	357	300	300	300	234	234	234	234	234
	支払保険料																				
	住宅関連費		1500																		
	住宅ローン		194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194
	子供関連費	115	128	141	141	317	261	261	261	296	214	214	390	154	154	154					
ulta	税·社保	128	116	113	120	122	125	131	132	133	138	141	162	176	180	180	192	195	194	192	190
収	その他借入金返済																				
+	その他支出																				
支	使途不明金																				
項	支出合計	603	2298	808	815	1029	976	982	983	980	903	906	1103	824	828	828	620	623	622	620	618
垻	年間収支	6 97	-1551	-46	-40	-241)	-193	-189	-182	-188	-105	-104	-298	-17	-21	-22	184	177	173	169	163
目	家計口座残高	1597	47	2	-37	-278	-471	-660	-842	-1030	-1135	-1239	-1537	-1554	-1575	-1597	-1413	-1236	-1063	-894	-730
	運用資金残高					(14)														
	金融資産合計	1597	47	2	-37	-278	-471	-660	-842	-1030	-1135	-1239	-1537	-1554	-1575	-1597	-1413	-1236	-1063	-894	-730
	住宅ローン残高		3041	3300	3195	3088	2978	2865	2748	2629	2506	2379	2249	2116	1978	1837	1692	1543	1390	1232	1071
	世帯主死亡保険金																				
							(a)														
			一	■毎○フ	(11		13			■佐₁フ			一	一生。マ			事体のマ				
			▼第1子 高校入学	▼第2子 中学校	(▼ 弗 l 于 大学進学	▼第2子 高校入学			▼第1子 就職			▼第3子 大学進学	▼第2 子 就職			▼第3 子 就職				
	主なイベント			入学		\mathcal{A})		▼第2子 大学進学			3	•••			•				
	エダイハンド		▼自宅 取得			/	▼第3子 中学校	/		▼第3子											
						`	入学			高校入学											
									-											/# 7 05	

1 4	う後のキャッシュフロー・	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
' -	7 後のイヤクフェブロー	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
	世帯主	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76
	配偶者	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
在	第1子	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
年齡	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
ון 🔯	第3子	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	世帯主収入	772	762	751	738	724	708	692	674	1,000											
	世帯主年金									294	294	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
	配偶者収入																				
	配偶者年金											50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	その他収入																				
	収入合計	772	762	751	738	724	708	692	674	1,294	294	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305
	生活費	234	234	234	234	234	234	234	234	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211
	支払保険料																				
	住宅関連費																				
	住宅ローン	194	194	194	194	194	194														
	子供関連費																				
収	税•社保	187	184	176	173	169	164	159	151	38	16	14	10	10	10	10	10	9	9	9	9
ЧX	その他借入金返済																				
支	その他支出																				
X	使途不明金																				
項	支出合計	615	612	604	601	597	592	393	385	249	227	225	221	221	221	221	221	220	220	220	220
炽	年間収支	157	150	147	137	127	116	299	289	1,045	67	80	84	84	84	84	84	85	85	85	85
目	家計口座残高	-573	-422	-276	-138	-11	106	404	693	1,739	1,806	1,885	1,968	2,052	2,135	2,218	2,302	2,386	2,471	2,555	2,640
	運用資金残高																				
	金融資産合計	-573	-422	-276	-138	-11	106	404	693	1,739	1,806	1,885	1,968	2,052	2,135	2,218	2,302	2,386	2,471	2,555	2,640
	住宅ローン残高	904	733	557	377	191															
	世帯主死亡保険金																				
										▼リタイア ▼(世)		▼(配) 小的左合									
	主なイベント									退職		公的年金									
										▼(世) 公的年金											1
		\1/ TT -L- //	7700		- / /	7A A 4 PA	l. 16 17	또ᄱ	^ ^ 												

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

今後のキャッシュフロー

	A #	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 1	今後のキャッシュフロー	2010	2011	2012	2013	_2014	2015	2016	2017	_2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	_2025	2026	2027	2028	2029
	世帯主	1 37	38	39	40	441	42	43	44	8 45	46	47	13 (48)	49	50	51	20 52	53	54	55	56
	配偶者	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
/	第1子	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
年齡	第2子	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
掛巾	第3子	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	世帯主収入	700	716	731	744	757	767	777	785	792	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781
	世帯主年金																				
	配偶者収入																				
	配偶者年金																				
	その他収入		31	31	31	31	16	16	16												
	収入合計	700	747	762	775	788	783	793	801	792	798	802	805	807	807	806	804	800	795	789	781
	生活費	360	360	360	360	396	396	396	396	357	357	357	357	300	300	300	234	234	234	234	234
	支払保険料																				
	住宅関連費		1,500								•										
	住宅ローン		83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	15 83	83	83	83	83	83	83	83	83
	子供関連費	115	128	141	141	9 (317)	261	261	261	296	214	214	390	154	154	154	154				
ul 	税∙社保	128	116	120	128		134	141	144	11) 149	154	156	167	176	180	180	192	195	194	192	190
収	その他借入金返済										•										
_	その他支出										•										
支	使途不明金										•										
項	支出合計	603	2,187	704	712	929	874	881	884	885	808	810	997	713	717	717	663	512	511	509	507
垻	年間収支	97	-1,440	58	63	(-141)	-91	-88	-83 -125	-93	-10	-8	16 (-192)	94	90	89	141	288	284	280	274
目	家計口座残高	1,597	2) 158	216	279	7 138	46	-42	-125	12 (-219)	-230	-238	-430	-336	-247	-158	18 137	424	708	988	1,252
	運用資金残高																				
	金融資産合計	1597	3 ₍₁₅₈₎	216	279	138	46	-42	-125	-219	-230	-238	-430	-336	-247	-158	19 (137)	424	708	988	1,252
	住宅ローン残高		1,458	1,414	1,369	1,324	1,278	1,228	1,178	1,127	1,074	1,020	964	907	848	787	725	661	263	528	459
	世帯主死亡保険金																				
					(5				9							(17					
			▼第1子 高校入学	▼第2子 中学校		▼第1子 大学進学	▼第2子			▼第1子 就職		14	▼第3子 大学進学	▼第2子 就職			▼第3子 就職				
	2 5 4 2 1		向权八子	入学	,	八十進子	同权八子			▼第2子)		CTE T	亦 心 40以			机椒				
	主なイベント		▼自宅 取得				▼第3子 中学校		100	大学進学 ▼第3子	<i>)</i>										
			ДХ 1 守				中学校 入学		\	▼第3十 高校入学	'										
			784 4			 		/=	A 4= -											/# 3 4F	

今後のキャッシュフロー

	W 0 +	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 =	後のキャッシュフロー	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
	世帯主	57	58	59	60	61	62	63	64	21 65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76
	配偶者	55	56	57	58	59	60	61	62		64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
左	第1子	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
年齡	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
困巾	第3子	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
	世帯主収入	772	762	751	738	724	708	692	674	1,000											
	世帯主年金									22 (294)	294	255	255	255	255	255	255	255	255	255	255
	配偶者収入																				
	配偶者年金											50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	その他収入																				
	収入合計	772	762	751	738	724	708	692	674	1,294	294	305	305	305	305	305	305	305	305	305	305
	生活費	234	234	234	234	234	234	234	234	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211
	支払保険料																				
	住宅関連費																				
	住宅ローン	83	83	83	83	83	83														
	子供関連費																				
収	税·社保	187	184	176	173	169	164	159	151	38	16	14	10	10	10	10	10	9	9	9	9
HX	その他借入金返済																				
支	その他支出																				
×	使途不明金																				
項	支出合計	504	501	493	490	486	481	393	385	249	227	225	221	221	221	221	221	220	220	220	220
炽	年間収支	268	261	258	248	238	227	299	289	1,045	25 67	80	84	84	84	84	84	85	85	85	85
目	家計口座残高	1,531	1,792	2,049	2,297	2,535	2,763	3,061	3,350	4,395	4,463	4,542	4,625	4,709	4,792	4,875	4,959	5,043	5,128	5,212	5,297
	運用資金残高									24)	26										
	金融資産合計	1531	1,792	2,049	2,297	2,535	2,763	3,061	3,350			4,542	4,625	4,709	4,792	4,875	4,959	5,043	5,128	5,212	5,297
	住宅ローン残高	387	314	239	181	82															
	世帯主死亡保険金																				
									(23												
	主なイベント								1	▼リタイア ▼(世) 退職	\	▼(配) 公的年金									
	エはゴ・ソト								\	▼(世) 公的年金	<i>)</i>										
		V 55 + /	7100人1十	生亡。古	- /D 7空 /D 7	全全た院	、4、並 、3	표수/B	今 本 郊 マ												

※死亡保険金は特定疾病保障保険金を除いた普通死亡保険金額です。

「資金計画とは」

- ①現在の家計の確認
- ②建築後の家計予測
- ③頭金の把握
- ④土地費用、建築費用、付帯費用、諸経費の 把握
- ⑤ローンの金額の想定
- ⑥生涯の資金計画の確認

講演内容2



Q. 200万円お得に 銀行融資をうけ る方法とは…

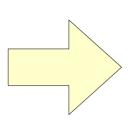
講内-2-1

(1)ローンは金利交渉ができる。

借入:3,000万

35年ローン

0.1%値引きで



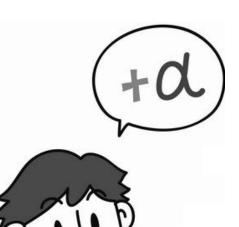


※銀行マンにとってローンは商品です。 商品である以上値引きはあたりまえ!

給与振込・公共料金引落し

講演内容3

Q. さらに、住宅ローン



経費を150万 円お得にする 方法とは・・・

講内-3-1

①保証料 各銀行によって数十万も違う。 無しの銀行もある。

②登記手数料 司法書士さんによって違う。 30万も安くなった人もいる。

③ローン手数料 まけてもらった人もいます。

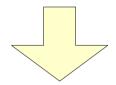
4火災保険 銀行の言うがままになっていると 高い保険料を支払わされる。

(銀行の方に私が言ったと言わないで下さい。)

講演内容4

Q. 希望の土地を 200万円安く 購入する方法 とは・・・

『土地選びの時、失敗する人』



X土地を探しながら何となく 契約してしまう人。

〇土地の情報を集める行為と買う行為は 別々に行う。

売りに出ている土地

例—1

- ①地主→不動産業者→一般広告 = (価格の底値を知れ)
- ②地主→不動産業者→不動産業者→一般広告 = (広告に偽りがある時があるのでご注意)
- ③地主→一般広告 = (値引はかなり可能)

土地の価格

『20万/坪の土地』と『18万/坪の土地』では どっちが得か?

・土地の現状=(地盤改良、車庫、外構工事、

土留、使いやすさ)

- ・給水、排水の引込設備状況=(引込工事、負担金)
- ・法規二(形状、どのくらいの面積が建てられるか、法令)
- ・建築の制限は二(防火地域、調整区域〈ローンへ影響〉)
- ・防犯=(廻りの塀や、目隠し)
- ・近隣の状態=(湿気、見通し、歩道、通勤、通学)

講内-4-4

買付証明

※ 次ページ資料参照

不動產買付確約書

確約日 平成 年 月 日

仲介会社

御中

不動産の表示

所名	E地							
土地	宅地	, m *						
建物	1階	m	2階	m³	3階	m³	合計	m²

契約希望内容

		1000						
売買希望価格		金		æ	万円	9		
契約(希望)日		平成	年	月	日			
手付金		金			万円			
決済(希望)日		平成	年	月	日			a a
残金		金			万円	·		
住宅ローン特約	金	万円	承認(済	•未)(期日3	平成	年	月	日)
仲介手数料			万円	(法定仲介	手数常	3%	+6万	円税別)
支払方法	契約時		万円	決済時				万円
備考 その他条件等			ÇK.					

契約条件

- ①上記条件を売主が合意することを、本確約書の成立条件とします。
- ②買付者は、別途売主と売買契約を締結するものとします。
- ③申込金は、売買契約時に手付金の一部に充当いたします。
- ④売主様への通知結果、2番手となることもありますのでご了承下さい。

買付者

住所					
氏名				(F	() (F
電話番号			_		
勤務先		生年月日	年	月	日生
ご年収	万円	自己資金			万円

•••								
	申 込 金 預り証							
	金	円也		様				
	上記条件により	り確かにお預かり致しました。不成	立の場合は全額速	やかに返金します。				
	会社名							
	住所		担当					

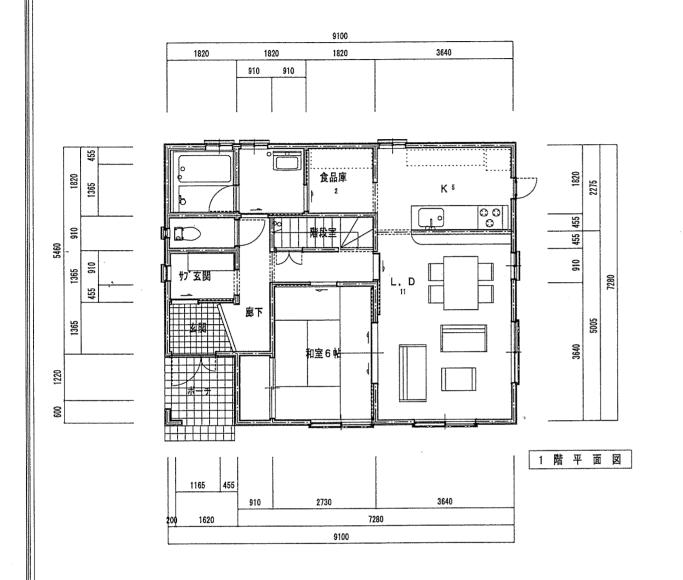
講演内容8

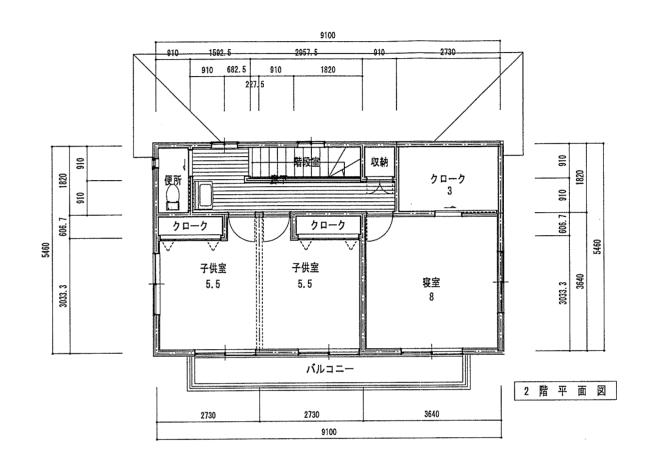




Q. 地震に、

「勝つ家」 「負ける家」



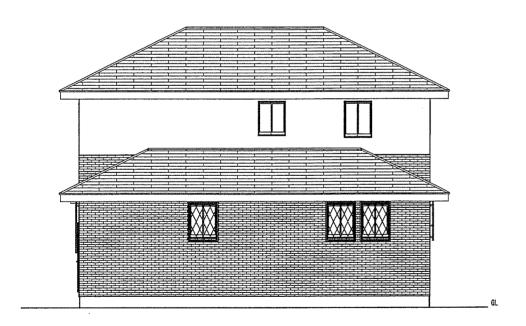


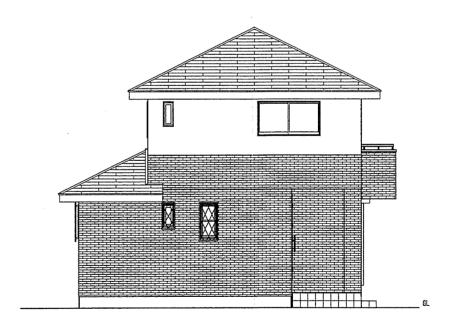
1 階 床 面 積= 62.93 ㎡ 2 階 床 面 積= 49.68 ㎡ 延 床 面 積=112.61 ㎡ 34.12(坪)

図面番号 工事名称 承認 検図 設計 製図訂正 備考 野村 明弘 邸新築工事 像都市建設(株) 一級建築士事務所 lto 図面名称 縮尺 茨城県知事登録 第A2209号 (1305) 平 面 図 設計年月日 23. 07. 21 S=1: 100 建設大臣登録 第228394号 一級建築士 伊藤 宏









	承 認 検 図	設計	製図	訂 正	備考	工事名称		図面番号
像都市建設(株) 一級建築士事務所								
## Lab III km ## 74 A3						网本夕牧	会口	
茨城県知事登録 第A2209号 (1305)	設計年月日					- 図面名称	利田人	
建設大臣登録 第228394号 一級建築士 伊藤 宏	Н					-	S=1:	

	T	精密	耐震影	》 断 表	€ (Ⅱ)		
		基礎	地盤	良い地盤	やや悪い	非常に悪い	
	地盤	鉄筋コンクリート		1.0	0.8	0.7	
A		無筋コンクリート		(1.0)	0.7	0.5	1.000
	基礎	ひび割れのあるコンクリート造布		0.7	0.5	0, 3	1.000
-		その他の基礎(玉石・石積	[·プロック)	0.6	0.3	0.1	
В	建物の	B·C 1.0		$Re \cdot x = 0.340$ $Re \cdot y = 0.280$	-> B⋅C = -> B⋅C =		
	形・壁の配置	0 0.15 0.30 0.					0. 613
7		10 0.15 0.30 0. 精密耐度診路		糖如	密耐震診断	TT	
A DESCRIPTION OF THE STATE OF T	筋かい・壁の割合・	D·E 2.0 1.5 1.0 0.5 1.0 1.6 $x(LT/Lr) = \rightarrow D \cdot Ex = y(LT/Lr) = \rightarrow D \cdot Ey = $	-(1) 筋かいあり -(2) 筋かいなし 2.0 LT/Lr	D·E={(Σα· α: 耐力壁 β: 無開口 LB: 個々の LT: 衝要有	Lb+ΣLt·β),	/Lr+0. 25) /1. 5	1. 227
F	老朽度	健全 老朽化している 腐ったり、白蟻に食われて	いろ		1.0		0. 900
-	-	総合評点		 儿 定	0.8	· ·	
紅	結 1.5以上 安全です			+ /_	A	\times B \times C \times D	×E×F
果		1.0以上 ~ 1.5未満	一応安全です				-
ボ	-	0.7以上 ~ 1.0未満 やや危険です					
		0.7未満 大倒壊、大破壊の危険があります 0.677					CHARLES MANAGEMENT STATE OF COLUMN 18 AND CO
コメント	,			***************************************		3. 011	THE PROPERTY OF THE PROPERTY O

[壁配置平面図]

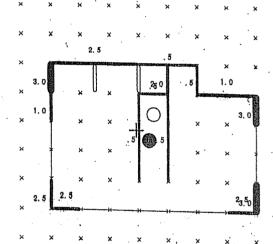
【建物概要】

1999年10月05日

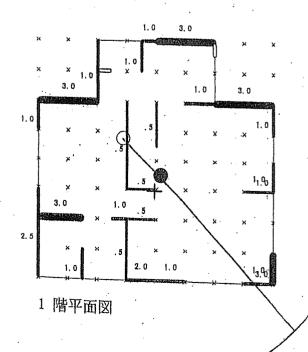
物件コード	0	*,	
	見本		
建 集 地			
備考			
階数	2		
1階床面積	46. 37 m²	·	
2階床面積	27. 33 m²		

異,根	重い・
班 盤	良い・普通
風・力	普通
量根形状	切妻タイプ

【平面図】 S=1/120 凡例)●重心 ○剛心 +壁心 ○ ホールダウン金物



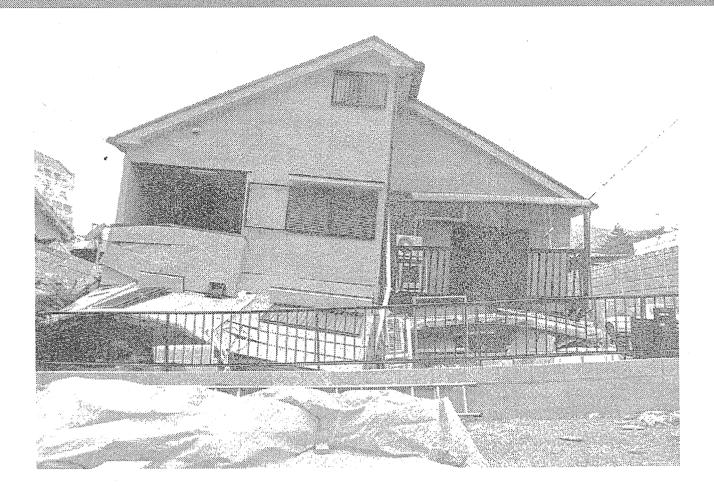
2 階平面図



ねじれ方向を示す

直下型地震 阪神・淡路大震災で分かった事実①

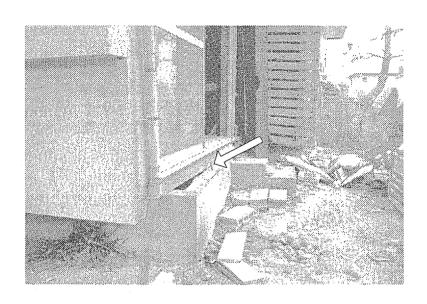
証明 新しい家も倒壊する



完成わずか2ヶ月で震災にあい、倒壊。1階部分が完全に倒壊してしまっています。1階南側を18畳のリビングとし、間仕切壁がほとんどない状態が倒壊の原因と思われます。一般的に12畳以上の続き間があると、建物倒壊の危険性が高くなると言われています。

直下型地震 阪神・淡路大震災で分かった事実②

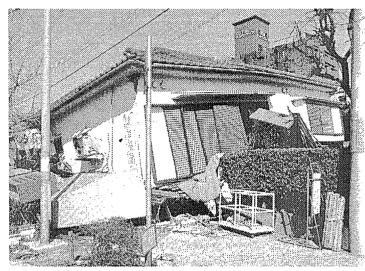
証明 強い直下型地震で13cm家が飛んだ

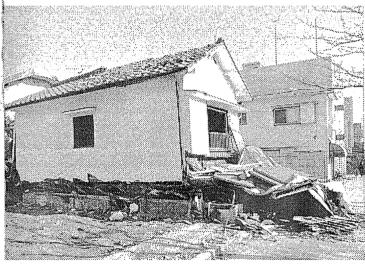


直下型地震の強い縦揺れで、建物全体が上へ飛びあがって地盤との間にねじれが生じたと考えられます。アンカーボルトのナットがないところを見ると、縦揺れにより12.5cm以上飛びあがったと思われます。最終的には布基礎と土台のズレが約50cmにも及んでます。

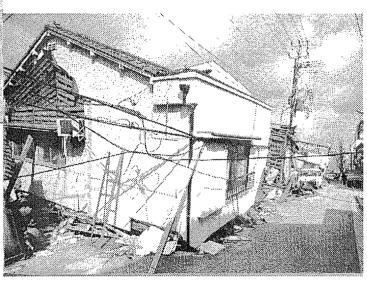
阪神・淡路大震災での木造住宅倒壊の特徴②

特徴 比較的新しい家は、1階だけが潰れ2階が落ちて くるような倒れ方が多かった。





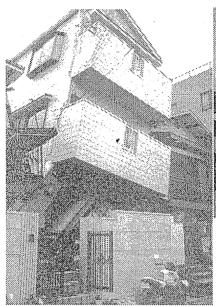


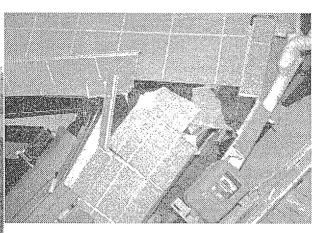


直下型地震の強烈な突上げによる柱抜けとアンバランスな 壁の配置によるネジレ現象が主な原因と考えられる

直下型地震 阪神・淡路大震災で分かった事実③

証明 ホールダウン金物を利用した家は強かった

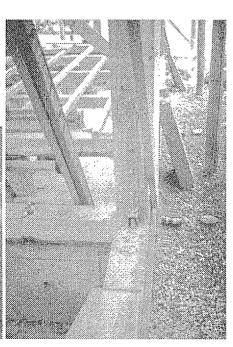




≪A邸≫

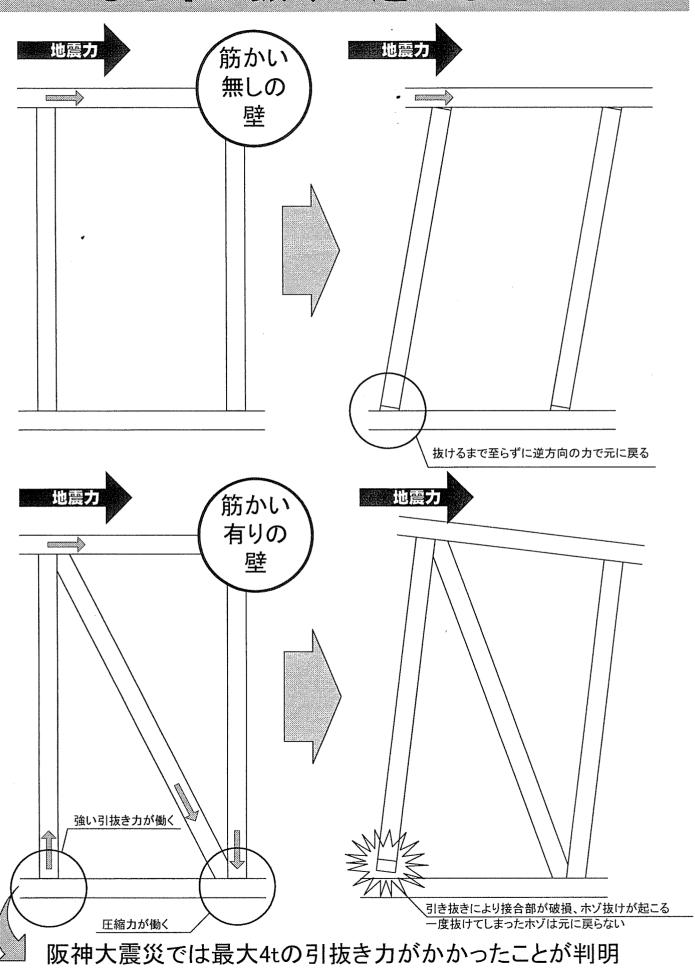
距離にして200メートルしか違わない2つの建物ですが、ホールダウン金物を使用している家と使用しない家で大きな違いが出てしまいました。ただでさえ道路面の壁量が不足していたA邸は、3階建て住宅にもかかわらずホールダウン金物を使用しなかったために強い柱の引き抜けが生じ、もろくも倒壊に至ってしまいました。





^{建設大臣} 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合

なぜホゾ抜けが起てるのか



休憩時間 10分





講演内容5

Q、契約で成功する人 失敗して100万円 以上損する人の 違いとは・・・

講内-5-1

※個別相談で一番多いのは

『契約して頭金を払ってしまったが、 解約したいのでどうしたらよいですか?』

契約二口約束でも契約は契約です!

- 仮申込
- 仮契約
- 設計契約
- 敷地調査費用

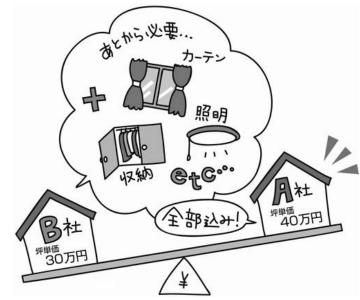


講演内容6



Q. 正しい住宅会社の選び方とは・・・

講演内容7



Q. 住宅業界の 価格のカラクリ を公開!

1) ウソのない会社

①金利=変動など低い金利で返済計画してくる 営業マンがいる会社

(日本の平均金利は4%→生涯の資金計画を確らず行う)

②契約=とにかく契約を迫る営業マンがいる会社

資金計画、仕様、プラン、建築に関わる 全部の費用が確認できた時点で契約、お金を払う (それ以前は1円も払わない)

③価格=チラシにウソがない事

2) ちゃんとした家を建ててくれる会社

- ①現場=今建てている現場を見てみる
- ②保証=かし保証、完成保証、アフター保証 最近確実でなくなってきているので注意

講内-6-2

3) 建築会社の種類

	価格	デザイン	安全性
①地元の大工さん		×	0
②大手ハウスメーカー	×	0	0
③中堅ハウスメーカー	×	0	Δ
④地元のビルダー工務店	Ο/Δ	Ο/Δ	Δ
⑤ローコスト系メーカー	Δ.		Δ
⑥CMコンストラクション , マネジメント	Δ	0	

価格は鍋・釜・布団を持って引越した時に 生活できる状態でいくらになりますか!

• 坪単価にごまかされるな!

• 坪単価には何の意味もない!

40万/坪の家と25万/坪の家でどちらが安いかちゃんと説明できる人はいません。

40坪X25万=1,000万で住める家ができるのか?



Xできません。



本当に安い会社でも ローコスト系と名乗る会社 高い会社で 1,600万 1,800万 2,000万 くらいします。 建物価格=建物現価(材料費、人件費)+諸経費 大きく変わるのは『諸経費』= 会社人件費 一般経費 宣伝広告費 利益

材料・人件費はどの会社でも変わらない 大きく違うのは諸経費、特に宣伝広告費である。

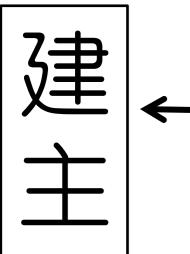
建物の価格

- 建物本体の他に付帯工事費として必要なもの
 - ①外部給排水工事
 - ②設計費、地盤調查、保証費
 - ③本管引込、負担金、浄化層 本体坪単価から除外して安く見せかけているもの
 - (注) 基本価格にはバルコニー1間だけ、 基本プランの価格のみ

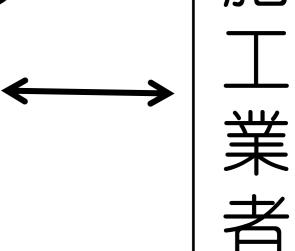
(仮設費、運搬費、廃材処理費)

別途工事として必要なもの

照明、エアコン、カーテンTVアンテナ、外構費



コンストラクションマネジメント





2建築計画

土地選び

- 3施工管理
- 4工程管理
- 5資金管理 コストダウン計画





次回以降の 無料勉強会・相談会の内容

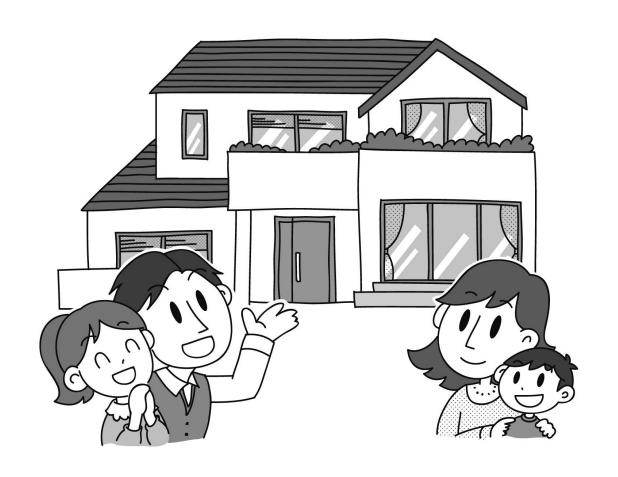
- ①資金計画
 - (建設にかけられる費用の算出、生涯の資金計画)
- ②スケジューリング・我が家の目標とこれからの進め方 (何の為に家を建てるのか、いつまでに何をすれば良いか)
- ③プランニング
 - (自分の家に必要な大きさ、デザイン、大事にしたい事、 苦痛に思っている事)
- ④土地探し
 - (買って良い土地、買わない方が良い土地を 実際の土地と資料を見ながら検証する)
- ⑤その他の相談

ご感想ご記入シート

今後も勉強会をより良いものにしていく為に、率直なご感想をお聞かせ下さい。

お名前		郵送先ご住所					電話番号		
ご記入頂いた郵送先ご住所に関しては家づくりに必要情報等の郵送目的以外には一切使用しません。									
(例) 家づくりを成功させるための一歩がわかり、さらにお得な ご 感 想 融資の内容まで教えて頂き、ありがとうございました。									
今後の無料家づくり勉強会無料相談を希望する方は									
下記、チェック欄に✔して下さい。その他を希望の方は希望日を記入して下さい。									
	チェック			3	予定日		時間		
①資金計画		10月	4	В	(土)	取手福祉会館	10:00~12:00		
②スケジューリング		10月	5	\Box	(日)	取手福祉会館	13:00~15:00		
③プランニング		10月	5	В	(日)	取手福祉会館	15:00~17:00		
① ④土地探し		10月	26	\Box	(土)	取手福祉会館	10:00~12:00		
□ ⑤その他の相談		月		В					
⑥実際に建てよう勉強会		月		В					
メール:				FΑ	λX :				

家づくり無料勉強会



主催: 家づくり感動大学