

厚田さんちの 獲得 マイホーム 大作戦

マイホーム獲得大作戦……その本は
厚田ファミリーが繰り広げるマイホーム獲得までの物語。

mission 3

はじめの一步! 土地の購入を吟味せよ!

マンガ: 千塚かつり



- ① 手持ち自己資金と月々返済額から総予算を算出する。
- ② 希望する間取、グレードから建物価格の概算を決める。
- ③ 家具、カーテン、照明、家電製品、引越費用等の費用を見積もる。
- ④ 取引にかかる融資手数料・登記費用・仲介手数料を見積もる。
- ⑤ 土地代に充てられる上限額を決める。
- ⑥ 土地代に、仲介業者に支払う手数料、外構工事費も考えておく。

7月、七夕を飾る季節になりました。子どもたちはウキウキ、厚田家は、家を建てるという計画もあり、落ち着かない様子。

どこに住まうか? は重要な問題です。「南道路で日当たりの良いところ、公園の近くで静かなところ」など、希望にあふれた話題で盛り上がりですが、厚田パパは現実的なお金のことを考えると、時折重圧感を感じることもありました。専門知識がなく、誰に相談したらいいのか? 何となく不安や迷いがありました。家を建てるというのは、たくさんの決断を積み重ねていった結果でもあるのです。

厚田パパはインターネットを検索し、ある記事を見つけた。「土地から探してマイホームを計画する」定年までに完済できる資金計画を立てる」とあり、①⑦から逆算して土地代を考えるとこの通りです。



⑦ 土地は坪単価でなく総額で考える。

厚田ママは、非常に納得した様子。家計を預かる主婦は現実的です。

土地にかけられる予算が分かると、手に入る土地も明確になってきます。チラシを見ながら、土地の面積、南道路か北道路か、学校へは子供の足で何分かかかるか、周辺環境は、など具体的にイメージできてきます。

厚田パパとママは、チラシや色々な会社のホームページを色々見比べ、ある不動産会社に行ってみることにしました。会社の社長の笑顔や社屋の雰囲気が入ったのかもしれない。

心算が丁寧で、専門用語を使わないわかりやすい説明に安心でき、率直に希望や予算、家族構成などを話してきたこともあり、土地探しをお願いすることにしました。「土地探しはご縁ですから、根気よく探しましょう」。その他、「南道路や角地は日当たりが良いのですが、ブライバシーが守りにくく、価格も高くなる」「以前建築会社にいたので、施工の気付きにくい土地のデメリットに気づくこともある」となどを話してくれました。

「100%満足できる土地に必ず巡り合えるわけではないけれど」「厚田夫妻は顔を見合せながら、少し肩の荷が下りた気持ちになりました。」

不動産は難しいと言われる。一生に一度の買い物で経験値が少ないためです。都市計画法、建築基準法を始めとする専門知識や、取引に際しての法律知識などに習熟する必要があります。また、人によって価値観が違うため、例えば車や衣服、雑貨のような工業製品と違い誰にでも適用できるモノサシがないこと、不動産取引が相対(売手・買手が一対一)で適正な価格が分かりにくいことなども原因の一つです。

そこで、専門家である不動産業者を活用してください!! 仲介手数料はかかりますが、専門知識を使いこなし、お客様の立場で尽力してくれる存在は有難いものです。不動産業者は、契約前に「重要事項説明書」を作成し、専門的内容や契約について説明する義務が課せられており安心もできます。一方、自分たちで考えておきたいこともあります。

自分たちで考えること

自分たちのニーズ: (例)「地域(学区)」 「予算」 「広さ」 家族が幸せになるために何を優先するか。

子供が大きくなり家を離れた時や、自分たちが年老いた時、家をどうするのか。

そのほか、近所つきあいや、「雨の日」「嵐の日」「夜」「休日」「平日」などの環境の違いも確認しておきたい。

専門家に頼むこと(特に大切なこと)

家を建てられるのか建てられないのか(当たり前ですが大切です)境界の争い、他の人の権利の有無。

上・下水道は使えるか。

接道義務(*)を満たしているか。

*幅4m以上の道路に開口2m以上接すること。道路には色々あり注意が必要です。この接道義務はとても大切な条件です。

お話し 大久保 元弘さん
(株)朝陽カンテイ 代表取締役
不動産鑑定士・1級ファイナンシャルプランニング技能士



郡山市西ノ内2丁目15-13 関ビル3F
TEL.024-973-8531

<http://www.asahi-kantei.co.jp/>