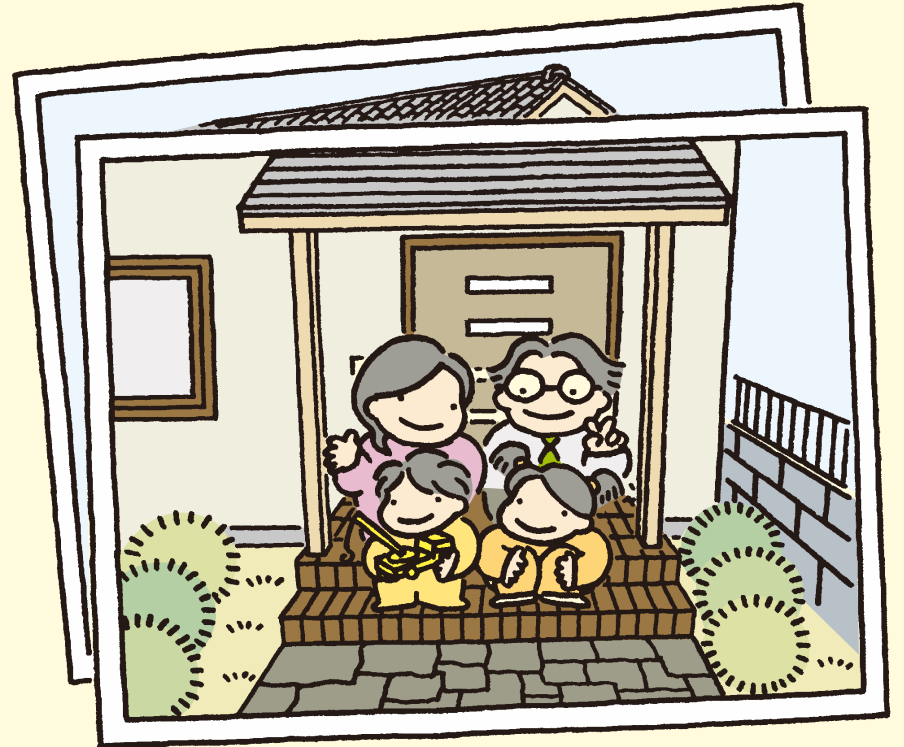


サクちゃん家



サクちゃん家^ち



目 次

第一章 工事の前

- 1 ライフプラン P 4・5
- 2 資金計画..... P 6・7
- 3 敷地の調査と購入..... P 8・9
- 4 設計 P10 ~ 17
- 5 建築確認申請 P18・19
- 6 工事の契約 P20・21

第二章 工事

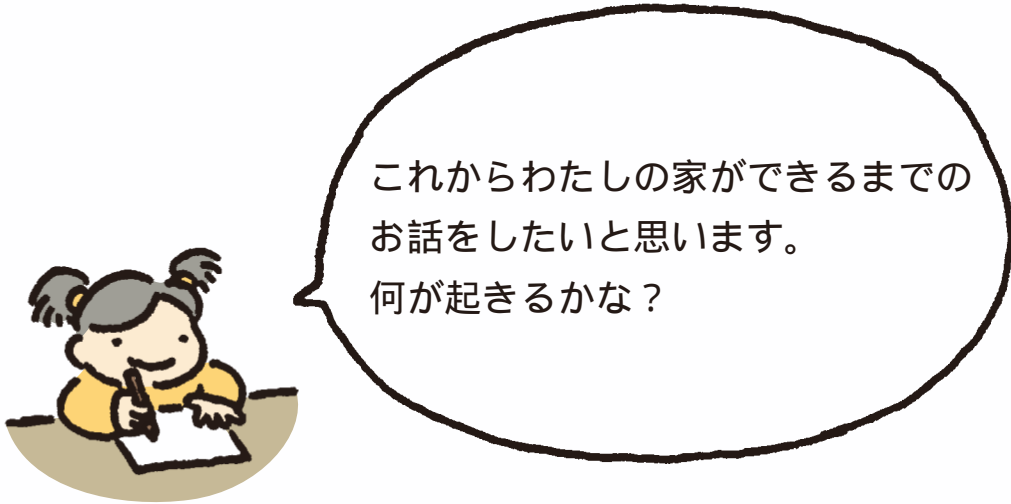
- 7 起工式 P22・23
- 8 根切り P24・25
- 9 基礎工事・コンクリート工事 P26・27
- 10 建て方 P28・29
- 11 上棟式..... P30・31
- 12 屋根工事 P32・33
- 13 外壁工事 P34・35
- 14 断熱工事・気密工事 P36・37
- 15 内装工事・仕上工事（内部建具工事含む）..... P38・39
- 16 設備工事 P40 ~ 43
- 17 外構工事 P44・45
- 18 完成！ [竣工] 引渡し・引越し..... P46・47
- 19 住宅アドバイザー制度 P48
- 20 ぐんま住まいの相談センター P49

第三章 工事の後

- 21 維持管理..... P50・51
- 22 リフォームについて..... P52 ~ 55
- 23 地震に強いリフォーム..... P56・57
- 24 省エネルギーのリフォーム..... P58・59
- 25 バリアフリーのリフォーム P60・61
- 26 住宅瑕疵担保履行法..... P62・63
 - チェックリスト..... P64 ~ 75
 - 標準的な点検・補修の目安表..... P76・77
 - 融資・補助金・助成金制度について..... P78・79
 - 用語解説..... P80 ~ 82

はじめに

マユかあさんの家族は、現在アパート暮らし。そろそろ自分たちの家がほしくなっています。
タケオおじいちゃんとナミおばあちゃんは古い木造住宅に住んでいてリフォームを考えています。



サクちゃんの家族を紹介します。

サクラちゃん（8才）

小学校2年生。焼きまんじゅうとマンガを描くのが好き。おしゃま
で話好き。

ショウちゃんがいつも心配。
「サクちゃん」と呼ばれています。

マユかあさん（35才）

自宅でイラストレーターをし
ています。

なんでも家族一緒が好き。

タケオおじいちゃん（63才）

定年後、別の会社に勤務。

上州弁のぬけない
楽しいおじいちゃん。



ケンイチとうさん（37才）

会社員、やさしくてなんでもいうこと
をきいてくれます。

かあさん子どもたちも大好き。

ナミおばあちゃん（60才）

主婦、パート勤務。

明るい、みんなの味方。
おばあちゃんの料理は絶品。

ショウちゃん（6才）

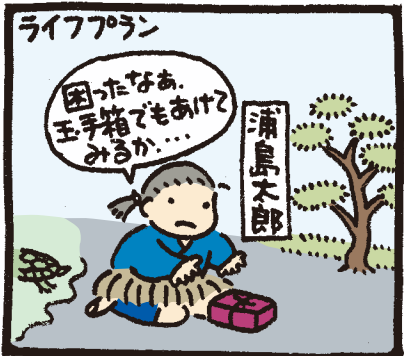
幼稚園年長組。

サクちゃんのやんちゃな弟。

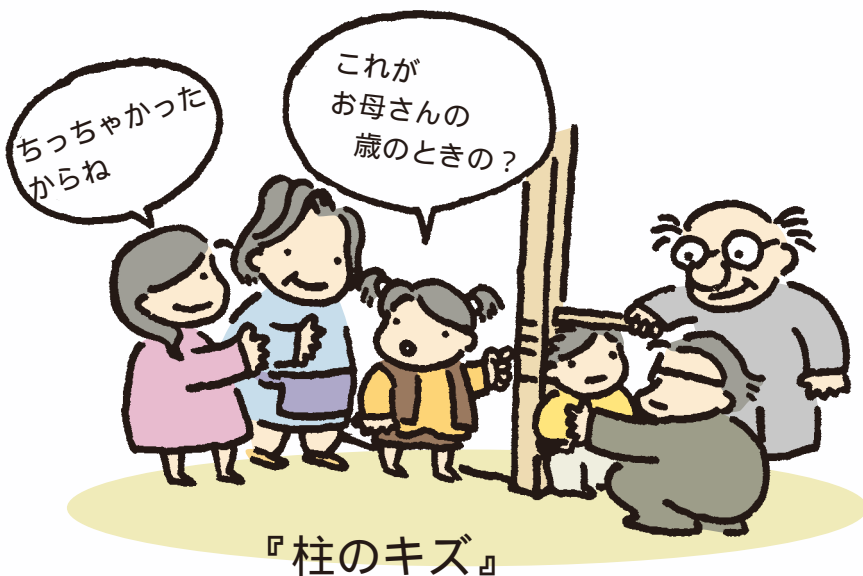
鉄道とのりものが好き。

1 ライフプラン

サクちゃん家



おじいちゃんとおばあちゃんの家に行きました。おかあさんが小さいとき柱に付けた背たけの柱のしるしを見せてもらいました。おかあさんもちっちゃかったんだと思いました。



住まいづくりの手順はこんなふうになります。



資金計画



敷地を選ぶ



敷地をチェック



土地の契約



諸手続き



設計条件の整理



設計事務所の選定

家を建てるというのはライフプランの中でも大きな柱のひとつです。

まず15年間を目安に



将来のイベント



やりたいこと



やるべきこと

を皆さんで書き出してみましょう。



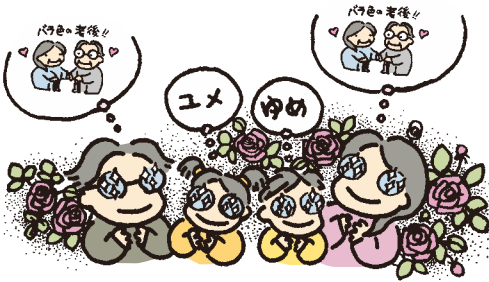
資金計画を立ててみましょう。



働き方と時期はどうなりますか？



家族構成と住まい方はどうしますか？



家族の夢は？



どんな家がいいですか？



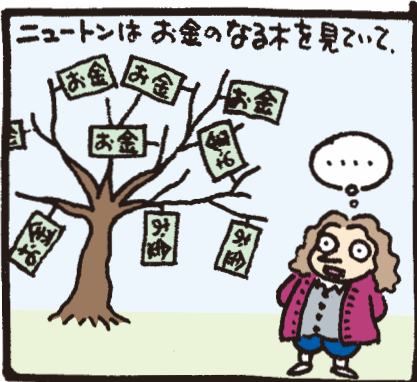
家族の趣味は？



は用語解説 (P80 ~ P82) を参照してください。

2 資金計画

サクちゃん家



建築士の役割

建築士は、設計業務と監理業務を行います。

設計業務
建物を施工するために計画し、これを図面などに表す仕事をします。確認申請業務は代行します。

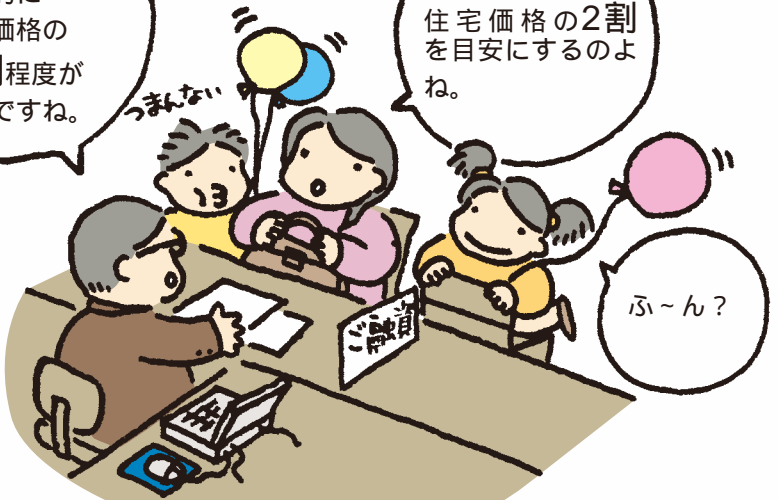
監理業務
設計した内容が図面のとおり施工されているかを確認します。



きょうは銀行に行って、銀行のさんとおかあさんとで相談をしてきました。おかあさんは「よかったわ。なんとかなるわね。」と話していました。

自己資金は一般的に住宅価格の3割程度が目安ですね。

頭金は住宅価格の2割を目安にするのよね。



土地が必要なときは、土地の費用を住宅価格に加算して考えましょう。

年間返済額は年間収入の20~25%以内が一応の目安と。

建築設計事務所の設計料や工事監理料も忘れないようにしなくてはね。

水道の引き込み工事の負担金ってバカにならないのよね!









ワンポイントアドバイス

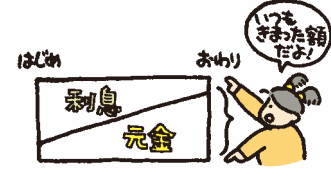
将来を見据えた実現可能な資金計画を!



設計についてのお問い合わせ先
(社)群馬県建築士事務所協会
電話 027-255-1333
公的機関の助成や融資についてのお問い合わせ先
「ぐんま住まいの相談センター」
電話 027-210-6634

長期・固定金利型ローンと短期・変動金利型ローンの比較

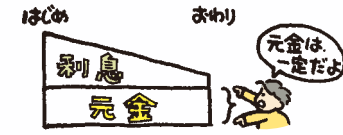
	長期・固定金利型ローン	短期・変動金利型ローン
借入時	返済期間全体の返済額を確定できます。 	将来の返済額が確定されずに不安が残ります。 
低金利時に借りること	将来にわたり低金利のままの返済額を確定できます。 	将来の金利の上昇とともに返済額が増えてしまいます。 
高金利時に借りると	将来にわたり高金利のままの返済額を負担しなければなりません。 	将来の金利の低下に合わせて返済額が下がります。 



元利均等方式

元利均等方式とは、毎月の返済額を一定額に設定し、借り入れ元金部分に対する支払額とその利息分を変化させる返済方式。

- メリット：毎月決まった額を返済するので計画が立てやすい。
- デメリット：元金均等方式より支払総額が少々多い。



元金均等方式

元金均等方式とは、元金を均等に支払い、回数で割り、算出した均等額 + 借入残高をもとに計算した利息額を合わせた金額を毎月の返済額とする。

- メリット：元利均等方式より支払総額が少々割安。
- デメリット：最初の返済額が高いので大変。月々の返済額が変化するのでわかりにくい。



諸費用として住宅価格の1割程度は確保して。
(主な諸費用は以下のとおり)

<ul style="list-style-type: none"> 融資手数料 金融機関からの融資を受けるために必要な費用 	<ul style="list-style-type: none"> 保証料 連帯保証人を付けない場合に申し込み時にローン保証会社に支払う費用 	<ul style="list-style-type: none"> 団体信用生命保険料 住宅ローンが払えなくなったときに残金を精算する保険料 	<ul style="list-style-type: none"> 火災保険料 火災のときの保険料 地震保険料 地震のときの保険料 	<ul style="list-style-type: none"> 仲介手数料 不動産業者が仲介したときの手数料 
<ul style="list-style-type: none"> 印紙税 設計契約、工事契約、ローン契約などの契約時の税金 	<ul style="list-style-type: none"> 登録免許税 所有権移転や保存などの登記をする際の税金 	<ul style="list-style-type: none"> 登記手数料 司法書士などに登記を依頼したときの手数料 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産取得税 土地や建物を取得したときの税金 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税 ・都市計画税 土地や建物を所有している間の税金 

3 敷地の調査と購入

不動産屋さんにつれて行ってもらって
みんなで土地を見てきました。
学校も近いし、公園もそばにあるところです。
「いい土地を紹介してもらった」と
おとうさんもおかあさんも
よろこんでいました。

サクちゃん家



不動産屋さんについての問い合わせ先
(社)群馬県宅地建物取引業協会 電話：027-243-3388
(社)全日本不動産協会群馬県本部 電話：027-255-6280



敷地条件のチェックを！



建築士にチェックをしてもらいましょう
建築士に敷地の条件のチェックをしてもらえると安心です。

方位は？



敷地の実測図があるかどうか、必ず確認！
トラブルが多いです！



敷地の契約のときには

すべきこと



重要事項説明書の説明は、一言一句よく聞くこと！



契約時には売買契約書や重要事項説明書をよく読む！



印鑑は自分で押す。



敷地に関する許可や認可を建築士や役所などでチェック。

してはいけないこと



口約束で済まさない。



署名や押印は気軽にしない。



知っておくと良いこと



不動産業として行うときは代金総額の20%を超える手付金や違約金は契約内容として定めることは出来ません。

手付金について



売主または買主は、その相手が「履行に着手する」までの間ならば、買主はその手付金を放棄し、売主はその倍額を償還していつでも契約を解除出来ます。



「履行に着手」とは...

売主：所有権移転登記の申請等

買主：売買代金と引換に目的物の引渡しを求めた時や中間金の支払等

ワンポイントアドバイス



見て、調べ、納得して、契約してください。
わからない点は、しっかりとした専門家にお問い合わせ下さい。