

住宅ローンは比較して得をする!

セミナーや会報誌などで住宅ローン(金融機関)を比較することの重要性をお伝えしておりますが、今回は特別に実際に9月にご契約戴いたE様邸の実例をご紹介させていただきますので参考になさっていただければと思います。

～Eさんの計画～

大和市内にて土地を購入して木造3階建ての居住用建物を建築する予定です。融資の申込金額は4700万円、35年間の返済。金利は変動金利を希望。相談した銀行の店頭に出ている変動金利の利率は全ての行で2.475%でした。

【各銀行の審査結果】

	融資可能金額	金利優遇	優遇後の金利	保証料
R 銀行	4700万円満額	△1.5%	(0.975%)	約97万円
Y 銀行	4700万円満額	△1.5%	(0.975%)	約200万円
M1銀行	4000万円まで	△1.4%	(1.075%)	約87万円
M2銀行	3500万円まで	△1.4%	(1.075%)	約84万円

中小企業の役員をされていらっしゃるE様。収入が安定していないという見方をして、初めから融資を行なわない銀行もあります。

今回相談した4行は共に融資については承認されましたが、融資条件には差が出ました。これは、各銀行で基準となる審査のあり方の違いが伺えます。例えば、M2銀行は希望している融資金額を大きく下回りました。また融資額が同じ4700万円のR銀行とY銀行を比較すると、金利優遇も同じ△1.5%ですが、銀行が指定する保証会社へ支払う保証料の金額が大きく違う事が分かります。

E様は、ご自身へ一番良い条件を出してくれたR銀行に決定し、先日、本申込手続きを行い融資承認されました。

上記のように「同じ人」を審査するのに各銀行によって大きく違います。ご自身の中で借入れ金額等を決めてしまい、希望する条件の物件が通り過ぎていたとしたら・・・

借入できる金額を知ってめいっばい借りると言う事ではありません。自身がいくら融資してもらえるのか、金利はどの位優遇してくれるのかを知ることで、より具体的な行動が出来る、もう1歩踏み出せると思います。

銀行の事前審査は銀行へ行かなくても弊社で手続きが可能ですので審査をなさってみませんか?

【参考】	4700万円を	金利0.975%	35年間で借入した場合	月々132,128円
【支払い例】	4000万円を	金利0.975%	35年間で借入した場合	月々112,449円
	3500万円を	金利0.975%	35年間で借入した場合	月々98,393円

JRCの専任媒介物件をご紹介します

売却物件
募集中!

下記2物件は、過去、弊社より住宅を購入(建築)して頂いた方ですが、各世帯のライフスタイルの変化に伴い、長年お住まいの自宅を売却する事になりました。

小園の売主様は、転勤でご家族で海外へ、上草柳の売主様は売却して駅近の物件に引越すことに。住宅は、「一生に一度の買い物」は一昔前のこと。ライフスタイルの変化等で売却を検討される際は、購入当時の資料を保管している弊社にご連絡下さい。無料の査定も行なっています。

中古一戸建

販売価格

1,500万円

「小田急小田原線」「相模鉄道線」「相模線」
『海老名』駅バス5分(北原バス停)徒歩5分
早園小学校学区
城山中学校学区

○車は2台駐車可能ですので既に2台ある方も先々お子様が取得して2台になる方へもお奨めです。

○1500万円を35年返済で計算すると月々42,169円の支払いです。ワンルーム並みの支払いで4LDKの戸建てを購入できます。

○季節の物や、子供の思い出の品々を収納できる小屋裏収納があります。

○東側は6mの公道ですので、開放感があり、周辺は住宅地で環境良好です。

○1階の和室押入付きで、急な来客の応接間として、ご両親の宿泊の場としても重宝します。

【物件概要】

所在地/綾瀬市小園
土地面積/101.33㎡(30.65坪)
延床面積/90.24㎡昭和62年築



売地

販売価格

1,480万円

●相鉄線 相模大塚駅 徒歩18分
●相鉄・小田急江ノ島線 大和駅 徒歩21分
●小田急江ノ島線 鶴間駅 徒歩22分

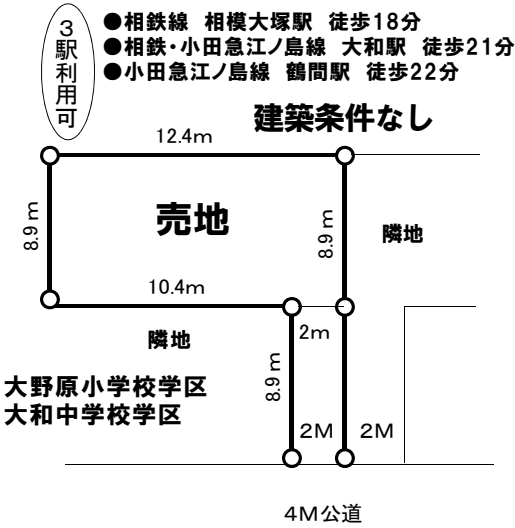
○接道している間口は2Mですので、大きな車を駐車する事はできない為、近隣の土地の単価より低く査定しています。
もし軽自動車又は小型車に乗っているご世帯でしたら車2台駐車可能で、近隣よりも安く取得する事が出来ます。

○奥まった敷地の為、人目を気にすることなく、生活できます。

○近隣は住宅地内で環境良好です。また近くに泉の森があり、休日にご家族で散策などを楽しんで見ませんか。

【物件概要】

所在地/大和市上草柳6丁目
土地面積/126.97㎡(38.40坪)
建ぺい率/60% 容積率/160%
現況/上物があります(売主居住中)



大切な家族を地震から守る 対策していませんか?

東日本大震災から1年半が経過しました。先月の防災の日のアンケートによると防災意識は高まっているようですが、防災対策を施している方は未だに少ないようです。

また、震災を経験した方は、家具を固定したり、枕元に靴を置くなどして、防災対策をしっかりとっているようですが、未経験者の方は未だに準備をしていない方が多くいらっしゃいます。そこで、今回は日常の防災対策をご紹介させていただきますので、是非ご参考にして下さい。

わが家の防災対策

その1 わが家の安全点検

- ◎定期的に建物を点検し必要があれば補強しましょう。
- ◎ブロック塀の強度の確認も忘れずにしましょう。
- ◎家具や大型電気製品を固定し、家具の上に物をおかないようにしましょう。
- ◎寝る部屋は安全なスペースを確保しましょう。
- ◎火気器具は日ごろから点検整備しましょう。



その2 非常用品を準備しましょう

- ◎飲料水◎食糧◎救急医薬品◎携帯ラジオ◎懐中電灯◎予備電池◎貴重品◎衣類◎乳幼児のいる家庭では粉ミルクや離乳食。

その3 家族の防災会議を開きましょう

- ◎家族の役割分担を確認しましょう。
- ◎非常の場合の連絡方法の確認をしましょう。
万一避難が必要となった時に備え、避難場所や道順の確認をしましょう。
(ばらばらに避難することを考え集合する場所の確認、避難道順は複数の確認を)

～賃貸コラム～

更新料1か月分は高い?安い?

7月27日に大阪高裁で『1年ごとに家賃3.1か月分の更新料は高すぎない』という更新料の有効性が争われた訴訟の控訴案判決が下され貸主側が逆転勝訴しました。

昨年7月15日の最高裁更新料判決以降に出された地裁・高裁判決で唯一2月29日の京都地裁判決だけが一部無効となりました。

今回の裁判で決め手となった点は『更新料は高すぎなければ有効』とした昨年の7月15日の判決を踏まえ『家賃と比べ高額だが立地条件などに照らして特に高すぎるとはいえない』と判断されたようです。

2月29日の京都地裁判決では『判例や地域事情から1年ごとの更新料上限は賃料年額の2割(2.4ヵ月)が相当』として超過分については無効となりました。

また、今回の判決によって『更新料は1年で3ヶ月程度でも高額すぎることはない』という裁判所の判断が更に定着していくものと思われます。

神奈川県では契約期間に対し、更新料は新賃料の1ヵ月分としているのが慣例のようです。弊社でも契約期間2年間に対し更新料は1ヵ月分とさせていただいておりますが、大きなトラブルもなくご入居者様にお手続きいただいております。

更新料以外でも関東圏では敷金、関西圏では敷引きといったように、同じ日本でも取り扱い方に違いがあり、地域性等も当然あるかと思いますが、1年の3ヵ月分はやっぱり高いような気がするのは私だけでしょうか…?



《木村 幸美》

