

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

新型住宅ローン

こんにちは、プレシークの柴田です。秋の不動産シーズンに入り、多忙な日々を過ごしております。ニュースレターの発行が遅れがちになり、申し訳ございません。今年の夏は、オリンピックに高校野球とスポーツネタに困らなかったのですが、秋に入り、スポーツ系のネタ切れ気味です。これも**柏レイソルの不調**が、自分をスポーツニュースから遠ざけていることが原因かもしれません。千葉の高校サッカーでは、総体・国体と準優勝が続いておりますので、ユース選手権では頑張ってもらいたいです。プロ野球は、トップニュースにもなるくらい騒がれていますが、いまいち冷めているのは私だけでしょうか？私の勝手な構想では、12球団1リーグ制の総当りで、全球団の露出度を上げるのと数多い対戦カード。年間上位6球団によるノックアウト制の日本シリーズで、**トーナメントの怖さと勝負強さ**を鍛え、次回オリンピックで金メダルを取る。サッカーみたく日本代表の試合を増やす。日本チャンピオンチームと韓国・台湾のチャンピオンチームとのアジア選手権の開催。下位球団・地元球団優先のドラフトとFA短期化、高額年俸の抑制などでしょうか。マスコミによる人気取りより強さからくる本物の人気を持てるようになってもらいたいです。

さて、あまり余談が長くなるとお役に立たなくなるので、本題に入ります。今回お知らせしますが、住宅金融公庫が住宅ローンを買回す「**新型住宅ローン**」についてです。ここ数年の住宅ローンと言えば、短期固定の超低金利になるキャンペーンなどが中心になっていましたが、この新型住宅ローンは、**全期間固定金利**の商品です。それも通常の住宅ローンでは考えられない金利設定です。（主な銀行の新型住宅ローン金利は、みずほ銀行3.2%、東京三菱銀行3.6%、三井住友銀行3.81%、千葉銀行3.49%）その他の主な特徴は、**保証料不要・繰上返済手数料も不要**、購入価格の80%まで、月収基準が返済額の4倍以上、技術基準の検査があるので住宅の質にも信頼。築年数が10年以内の中古住宅への融資も可能。しかし、土地融資が原則としては出来ませんから、**土地購入時には利用することが出来ません**。建売など土地と建物を同時取得する場合は利用できます。

土地購入から新築する場合は、土地融資は短期固定の低金利型でローンを組み、建物部分は長期固定の安定型でローンを組まれると、金利安定と借入費用軽減のバランスが取れたプランになると思います。また、**各ハウスメーカーでも住宅金融公庫の買取を利用した独自の新型住宅ローン**を始めております。メーカーによっては、銀行の金利よりもさらに安い設定をしているメーカーもございますので、営業ご担当者へ確認をしてみたいかがでしょうか。

ホームページで不動産購入無料相談を受け付けておりますが、最近多いのが住宅ローンについてと購入申込についてです。どちらも購入しようとする直前に出てくることで、秋の不動産シーズンを反映したものになっております。不動産会社から紹介された物件が気に入入り、住宅ローンなどの資金計画に納得できたら、購入となりますが、申込から契約までに最後のほうひとドラマがあります。契約が終わったあとは、引渡し（決済）までは業務的にこなしていくので、淡々とすることも多いですが、契約までの間に条件交渉など**欲と欲のぶつかり合い**、**駆け引き**などが繰り広げられます。買主は少しでも安く、売主は少しでも高くしたいのは人情です。買い替えなどで、同時期に売主と買主の両方の立場に立つお客様が居ますが、そういう方の中には、立場によって全く反対のことを言う方が居て、思わず笑ってしまうこともあります。その時は、反対側になった時のことをお話し上げて、ご理解を頂くのですが、とても素直に思いを言われるので微笑ましくらいです。申込から契約までの流れは、まず買主側から購入申込書（買付証明書）という書面に購入条件を記載して売主へ提示することから始まります。よく、どのくらい値引きできるかを口頭で打診してくる方もいらっしゃいますが、売主に確認が取れるのは**書面にて条件を提示**した場合だけで、口頭でのお尋ねには不動産会社としての推測値までしかお答えできません。購入希望条件を売主に提示しますと、通常翌日また数日後に返事が出ます。購入希望条件そのままがいいのか、売却希望条件のままでないか駄目なのか、一番多いのは、中間のここまではいいけどこれ以上は駄目という返事です。そして、この売主からの返事を受けるかどうか買主が判断して、条件が折り合うと契約になります。注意！購入申込には法的拘束力がないということで、買う意思が固まるまえに、**とりあえず押さえちゃえと自分勝手なことをする方**やそれを進める不動産営業がいますが、それは許されません！大人の意思表示なのでありますから。柴田 誠

《ミニニュース》**住宅金融公庫**、通常融資・財形融資の金利が下がりました。通常融資が3.0% 2.8%、財形融資が1.68% 1.62%になりました。

先日、**基準地価**が発表され、千葉県では、13年連続で下落は続いたものの、下落幅は減少され、都心への交通アクセスが良い地域では上昇に転じる地点もあった。

《イベントお知らせ》10月16日（土）に柏・船橋にて「**土地の選び方セミナー**」が開催されます。不動産屋さんでは教えてくれない、土地の価格の妥当性や失敗しない土地の選び方などを具体的な事例をもとに、ご説明します。船橋午前10時より、柏は午後1時30分より行います。お問い合わせは、旭化成ホームズ船橋営業所0120-252810、柏営業所0120-626243まで