

2018年 3月 第**21号** 

※事前にお電話の上、お気軽にご来館下さい。



### 空き家等不動産無料相談

相談日時:午前10時~午後4時

(土・日・祝日 その他特定日を除く)

場 所:山形県宅建会館 受付方法:来館・電話

#### 相談専用ダイヤル 公0800-800-7509

#### 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会

公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部

〒990-0023 山形市松波一丁目10番1号 ☎023-623-7502 http://www.yamagata-takken.or.jp

#### 空き家等の利活用(売買・賃貸・管理)等 についての相談窓口

11箇所

謄本等の資料が必要になる場合もあります。 事前にお電話下さい。

〈山形県協会〉☎023-623-7502 ☎0800-800-7509

〈山 形〉☎023-642-8133

〈天童〉〈東根〉〈村山〉 ☎023-652-9070

〈米 沢〉☎0238-23-0001

〈新庄もがみ〉☎0233-29-7333

〈南 陽〉☎0238-40-3880

〈鶴 岡〉☎0235-24-8846

〈寒河江〉☎0237-86-4341

〈酒 田〉☎0234-26-4420



### [不動産キャリア] サボート研修制度 テキスト +Webで いつでも 学習 不動産取引の「実務」を学べる! 宅建士+不動産キャリアバーソン資格で キャリアアップ! 従業者教育のツールとしても最適! 不動産キャリアバーソン\*とは ■不動産取引実務の基礎知識修得を目的とした通信教育資格講座です。 ■宅建業従業者、経営者、宅建取引士、消費者問わず、不動産取引に関わるす べての方に最適です。ご自身の知識や実務の再確認として、さらに会社の 従業者研修としても利用されています。 受講料 8.000円(税別) 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連) イメージキャラクター 佐藤まり江 さん くわしくはWebで http://www.zentaku.or.jp/training/career/ 不動産キャリアパーソン で

# あなたの住まい

"ハトマークサイト"は全国最大規模の 不動産業界団体「全宅連」が運営する物件検索サイトです。





日本全国の物件情報とともに、あなたの住みたいエリアやオフィスを構えたい街の情報をお届けします。 川形県内の賃貸マンション・アパート・住宅・店舗などの不動産物件をお探しの方に役立つ情報も満載です!

http://www.hatomarksite.com ハトマークサイト











カモンくん

ハトマークが目印の(公社)山形県宅地建物取引業協会所属会員の 各事務所も「こども110番連絡所」になっています。

近年、全国的にこども達を対象にした痛ましい事件が次々と発生し、大きな社会問題となり「こ ども達を地域で守ろう」という気運が各地で盛り上がっています。

「こども110番」とは、こどもや女性が不審者(犯人)から逃れる為の"一時避難所"です。身の危 険や不安を感じた時に直ちに駆け込み、救助を求められる緊急避難所としてまた、犯罪の未然防 止として地域の皆様のお役に立てればと考えております。

#### 地域と暮らしを支える「やりがい」~あなたも不動産業を開業してみませんか?~

#### 宅建協会加入のメリット

- 1.全国30万件の物件情報で即、営業スタート
- 2.会員専用「全宅住宅ローン」で円滑な融資可能
- 3.重要事項説明書・契約書は無料でダウンロード
- 4. 充実の研修システムで経営バックアップ
- 5.全国最大の10万会員組織の業務インフラ・情報ネットワーク

全宅連傘下の47都道府県宅建協会に入会している会員業者は、日本の宅地 建物取引業免許を持つ不動産業者13万社の8割を超える10万社にものぼり、 不動産業界最大の会員数を誇っています。このスケールメリットを活かした豊富 な情報量を始め、会員の皆様に対し様々な業務サポートを展開しています。

開業するなら



#### 不動産 基礎知識

### 消費者セミナー

宅地建物取引について 知識を深め、安全な取引に 役立つ情報を掲載しています。



## 連載第8回 買うときに知っておきたいこと

#### 資金計画を立て、住宅ローンを選ぶ

住宅ローンの種類

住宅ローンを借りたら、長期に亘って返済をしていくことになります。住宅ローン商品にもいろいろなタイプがあって、どの商品を選ぶかによって適用される金利や返済額が違ってきます。ここでは、適切な資金計画を立てるために、住宅ローンの仕組みと商品ごとの特徴を押さえておきましょう。

ポィント1 金利の仕組みと特徴を知っておく



#### 金利の仕組みと特徴を知っておく

まずは金利水準を確認する 金利は低ければ低いほど、利息が少なくなり、総返済額も

少なくなります。例えば1,000万円を借りて35年で毎月元利均等返済をしていく場合、金利が3%の場合と2%の場合では総返済額で約225万円の違いが出てきます。なお、一般的に住宅ローンでは、ローンの申込時ではなく、ローンの実行時の金利が適用されます。つまり、住宅ローンを

#### 借入額1,000万円を35年で返済。金利が1%違うと利息は約225万円の差

	毎月返済額	総返済額(利息分)
金利2%	3万3,126円	約1,391万円(約391万円)
金利3%	3万8,485円	約1,616万円(約616万円)

※毎月元利均等返済(ボーナス返済なし)の場合

商品タイプは3種類

完全固定金利型

返済額

金利返済期間

返済額

金利

返済期間

返済額

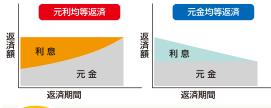
金利返済期間

申し込んだときに確認した金利より、実際に借り入れる際の金利が高くなってしまうリスクもあります。特に、完成前の新築分譲物件を購入する場合などは、ローンの実行が物件の完成後となるため、金利の上昇リスクも考えて余裕のある資金計画を立てておくとよいでしょう。

#### 返済方法を確認する

元金と利息の返済方法には大きく2種類あります。毎回返済する「元金と利息」の合計額を一定になるように設定したものが「元利均等返済」、毎回返済する元金の返済額を一定にしたものが「元金均等返済」です。

#### 元利均等返済と元金均等返済



元利均等返済は、毎月の返済額が一定となるので、家計の予定を立てやすくなりますが、元金均等返済と比較すると元金の返済ペースが遅く、借入期間が同じであれば、 元利均等返済の方が総支払額は多くなります。

一方、元金均等返済では、元金の返済を早く進められるというメリットはありますが、借入当初の毎月の返済額が多くなってしまいます。ただし、当初の返済負担を重くしても、早く元金の返済を進めていきたいという場合には、元金均等返済を選択したほうが有利です。

なお、元利均等返済の住宅ローンしか扱っていない金融機関も多いので、借り入れを 検討する際には各金融機関の住宅ローン商品について早めに確認しておきましょう。

#### ポイント2

#### 住宅ローンの主な商品タイプは3種類

元金に対して、金利をどのように設定するかによって、様々な商品タイプがあります。主なものは3つです。

#### (1)完全固定金利型

「完全固定金利型」は、借入期間中の金利がずっと固定される商品です。一般に金利固定期間に金利の上昇が想定されるような場合には、変動金利型等より当初の適用金利は高くなりますが、借入期間中に金利が変動したとしても、住宅ローンの返済額は借入当初の予定から変わりません。

#### (2)変動金利型

「変動金利型」は半年でとに金利が見直され、その金利の動きをもとに5年でとに返済額が見直されるタイプです。ただし、金利の変動に伴って返済額が上昇する場合でも、従来の返済額の1.25倍までという上限が定められています。金利の上昇局面では一般的に、完全固定金利型に比べて当初の適用金利は低めになっていますが、その後の金利上昇リスクを負うことになります。

#### (3)固定期間選択型

「固定期間選択型」は3年間、5年間などというように一定期間は金利が固定されていて、その期間が終了した時点で、再度金利を設定し(固定期間を選択するか変動金利とするか)、その金利によって返済額が見直されるタイプです。固定する期間の選択肢は、金融機関によって異なります。固定期間終了後の金利が大幅に上昇していた場合は、変動金利型のような返済額上昇幅の上限がないため、返済額が大幅に増える可能性があります。

その他、銀行ローンには、複数の商品を組み合わせるタイプや、変動金利型でも上限金利が設定されているタイプなど、様々な商品があります。

なお、住宅ローンによって、利用できる商品タイプが限られている場合があります。財形住宅融資では、5年間は固定金利が適用になる5年固定金利型のみ、フラット35(住宅金融支援機構と民間金融機関が提携した住宅ローン)は完全固定金利型のみになっています。

#### 主な住宅ローンの商品タイプ



#### 不動産ジャパンホームページより転載

— 3 —

## 「不動産無料相談」 地区相談会のご案内

平成30年 4月 5月 6月

より地域に密着した"不動産に関する無料相談会"を各地区で開催しております。不動産取引に関する注意点やトラブルの相談など、どうぞお気軽にご利用ください。(開催日・開催場所は変更になる場合もありますので、詳細については、各事務所までお問い合わせ下さい。)

更になる場合もありますので、詳細については、	各事務所までお問い合わせ下さい。)
◆山形地区(問:☎023-642-8133)	◆米沢地区(問:☎0238-23-0001)
<ul><li>○4月21日(土) 山形市・霞城公民館</li><li>○5月26日(土) 未定</li><li>○6月23日(土) 未定</li></ul>	<ul><li>○4月17日(火) 宅建米沢事務所</li><li>○5月15日(火) //</li><li>○6月12日(火) //</li></ul>
◆南陽地区(問:☎0238-40-3880)	◆寒河江地区(問:☎0237-86-4341)
○4月18日(水) 宅建南陽事務所 ○5月16日(水) // ○6月20日(水) //	<ul><li>○4月23日(月) 宅建寒河江事務所</li><li>○5月23日(水) //</li><li>○6月21日(木) //</li></ul>
◆天童地区(問:☎023-652-9070)	◆東根地区(問:☎023-652-9070)
○4月23日(月) 天童東根村山合同事務所 ○5月15日(火) // ○6月19日(火) //	<ul><li>○4月19日(木) 東根市・さくらんぼタントクルセンター</li><li>○5月17日(木) //</li><li>○6月21日(木) //</li></ul>
◆村山地区(問:☎023-652-9070)	◆新庄地区(問:☎0233-29-7333)
<ul><li>○4月11日(水) 村山市・甑葉プラザ</li><li>○5月9日(水) "</li><li>○6月13日(水) "</li></ul>	<ul><li>4月27日(金) 新庄市・新庄市民プラザ</li><li>5月25日(金) "</li><li>6月29日(金) "</li></ul>
◆鶴岡地区(問:☎0235-24-8846)	◆酒田地区(問:☎0234-26-4420)
<ul><li>○4月18日(水) 宅建鶴岡事務所</li><li>○5月16日(水) "</li><li>○6月9日(土) 鶴岡市・鶴岡市勤労者会館</li></ul>	<ul><li>○4月10日(火) 宅建酒田事務所</li><li>○5月15日(火) "</li><li>○6月12日(火) "</li></ul>

#### 2018年(平成30年)3月発行

- ■発行/公益社団法人山形県宅地建物取引業協会·公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会山形本部
- ■発行人/高橋 一夫 ■編集人/野村 俊郎
- ■所在地/〒990-0023 山形市松波1-10-1 山形県宅建会館
- ■電話/023-623-7502 ■FAX/023-642-7373 ■URL/http://www.yamagata-takken.or.jp