

土地購入の際の検討チェック事項

| 項目 | 内容 |
|-----------------|---|
| 所在地 | |
| 総予算の決定 | <p>毎月返済可能額の決定（ボーナス返済無しを前提とした場合） 年収の25%を上限に返済額を決めることが、目安となるでしょう。 年収600万なら 年間返済額¥1,500,000 毎月返済¥125,000円</p> <p>年利2.8%,返済期間35年,元利均等返済前提で試算 100万当たり返済額¥3,738円/月 年間借入れ可能額 $¥125,000 \div ¥3,738 = 33.4$ 即ち3340万の借入れが可能</p> <p>仮に自己資金が¥500万の場合 総予算は¥500万+¥3340万=¥3840万となります。</p> <p>上記総額には土地と建物の取得経費が概ね購入総額の6%~7%程度かかることとなりますので、結局、$¥3840万 \div 1.07 = ¥3590万$が土地・建物・外構費としての総予算ということになります。</p> <p>希望建物が4LDK：延床面積30坪なら外構費含みで概算2300万が目安となりますので、土地予算は$¥3590万 - ¥2300万 = ¥1290万$ということになります。</p> <p>下記はEローンシミュレーションのアドレスです。 35年間のローン残高推移も表示されますので、便利です。 http://www.eloan.co.jp/simulation/homecalc.jsp</p> |
| 街並み | 既存市街地・既存村落形成地（道路幅員狭いケースが多い） 開発団地・小規模開発地 |
| 交通 | 最寄駅よりの距離 徒歩圏・バス圏 |
| 周辺利便施設 | ショッピング・病院・学校 |
| 道路幅員 | 4m以上・4m未満 道路幅員・道路状況（車通行多い）により建物価格が変わります。（運搬費・ガードマン費用） |
| 道路・敷地高低差 | 道路との高低差により建物価格が変わります。（運搬費） 道路との高低差により外構費用が変わります。 |
| 土地の地勢 | 南斜面・北斜面かにより日照が異なります。 周辺道路起伏（自転車利用の不可） |
| 土地の形状 | 変形地の場合、希望プランが期待通りに入らない可能性が有り注意 |
| 法令上の制限 | 用途地域 斜線制限 壁面後退 道路セットバック |
| 給水・下水 ガス整備状況 | <p>上記引き込みがなければ引き込みに別途費用がかかります。</p> <p>下水未整備地域で、合併浄化槽設置可能地域のケース 合併浄化槽設置の別途費用必要です。</p> <p>給水については13mm管の引き込みが多いですが、これでは水圧不足となり、十分な水の供給が期待できませんので、20mm管に引き直す必要があります。</p> <p>また一般的に水道の20mm管を仮に引き込んでいてもメーターの取り付けができていないケースが多く別途、メーター料金（水道分担金）が必要となります。</p> |
| 瑕疵の有無 | <p>物理的瑕疵 給排水設備・建物一部の対隣地相互越境 土壌汚染 残存埋設物による建築障害（基礎・ガラ等）</p> <p>心理的瑕疵 近隣嫌悪施設（騒音・臭い・反社会的団体） 自殺者</p> |