
チェックするだけで
資金計画や住宅ローン
建築会社や土地選びに
失敗しなくなる

魔法のチェックシート

日本マイホームアドバイザー協会 代表理事 中川優也

マイホーム購入の順番チェックシート

順番	チェック項目	ポイント
1	<input type="checkbox"/> 保険の見直し	マイホーム購入を考えたときにまずやることは保険の見直しです。その理由は、あなたがマイホーム購入に出せる予算の最大値を計算するためです。ムダな保険に入ったまま予算を計算すると、あなたの予算の最大値はわかりません。そうすると、予算的に妥協した家に何十年と住むことになり、ずっとムダなお金を垂れ流すようになります。予算出しをする前にムダな保険を見直しておきましょう。
2	<input type="checkbox"/> 資金計画	マイホーム購入で一番大事なことはお金です。どれだけいい家を建ててもどれだけ理想的な土地を買ってもお金がダメになれば全部ダメになってしまいます。なので、お金が一番大事です。一番大事なお金のことを一番始めに考えましょう。具体的には、土地、建物、諸費用に回せるお金の上限がいくらかを計算することです。あなたにとっていくらまでの家なら買えるのかを正確に出すためには、キャッシュフロー表作成する以外に方法はありません。
3	<input type="checkbox"/> 諸費用の計算	予算出しが終われば、諸費用を計算しましょう。あなたの予算の最大値×15%程度を見込んでおきましょう。予算から諸費用を差し引いた金額が、土地と建物に回せる金額です。
4	<input type="checkbox"/> 誰に家づくりを任せるか決める	予算出し、諸費用の計算が終わったら次は建物選びです。土地から選んでしまうと、建物選びあまり時間が割けなくなってしまう、慌てて住宅ローンを選ばないといけない、条件のよくない土地を高根で買わないといけなくなる、などのデメリットがあります。土地を買う目的は何でしょうか？家を建てるためですよね？であれば、あなたが住みたい建物に合わせた土地を選ぶべきです。
5	<input type="checkbox"/> 建築パートナーと一緒に土地を選ぶ	建築パートナーが決まったら土地選びです。候補の土地が出てきたら、できれば建築パートナーと一緒に現地に見に行きましょう。実際に現地を見て、あなたが希望する建物がどういう配置になり、車がどう置いて、庭をどう取れるかイメージができます。
6	<input type="checkbox"/> 住宅ローン選び	現金一括で家を買わない場合は住宅ローンを利用することになります。土地選びから始めた場合は2回住宅ローンの手続きをする必要がありますが、この順番でいくと受託ローンの手続きは1回で済みます。住宅ローンチェックシートを元に、あなたに合った一番有利な住宅ローンを選びましょう。

順番		チェック項目	ポイント
7	<input type="checkbox"/>	火災保険選び	マイホーム購入で最後の大きい決定は火災保険です。諸費用チェックシートを元に、ムダのない保険を選んでください。
8	<input type="checkbox"/>	引き渡し・引っ越し	晴れて夢のマイホームで新しい生活を送ってください。

資金計画のチェックリスト

	チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/>	住宅ローンの返済額は支払っていける金額か？	家を買ったあとの出費は住宅ローンだけではありません。固定資産税をはじめ、地震保険料や、光熱費、交通費、教育費の増加が考えられます。それらを考慮しても払っていける金額かどうか確認しましょう。住宅ローン以外に増える出費も、金額を書き出してみましょう。
<input type="checkbox"/>	住宅ローンの返済額は家賃並みだから大丈夫だと思い込んでいないか？	
<input type="checkbox"/>	資金計画は自分自身で考えたか？	ハウスメーカーの言う「大丈夫ですよ。」は、家も買えるしその後の生活も大丈夫ですよという意味ではありません。住宅ローンの審査には通りますよという意味です。今後何十年の人生を住宅ローンを支払うだけの人生にしないためには、あなた自身で支払っていかどうか確認しましょう。難しければプロに依頼することをオススメします。
<input type="checkbox"/>	今後出産の予定はないか？	共働きであれば、奥さんの収入が減る時期があります。また、生活費も学費も増えます。今後出産の予定がある場合は、計算した予算よりも少なめで家を買うようにしましょう。
<input type="checkbox"/>	住宅ローンは定年までに終わるか？	年金がもらえるかどうか分からない現状で、退職後も住宅ローンが残っている状態は危険です。定年まで、もしくは退職金で一括返済できるかどうかチェックしておきましょう。
<input type="checkbox"/>	生命保険の見直しはしたか？	生命保険の見直しをしないまま家を買うのは、結婚相手を「こいつでいいか」と妥協して選ぶようなものです。そんなことはしませんよね？必ず見直ししましょう。ほとんどの場合でムダな保険に加入しています。今まで数百件と相談を受けてきましたが、ムダな保険に入っていない人はいませんでした。ただし、無料保険相談で保険の見直しをするのはやめておきましょう。たくさん保険を売られるハメになります。
<input type="checkbox"/>	親に資金援助の話はしたか？	もらえるものはもらっておきましょう。
<input type="checkbox"/>	親に資金貸し付けの話はしたか？	もらえなければ借りられないか話してみましょう。銀行から借りるよりも親から借りたほうが有利です。
<input type="checkbox"/>	頭金は十分か？	頭金がいくら必要かは人によって違います。頭金を貯める本当の目的は、欲しい家を買っても住宅ローン返済を可能にするためです。今出せる頭金で欲しい家を買って、住宅ローン返済していけそうですか？
<input type="checkbox"/>	車の買い換えも考えて予算を計算したか？	車の購入費、維持費共に高額です。車が必須の地域に住んでいるのであれば、車の買い換えも考えて予算を計算しましょう。
<input type="checkbox"/>	大きいお金が必要なイベントを忘れていないか？	子どもの進学、車の買い換え以外にも人生には大きなお金がかかるイベントがあります。例えば旅行など。住宅ローンを払えるかだけを考えていませんか？

	チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/>	今後、転職や独立の予定はないか？	収入が大きく変わる可能性があるなら、それも視野に入れて資金計画をしましょう。
<input type="checkbox"/>	諸費用を予算に含めたか？	家を買う時は様々な諸費用がかかります。この諸費用を考えると、結局住宅ローンを借りすぎてしまいます。諸費用は建物＋土地代金の15%程度を見込みましょう。

メーカー・担当選びチェックシート

	チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/>	売れている営業マンか？	営業マンの成績次第で値引きしてもらえる金額や、出来上がる家が変わってしまいます。間違っても新人はやめましょう。
<input type="checkbox"/>	土地、土地とうるさくないか？	土地選びからさせる営業マンはよくありません。土地を決めてしまうと住宅ローンの関係で建物選びの時間が限られてしまいます。そうすると、自然といい土地情報を持ってきたところで家もお願いすることになるでしょう。彼らはそれが狙いです。
<input type="checkbox"/>	お金の話をちゃんとしてくれるか？	マイホーム購入で一番大事なことはお金が大丈夫かどうかです。そのお金に対して適当な説明をする人はやめましょう。例えば、諸費用について100万円くらいですというような人です。諸費用については、何に、どれくらい、全部でいくらお金がかかるかしっかり説明できる人にしましょう。もしくは、お金の話はプロのFPやアドバイザーに任せている人なら安心です。
<input type="checkbox"/>	住宅ローンを選ばせてくれるか？	ほとんどの場合でハウスメーカーと提携している銀行があります。その提携銀行の住宅ローンをゴリ押しするような営業マンは、自分の都合しか考えていない営業マンです。こういう営業マンにあたったらパスしましょう。
<input type="checkbox"/>	信用できる人間か？	マイホーム購入は人選びとほぼイコールです。誰に任せるかで大きく出来上がりが違います。あなたが信用できると思える人に任せましょう。例え会社がしっかりしていても、目の前の営業マンがダメであれば、出来上がりの家もダメになります。
<input type="checkbox"/>	自分で家を建てたことがあるか？	自分で家を建てたこともないのに、家を建てるあなたの立場に立ってアドバイスすることは不可能です。まるで、子どもを育てたことない育児インストラクターのようです。そんな人、信用できませんよね？必ず確認してください。
<input type="checkbox"/>	自社が建てている家に自信、こだわりをもっているか？	売れている、建てている人が多いからいい家とは限りません。それは単に売り方がうまいだけかもしれません。本当にいい物を作る会社や人は売り方が下手で日の目を浴びていないだけかもしれません。自社が建てる家について語るときの目を見てください。自信たっぷりに家について語る、目を潤ませながら語る人は家についてこだわりを持って建ててくれる人です。
<input type="checkbox"/>	「家賃並みで家が・・・」的な広告を出していないか？	『家賃並みで家が買える』という広告の大半はウソです。その理由は返済額を住宅ローンを3年固定金利という、3年後には返済額が上がる住宅ローンで計算しているからです。一般の人が住宅ローンの知識がないのをいいことに、騙すような広告で宣伝している会社が本当にあなたのことを考えて素晴らしい家を建ててくれますか？

	チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/>	値引きの金額が大きすぎないか？	値引きの金額が大きすぎると、家の品質が下がります。値引きをかぶるのは大工さんです。大工さんはもらえるお金を減らされると早く工事を終わらせようとして、疲れていても夜暗い中でも工事をします。大慌てで造った家にあなたが住むようになるのです。大手ハウスメーカーだと利益は建物金額の4割～5割。地元工務店だと2割～3割程度です。それに近い金額の値引きは危険です。
<input type="checkbox"/>	契約を焦らせることはないか？	「今契約してくれたら100万円値引きします！」など、何かのキャンペーンでもないのに大きな値引きを提示して契約を焦らせるような営業マンは要注意です。それは本当に値引きしているかどうかわかりません。はじめから値段をつり上げておいて元に戻しただけかもしれません。
<input type="checkbox"/>	議事録を作ってくれるか？	家づくりの話は長期間になりますし、話し合いも何度もあります。その中で言った言わないの問題を避けるために、議事録を作っておくことは重要です。具体的にはその日した話の内容や約束などを紙に書き出して双方確認し、サインか印鑑を押しておくという方法です。これを担当の人の提案して嫌がられるようだったらその担当者はやめておきましょう。家が建ち始めてから「言った言わない」の問題が起きても取り返しがつかないかもしれません。
<input type="checkbox"/>	会社は利益を出しているか？成長しているか？	建てた家で何十年と生活するようになります。いろんなトラブルも起きるでしょう。その時に建てた会社が倒産していれば、アフターフォローを頼むことが出来ず、余分な手間やお金がかかることになります。家づくりを頼もうとする会社が利益を出しているのか、成長しているのか？などもチェックしておきましょう。逆に、作りたての会社や利益を出していない会社は要注意です。
<input type="checkbox"/>	イエスマンではないか？	あなたの要望に対してイエスマンではいい家が建つとは限りません。あなたが望むデザインや間取りなどに対してきちんとデメリットも説明してくれた上で、本当にあなたのためになる提案をしてくれるかどうか、提案力もチェックしてください。出来上がる家、選ぶ土地に影響を与えます。


住宅ローン選びチェックシート

	チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/>	金利タイプはどれか？	<p><input type="checkbox"/> 変動金利 半年に一回金利が変動します。返済期間が短い、リスクを取ってもいいから返済額を少なくしたい人に向いています。</p> <p><input type="checkbox"/> 固定期間選択 始め固定、後で変動になります。返済期間が短い人に向いています。</p> <p><input type="checkbox"/> 全期間固定 初めから終わりまで金利が決まっています。金利が変わってしまうのがイヤだという人はこれを選ぶといいでしょう。</p> <p><input type="checkbox"/> 預金連動 現金一括で家も土地も買える人は選択肢に入ってきます。</p>
<input type="checkbox"/>	「固定」は固定金利選択か全期間固定か？	営業マンや銀行員が提案する住宅ローンの「固定」は固定期間選択の場合と、全期間固定の場合があります。どちらのことか確認しましょう。
<input type="checkbox"/>	金利が一番低い金利か？	金利タイプが決まれば、その中で一番低い金利の住宅ローンを探します。借り入れする銀行、金融機関によって金利は違います。必ず比較しましょう。
<input type="checkbox"/>	将来の金利変動は考慮したか？	全期間固定以外の住宅ローンの場合、将来金利が変わります。比較、シミュレーションする場合は将来の金利変動も考慮して計算しましょう。
<input type="checkbox"/>	借り入れの手数料はいくらか？	住宅ローンを借りるときは手数料がかかります。この手数料も銀行や金融機関によって違います。必ず比較しましょう。
<input type="checkbox"/>	保証料はいくらか？	フラット35以外の住宅ローンは、ほとんどの場合で保証料がかかります。これも、銀行や金融機関によって違います。必ず比較しましょう。ただし、ホームページに保証料が載っていない銀行は、審査を受けるまでわかりません。
<input type="checkbox"/>	つなぎ融資を受けられるか？	土地代、着工金、中間金などを現金で支払うことが出来なければつなぎ融資を受ける必要があります。つなぎ融資を受けられないと、住宅ローンの審査や手続きが2回になり手間がかかります。つなぎ融資を受けられるかどうかを確認しましょう。
<input type="checkbox"/>	つなぎ融資の金利はいくらか？	つなぎ融資の金利も銀行によって違います。必ず比較しましょう。
<input type="checkbox"/>	つなぎ融資の手数料はいくらか？	つなぎ融資を借りる場合にも手数料がかかります。その手数料も銀行によって違うので比較しましょう。
<input type="checkbox"/>	月々の返済額ではなく、総額で比較したか？	月々いくら払うかも大事ですが、全部でいくら払うかも大事です。手数料や保証料も含めた総額がいくらになるのかまで計算して比較しましょう。

	チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/>	借入額をそろえて比較していないか？	借りるための手数料や保証料が200万円かかる住宅ローンと100万円の住宅ローンでは、借入額が変わってきます。この場合、同じ借入金額で計算していると正確な結果が出ません。「この住宅ローンだったらいくら借りる必要があるか？」を考えてから計算しましょう。
<input type="checkbox"/>	返済期間をそろえて比較していないか？	例えば、月々返済を8万円にしたいと思っている場合。ある住宅ローンでは35年で8万円、あるローンでは32年で8万円になるかもしれません。返済期間も横並びで比較しては正確な結果が出ません。「この住宅ローンで月々〇万円になる返済年数は？」を考えてから計算しましょう。
<input type="checkbox"/>	金利が確定するのはいつか？	土地代を融資してもらったときに金利が確定する住宅ローンもあれば、建物が引き渡しになったときに金利が確定する住宅ローンもあります。今の金利で契約したいのか、先々もっと下がるかもしれないと期待するようになるのか変わってきます。チェックポイントです。
<input type="checkbox"/>	(フラット35の場合) 団体信用生命保険と収入保障保険を比較したか？	フラット35の場合、団体信用生命保険は任意加入で、保険料を別に払う必要があります。同じ機能を持った収入保障保険の方が保険料が安いケースがありますので、フラット35の団体信用生命保険に加入するのではなく、収入保障保険の保険料もチェックしてみましょう。
<input type="checkbox"/>	元利均等返済の場合もシミュレーションしたか？	住宅ローンの返済方法には2種類あり、ほとんど知られていないのが元金均等返済です。元金均等返済とは、初めが一番返済額が高く、徐々に返済額が下がっていく住宅ローンです。子どもが大きくなってお金がかかる時期に返済額が少なくなるので、あなたに小さい子どもがいるなら選択肢の1つに含めましょう。

諸費用チェックシート

チェック項目	ポイント
<input type="checkbox"/> 登記は自分でやるか？	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> <input type="checkbox"/> 土地所有権移転登記 <input type="checkbox"/> 建物表題登記 <input type="checkbox"/> 建物所有権保存登記 <input type="checkbox"/> 抵当権設定登記 </div> <div style="width: 65%;"> <p>自分でやれば、土地家屋調査士や司法書士への報酬5～10万円程度をそれぞれ節約できます。全部自分でやれば20万円程度の節約になります。</p> <p>この登記も自分で出来ますが、金融機関が嫌がる場合がほとんどです。自分で出来ないか聞いてみるだけ聞いてみましょう。</p> </div> </div>
<input type="checkbox"/> 仲介手数料の値引き交渉はしたか？	<p>土地価格が400万円以上の場合、土地価格×3%+6万円の仲介手数料を請求されます。ただし、これは法律で定められた上限金額なので、これ以下であればゼロ円でも問題ありません。値引きの交渉をしてみましょう。ただし、相手が不動産業者の場合は値引いてくれる可能性は低くなります。</p>
<input type="checkbox"/> 住宅ローン融資手数料の比較はしたか？	<p>借り入れする住宅ローンや借入先銀行や金融機関によって、必要な融資手数料が違います。必ず比較しましょう。</p>
<input type="checkbox"/> 火災保険の補償内容は適切か？	<p>あなたが新しく住む予定の土地はどんな災害の心配があり、それに対する補償はどれが必要かを考えましょう。必要以上の補償がついていないかどうか確認してください。銀行や保険代理店の言いなりにだけはならないよう注意してください。</p>
<input type="checkbox"/> 火災保険の補償額は適切か？	<p>よく、住宅ローンの借り入れ額のみだけ火災保険を掛けておけば大丈夫といわれる方がいらっしゃいますが、間違いです。建物+周辺設備+外構にかかったお金も含めておきましょう。いざというときに十分なお金が受け取れず、自腹を切らないといけなくなるかもしれません。</p>
<input type="checkbox"/> 火災保険の保険会社を比較したか？	<p>補償内容が決まれば、火災保険を掛ける保険会社も比較しましょう。同じ補償内容でも10万円、20万円違うことはザラにあります。</p>
<input type="checkbox"/> (フラット35の場合) 団体信用生命保険と収入保障保険を比較したか？	<p>フラット35の場合、団体信用生命保険は任意加入で、保険料を別に払う必要があります。同じ機能を持った収入保障保険の方が保険料が安いケースがありますので、フラット35の団体信用生命保険に加入するのではなく、収入保障保険の保険料もチェックしてみましょう。</p>
<input type="checkbox"/> 地盤改良費も諸費用に含めているか？	<p>買う土地によっては地盤改良が必要になるかもしれません。金額は50万円以上と高額です。これを考慮していないと予算オーバー、借りすぎ状態になってしまいます。あらかじめ必要な物とみておいた方がいいでしょう。</p>

	チェック項目	ポイント
	不要な諸費用を見積もりに入れられていないか？	ハウスメーカー、工務店から提出された見積もりを見て、わからない項目があれば何のための費用かを確認しましょう。あなたが払わなくてもいい費用が含まれていることもあります。

失敗しない土地選びチェックシート

見学日時 月 日 時頃

生活環境について

■ どこにある土地ですか（住所）						
■ 面積はどうか	（公簿面積	m ²	・ 実測面積	m ²	）	
■ アクセス	線		駅		バス停）	
■ 最寄り駅（バス便の場合はバス停）は				（徒歩	分）	
■ 最寄り駅に停車する電車の種類（急行・普通等）を確かめられましたか				はい	・ いいえ	
■ 保育所・幼稚園は	（どこ	）	（徒歩	分）	（車で	分）
■ 小学校は	（どこ	）	（徒歩	分）	（車で	分）
■ 中学校は	（どこ	）	（徒歩	分）	（車で	分）
■ 通学経路を歩いて、道の状況や安全性を確認されましたか				はい	・ いいえ	
■ ここからご主人の勤務先にはどれくらいかかりそうですか				（	分）	
■ ここから奥さんの勤務先にはどれくらいかかりそうですか				（	分）	
■ スーパーなどのお買物施設は				（徒歩	分）	
■ 周辺の医療施設は	（徒歩	分	車で	分）	・ 科）	
■ 市役所や警察署などの公共施設の位置と距離を確認されましたか				はい	・ いいえ	
■ 近くに公園や緑地がありますか				はい	・ いいえ	
■ それぞれの生活施設を実際に見てまわられましたか				はい	・ いいえ	
■ 隣地の建物形状は	高い建物	・ 2階建住宅	・ 空地	・ 公園	・ その他（	）
■ 騒音はありませんか	平日朝～昼（あり・なし）	平日夜（あり・なし）	休日朝～夜（あり・なし）	休日夜（あり・なし）		
■ 悪臭はありませんか	平日朝～昼（あり・なし）	平日夜（あり・なし）	休日朝～夜（あり・なし）	休日夜（あり・なし）		
■ 周辺住民におかしい人はいないか聞き込みしましたか						

土地の法的規制について

■ 土地は前面道路に2m以上接道していますか				はい	・ いいえ
■ 前面道路は幅4m以上ありますか				はい	・ いいえ
■ 前面道路が私道になっていませんか				いる	・ いない
■ 用途地域は	（				）
■ 地目は	（				）
■ 建ぺい率・容積率は		（建ぺい率	%	・ 容積率	%）
■ 敷地に北側斜線制限・道路斜線制限などの制限がありますか				はい	・ いいえ
■ 「条例」「建築協定」を確認されましたか				はい	・ いいえ

インフラについて

■ 水道の整備状況は		敷地内引込済	・ 前面道路に本管（有	・ 無）
■ 下水の整備状況は		敷地内引込済	・ 前面道路に本管（有	・ 無）

■ ガスの整備状況は	敷地内引込済 ・ 前面道路に本管（有 ・ 無）
■ ガスは	都市ガス ・ LPガス
■ 台風・大雨の時に床上浸水の可能性はありますか？	はい ・ いいえ
■ 土砂崩れしそうな山が近くにありますか？	はい ・ いいえ
■ 風当たりはどうですか？	はい ・ いいえ
■ 前面道路の交通量はどうか？	はい ・ いいえ
■ 空き巣や泥棒が多い地域ではないですか？	はい ・ いいえ
■ 土壌汚染の心配はありますか	有 ・ 無 ・ わからない

敷地の権利関係について

■ 敷地境界を確認されましたか	はい ・ いいえ
■ 取得される権利は	所有権 ・ 借地権 ・ 定期借地権 ・ その他（ ）
■ 土地の所有者を確認されましたか	はい ・ いいえ
■ 抵当権は設定されていませんか	いる ・ いない

購入費用について

■ 土地購入価格	¥0
■ 契約印紙代（土地契約）	¥0
■ 仲介手数料	¥0
■ 所有権移転登記	¥0
■ 固定資産税清算金	¥0
■ 契約印紙代（ローン）	¥0
■ 住宅ローン手数料	¥0
■ 抵当権設定登記	¥0
■ 土地測量費用	¥0
■ 造成費用	¥0
■ 地盤調査費用	¥0
■ 地盤改良費用	¥0
■ 境界ブロック塀	¥0
■ 上水道接続費用	¥0
■ 下水道接続費用	¥0
合計	¥0