

土地代が
ほぼ無料になる！
⑧テクニック

安心予算でかしこい家づくり 

EverHome

はじめに

新築住宅を建てるには土地がないといけません。

そこで、新築を建てようと考えると土地探しから始める方が多いと思います。

しかし、土地探しをしようとする、ある不安がつきまといます。

『果たしていくら土地を買えばいいんだろう？』

という予算への不安です。

予算への不安を減らすために、

『なるべく安い土地を探そう！』と考えるかもしれません。

少しでも初期費用を抑えようとするのでしよう。

無理もない話です。

住宅は一生で一番高い買い物です。

この小冊子は、これから住宅購入を検討する方が土地探しから始めることによって、土地代以上の損をしてしまったり、

住宅ローンを払えなくなってしまうことへの警笛を鳴らすために書かれました。

本来の順番で家づくりができれば土地代以上のお金の節約ができるのです。

住宅購入は一生に一回です。

この小冊子が少しでもあなたの

『幸せになるための家づくり』の一助になれば幸いです。

令和6年6月吉日

ビジョナリー・アンド・カンパニー株式会社
代表取締役 福間直樹

目次

1. 住宅購入にかかる費用の考え方 . . . 3ページ
2. 土地探しから始めると失敗します . . . 11ページ
3. 土地探しの順番の王道とは 16ページ



1

住宅購入にかかる 費用の考え方



住宅購入にかかる費用はどのように考えるべきでしょう？
住宅ローンを払えなくなって家を売ろうと相談に来る方にはある特徴があります。

それは、

『住宅購入後の毎月の支払いを十分に検討しきっていない』
ということです。

例えばこんな感じです。

①住宅ローンの金利が上がるのが心配で、初期の金利が高い固定金利を組んだ。

②住宅購入後の光熱費が高くて住宅ローンが払っていけなくなった。

③住宅購入後も高い生命保険を払い続けて苦しくなった。

④住宅購入後、貯金ができない生活を送っていて、車のローンや学費が全て借り入れになってしまい多重債務者になった。

順番にご説明します。

①住宅ローンの金利が上がるのが心配で、初期の金利が高い固定金利を組んだ。

住宅ローンは、一生で一番高い買い物です。

ですから、通常のローンに比べて元金が大きく、返済額に占める利息の割合が大きいのが特徴です。

2000万円を借りたケースで考えてみましょう。

毎月5万円、年で60万円返済しているとして、金利が2.5%の場合、利息は $2000 \text{万円} \times 2.5\% = 50 \text{万円}$ です。

この場合、1年間で残債は $60 \text{万円} - 50 \text{万円} = 10 \text{万円}$ しか減りません。(下図)

借入金による年間60万円返済した場合の残債

借入金	2000万円	1000万円	500万円	100万円
年間の支払い(月5万円)	60万円	60万円	60万円	60万円
金利2.5%の場合の利息	50万円	25万円	12万5千円	2万5千円
減った借入金	10万円	35万円	47万5千円	57万5千円
残債	1990万円	965万円	452万5千円	42万5千円

↑
当初の金利が高いと残債は減り辛い

↑
借入金が少ないと残債は減りやすい

概算ですが、住宅ローンを組んで10年経っても100万円ちょっとしか残債が減らないのがお解りいただけだと思います。

では、金利が1%だったら。

利息は $2000\text{万円} \times 1\% = 20\text{万円}$ です。

この場合、残債は1年間で $60\text{万円} - 20\text{万円} = 40\text{万円}$ 減ります。

概算ですが、10年間で400万円ほど元金が減ることになります。（下図）

借入金による年間60万円返済した場合の残債(金利が1%の場合)

借入金	2000万円	1000万円	500万円	100万円
年間の支払い(月5万円)	60万円	60万円	60万円	60万円
金利1%の場合の利息	20万円	10万円	5万円	1万円
減った借入金	40万円	50万円	55万円	59万円
残債	1960万円	950万円	445万円	41万円



当初の金利が低いと残債は減りやすい



借入金が少ないと残債は減りやすい

ところで、将来残債が1000万まで減ったときに同じ計算をする
とします。

金利がもし3%に上がったとすると $1000万円 \times 3\% = 30万円$

$60万円 - 30万円 = 30万円$ だけ残債が減ります。

将来、元金が減っていると、同時に支払い利息も少なくなっている
ので元金の減り方が早いのがお解りいただけだと思います。

要するに、将来金利が上がるリスクよりも、当初の金利が高い方が『**毎月の返済も高いし、元金も減り辛い**』ということになるの
です。

また、金利が1%違うだけで毎月の返済は1万円以上違います。
年で12万円、10年で120万円違います。

しかも元金の減り方はそれ以上に差が大きいのです。

10年で400万円以上住宅ローンに多くお金を払っていた！
そんなことがよくあるのです。



②住宅購入後に光熱費が高くて住宅ローンが払っていけなくなった。

私どもは元々不動産業を営んでおりますので、家売る相談もお受けしています。その際、必ず家売る理由をお聞きしています。これは、相談の結果家売らなくても良いケースがあるためと、家を買う方への情報を提供するためです。

ある方から家の売却相談を受けた際に、家売る理由を伺ったところ、「**光熱費が高くて家売りたい**」と渋々答えていただきました。パネルヒーターの灯油代が毎月8万円ほどかかっていたそうです。

この情報は、家を検討する方にとっても重要です。なぜなら、その家を購入した方も、住宅ローンと一緒に光熱費を負担していく必要があるからです。

光熱費は設備によって大きく差が出ます。現在でも、オール電化住宅で冬場に月10万円以上の電気代がかかって困っているという相談を受けることがあります。私どもは事業開始当初から光熱費の最小化にこだわってまいりました。

月々の光熱費の支払いが2万円違うと、年間で24万円、40年間では約1000万円も差が出ます。住宅購入前に光熱費を検討することは非常に重要です。

③住宅購入後も高い生命保険を払い続けて苦しくなった。

住宅ローンが払えないと相談を受けてまず驚くのは、生命保険の支払額です。

住宅ローン以外に毎月 5 万円。

住宅ローンに月 14 万円、生命保険に月 5 万円。

それに光熱費。

通常のサラリーマンでは払っていきけるわけがありません。

住宅ローンには『団信』といって、

万一のことがあったら住宅ローンの支払いが消える保険がついています。

住宅ローンを組むと、その金額分 死亡保険に加入したのと同じ意味になります。

生命保険は支払いすぎていないかよくよく検討すべきです。

日本人は世界の保険料の 30% を払っている保険好き民族です。

④住宅購入後、貯金ができない生活を送っていて、車のローンや学費が全て借り入れになっていき多重債務者になった。

統計では、住宅購入後に生活が今までよりも苦しくなったという家庭は70%にも及ぶそうです。

恐らく、ほとんどの方は住宅購入後の生活がこれまでより苦しくなると思っているのではないのでしょうか？

住宅購入後に貯金ができているとこれは大変です。

自動車の買い替え、お子さんの学費、老後の生活費はどこから出てくるのでしょうか？

ほとんどが借り入れになってしまいます。

借入の金利は当初は安いかもしれませんが。

でも、元々貯金ができているとすれば、借金は膨らむばかりです。

最後は金利が高くても消費者金融から借り入れしないといけなくなります！

住宅購入後に貯金ができるよう、余裕をもって進めることが必要です。

以上のように、住宅購入では、住宅購入時の費用だけでなく、住宅購入後の費用を十分に検討する必要があります。

土地代を節約して少しでも住宅購入後に楽に生活したいと考えているのであれば、住宅ローン、光熱費、生命保険等について少し時間をとって学ぶ必要があります。

2

土地探しから始めると
失敗します



土地探しから始めると失敗する理由その① 『予算がオーバーする』

土地探しから始めて土地を先に契約すると、場所は押さえたことにはなりますが、予算は間違いなくオーバーします。

まず、上下水道が入っていない土地を買ってしまうことがあります。上下水道が土地に入っていないだけで70万円～100万円も費用が変わってきます。

過去の相談の例では、市道であるのに道路に埋設されている水道管は個人の所有になっていて、別途はんこ代を請求されたり、水道管の所有者からはんこをもらえないために、とんでもなく長い距離の水道工事で何百万円も別途費用がかかった方もいます。

また、古屋付の土地を買って解体すると、土地の高さが思いのほか低くなってしまい、土地造成の費用が60万円以上かかるというケースもあります。



建物を解体すると、基礎工事のコンクリートがなくなるので、基礎があった分だけ土地に穴が開いてしまうのです。

また、実際に土地を利用しようとする時、側溝にふたがないので別途 15 万円以上側溝工事が発生したり、土地が防火地域にあると、建物の防火設備に 150 万円以上の費用が必要になります。

日当たりの良い土地を探して南向きの土地を買おうとすると、建物が土地の奥に建つため宅地内の上下水道引込工事の距離が長くなって、宅地内の水道工事費用が高くなることもあります。

土地探しは専門家に詳しく聞かないととんでもなく予算がオーバーすることが多いのです。

土地探しから始めると失敗する理由その②

『土地にいくらまでかければ良いのかわからない』

そもそもの大きな問題があります。

それは土地にいくらまで予算をかけられるかという問題です。

土地を買って、土地の諸経費を支払い土地に建物が建てられる状態にして、そこから建築業者を探して見積もりを立てていくと、建築費用はどこまでも上がるだけです。

実際に、空き地のオーナーと話していたら、こんなお話がありました。

「10年前に土地だけを住宅ローンを組んで購入したんだけど、その後建物を購入しようとしたら、思った以上にお金がかかることがわかって銀行の審査が通らなかったんです。それで、仕方なくアパート代と土地の住宅ローンをずっと払っている最中です．．．」

その後の10年間に、住宅ローンの金利をたくさん支払っていたり、土地が値下がりしたりと、とてもかわいそうなお話でした。

土地探しから始めると失敗する理由その③

『土地予算が決まっていないので、場所、土地の広さや間口、前面道路などの条件などが煮詰まらない』

スーパーへ買い物に行って、食べたいものを片っ端から買える方は中々いないでしょう。

誰もが予算ありきで買い物をします。

土地探しから始めると、土地予算が確定していないので場所を決めるにも一苦労します。

高い土地代を見て、果たしてこの土地を買ってもいいんだろうかと不安に感じる方は多いはずです。

不動産は、一山いくらの野菜を買うのとはわけが違います。

土地の大きさもそうです。

こんな広い土地を買っても大丈夫なのだろうかと不安になることでしょう。

かと言って土地代を安くみると、場所や前面道路やその他の条件が厳しくなります。

そこで、土地探しの順番の王道をお伝えします。

3

土地探しの順番の 王道とは



土地探しの順番の王道その①

『住宅ローンの勉強をする』

人生で一番高い買い物は住宅でなく、住宅ローンです。

住宅ローンの組み方を間違えると、借入金額の3倍以上も支払うようになります。住宅ローンの利息だけで何千万円も損をすることがあるのです。

日本には 5000 種類以上の住宅ローンがあります。あなたに一番あう住宅ローンを見つけて住宅ローンの賢い利用の仕方を学んで賢く住宅を購入する必要があります。

住宅ローンに詳しくなれば、返済期間や毎月の支払もシミュレーションしやすくなります。

税制や、自治体からの給付の仕組みも同時に学んで得をすることができます。

住宅ローンでは、知らないと損する項目が 20 個以上あります。その金額は、総額で 1000 万円を軽く超えてしまいます。

土地探しの順番の王道その②

『総予算の確定』

次に総予算を決めましょう。

住宅購入は理想の住宅という夢を追い求めて行うものでなく、マイホームを持ってもお金の不安なく幸せに暮らすことが目的です。

自動車の購入やお子さんの学費、老後の生活費まで検討して余裕のある資金計画で進めることが重要です。

総予算を出すには、弊社で行っているような一生涯のライフプランシミュレーションをすることがお勧めです。

自動車の購入やお子さんの学費、老後の生活費まで費用を拾って、それでも貯金が手元に残っているように予めシミュレーションすることが大事です。

その際に大事なものは、住宅ローン以外の費用です。光熱費、生命保険、通信費、生活費等です。

家づくりで成功するには、住宅ローン以外の費用をどれくらい削減できるかがとても重要です。

土地探しの順番の王道その③

『諸経費と建物代を概算する』

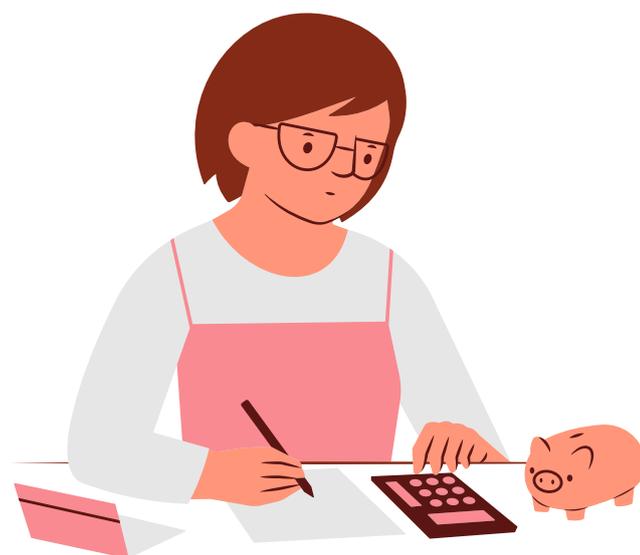
自動車の購入もそうですが、住宅の購入には様々な費用がかかります。

銀行の諸経費（印紙代、融資手数料、保証料、火災保険）
から始まり

各種税金（不動産取得税、登記費用、契約印紙代等）
建物諸経費（地盤調査費用、パイル工事費用、確認申請費用、
宅地内工事費用など多岐にわたります）
土地購入諸経費

などです。

総予算から建物代・諸経費を除くと土地にかけても良い予算が見えてきます。



土地探しの順番の王道その④

『いよいよ土地を探す』

土地にかけても良い予算が見えてきたので、土地探しが始まります。

土地を予算内で探すのは至難の業です。

そこで、

- ①予算を重視するのか
- ②場所を重視するのか
- ③土地の条件（日当たりや道路付け）を重視するのか

の優先順位を決めます。

場所を重視すると予算が不足しますが、予算が不足する場合の対策方法はいろいろあります。お気軽にご相談下さい。

最後に

この度は『土地代がほぼ無料になる！㊦テクニック』を読んでいただき誠にありがとうございました。

私は実家を競売でなくしております。

実家が競売にかかったことで、父親が職を失ってノイローゼで入院したり、弟が夜逃げのように東京の兄のところへ一人送られたりして、一家が離散するのを間近で見てきました。

しかし、当時大学に入ったばかりだった私は何もしてあげることができませんでした。

せっかく幸せになるために家を買うのに、その家に住めなくなるのでは何のために家を購入したのかわかりません。

家づくりは一生に一回のことですから、お友達にも家づくりに詳しい方はいないのです。

その結果として、住宅を購入して苦しんでいる方が多いのが現状です。

しかし、『住宅購入後は生活が苦しくなるはず！』そんな常識を私たちは覆してきました。一人でも多くの方が家づくりに成功して、不安なく住宅の購入にいたれるよう、これからも努力していく次第です。

皆様が家づくりに成功し、幸せに、豊かになれるよう心から願っております。

令和6年6月吉日

エヴァーホーム 代表

ビジョナリー・アンド・カンパニー株式会社 代表取締役 福間直樹

ビジョナリー・アンド・カンパニー（株）コンサルティング事業部発行

このレポートの著作権は作成者に属します。著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。



×



新築やリフォームのご相談

エヴァーホーム 弘前店

〒036-8052 弘前市堅田2丁目10-5

TEL/FAX：0172-55-7444 / 0172-55-8274

営業時間：10：00～18：00（水曜日休業）

不動産のご相談

おうち情報館 土手町店（賃貸）

〒036-8182 弘前市大字土手町211-10

TEL/FAX：0172-38-0980 / 0172-33-4993

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～12:00・13:00～18:00

日曜日 / 10:00～12:00・13:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）

おうち情報館 城東店（売買・査定）

〒036-8093 弘前市城東中央2丁目3-8

TEL/FAX：0172-27-3355 / 0172-27-3356

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～18:00 日曜日 / 10:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）

おうち情報館 青森駅前店（売買・査定）

〒030-0803 青森市安方1丁目3-2

TEL/FAX：0120-310-964 / 017-718-4245

営業時間：平日～土曜日 / 10:00～18:00 日曜日 / 10:00～17:00

（水曜日・祝祭日休業）