

TERASS Land buying Guide

土地購入ガイド

建ぺい率

建ぺい率とは？
ある土地面積に対して、建物を真上から見た時の割合

$$\frac{\text{建物面積}}{\text{土地面積}} = \text{建ぺい率}$$

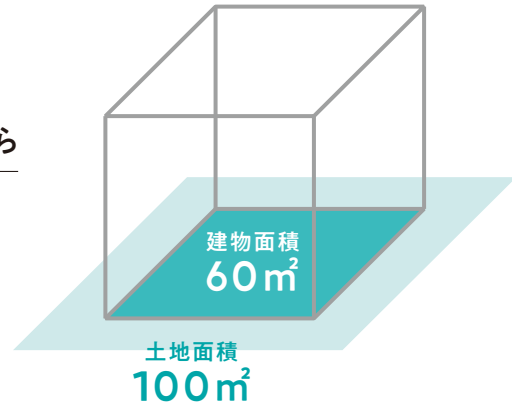
例：建ぺい率60%の土地なら
[土地面積] 100㎡
[建物面積] 60㎡以内

建ぺい率60%でも
角に面した土地なら70%になる
場合があります。

通常の建ぺい率からプラス10%され、建築面積が増える場合があります。



※行政庁により制限の内容が異なります。



■ワンフロアの目安表

120㎡(約36坪) × 60% = 72㎡ 100㎡(約30坪) × 60% = 60㎡
80㎡(約24坪) × 60% = 48㎡ 60㎡(約18坪) × 60% = 36㎡

容積率01

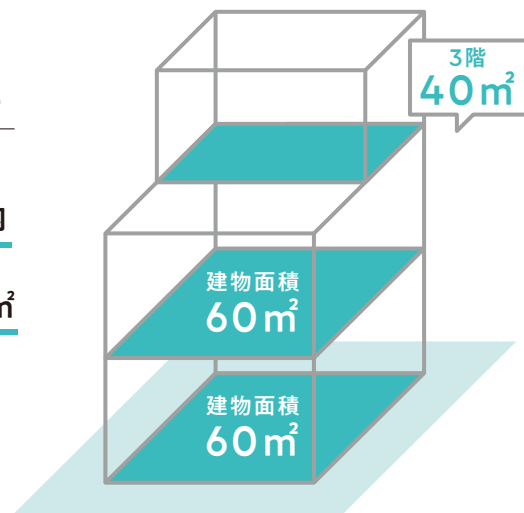
容積率とは？
その土地に建築できる建物の延床面積を著した数値

$$\frac{\text{床面積の合計}}{\text{敷地面積}} = \text{容積率}$$

例：容積率160%の土地なら
[敷地面積] 100㎡
[最大延床面積] 160㎡以内

1階 2階 3階
60㎡ + 60㎡ + 40㎡ = 160㎡

■建ぺい率60%の土地なら



1フロア最大60㎡
容積率を効率よく使うためには、
2階、3階と上部に建築すれば良い

容積率02

容積率は前面道路によって変化します。
販売図面、ネットに公開している数値は「行政が提示した最大容積率」の可能性が高い。

用途地域…住居系

道路幅員 × **40%** = 容積率

土地 → 容積率
道路4m **160%**

土地 → 容積率
道路6m **240%**

用途地域…住居系以外

道路幅員 × **60%** = 容積率

土地 → 容積率
道路4m **240%**

土地 → 容積率
道路6m **360%**

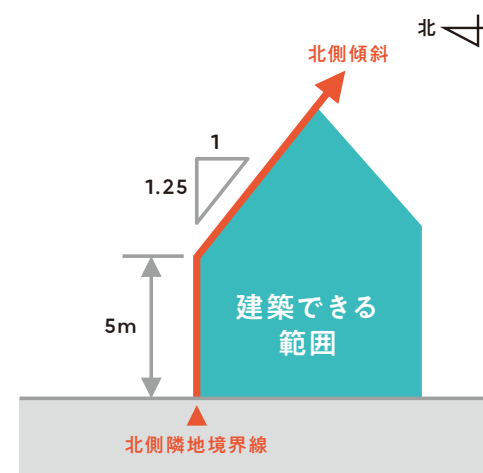
行政の最大容積率と道路幅員で計算した容積率のうち、「**数値の低い方**」が正しい数値

高度地区(参考)

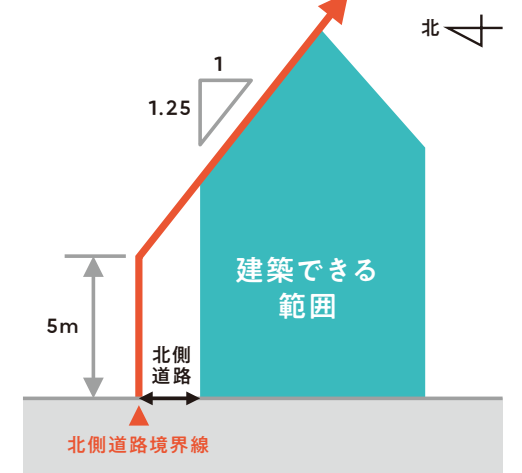
※行政区によって定められた高度地区の制限が異なります。

高度地区とは？
自分の家も周りの家も陽が当たるように定められたルール

■一般の土地

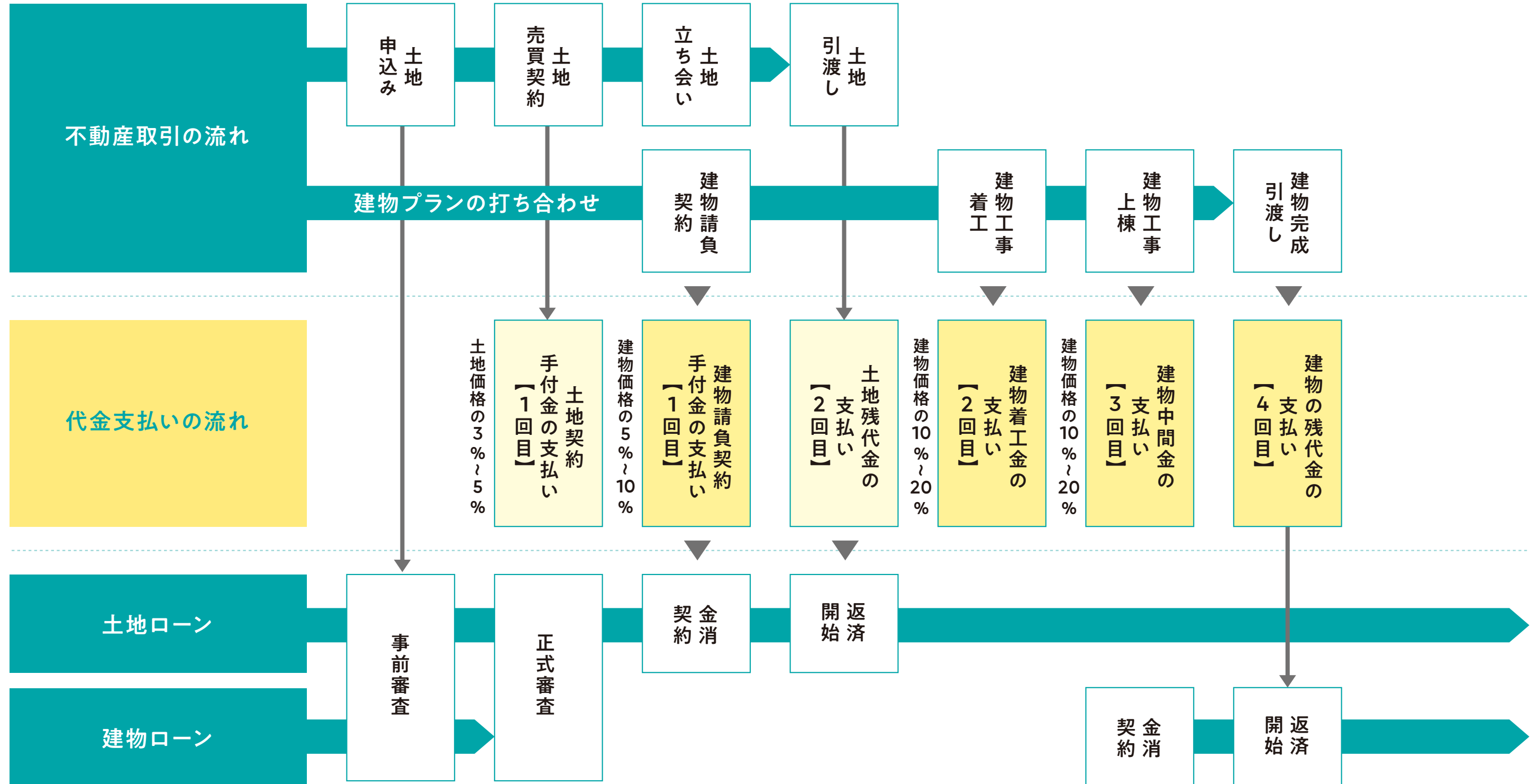


■北側道路に面した土地

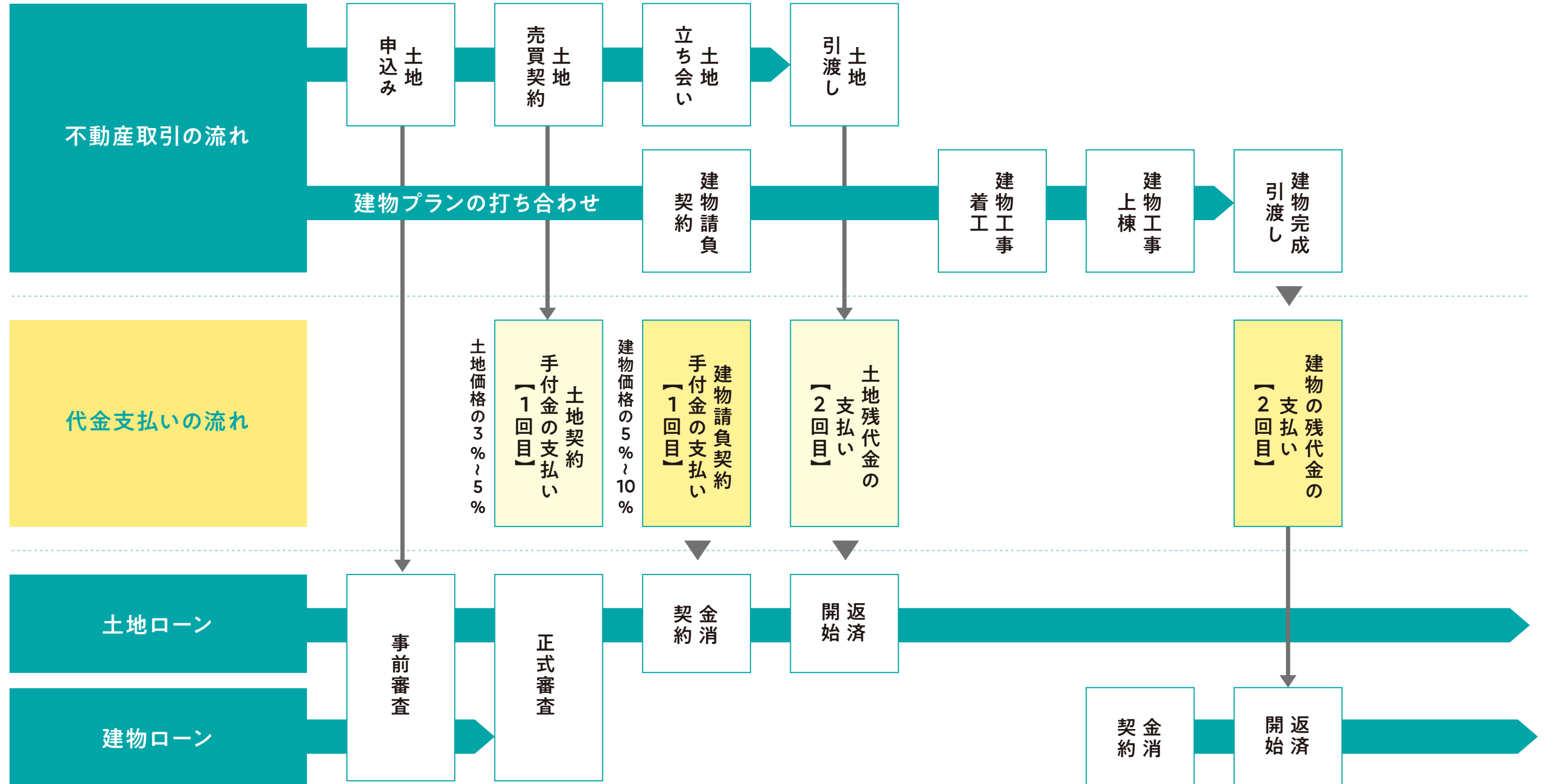


北側道路に面した土地なら**3階建も建築できる**

不動産購入の流れ [土地バージョン]




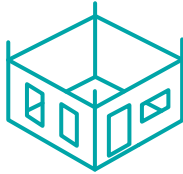













不動産購入の流れ [条件付き土地バージョン]






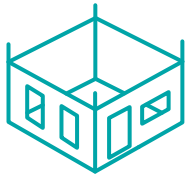

住宅ローンの種類 [分割融資]

例) 土地:3,000万円+建物:2,000万円= 合計5,000万円の住宅ローンを組む場合

	土地購入	建物請負契約	建物建築開始	建物建築途中	建物引渡し時
					
分割融資 [中間融資NG]	3,000万円融資 (土地代金)	約100万円 (手付金)	約500万円 (着工金)	約1,000万円 (中間金)	2,000万円融資 (建物代金)
	 住宅ローン 融資を実行	 現金にてお支払い	 現金にてお支払い	 現金にてお支払い	 住宅ローン 融資を実行
	「土地分のみ」ローン返済				「土地+建物」ローン返済
分割融資 [中間融資OK]	3,000万円融資 (土地代金)	約100万円 (手付金)	約500万円融資 (着工金)	約1,000万円融資 (中間金)	約400万円融資 (残金)
	 住宅ローン 融資を実行	 現金にてお支払い	 追加融資	 追加融資	 追加融資
	「土地分+中間融資分」ローン返済				「土地+建物」ローン返済

住宅ローンの種類 [つなぎ融資]

例) 土地:3,000万円+建物:2,000万円= 合計5,000万円の住宅ローンを組む場合

土地購入	建物請負契約	建物建築開始	建物建築途中	建物引渡し時
				
▲3,000万円	▲3,100万円	▲3,600万円	▲4,600万円	±0万円
3,000万円融資 (土地代金)	約100万円 (手付金)	約500万円融資 (着工金)	約1,000万円融資 (中間金)	5,000万円融資 (住宅ローン)
つなぎ融資	現金にてお支払い	つなぎ融資	つなぎ融資	住宅ローン融資を実行

BANK

つなぎ融資先

BANK

住宅ローン融資先

つなぎ融資借入額

3,000万円
500万円
+ 1,000万円
合計4,500万円

建物完成(住宅ローン実行まで)は4,500万円の利息分のみ支払い。

つなぎ融資期間中は、住宅ローンより高い金利で借入が必要になります。

