

# 住まいる塾通信

アイデザインスタジオ  
 有限会社石垣設計室  
 TEL: 82-3210 FAX: 83-8180  
 2020.4

地域の皆様に支えられて、32年!! 感謝 感謝です。  
 住まい造りの情報を皆様のお手元にお届けします。  
 宜しくお願い致します。

## < CONCEPT > コンセプト

自分にとって、家族にとって、「好きなこと」「大切なこと」はなんだろう？  
 と、家づくりの最初に考えておきたいものです。

「光と緑があふれる家がいいね」

「子供が健康に育つヘルシーな家にしたい」

「好きなガーデニングができて、庭を眺めながらお茶が飲めて」

「都会の中だけれど、リゾート地のようにリラックスできたら・・・」

テーマは違っていても、どれもその人の、その家族にとって気持ちのいい家、  
 心地のよい家です。

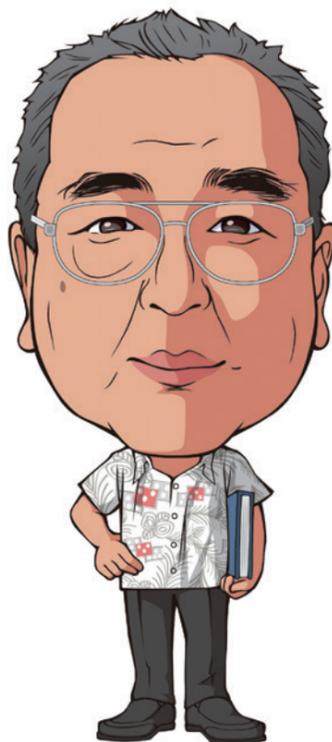
「そんな自分たちのライフスタイルを見つけた住まい」

「住む人の思いがやわらかく息づく住まい」

「思い出が空間を温かく満たしてくれる住まい」

そういう住まいを造りたい。

お客様のために・・・



まず初めに私達の事務所が、15年前から取り組んでいるオープンシステムの紹介です。

## 家づくりの選択肢

①建設会社やハウスメーカーに設計も  
 施工も全て依頼

②設計事務所に設計を依頼し、その設計  
 をもとに建設会社に建ててもらう

③依頼主が設計を依頼した設計事務所  
 のサポートを受け、専門業者に直接  
 工事を依頼

「一括発注方式」  
 建設会社に発注

「分離発注方式」  
 (オープンシステム)

## 図式化してわかりやすく説明します

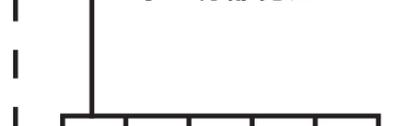
オープンシステム方式と、建設会社  
 を通して設計士に設計を依頼した場  
 合の価格比較



オープンシステム



建築士と共に  
 工事を分離発注

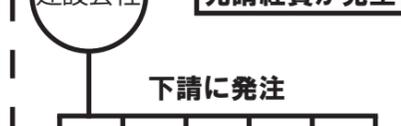


専門業者

建設会社に一括発注



工事を一括発注  
 元請経費が発生



専門業者

建築工事はすべて専門業者(下請)が行っています。建設会社(元請)の主な仕事は、専門業者の手配、工事現場と予算の管理です。建設会社は依頼主が建築に深く関わるのを嫌がります。知られたいくないことが沢山あるからです。依頼主が専門業者と直に契約したら、お金の使われ方が明確になり、不必要な中間経費が排除されます。

オープンシステムは、専門的には「建築のCM分離発注」といいます。オープンシステムは、一括請負いの建築業者が存在しません。元請・下請という関係もありません。依頼主と設計事務所と専門業者の三者がそれぞれの役割を担い、お互いが目的の建築物を完成させるイコールパートナーの関係です。

## 建設会社の一括発注方式とオープンシステム方式の違い

比較項目	従来の発注方式	オープンシステム方式
工事の契約	依頼主と建設会社で一括契約	依頼主と専門工事業者が個々に契約
建築の主導権	建設会社主導で進む	依頼主主導で進む
専門業者の立場	建設会社と契約するので下請業者	依頼主のパートナーとして依頼主のために行動
業者倒産リスク	多くの下請け業者が工事代金を受け取れず、工事続行が不可能になる場合が多い	一部業者が倒産しても工事代金の過払いは発生せず、倒産した業者の入れ替えで工事を続行できる
地域性	日本だけがこの方式に偏っている	欧米ではあたりまえの方式
時代性	閉鎖的で古い体質	透明性の高い新しい方式



# OS (オープンシステム) フラット35

オープンシステムに最も適した住宅ローン『OS フラット35』をご利用いただくことができます。

## 【フラット35】と、OS (オープンシステム) 【フラット35】

総返済額・返済期間ともに長期間に渡り家計負担が大きくなる住宅ローンは総返済額が大きく変わる変動金利より、返済額が明確となる固定金利が計画も立てやすくお勧めです。

住宅ローンを組む際に全期間固定金利の代表が、【フラット35】  
そして、オープンシステムで建築を検討されているお客様にもストレス無く住宅建築に取り組んで頂けるフラットが、OS【フラット35】です。

### 家を建てる総額を知りたい

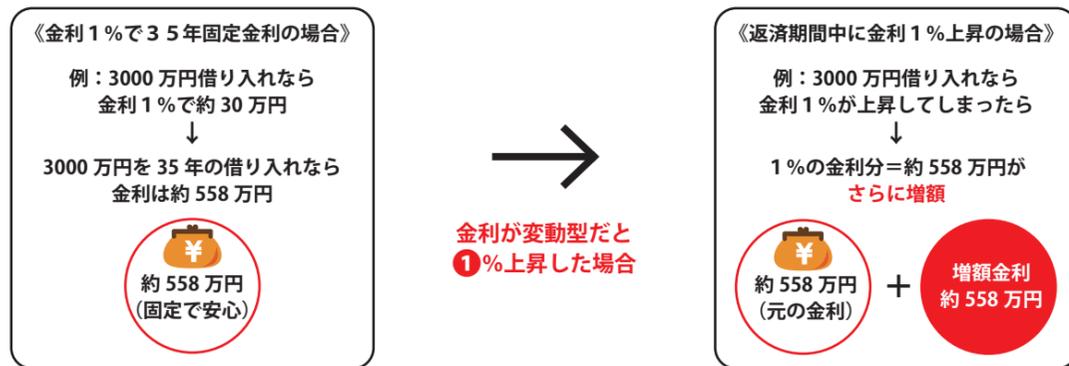
仮に変動金利で住宅ローンを組む場合、総額のハッキリしないモノを購入する事に等しく、ライフプランニングに不安要素が残ってしまう。



### 「固定+変動金利商品」について

#### 当初の低金利が魅力の落とし穴

低金利で始まる魅力はありますが、固定期間が終了し変動金利期間に入ってから急に金利が上昇する可能性も否定できません。



さらに・・・上記のような返済額の増額以外にも変動金利にはリスクがあります。

**リスク01** 世間の景気が上向きになると金利が上昇する傾向あり

**リスク02** 未払い利息が発生する可能性

変動金利で長期借入れをする場合、返済期間中急に金利が上昇してしまうと5年ごとの返済額の見直しと1.25%ルールにより、未払い利息発生リスクがあります。

返済しても全く元金が減らず、更に未払い利息が増加する可能性があります。

## 【フラット35】の特徴

【フラット35】とは民間金融機関と独立行政法人住宅金融支援機構が提携してみなさまに提供している、長期固定金利住宅ローンです。保証料や繰り上げ返済など多くの魅力があります。



## OS【フラット35】

### 【フラット35】の仕組みそのままに、負担を軽減

前述の【フラット35】の仕組みはそのままに、より経済的な負担を軽減する、OS【フラット35】。オープンシステム物件に特化した、OS【フラット35】はストレスの少ないお借入れ計画を実現します。お施様はご来店も不要、オープンシステムを熟知した専任担当者が住宅建築を全期間にわたりサポートします。

<p>審査からご融資（ご契約）まで、スピーディーにご対応いたします。</p> 	<p>4の月適用金利 融資率90%以下又はお借換えで借入期間が21年以上となる場合 <b>年1.30%</b> 借入期間が20年以下となる場合 <b>年1.23%</b></p>	 <p>FP（ファイナンシャルプランナー）<b>有資格者</b>が親身に対応</p>
<p><b>熟練担当のサポートを受け家づくりに専念出来ます</b></p> <p>一般ローン商品や【フラット35】では、金融機関がオープンシステムに精通していないことが多々あり、お施様自らが金融機関へ出向き説明しなくてはならず、時間と労力を無駄に消耗することがありました。</p> <p>OS【フラット35】ならお施様は安心して建築に専念することができます。</p>	<p><b>金利設定は業界最低水準</b></p> <p>皆さんあまりご存じないですが、【フラット35】の借入金利は取り扱い金融機関によって、異なります。</p> <p>OS【フラット35】では、常に業界最低水準を提示し続けます。</p>	<p><b>FPサービスによるあなたのライフプランをサポート</b></p> <p>家を建てる事は人生で最も大きなイベントなだけに、長期にわたる慎重な資金計画が必要となります。</p> <p>OS【フラット35】では、希望者にファイナンシャルプランニング（内容により有償の場合有）をサービス。</p>
		<p>財政面からライフデザインを考えることで、無理のないお借入れ計画をアドバイスできます。</p>

金融機関および住宅金融支援機構の審査結果によっては、ローン利用のご希望に添えない場合がございますので、ご了承ください。

※金融機関所定の融資事務手数料は、取扱会社によって異なりますので、お電話等でご照会くださいませ。