

よくご相談いただく「マンション購入」

初めてのマンション購入は誰もが「初心者」。

よくご相談いただく「マンション購入」についてQ&A形式でご紹介します。

Q1 長期でローン支払い続けることが不安。

A

ローンの支払いも家賃の支払いも同じ住宅費です。家賃は誰かが買ったマンションのローンをあなたが代わりに支払っているとも言えます。賃貸に住み続けることは解決策ではなく、無理のない住宅費でより良い暮らしを探してみてもいいのではないでしょうか。

■月々の家賃早見表

月々の家賃	15年	25年	35年	45年	50年
10万円	1,800万円	3,000万円	4,200万円	5,400万円	6,000万円
15万円	2,770万円	4,500万円	6,300万円	8,100万円	9,000万円
20万円	3,600万円	6,000万円	8,400万円	10,800万円	12,000万円
25万円	4,500万円	7,500万円	10,500万円	13,500万円	15,000万円

人生100年時代。ローンも不安ですが、賃貸に住み続けることも不安ではないですか？

Q2 夫婦半々で返済したいor月々返済を抑えたい。

A

ペアローンや40年～50年ローンを賢く使うことも選択肢です。

共働きだからできるペアローンという選択

- 融資限度額が二人分になり住宅選びの幅が広がる
- 一人当たりの融資額が低くなるのでローン審査に通りやすくなり、金利も優遇されやすい*
- 融資限度額が増える為、自己資金を抑えることもできる
- 仕事を辞めてすぐや転職してすぐには審査が通りづらくなります。また、産休や育休で年収が下がると借入可能額にも影響します。共働きの方は今がチャンスかも!?

※銀行の審査によるもので優遇が保証されるわけではありません

さらにペアローンを活用することで住宅ローン控除が二人とも適応される



例えば、住宅ローン年末残高が6,000万円の時、一人のローンだと3,000万円が控除対象で控除金額は年間最大21万円。しかしペアローンなら二人で住宅ローン控除ができるので全額ローン対象となり、二人で最大合計42万円の控除が可能です。

※上記の「住宅ローン減税」は現行の制度で、引き渡し時の住宅ローン減税の内容は変更や延長とならない場合もございます。詳しくは係員にお尋ねください。

50年ローンで月々支払いを抑え、“保険”代わりに

50年ローンで月々の返済を抑えて賢く暮らす

50年ローンは35年ローンと比べて月々返済を低く抑えられるため、その差額分を貯金に回したり、趣味に使うなど、新たな選択肢が生まれます。また、35年ローンと比べると住宅ローン減税で控除される総額も多くなります。

35年ローンの場合

6,000万円借入 ※ボーナス返済なし 月々返済 **155,751円**

50年ローンの場合

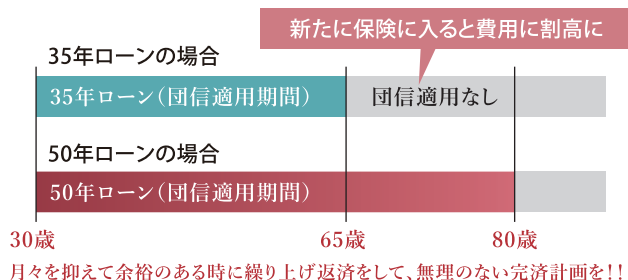
6,000万円借入 ※ボーナス返済なし 月々返済 **113,041円**

月々約**42,700円**の差を、貯金や趣味に使いませんか？

※金利/0.5%(想定金利)の場合

50年ローンの団信を生命保険の代わりとして利用

例えば現在30歳の方が、35年ローンを利用した場合、65歳に完済となり、団信も同時になくなってしまいますが、50年ローンの場合は80歳まで団信が適用されます。がんの罹患率は70歳以降に上がる傾向にありますので、あえて50年ローンで生命保険の代わりにする選択もあります。



ご契約者様に万一の場合も安心。

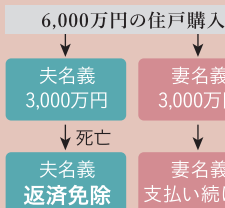
団体信用生命保険

ローンで購入した場合には、銀行からの条件としてほとんどの場合、団体信用生命保険に加入しなければなりません。名義人は死亡、失明や言語機能を失うなど、高度障害になった時、残っていたローンすべて保険で支払われ、さらにマンションもご家族に残ります。

この団体信用生命保険で「ペアローン」が使いやすくなりました！

数年前までは、ペアローンでどちらかが死亡・高度障害になり返済ができなくなった場合、名義人みのローンが免除され、パートナーの持ち分の残債は免除されませんでした。しかし、ここ最近名義人が死亡・高度障害となってもパートナーの残債免除となる金融商品が出ていますので、ペアローンがより使いやすくなりました。

従来のペアローンだと



現在のペアローンなら



Q3 住まなくなった時はどうしたらいいですか？

A 今なら、将来のために“住む・貸す・売る”、
将来を見据えた資産としての持ち方・暮らし方が可能です。

二人



無理せず
今ある自己資金で
相談。
二人暮らしには
充分な部屋数。

出産



子供部屋を作ったり
友人が遊びに来ても
余裕のある広さ。

子供が独立したらちょっと広いな…



本物件を賃貸に出して、
コンパクトマンションへ住み
替えることも選択肢のひと
つ。将来的にはお子様の住
まいとして活用するのも良
いかもしれません。

■万全のセキュリティ ■充実の水廻り ■豊富な収納 ■支払いも家賃並み

マンションなら相続の際にもリセールしやすい

住む必要が無くなったら

家賃保証システムで賃貸経営

家賃保証システムとは賃貸管理会社が建物を一括して借り上げ、一切の賃貸運営業務を行うシステムで、空室、賃料の滞納、集金の手間など、賃貸経営における様々なリスクを回避することができます。

こんな時も
安心

会社の都合で突然の転勤

もっとコンパクトな住まいを

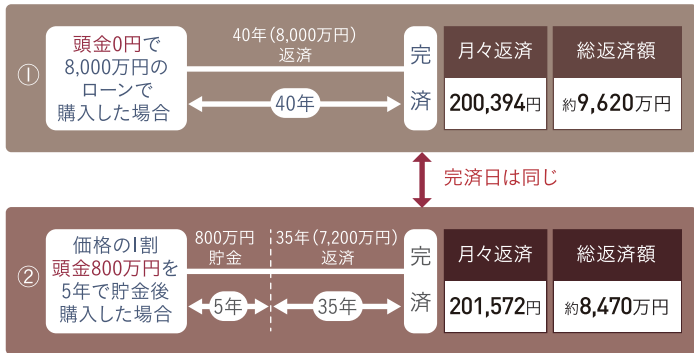
実家に戻って親の面倒を

※当社が保証するシステムではございません。※借り上げ開始時期については管理会社とご相談の上、調整となります。詳しくはお問い合わせください。

Q4 頭金を貯めないと、買えないんですか？

A 「頭金がないと買えない」と考える人も少なくないですが、ないなら必要ありません。
むしろ、賃貸マンションの家賃を払いながら頭金を貯めるとなると
結果的に「支払う総額」で損をする可能性もあります。

■頭金0円の場合と、今から貯金して1割入れた場合を比べて見ました。（販売価格8,000万円の場合）



①の場合の総住宅費合計:約9,620万円

②の場合の総住宅費合計:約8,470万円+貯金額800万円=約9,270万円

①-②= 約**350**万円 ← やっぱ②の方が総支払額が少ない？

でも、考えてみてください!!

②の場合、貯金をしている5年間で、仮に
家賃が月々12万円の賃貸物件に住んでいた場合、
月々12万円×12ヶ月×5年=720万円も**家賃として支出**をしなくてはいけません。

※物件価値が5年後も同一、金利が同率の場合、変動金利0.950%
※貯金時の利息発生分は定額のため無いものとします。※金利は40年間一定として計算しています。
※マンションの購入時には、物件の購入費以外に諸費用が別途かかります。

①の場合の総住宅費合計:約9,620万円
②の場合の総住宅費合計:約9,270万円+家賃支出720万円=
約9,990万円

①-②= 約**370**万円 ← ①の方が総支払額が少ない!

さらに

5年間で800万円貯金するためには、**家賃を払いながら月々13万円を
貯金**しなくてはなりません。ちなみに「**頭金0円**」と「**頭金100万円**」では
月々の返済額は約2,500円の差しかありません。購入後に貯金をして、
余裕のある時に繰り上げて返済してみてはいかがでしょうか

不動産市場の価格で見る「買い時」の正解は過ぎ去ってみなければ誰にもわかりません。いつかわからない「買い時」を待って
家賃を払い続けるよりは興味を持った時が買い時なのかもしれません。ちなみに「頭金0円」と「頭金100万円」では月々の返済額
は約2,500円の差しかありません。購入後に貯金をして、余裕のあるときに繰り上げ返済をしてみてもいいかもしれません。