

解決! はじめてのマンション購入でよくある Q & A

Q 月々のローンを払い続けていけるか不安・・・

Answer! **ローンも不安ですが、賃貸に住み続けることも不安ではありませんか?**

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たいはいかがでしょうか?

月々の家賃	ローンの年数と同じ				
月々の家賃	5年	10年	20年	35年	50年
8万円	480万円	960万円	1,920万円	3,360万円	4,800万円
10万円	600万円	1,200万円	2,400万円	4,200万円	6,000万円
12万円	720万円	1,440万円	2,880万円	5,040万円	7,200万円
14万円	840万円	1,680万円	3,360万円	5,880万円	8,400万円
16万円	960万円	1,920万円	3,840万円	6,720万円	9,600万円

住む必要が無くなったなら、「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

もっと広い
マンションを

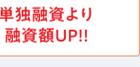
実家に戻って
親の面倒を

※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。

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、残っていたローンは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。お1人暮らしの場合でも実家に残債の請求が行くこともなくマンションが残るので残されたご家族も安心です。

生命保険に加入されていない方はもちろん、
保険の見直しの良い機会にもなります。



親子リレーローンという選択もあります。

ご自身だけではローンの審査に不安のある方や、ご高齢の方などがマンション購入をされる場合、親と子で1つの住宅ローンを契約し、二世代に渡ってローンの返済を行っていくのがこのシステム。収入面の問題で住宅ローンを組めない、親が高齢で返済期間が確保出来ない場合などに検討される事が多くなっています。

返済はどちらが行っても問題ありません。
お子様のご収入にまだ不安がある場合やローンが届かない場合に
ご両親と「親子リレーローン」を組むことも可能です。

POINT 1 高齢でも
ローンが組めます!!

POINT 2 年収入でも
購入可能!!

POINT 3 単独融資より
融資額UP!!

POINT 4 親・子どちらの
住まいでもOK!!

POINT 5 団体信用生命保険
適用可(80歳まで)

POINT 6 一定の収入ならお子様が
アルバイトでも可!!

親が単独でローンを
含む場合

80歳までしか組めません
返済期間15年

親子リレーローンを
含む場合

バトンタッチ
親が15年返済 子が20年返済

完済時の年齢が満80歳が上限のため、
最大15年で返済しなくてはならない...

子の年齢が満80歳まで
返済期間を設定可能
最大35年で返済可能!!
上記の15年と比べ
月々10万円前後の差が出ることも

※審査によりご希望に添えない場合がございます。※詳しくは係の者へお問い合わせください。

Q 住まなくなったとき、貸したり売却できるか不安です。

Answer! **暮らしの多様化が進み、単身世帯・2人世帯が増加。全世帯の半分以上に!**

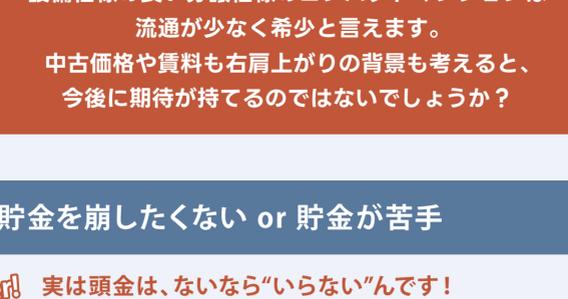
厚生労働省による「国民生活基礎調査」によると、世帯人員の構成割合では3人世帯がほぼ横ばいで、4人以上の世帯が減少する中、単身世帯と2人世帯の数が大きく増加しており、この2つを合わせると半数以上となっています。北区だけだと、単身世帯、2人世帯の多さが浮き彫りとなっています。今後も増える可能性があり、コンパクトマンションの需要が見込めるのではないのでしょうか。

出典：厚生労働省「令和3年国民生活基礎調査」、岡山市「令和2年度国勢調査」より



中古マンション価格も直近3年間で13.22%の上昇!

地価やマンション価格の上昇に伴って、中古マンション価格も上昇する傾向が見られます。再開発が数多く進行するJR「岡山」駅周辺は、これから更なる産価値の上昇が予想されるため、将来の売却価格に期待できます。



出典：LIFULLHOME'S住まいインデックス「岡山市北区の中古マンション価格相場」より

岡山駅周辺の賃料は直近3年間で2.49%の上昇!

岡山駅の標準的な物件の賃料は直近の3年間で2.94%程度上昇しています。これは岡山駅のある岡山県の変動の3.48%に比べて同程度の水準です。この3年間の賃料上昇率を内訳でみると、初年度-0.26%、2年目2.36%、3年目0.84%となっています。



出典：ライフール住まいインデックス

単身・2人世帯の需要増加の中、分譲コンパクトマンションはファミリーマンションと比べ供給が少ない現状です。

中古や賃貸市場にも、設備仕様の良い分譲仕様のコンパクトマンションは流通が少なく希少と言えます。中古価格や賃料も右肩上がりの背景も考えると、今後期待が持てるのではないのでしょうか?

Q 貯金を崩したくない or 貯金が苦手

Answer! **実は頭金は、ないなら“いらない”んです!**

住宅購入に関わる雑誌等では、「住宅購入は頭金を貯めてから買った方がお得! 価格の10%程度の頭金を用意するのが常識」などとよく書かれていますが、本当にそうなのかを、返済シミュレーションで見てみましょう。

■頭金ありとなしの場合の住宅ローン返済シミュレーション (販売価格4,000万円の場合)

① 頭金なしで4,000万円のローンで購入した場合

返済期間: 35年 (4,000万円)

返済額: 100,268円/月

総返済額: 約4,211万円

② 頭金の1割の頭金400万円を5年で貯金後購入した場合

返済期間: 30年 (3,600万円)

返済額: 104,518円/月

総返済額: 約3,762万円

①の場合の総住宅費 合計 約4,211万円

②の場合の総住宅費 合計 約3,762万円+貯金額400万円=約4,162万円

①-②= 49万円

やっぱり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9万円の賃貸物件に住んでいた場合、月々9万円×12ヶ月×5年=540万円も家賃として支出をしなくてははいけません。

①の場合の総住宅費 合計 約4,211万円

②の場合の総住宅費 合計 約4,162万円+家賃支出540万円=約4,702万円

②-①= 491万円 ①の方が総支払額が少ない!

※物件価値が5年後も同一、金利が同率の場合、変動金利0.296% (2024年3月現在) ※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35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。

しかも 5年で400万円貯金するには家賃とは別に月々約6.7万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、余裕のあるときに繰り上げ返済してみたいはいかがでしょうか!

Q 今が買い時かどうかわかりません。

Answer! **地価上昇や資材高騰、金利上昇傾向など、今後すぐに今より購入しやすい時期がくるかはわからない状況です。**

住宅ローンの金利が史上最低水準でしたが、今後は金利上昇の可能性が高まっています。

2022年から世界的な長期金利上昇の中、国内の固定金利がじわじわと上がってきています。日本銀行が実質的に大規模緩和政策を修正し、長期金利の上限を引き上げたこともあり、2023年1月の住宅ローン金利もアップしました。

金利が上昇すると毎月の返済額や総返済額がどれくらい上昇するかシミュレーションしてみました。

※銀行やお客様のローン審査により金利は異なります。

■金利ごとの資金シミュレーション

借入金	金利	毎月返済額	総返済額	総返済額の差
4,000万円	1%	約10.2万円	約4,285万円	約380万円 約780万円
	1.5%	約11.1万円	約4,662万円	
	2%	約12.0万円	約5,060万円	
5,000万円	1%	約11.0万円	約5,927万円	約500万円 約1,030万円
	1.5%	約15.3万円	約6,429万円	
	2%	約16.5万円	約6,956万円	

※基準金利を1%とし、金利は35年間一定として計算

近年の価格上昇は建築費の高騰が原因。

原油価格の高騰や建築資材の値上がり、人手不足による人件費の上昇などにより、マンション建設にかかるコストは右肩上がりの状況が続いており、今後より一層のマンション価格上昇が予想されます。

■2022年9月の建設物価建築費指数

出典：一般財団法人建設物価調査会

地価も2014年から2021年の7年間で36%の上昇!

JR「岡山」駅を中心に、多彩な商業施設やオフィスが集中する北区は、その利便性の高さから年々地価が上昇。特にJR「岡山」駅周辺では、再開発などが進む今後も更なる上昇が予想されます。

■平均坪単価変動率(北区)

データ：不動産経済研究所年報 ※2014年を基準値(100)とし、変動率を表したグラフとなります。

結局、いつが買い時なのでしょう?

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。

※上記は物件価値や地価の向上、金利の上昇、売却や賃貸付けを確約する資料ではございません。