

よくご相談いただく「マンション購入」Q&A

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 月々のローンを払い続けるのが不安です。



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てもいいのではないでしょうか？

| 月々の家賃 | 5年 | 10年 | 20年 | 35年 (ローン年数と同じ) | 50年 |
|-------|---------|---------|---------|-------------------|----------|
| 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 |
| 18万円 | 1,080万円 | 2,160万円 | 4,320万円 | 7,560万円 | 10,800万円 |
| 20万円 | 1,200万円 | 2,400万円 | 4,800万円 | 8,400万円 | 12,000万円 |
| 22万円 | 1,320万円 | 2,640万円 | 5,280万円 | 9,240万円 | 13,200万円 |
| 24万円 | 1,440万円 | 2,880万円 | 5,760万円 | 10,080万円 | 14,400万円 |
| 26万円 | 1,560万円 | 3,120万円 | 6,240万円 | 10,920万円 | 15,600万円 |

この家賃の支払いが可能であれば、この金額のローン支払総額と同じくらいの負担と言えます。

いま、ペアローンを選ぶ人が増えています

● 夫婦双方にある程度以上の収入があるならペアローン

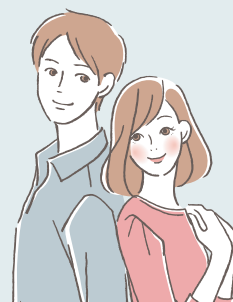
親子や夫婦など、一定の収入のある同居親族と一緒にそれぞれが債務者として住宅ローンを組むペアローン。首都圏では、新築マンション契約者の約34%がペアローンを利用しているといったデータもあります。

新築マンション契約者の

約34%が
ペアローンを利用

● 恩恵もペアそれぞれが享受できるのでおトク

ペアローンには、単独で住宅ローンを組むよりも借入可能額が大きくなるというメリットがあります。また、ローンを組んだ2人とも住宅ローン控除の恩恵を受けることができるほか、団体信用生命保険にもそれぞれ加入できるので、万一亡くなった人の分の残債は、保険で完済できます。最近ではどちらかお1人が保険対象になった際、お2人分の残債全てが完済対象になるプランもあります。さらに、一人が全期間固定金利型、もう一人が変動金利型など、借入条件を契約ごとに柔軟に変えられることもメリットのひとつです。



20代~
30代前半
の方に
オススメ

50年ローンを利用する方が増えています

住宅価格の高騰化が、住宅ローンの返済に影響を与えていると言われています。そこで、最長返済期間を延ばすことで月々の返済額を減らし、借入可能額を大きくする50年住宅ローンを利用する人が増えています。

メリット

● 月々の返済額を抑えられる

返済期間を50年にすることで、35年ローンと比べて、借入額1,000万円あたりの支払額を月々約6,500円安く抑えることができ、生活費や子どもの教育費など他の用途に活用できます。

● 団体信用生命保険の加入期間が長くなる

住宅ローンの返済期間が長期に渡るほど団信の保障期間も長くなり、さまざまな保障も長期間に渡り享受できます。

● ローン控除もおトク

最長で13年間、年末時点での住宅ローン残高の0.7%分を所得税から控除できるローン控除。50年ローンの場合、月々の返済額が少なくなるので年末残高が多くなり、その分控除額が大きくなります。

Q2 住まなくなったときや、万が一の時はどうするの？

Answer 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。

Answer ご契約者様が万一の場合も安心。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。



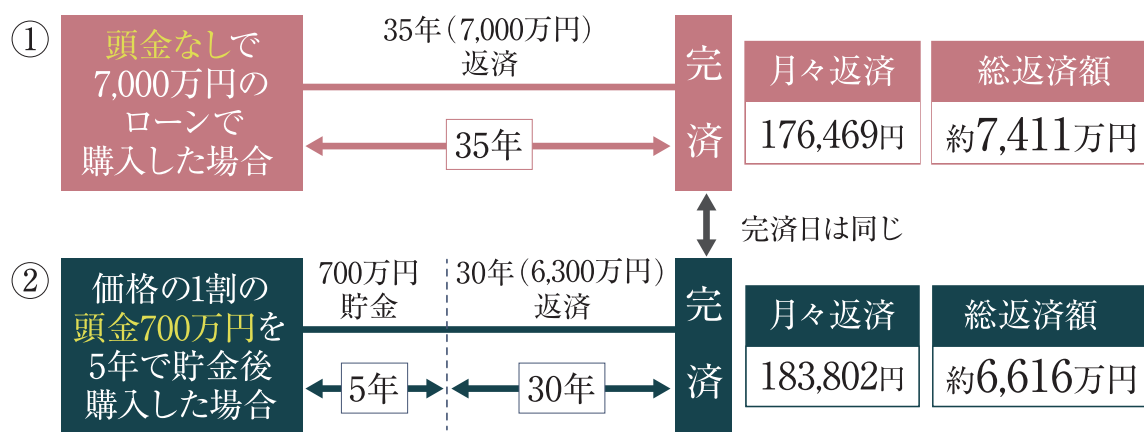
※掲載の人物イラスト・写真は全てイメージです。

Q3 貯金に余裕がない or 今の貯金を崩したくない

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。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7,000万円の場合)



①の場合の総住宅費合計: 約7,411万円

②の場合の総住宅費合計: 約6,616万円 + 貯金額700万円 = 約7,316万円

①-② = 約95万円 ← 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18万円の賃貸物件に住んでいた場合、
月々18万円 × 12ヶ月 × 5年 = 1,080万円も家賃として支出をしないではいけません。

※物件価値が5年後も同一、金利が同率の場合、変動金利0.329%(2024年10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。

①の場合の総住宅費合計: 約7,411万円

②の場合の総住宅費合計: 約7,316万円 + 家賃支出1,080万円 = 約8,396万円

②-① = 約985万円 ← ①の方が総支払額が少ない!

マンション購入の為に頭金を貯金してから買うより、購入後に貯金をした方が、月々の返済額も安くなります。しかも5年で700万円貯金するには月々11.6万円を家賃とは別に貯金しなくてはなりません。

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。

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てもいいかもしれません!

