

マンションについて特に多く寄せられているご相談は…

- Q1 月々のローンを払い続けていけるか不安。
- Q2 夫婦半々で返済したいor 月々返済を抑えたい。
- Q3 頭金の貯金ができないor 今の貯金を崩したくない。



ANSWER 1 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？

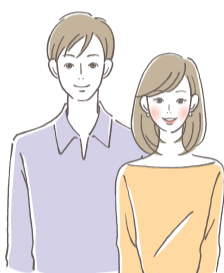
ローンの支払いも家賃の支払いも同じ住宅費です。家賃は誰かが買ったマンションのローンをあなたが代わりに支払っているとも言えます。賃貸に住み続けることは解決策ではなく、無理のない住宅費でより良い暮らしを探してみたいかがでしょうか？

月々の家賃	ローンの年数と同じ				
	5年	10年	20年	35年	50年
9万円	540万円	1,080万円	2,160万円	3,780万円	5,400万円
12万円	720万円	1,440万円	2,880万円	5,040万円	7,200万円
15万円	900万円	1,800万円	3,600万円	6,300万円	9,000万円
18万円	1,080万円	2,160万円	4,320万円	7,560万円	10,800万円

ANSWER 1.2 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
- ✓ ローン審査に通りがやすくなり、金利も優遇されやすい*
- ✓ 融資限度額が増える為、自己資金を抑える事もできる
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2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、1人のローンだと3,000万円が控除の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2人で住宅ローン控除ができるので全額ローン対象とできて、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、引続き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の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。

50年ローンの団信を生命保険の代わりにして利用

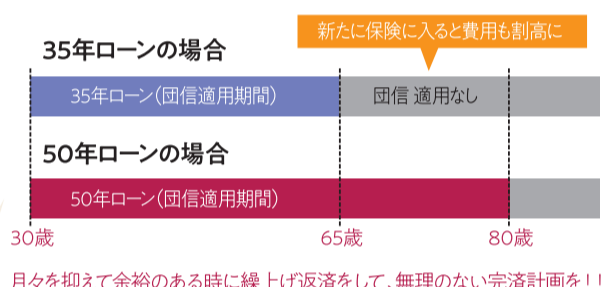
例えば現在30歳の方が、35年ローンを利用した場合、65歳に完済となり、団信も同時になくなってしまいますが、50年ローンの場合は80歳まで団信が適用されます。がんの罹患率は70歳以降に上がる傾向にありますので、あえて50年ローンで生命保険の代わりにする選択もあります。



35年ローンの場合	月々返済
6,000万円借入 ※ボーナス返済なし	155,751円
50年ローンの場合	月々返済
6,000万円借入 ※ボーナス返済なし	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



月々抑えて余裕のある時に繰上げ返済をして、無理のない完済計画を！！

ANSWER 2 ご契約者様が万一の場合も安心。団体信用生命保険

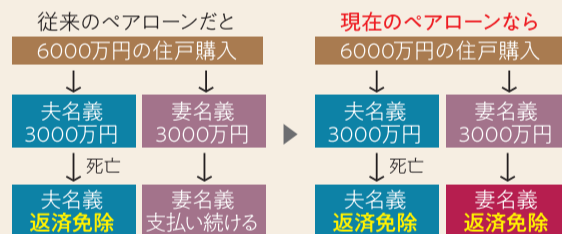
ローンで購入した場合には、銀行からの条件としてほとんどの場合、団体信用生命保険に加入しなければなりません。名義人は死亡、失明や言語機能を失うなど、高度障害になった時、残っていたローンはすべて保険で支払われ、さらにマンションもご家族に残ります。



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、名義人だけのローンが免除され、パートナーの持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も残債免除となる金融商品が出ているので、ペアローンがより使いやすくなりました。

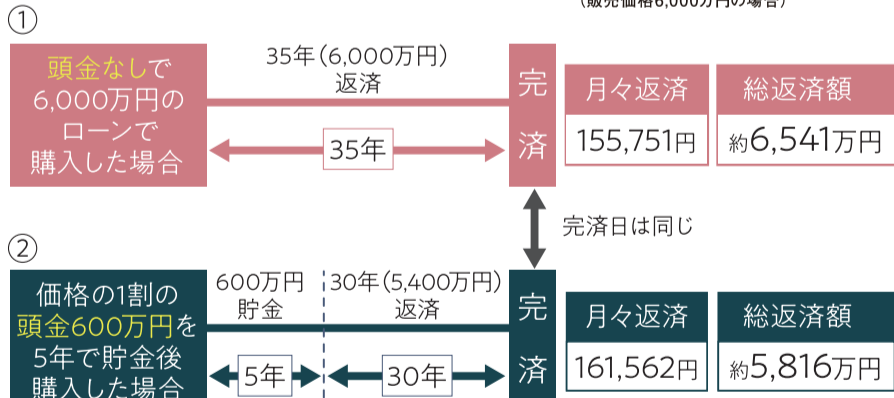
※詳しくは係員にお尋ねください。



ANSWER 3 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6,000万円の場合)



- ①の場合の総住宅費合計: 約6,541万円
- ②の場合の総住宅費合計: 約5,816万円+貯金額600万円=約6,416万円

①-②= 約125万円 ← 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なりません。
※物件価値が5年後も同一、金利が同率の場合、変動金利0.5%(想定金利) ※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6,541万円
- ②の場合の総住宅費合計: 約6,416万円+家賃支出720万円=約7,136万円

②-①= 約595万円 ← ①の方が総支払額が少ない！

つまり、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600万円貯金するには月々10万円を家賃とは別に貯金しなくてはなりません。

Q4 結局いつが買い時が分かりません

ANSWER 4 不動産市場の価格で見る「買い時」の正解は過ぎ去って見なければ誰にもわかりません。いつかわからない「買い時」を待っていたり、頭金を貯める間、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上げ返済してみたいかがでしょうか！



※上記シミュレーションは実際のお借入額、金利等、お客様のご契約内容により異なります。