

例えば、30歳の方が自己資金0円で今すぐ新築一戸建てを買ったとします。
家を買ったので、賃貸からは卒業できますから、当然支払う家賃はなくなります。
つまり、家賃負担は0円にすることができます。

今すぐ購入!

仮に、購入した新築一戸建てが3,000万円だった場合、35年ローンを組んだとすると、
利息が556万円となり、35年間の支払い合計は3,556万円になります。
これが今すぐ購入した場合の総支払額です。

では、5年後に自己資金を貯めてから買った場合はどうかといいますと、
仮に、毎月3万円を5年間貯めると60ヶ月なので合計180万円貯まる計算です。

自己資金180万円を貯めて、3,000万円のお家を買おうと思った場合、
3,000万円から自己資金180万円を差し引くことができるので、
住宅ローンは2,820万円までの借りに抑える事ができました。
当然その分、利息も減るので、総支払額も減りそうなものですが…

5年後購入!

ここで1番注意しなくちゃいけないのが、
自己資金を貯めている間に、並行して『家賃』も払っているという点なんです。
当たり前のことなのに、これ結構、皆さん忘れてしまっているケースが多いんです。

仮に毎月8万円の家賃を払っている方の場合、
5年間で60ヶ月払い続けることになるので、
家賃だけで『480万円』も払っているんです!
毎月頑張って3万円も貯金して自己資金を貯めながら、
同時に『480万円』も一緒に払ってしまっているのですね。

ココが重要!

そうすると、どうになってしまうかというと、
5年間、毎月頑張って3万円ずつ貯金してやっと180万円も貯めたのに、
利息と家賃負担を全部足した総支払額は、なんと『3,823万円』になってしまうんです!

頭金なしで、今すぐ買った時の総支払額は『3,556万円』だったのに、
5年間も頑張って頭金を貯めた時の方が、『267万円』も損しちゃうんです!

	今すぐ購入	5年後購入
ご年齢	30歳	35歳
自己資金	0円	180万円
総支払額	3556万円	3823万円

差額 267万円

お気軽に
ご相談下さい!

『267万円』って金額は、あなたにとってどんな額ですか?
『ずっと賃貸に住むつもりはないかなあ』『まだ先でも、いつかは家を買おうと思っている』
そんな思いがあったら、一度真剣にマイホーム探しをしてみてください。

今は、家賃並みで買える新築一戸建てはビックリするくらい沢山あります。
家賃と同じ支払いで、どれくらい広い新築に住めるのか、
ちょっとでも興味があったら、不動産のオオタニの無料見学会に参加してみましょう!

まずはお金の話！正しい予算を決めるには？

1. 月々、いくらくらいまで支払えるか考えよう！

住宅を手放すほとんどは、資金計画をちゃんとしなかったことが原因です。正しい予算は、あくまでムリのない返済で買えるということが前提です。なので、まずは今払っている家賃をベースに考えてみましょう！



毎月支払う家賃を基準にして、もっと頑張れそうなのか、それとも少し抑えたいのか、

住宅購入後に発生する税金やメンテナンス費用なども含めて、余裕をもった適正な金額をしっかりと考えましょう！

毎月の支払額が決まったら、次は何年間で返済していくかを決めるワケですが、

一番多いケースは35年返済など、できるだけ長いローンを組んでおき、

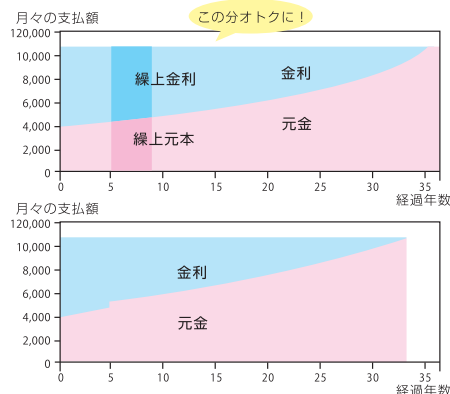
無理のない範囲で、早めに繰り上げ返済をすることで、借入期間の短縮を目指す方が一般的です。

<長めでローンを組んで、繰上返済で期間を短くするセオリー>

一番おすすめなのは繰上げ返済を計画しておくことです。住宅ローンを繰り上げて返済することで、残りの返済期間を短くすることができるので、本来支払うべき利息を大幅に削減することができます。まとまったボーナスが入ったら貯めておいて、繰上返済にあてるのがセオリーです。その方が余裕のある住宅ローン返済が行えます。



繰上返済は、早めに返せば返すほどお得！

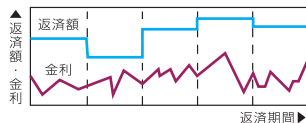


ポイントは月々のご返済額は余裕をもって設定し、普段から繰り上げ返済用の資金として貯蓄しておくことです。

こうすることで金利上昇や急な出費のリスクに対応しながら、繰り上げ返済していくことができるんですね。

「月々いくら」を「いつまで返済」の2点が決まったら、次は、借入する際の「金利のタイプ」を選択していきましょう。

① 変動金利型



金融情勢に応じて半年に一度、金利が変わるタイプなので、固定金利タイプより低い金利が設定されています。月々の支払額は5年に一度だけ見直されますが、急激な金利上昇があった場合でも最大1.25倍までの上限があるので安心です。

② 固定金利型



フラット35(住宅金融支援機構)に代表される金利タイプで、借入当初の金利がずっと固定されます。金利変動がないので月々の支払いが最後まで変わらないのが特徴ですが、その分、変動金利タイプより高い金利が設定されています。

「金利のタイプ」は、2パターンあって、ひとつが「変動金利」、もうひとつが「固定金利」と呼ばれるもの。

ずっと返済金額が変わらない「固定金利」も捨てがたいですが、今は、超低金利なので「変動金利」を選択される方が一般的です

どちらも一長一短があるので、あなたのライフプランにあった金利タイプを選択しましょう。

ここまでのお話したように、「月々ムリなく支払っていきける金額」・「住宅ローンの返済年数」・「金利プラン」

この3つが決まると、住宅ローンの借入額が決定しますので、この金額を参考に予算を考えていきましょう。

月々支払

8万円

借入年数

35年間

金利タイプ

変動1%

住宅ローン

2,834万円

2. 自己資金を用意するか考えよう！

自己資金

一昔前は、「自己資金は2割必要…」なんて時代もありましたが、
今は、自己資金がなくても家を買える時代なので、必ずしも用意をしなくちゃいけないものではありません。

しかし、次で解説する「諸経費」を自己資金で用意できると、銀行から「金利優遇」が受けられるケースがあるので、もし、ご両親からの援助も期待できそうなら、この機会にお願いしてみるのもいいでしょう。
ただし、親子間の資金援助にも贈与税が発生するので注意が必要です。その際は不動産屋さんにご相談くださいね。

3. 物件価格以外に発生する諸費用を把握しよう！

諸経費

マイホームを購入すると、物件価格以外に下図のように様々な諸費用が発生します。
不動産屋さんによっては、この諸費用が何百万円って請求されるケースがありますので、
諸費用の内容については、ご自身でちゃんと確認するようにしましょう。
ここでは、諸費用も含めた見積書の見方を詳しく解説していきます。
こんな落とし穴に注意してください！

概算見積書



項目	内容	支払い先	金額
物件費用	新築一戸建て	建築業者	30,000,000円

項目	内容	支払い先	金額
①登記費用	表記登記(建物の登記費用)	土地家屋調査士	100,000円
	所有権保存登記(建物の登記費用)	司法書士	40,000円
	所有権移転登記(土地の登記費用)	司法書士	260,000円
	抵当権設定登記(土地・建物の担保費用)	司法書士	50,000円
②借入諸費用	事務手数料	借入する銀行	50,000円
	金銭消費者貸借契約書印紙代	借入する銀行	20,000円
	保証料(金利上乗せが一般的)	借入する銀行	-円
	火災保険料(1年契約の場合)	損害保険会社	20,000円
③オプション	網戸	建築業者	100,000円
⚠️④仲介手数料	仲介手数料計算式 (物件価格3000万円×3%+6万円)+1.1(税)	一般敵な仲介業者	1,056,000円
諸費用合計			1,696,000円