

マイホームを購入するとき

年 組 番氏名

1. 資金計画・返済計画のポイント

①取得価格＋必要経費（取得価格の10%以上）を準備する。

例：価格 3,700万円（消費税込み）のマンションの場合

（必要経費）

・住宅取得にかかる登記費用	4万円
・住宅取得にかかる税金費用	17万円
・住宅ローン手続きにかかる費用	61万円
・火災保険料・地震保険料	4万円
・修繕積立金（一時金）	34万円
・引越代	26万円
・その他雑費	2万円
合 計	148万円（4%）

上記以外にかかる費用

- ・仲介手数料-----物件価格×3%+6万円（不動産業者の仲介を受けて購入する場合）
- ・カーテン、エアコン、照明器具、家具購入費用

②自己資金は最低でも総費用の20～30%用意する。

- ・ローン（融資）限度額は物件価格の80%以内。
- ・融資条件：月給が毎月のローン返済額の4～5倍あること。

民間ローンの基本融資額（金融機関によって異なる）

年収300万円未満-----	年間返済負担率25%以内
年収300～400万円-----	// 30%以内
年収400～600万円-----	// 35%以内

・収入基準と返済額の目安、自己資金からみた購入可能物件

年 収	月 給	月返済額	借入限度額	購入可能額	自己資金
300万円	25万円	6.25万円	1,624万円	2,030万円	508万円
400万円	33万円	8.25万円	2,144万円	2,680万円	670万円
500万円	42万円	10.50万円	2,728万円	3,410万円	853万円
600万円	50万円	12.50万円	3,248万円	4,060万円	1,015万円
700万円	58万円	14.50万円	3,768万円	4,710万円	1,178万円
800万円	67万円	16.75万円	4,352万円	5,440万円	1,360万円

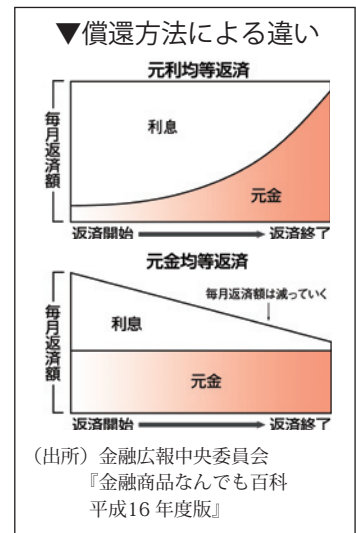
*借入限度額については返済期間35年で金利3.0%元利均等返済における概算

マイホームを購入するとき

③ローン返済負担率（年収に占める年間返済額の割合）は25%以下に。

（ローンを組むときのポイント）

- 子どもの教育費や老後資金などライフサイクルを考慮する。
- 金利の安い公的ローンから利用する。
 - 公的融資----公庫、年金、財形、自治体融資など
 - 民間融資----都市銀行、信託銀行、生命保険会社など
- 金利の低い時は固定金利、金利が高い時は変動金利を利用する。
 - 固定金利----返済期間のはじめから終わりまで金利が固定されている。
 - 変動金利----定期的に金利が見直される。
- 償還方法を選ぶ。
 - 元利均等返済----元金と利息を組み合わせた返済額が一定になるように返済していく。返済計画が立てやすい。
 - 元金均等返済----元金の返済額を一定にして返済していくので、利息が減っていく分支払額も減少していく。元利均等返済より返済総額を抑えることができるが、当初の返済負担が大きい。



④住宅取得後もローン以外に必要な経費がかかることを考慮する。

- 固定資産税、都市計画税
- 団体信用生命保険料、火災保険料、地震保険料
- 維持費（マンションの場合、管理費+修繕積立金）

2. いくら住宅が買えるだろう？

①返済可能額（元利均等25年返済、金利3.0%の場合）

月の返済 万円 → 借入可能額 万円

ボーナス返済 万円 × 2 → 借入可能額 万円

借入可能合計額 万円

②25年間に支払うローンの返済合計金額

(月の返済額 × 12か月 + ボーナス返済額 × 2) × 25年 = 円

■返済額別にみた借入可能金額（元利均等25年返済、金利3.0%の場合）

（単位：円）

毎月の返済額	3万	4万	5万	6万	7万	8万	9万	10万	11万	12万
借入可能額	630万	840万	1,050万	1,260万	1,470万	1,680万	1,890万	2,100万	2,310万	2,530万
ボーナス返済額	10万 × 2	20万 × 2	30万 × 2	40万 × 2	50万 × 2					
借入可能額	340万	690万	1,040万	1,390万	1,740万					