住宅を買う前の準備マニュアル

目次

- 住宅予算ってどう決める？
- 買うVS借りる
- 注文住宅と建売住宅、マンションと戸建て
- 新築VS中古
- 変動ローンVS固定ローン
- 住宅ローンはどう組むか？（頭金どうする？とか）
- 今買うVS貯めてから買う
- 住宅購入あるある失敗事例
- 特例・控除
- まとめ

住宅予算ってどう決める？

- 一般的な決め方↓

①家賃と同程度だから？

②会社の同僚と似た金額に寄せてみた？

③年収の5倍にする？

④不動産屋さんに大丈夫、と言われたから？

- ファイナンシャル・プランナーが推奨する決め方↓

①未来の収支表（**キャッシュフロー表**）を作り**ライフプランニング**する

②人生の**三大資金**（住宅・教育・老後）をバランスよく設計し、予算を割り出す

購入VS賃貸？

- 家賃は本当に**「捨て金」**でしょうか
- 住宅は本当に**「資産」**ですか？物件の選び方によっては**「負債」**になることも
- ライフプランによっては**「買わないほうが良い方」**もいます
- 「経済合理性」の観点から言うと、**買っても借りても一緒なはず**です…
- ただ、今超低金利な住宅ローンのせいで、**そのバランスが崩れています**

注文住宅VS建売住宅

（土地を買ってから建物を建てるのか、土地とすでに建っている建物をセットで買うのか）

- 注文のメリット

①間取り、設備が**自由**。

②住宅性能が高く**長持ち**。

③**ブランド**価値。

- 注文のデメリット

①高い（建物価格の**３～４割**は利益）。

②工期が長い。

③**つなぎローン**※が必要。

④どのメーカーが自分たちにぴったりなのかが**わかりづらい**

※注文住宅の場合、住宅が完成して住宅ローンとしての融資が成立する前までに、土地代金を払ったり、着工金、中間金を払う必要があります。つなぎローンとは、その完成前の資金需要を満たす融資です。

注文住宅VS建売住宅

- 建売のメリット

①**立地がいい場所に安く**家が買える。

②つなぎローン不要。

- 建売のデメリット

①ほとんどの場合、建物にお金がかかっていない。建物は1800万円程度のもの。

②一生そこに住みたい場合、**建て替えも視野に**入れなければならない。

（建物が安かろう、悪かろうなことがほとんどだから）

マンションVS戸建て

- マンションのメリット

①駅近。

②ゴミ出しなど何かと生活が**便利**。

③ご近所付き合いが比較的あっさり。

- マンションのデメリット

①管理費、共有部分修繕費という**戸建てではかからない費用**がかかる。例：30,000円/月×50年＝1800万円！

②共有部分の修繕など、自分たちの意志だけでは決められない部分が多い。

③上下左右の**騒音**問題。

マンションVS戸建て

- 戸建てのメリット

①ある程度の生活音は隣の家まで響かない。

②**庭**が作れたり、自動車が**駐車場代なし**で置けたりする。

③100㎡くらいが一般的で、マンションより室内が広い傾向にある。

- 戸建てのデメリット

①マンションと比べると一般的に駅から**遠くなる**。

②ご近所付き合いは比較的濃い。

③マンションのように上下左右別の家に囲まれていないので**熱効率が悪い**（夏熱く冬寒い）。

新築VS中古

- 新築のメリット

〇誰も住んだことのない新しい家、という**気持ちよさ**。

- 新築のデメリット

〇いわゆる新築プレミアムがあり、一般的には中古より3**割ほど割高**。

- 中古のメリット

〇価格が**「相場」**に落ち着いている

- 中古のデメリット

①誰かが住んだ家ということで感じられる生活感。

②**修繕が必要**な箇所、もうすぐ必要になりそうな箇所が存在する恐れがある。

変動VS固定

- 変動金利住宅ローンのメリット

①現状**金利が低い。**

②毎月返済額が固定より少ない。

- 変動金利のデメリット

①金利は**上がる可能性がある。**

②変動金利が上がってきてからの固定へ借り換えは現実的でない（**変動より固定のほうが先に金利が上がる**ため）。

- 固定金利のメリット

〇３５年間など、ずっと固定金利である**約束**がある。

- 固定金利のデメリット

〇変動金利より、毎月の返済額が現状多く、**仮に今後もずっと金利が低かったとしたら損**をする。

住宅ローンはどう組む？

- ペアローンにすべきか世帯主のみか。

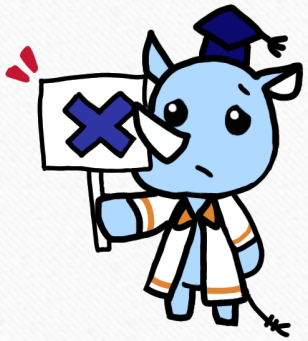
→ご夫婦の今後の**収入見込みや借入額によります**！夫婦ともに老後まで正社員や派遣社員で働きたい場合は住宅ローン控除を加味するとペアローンも選択肢に入ってくるでしょう。

- 頭金はどのくらい払うべきか

→**諸費用は現金で、物件価格はフルローン**、が一般的ですが、諸費用まで含めてフルローンする方も増えてきました。住宅ローン金利が極端に低い今、より多く借りて、手元にお金を残し、緊急予備資金や資産運用したほうが合理的です。

今買うVS頭金貯めてから買うべき？

- 一般的には、そのご家庭が**「買いたい」と思ったタイミングが買い時**です。
- 頭金を貯めるために過ごしているその時間も家賃は発生してしまうため、**早いほうがお得**ではあります。ただ、〇〇歳までは会社の家賃補助が手厚い、など特別な事情がある場合は、その限りではありません。



よくある住宅購入失敗事例

- 適正予算をライフプランニングによってシミュレーションする前に不動産屋さんやマンションギャラリーに行って物件を買おうとしている
- 物件価格のみで比較していて、長期で見た**ランニングコスト**を考慮していない
- 世帯年収の〇倍という数字だけで住宅予算を決めようとしている
- マンションを購入する際、築年数だけに注目し、**マンション管理の実態**をよく調べていない
- 戸建てを購入する際、建物の性能を軽視し、将来**建て替え**を余儀なくされる

特例＆控除集

- 住宅ローン控除（年末の住宅ローン残高の最大1%税金還付）
- 住まい給付金（家を買うと**最大50万円**もらえる）
- 居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例（マイホームを売った時、**譲渡所得を控除**してくれる）
- 住宅取得等資金の贈与税の特例（１１０万円の基礎控除を超えられるので、**相続対策**にもグッド）

さいごに

- 買うか借りるか、戸建てかマンションか、など**何が絶対正解というものはありません**。大事なのはご家族のライフプラン。
- お金の損得だけではなくどう暮らしたいか、という**ライフスタイルが大事**。それぞれのメリットデメリットをしっかり理解し、実際に目で見てじっくり検討しましょう。
- 物件を見に行く前にまず行うのは予算上限の決定。上限が分かれば高すぎる物件は見る必要がなくなり、大幅に労力が削減され、**高い物件からの誘惑もなくなります**（高いものを見に行ってしまうと欲しくなってしまうもの…）。まずはライフプランニングしましょう。

ご相談の予約はこちらから　↓↓↓

初回無料！

相談する五大メリット

・ライフプランニングをプロ向けソフトで作ってもらえる
・住宅適正予算を〇千〇百万円まで、と計算してくれる
・建築、建売、マンションを比較シミュレーション可能
・住宅だけでなくお金に関する疑問不安を全て相談できる
・丁寧なヒアリングにより、自分にピッタリな方法を探せる

LINE

LINEから簡単に
面談予約可能！