

住宅ローンの話をしているとこんな会話が出ます。

「35年の住宅ローンを組んだら完済し終えるのが70歳になるから、定年の60歳で完済できるように25年で組みたいのですが・・・。」  
本当にそうでしょうか？ 2つの例を見てみましょう。

どちらのご家庭もご主人が35歳で4人家族。

このたび駅徒歩12分の住宅地に新築戸建てを購入しました。銀行からは3500万円を金利2.0%で融資を受けました。違うのは期間で、A様は住宅ローン期間25年、B様は期間35年で組みました。

A様の毎月返済額は、148,350円で年間1,780,200円、総返済額は44,505,000円となります。

B様の毎月返済額は、115,942円で年間1,391,304円、総返済額は48,695,640円となります。

総返済額では、差約420万円で圧倒的にA様の方が得です。でも余裕のある生活が出来るのはB様で、月々32,000円、年間にすると約39万円もA様より余計に使う事ができます。仮に25年間その金額を貯金したと仮定すると、その額なんと975万円にもなります。さあどちらが良いですか？  
詳しく聞きたい方はお問い合わせ下さい。



《木本 史晴》

## 賃貸住宅にご入居のみなさまへ

### 家賃と同じローン返済額で買えるマイホームって？



現在、住宅ローンの金利が史上最低です。マイホームを購入するには絶好のチャンスです！でも、「いまマイホームを買っても大丈夫かな？」なんて思っている方、この機会に検討してみませんか。先ず、購入に当たって無理のない資金計画が大切です。現在の家賃に無理があるかどうかを基準に予算を立てると良いと思います。マイホーム購入後の固定資産税や将来見込まれるリフォームの費用も必要です。

#### 失敗しないマイホーム購入には

- ① 予算を立てる(自己資金とローン返済額より算出)
- ② 物件以外に必要な諸費用を把握する
- ③ 予算内の物件より検討する

予算を立てて物件を検討することは当たり前のようですが、実際は先に物件を見てから資金計画を考える逆のパターンが多く見受けられます。そのため結果的に無理して購入することになるケースも！！

今、自分が無理なく買えるマイホームのご相談は随時受付中です。この機会に我が家のライフプランを検討いただくのも良いと思います。

ご相談と  
お問合せは



046-261-6101

《加藤 正明》

## 2014年11月フラット35過去最低金利更新

2014年11月の【フラット35】の金利が過去最低金利を更新しました。

2014年10月 1.65% ⇒11月 1.61%

(融資率9割以下、借入期間21年以上35年以下)

一年前の2013年10月は1.81%だったことを考えると、一年間で約0.2%金利が下がったこととなります。さらに、一定期間金利優遇される【フラット35S】についても有利な見直しが検討されているとのこと。

『政府は景気を下支えする経済対策として、長期固定型の住宅ローン「フラット35S」の金利優遇幅を来年1月から広げる検討に入った。優遇幅を現在の0.3%から0.6%程度とする案が有力。(日本経済新聞 2014年11月1日付)』

低金利の住宅ローンは、マイホーム購入に際して非常に借りやすく魅力的ですが、そこで重要になってくるのが【適切な資金計画】になります。

住宅ローンの【借入可能額≠支払可能額】は異なるという話です。

将来、住宅購入後に支払が難しくなりマイホームを手放すことになったら本末転倒です。住宅購入をご検討の際には物件検討よりもまずは資金計画です。『ライフプラン』のご提案サービスを行っておりますので、この機会に是非お声掛け下さいませ。



《小日向 昭弘》

## 携帯電話の分割払いにはご注意!

先日T様よりお土地を購入して注文住宅を建築したいとのご相談をいただきました。

T様は昨年気に入ったお土地が見つかり購入をしようとお計画を進めたのですが、いざ銀行へ住宅ローンの事前審査をお願いしたところ、希望の融資承認が下りず諦めたとのことでした。

お話を伺っているかぎり、融資承認が下りない理由がみつかりませんでしたので、T様にT様ご自身の個人情報調べていただきました。

すると、携帯電話を購入された際に本体の料金を分割払いにされ毎月の通話料と併せて支払いをされており、何度か支払いが遅れてしまったことが原因だということが分かりました。

T様のように携帯電話のお支払が遅れてしまったとの個人情報は5年間削除することができません。ということは、5年間住宅ローンを組むことが難しくなってしまいます。

幸いT様は、自己資金が1000万円以上あり、携帯電話のことも併せて銀行へ相談したところ何とか融資を受けることが出来そうなので良かったですが住宅等を取得する前には注意が必要です。



《木村 幸美》