

Do you know wise real estate purchase art ?

賢い不動産購入術知ってますか？

果たして、あなたの常識は正しい？

近年はインフレを予測できるような政策を中心とした動向が目立つ様になってまいりました。消費税の更なる増税!?(世界の先進各国は16%前後が常識になっている)また、65才以上人口が4人に1人の「超高齢化社会」の真っ只中!である現在の日本は、老後の対策を「まだ先の話」とせず各自が、「今、準備を自分自身の手でしておく事が大切である」まず、「賃貸」と「持家」とで比較検証します。



賃貸 vs 一戸建て購入 支払コストで比較

	会社員(38才)男性	
	年収	500万円
	県内の新築一戸建て平均(2,000万円)を購入(賃貸は同等レベルで転居しない条件)が前提	

	新築一戸建て	
	郊外に有り、交通の利便性より環境に注目し、低価格のものを購入。 価格 2,000万円	
	入居時の初期費用も少なく、低金利のため返済額もラクに。	

分譲賃貸	
郊外型一戸建ての分譲賃貸物件で比較	
築年数できには、古い賃貸である以上、文句は言えない。	
ペットも飼育可能なため選択	

同等レベル戸建て賃貸

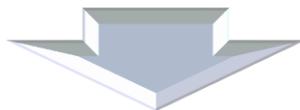
入居時の費用	家賃	60,000円
	敷金(2ヶ月分)	120,000円
	礼金(2ヶ月分)	120,000円
	手数料	60,000円
	保証保険料	30,000円
	小計	360,000円

新築一戸建て購入

自己資金	100,000円	契約手付金に充当
諸費用	1,050,000円	登記・火保・保証料等
仲介手数料	712,800円	
	円	
	円	
小計	1,862,800円	

ランニングコスト	支払年齢期間	38才～生涯(88才)
	家賃	60,000円
	保証保険料(年間)	6,000円
	年間支払額	726,000円
		円
	総支払総額予測	36,660,000円

支払年齢期間	38才～73才	住宅ローンは最長35年返済
毎月返済	58,930円	
固定資産税(年1回)	110,000円	
修繕維持費	80,000円	10年に1度、96万円使用
年間支払額	897,164円	
	円	
総支払総額予測	33,263,552円	



※ 修繕費用は10年間で約100万円使用する見込みで試算
 ※ 外壁塗装、配管等交換、屋根葺き修理等

賃貸より購入の方がこれだけの差が・・・!

3,396,448 円お得!

※一般的に各社の営業マンが作成する家賃比較DMではなく、現実に新築一戸建てに入居したケースとして賃貸も一戸建て賃貸をベースに平均寿命等から算出。

各種保険の有無で安心感も違いが・・・!?

保険は残されたご家族を守る!?

建物の保証	無
支払の保証保険	1年間保険選択可(賃料の10%)
生命保険	無

※家族がある場合は同居家族の維持可能な保険加入が必要になります。

建物の保証	10年間の構造体保証保険付
支払の保証保険	無
生命保険	有り。住宅ローンが0になる

※住宅ローン契約時に加入で、生命保険は残存額に対しての保険金額となります。



あなたなら、大丈夫? リストラ、失業、高齢障害、定年・・・。

老後の事、今から考えておかないと、後に大変な事になりませんか?

リストラ等(まだ就業可能期間の場合)	一定期間の滞納保証保険、又は退去
定年後	家賃が毎月必要なため大変

リストラ等(まだ就業可能期間の場合)	借り替え、返済プラン相談、又は競売
定年後	固定資産税のみで年金で対応可

※誰もが、高齢となると「健康」に注意が必要となります。特に男性と女性とでは「平均寿命」が約10年間も違うため、独居老人と言われる人口が非常に多くなっている現在の日本も背景にあります。



Do you know wise real estate purchase art ?

賢い不動産購入術知ってますか？

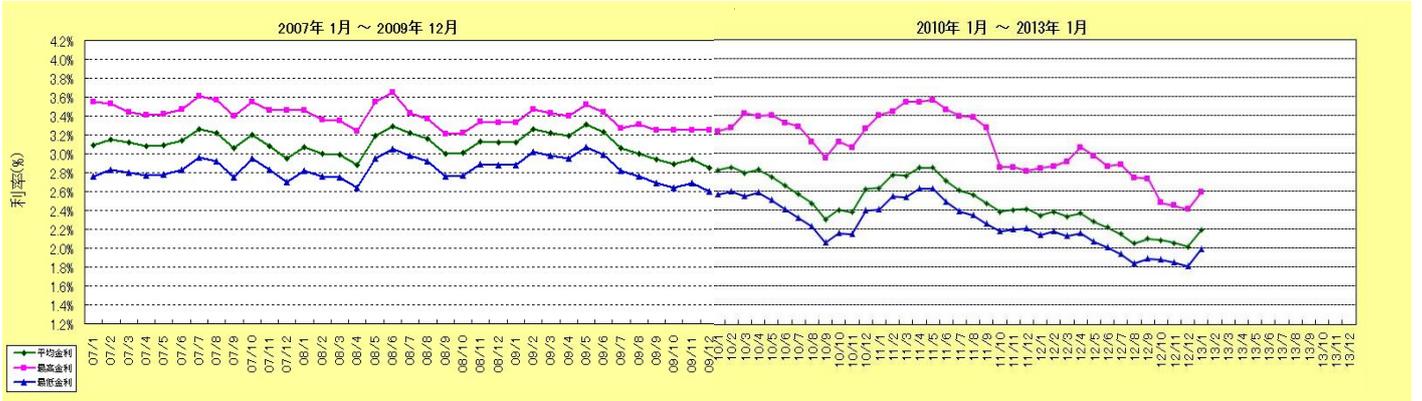
長期金利は今や過去最低の水準と言っても過言ではありません。
 変動金利もある意味固定化しており、短期固定型金利も最低水準の金利です。
 インフレ政策になった場合、こういった低金利時代は幕を引き、高金利時代へ突入して行きます。
 消費税増税導入前である「今、がやはりチャンスかもしれません」

■フラット35 金利の推移グラフ



■地方銀行 金利推移グラフ

※ 住宅支援機構データ参照



今から約5年前の金利を比較すると1~2%前後の金利の差があります。今後インフレ時代になったら、金利も確実に上昇(5年より以前)することとなります。

借入金額	2,000万円	の場合、
現時点の金利	0.75%	35年返済

返済額は？ 54,157円

35年間の返済の差額は？ 4,014,593円

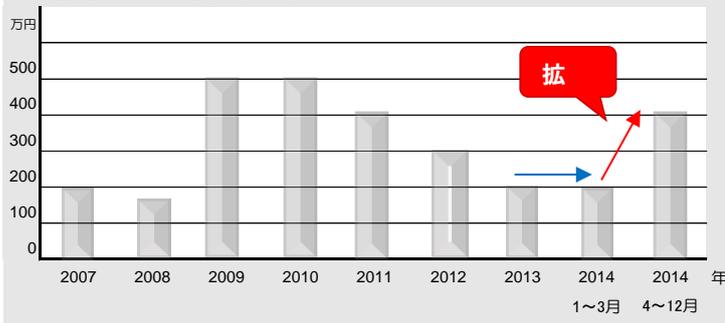
※35年間の返済期間にはこんなに同じ住宅ローンなのに差がでます。

金利が上昇 1.75%

返済額は？ 63,716円

毎月返済の差額は？ 9,559円
 年間返済の差額は？ 114,703円

■住宅ローン控除額推移グラフ



恩恵がある今がチャンス!です。

平成26年4月1日からは住宅購入資金の4,000万円まで住宅ローン残高の1%相当分が年末調整として戻りさらに、新築住宅や特定の条件の中古住宅を購入しの場合には、「すまい給付金」制度で最高30万円の現給付が受けれるようになりました。(平成29年12月31日入居まで)
 新築一戸建て等の住宅ローンを借りるなら、今が良いと考えます。