

マイホーム購入スクールの流れ

初めて購入するマイホーム・怖さをなくしましょう

STUDY1 「購入する前に絶対知っておきたいことと良い物件を選ぶ基準」

一度の人生で失敗は許されません

STUDY2 「将来を見据えた取得戦略と購入予算」

賢い資金計画が成功を呼びます

STUDY3 「購入資金・返済計画（住宅ローンについて）」

物件を見る目を育てましょう

STUDY4 「失敗しない選び方と購入の秘訣、購入後の付き合い方」

1

マイホーム購入スクール

STUDY 1 ▶

**購入する前に絶対知っておきたいことと
良い物件を選ぶ基準**

【用語解説】

フラット35

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利住宅ローン
融資実行時に返済終了までの借入金利・返済額が確定しているため長期にわたるプランを立てやすい

9

大きなお金は「絶対額」で考える

住宅	: 5,000~6,000万円 (賃貸も、持ち家も)
生命保険	: 1,000~2,000万円
車	: 2,000万円 (コンパクトカーの場合)
食費	: 2,000万円 (月3万円の場合)
教育費	: 1,000万円 (子ども一人あたり)
老後資金	: 3,000万円 (最低)、6,000万円 (ゆとり)

一生に一度、失敗は許されない

10

マイホームといっても・・・



立地は? (東京23区内? 首都圏? 地元?)
間取りは? (ワンルーム? 1DK? ファミリータイプ?)
建物の構造は? (マンション? 戸建て?)
築年数は? (新築? 中古?)

選択肢は様々……

ライフプランをしっかりと考えましょう

13

賃貸住宅にお住まいの方に質問です



あなたの支払っている家賃はいくらですか?

家賃の目安は月収の25%以内

14

必ずしも買った方がお得とはいえない



「いずれ実家を相続する」

「住宅手当が充実している」

「転勤族です」

15

計算してみてください

今まで払い続けてきた家賃はいくらですか？

月 万円×12カ月× 年= 円

これから払い続ける家賃はいくらですか？

月 万円×12カ月× 年= 円

あなたの一生で払い続ける家賃はいくらですか？

16

30年後にどれだけの資産価値があるか

資産価値とは？

「その物件を売ったらいくらになるか？」



33

5,000万円で購入した新築物件が
1年後5,000万円で売れるとは限らない



→ 新築物件に乗せられたプレミアム

34

マイホーム購入スクール

STUDY 3 ▶

購入資金・返済計画 (住宅ローンについて)



Chapter. 1

住宅ローンを知る

人生最大の借金「住宅ローン」を知ろう!

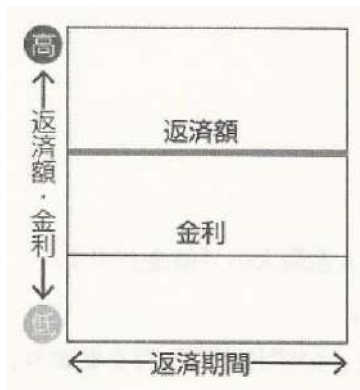
住宅ローンの金利のタイプ

全期間固定型	ローン完済までずっと同じ金利が続くタイプ。経済の動きや金利情勢に、支払金利が左右されないのが安定感があります。低金利の時に借りれば、返済額を安く固定できます。 デメリットは、他の金利のタイプと比べると金利水準が高くなること。
変動金利型	金利情勢の変化に伴い、金利が変動するタイプ。金利は年2回見直されるのが一般的。金利が上がると返済額のなかでの利息の割合が増え、元本の割合が減るので、元本が減りにくくなります。また毎月の返済額は5年後ごとに見直されるものが一般的。低金利の時は魅力ですが、金利が高くなると毎月の返済が苦しくなるというデメリットがあります。
固定期間選択型	「3年固定」「5年固定」「10年固定」といった具合に、一定期間だけ金利が固定されているタイプ。固定期間終了後は変動金利か、さらに一定期間固定金利を続けるか選択できるようになっています。固定期間が長いほど、適用金利が高くなります。

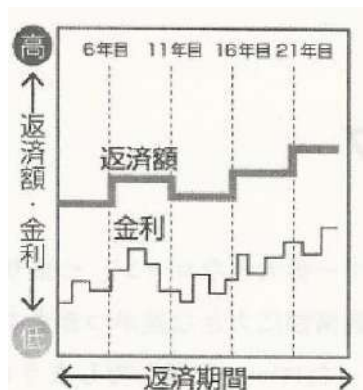
3

金利のタイプ それぞれメリットデメリットがあります

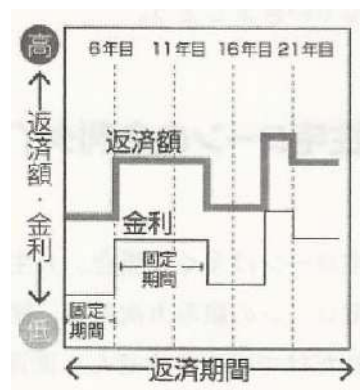
全期間固定型



変動金利型



固定期間選択型



4

Chapter. 2

住宅ローンの種類

住宅ローンの種類

フラット35

住宅金融支援機構の提供する住宅ローン商品

公的ローン

財形貯蓄をしている人向けの財形住宅融資や、各自治体のローンなど。

民間ローン

民間の金融機関にはさまざまなローンがあります。



【フラット35、財形融資、民間ローン】

	フラット35	財形融資	民間ローン
金利タイプ	最長35年間の固定金利	5年間固定金利	固定金利 変動金利 固定期間選択型 など
ローン保証料	かからない	かからない	かかる (かからない金融機関も一部あり)
団体信用生命保険 (団信)	任意 保険料は自己負担	原則加入 保険料は自己負担	義務づけ 保険料は一般的に金融機関が負担

17



Check Point

複数の住宅ローンから自分に合った
住宅ローンを選ぶ！

18