**こんな理由でマイホームを考えていませんか？**

・頭金ゼロでも大丈夫！！

・頭金を貯めなくても、住宅ローン借りられます。

・お客様の年収ですと、これくらいのマイホームは無理なく借りられますよ。

・消費税増税前の今が買い時！！

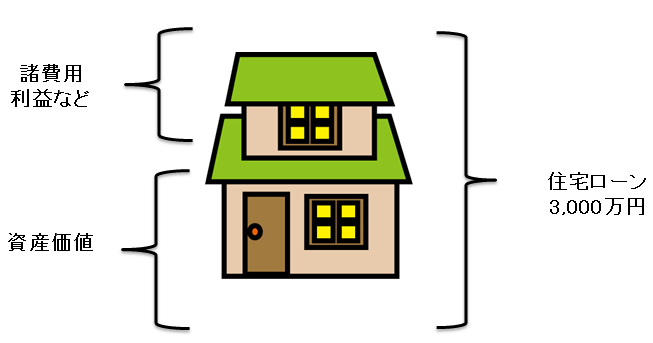
・消費税上がれば支払額増えますよ。

・低金利の変動金利でローン組んだ方がお得

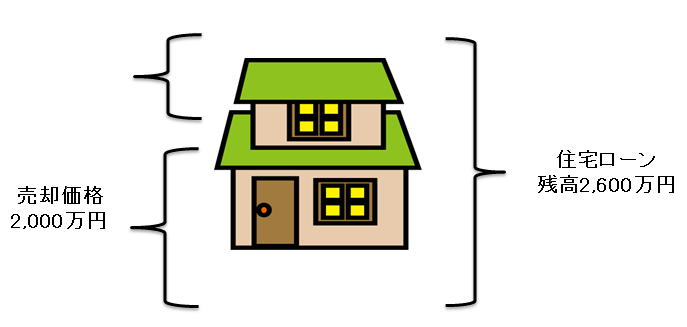
と営業マンに言われた。

**頭金ゼロで購入してしまうと・・・**

購入当初



売却時：売りたくても・・・



**頭金の有り無しで〇〇総額が変わる**

返済期間35年



**今建てるのと頭金を増やして3年後に建てるのは？**

年齢30歳　年収400万円（奥さん27歳　専業主婦　子どもなし）

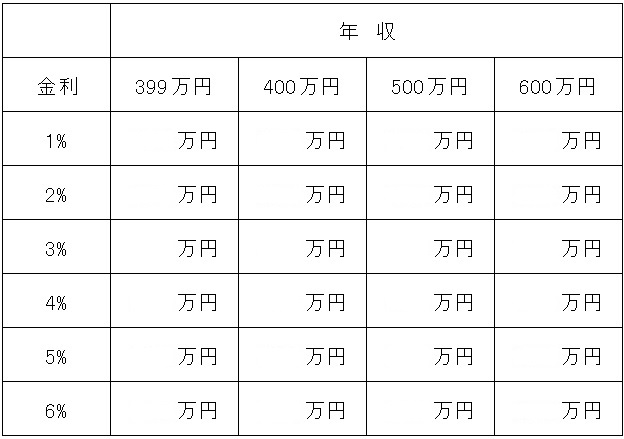
総額3000万円で検討（建物2000、土地800、他200）

頭金のためのお金として150万円あり

頭金1割（300万円）用意するか？今建てるか？

3年間限定で収入を得て頭金を増やすか？（150万円→450万円）

**年収によって借りられる額は違うの？**



**消費税増税前の今が買い時？**

**消費税上がると支払額はどれくらい増える？**

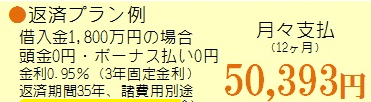
**低金利の変動金利でローンを組んだ方が得？**





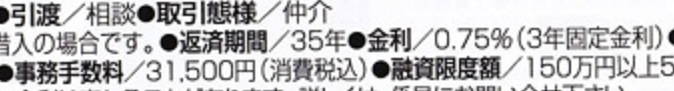


**よく見かける住宅のチラシ**



**よく見かける住宅のチラシ**

****

****

期間の短い固定金利で試算されていることが多い

**金融機関が力を入れている住宅ローン商品は？**

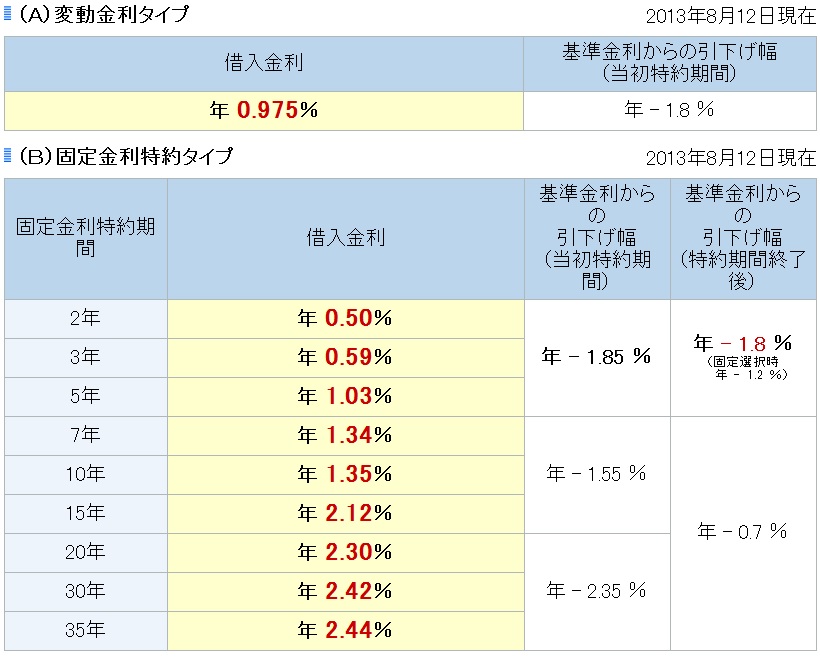
****

****

変動金利の場合はさらに引き下げ

****

2年固定、3年固定はさらに引き下げ

****

**住宅ローンは何で決まる？**

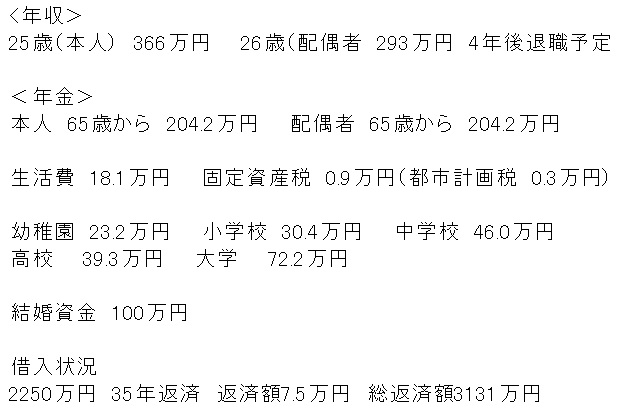
**年収で考えて大丈夫？**

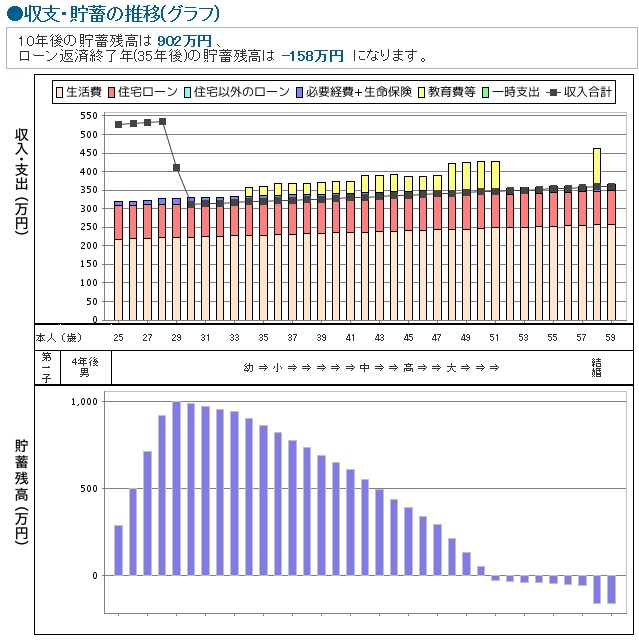
**マイホームを建てる・購入するためにまずすることは？**

**マイホーム購入までの流れ（簡略）**

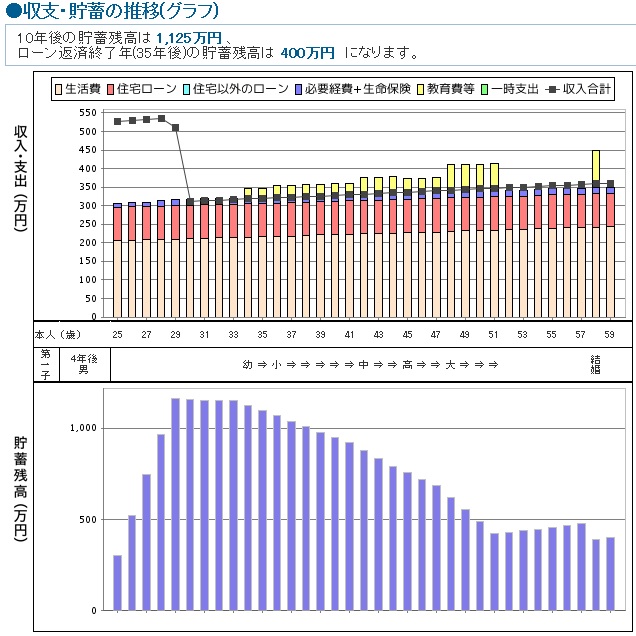
**借り過ぎで将来困らないようにするには？**

**「資金計画」することで将来は変わる**





資金計画をすることで将来が変わる



**60歳時点の残高を確認しておく**

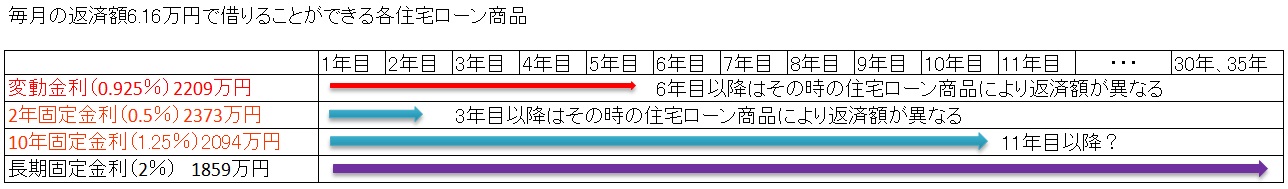
**借入当初は優遇幅が大きい**

**家庭にあった返済額を把握する**

**家計にあった返済額とは？**

**家計にあった返済額がわかったら？**

**選ぶ金利によって借りられる額も変わる**



**マイホーム取得後も貯蓄をすることが大事**

年収の10％以上（できれば年間50万円）の貯蓄を目指す。

貯蓄額が年収の10％以上（50万円以上）にならない場合は、無理な住宅ローンと

なるため、取得前に『貯蓄のできる家計』に改善の必要あり。

**今の貯蓄はどこから？**

貯蓄の話をすると、

「貯蓄はあまりない。50万円以下」 「400万円くらいはある」

「2000万円くらいある」というご家庭があります。

この中で、2000万円あるというご家庭はすごいなと思うかも知れません。しかし、

**貯蓄の額＝頭金の額ではない**

**家計の収支を大雑把でも把握する**

・年収は把握できていますか？

・手取り収入は把握できていますか？

・毎月の支出は把握できていますか？

・年に数回の支出は把握できていますか？

・将来発生する支出は把握できていますか？

・家計簿をつけてない場合は、通帳・クレジット明細書などで大雑把にでも把握する。

・食費　　　　　　　　　　　家賃

・雑費　　　　　　　　　　　小遣い （夫婦）

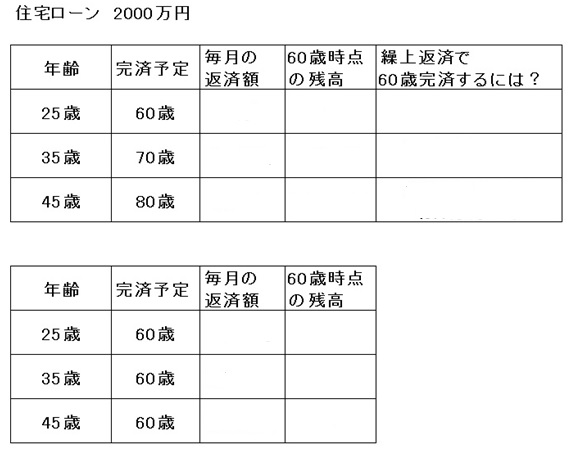
・水道、光熱費 　　　　　　 教育費

・ガソリン、車両費、 　　　 衣服

・通信 　　　　　　　　　　 交際費

**住宅購入の諸費用はどれくらい？**

**いつまでに完済するか？**

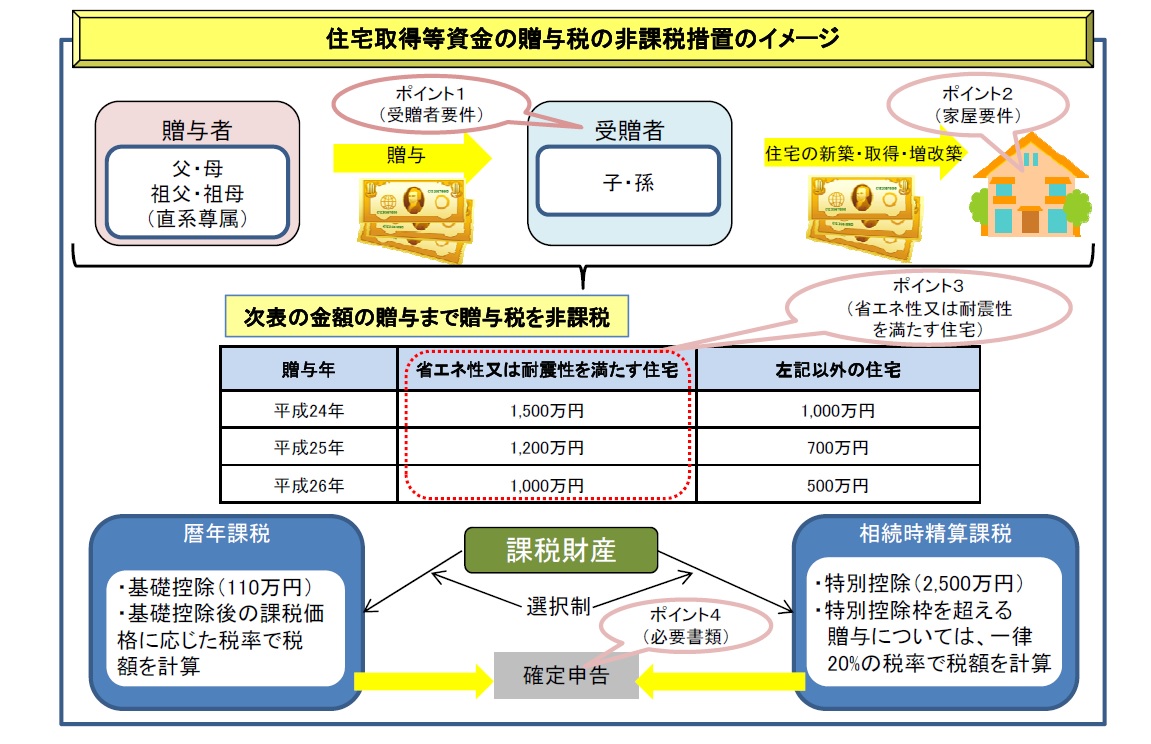


**繰上返済というが本当にできるか？**

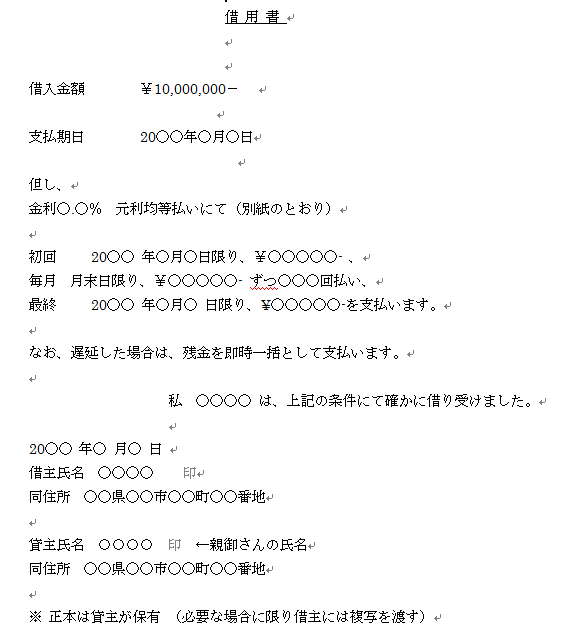
ご相談を頂く中などで「繰上返済」をしてなるべく早めに完済したいという場合もありますが、長期に渡る返済期間の間、継続して「繰上返済」をしていくことができますか？

**頭金が少ない　どうしよう？**

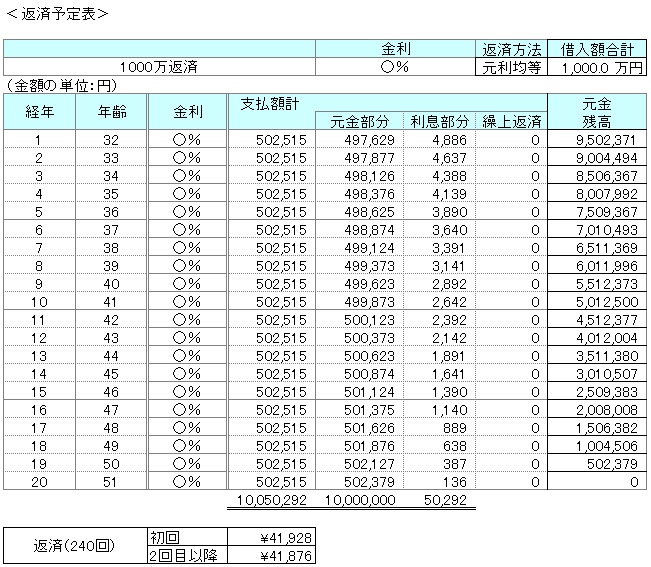
**贈与がお得**



**親から借りる場合は「借用書」を作成**



**親から借りる場合は「返済予定表」を作成**



**金融機関の住宅ローンとフラット35の違いって？**

**期間終了後の優遇金利に注意！！**

**期間終了後の優遇金利の違いで124万円の差**

期間終了後の優遇金利1.5％

2000万円　35年返済

当初　5.83万円

11年目　7.32万円

期間終了後の優遇金利1.0％

2000万円　35年返済

当初　5.83万円

11年目　7.72万円

**住宅ローンはどこで借りたら良いか？**

金融機関の金利状況がひと目で確認できる

「住宅金融普及協会」 http://www.sumai-info.com/

住宅ローンは、『金利』・『返済期間』・『借入額』の3つで決まりますが、

「保証料」・「事務手数料」・「団体生命保険加入の有無」・「繰上返済手数料」

などを含め総合的に見る必要があります。

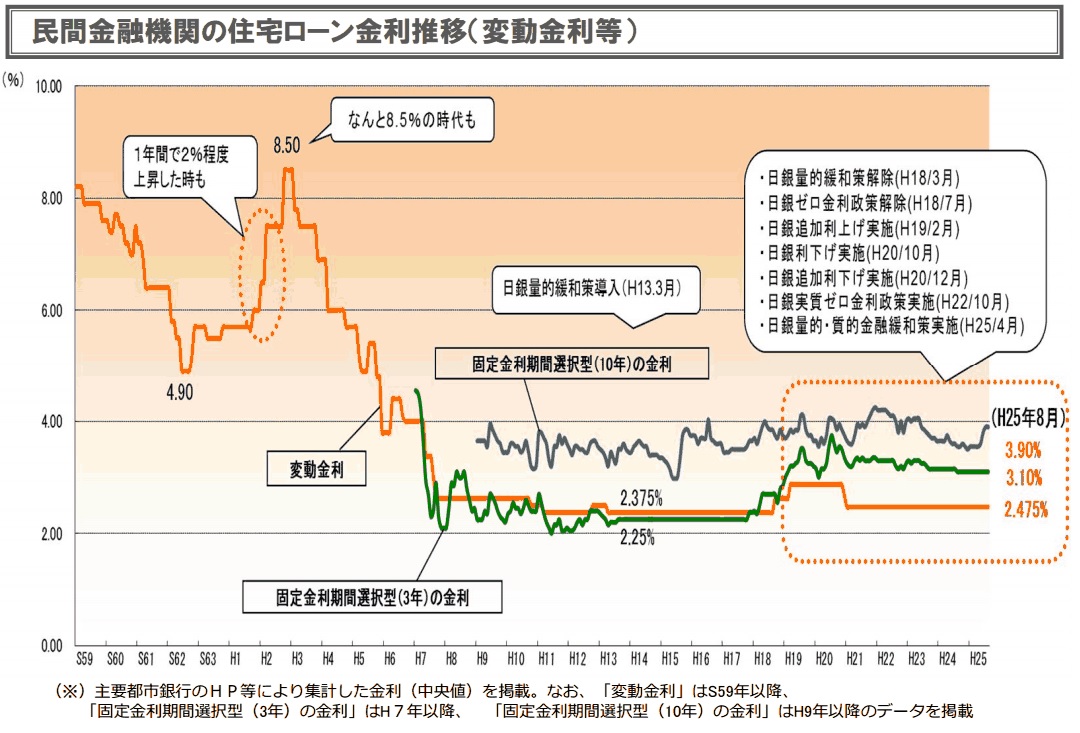
**次のうち、総返済額が少なくなるのは？**



**金利の変動・返済方法によっては状況が変わる**

****

**金利選びは過去を見て将来に活かす**



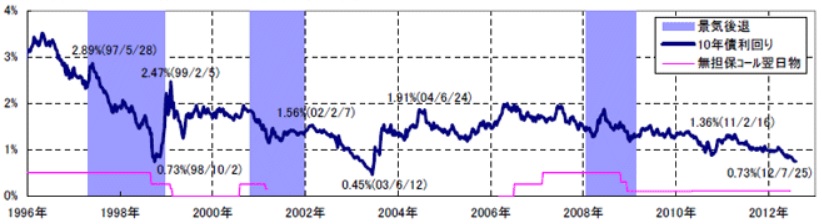
現在の10年国債は1.0％を下回り、 2003年6月に記録した世界史上の最低

値（0.430％） を2013年4月5日に更新（0.315％）しました。その後、4月30日に

0.65％に上昇し、 現在8月15日時点では、0.740％となっています。

　過去、10年国債利回りが1％を下回り、 その後急激な金利急上昇した時期は、

1998年10月2日と2003年6月12日の2回あります。



出展：大和住銀投信投資顧問

　長期金利は、住宅ローン金利（長期固定）に影響。

**「変動金利」か「長期固定金利」で迷ったら？**

**変動金利を借りて良い家庭は？**

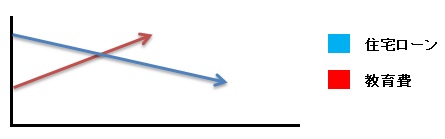
**返済期間は1年単位で短くできる？**



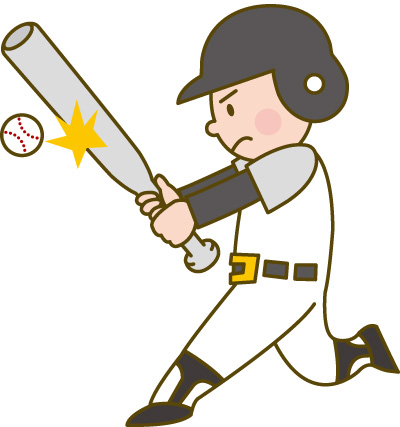
**フラット35は、35年間借りるの?**

**子どもが小さい家庭の住宅ローン選びは？**

**教育費が必要なときの為の返済方法とは？**

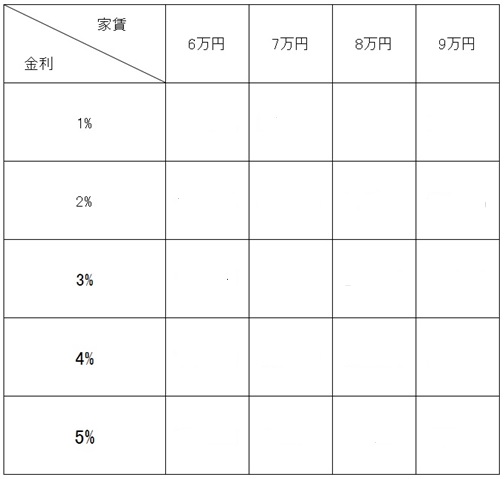


返済も安心、教育費も安心

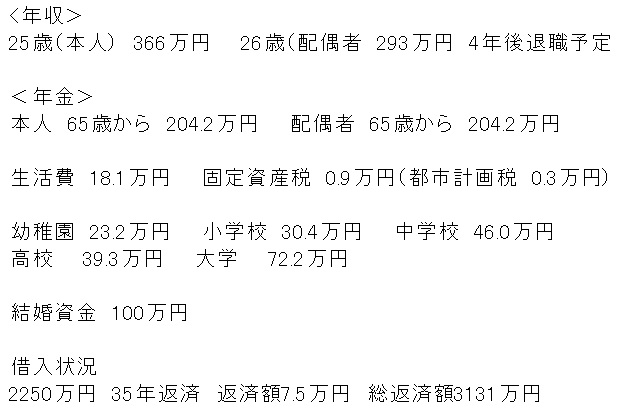


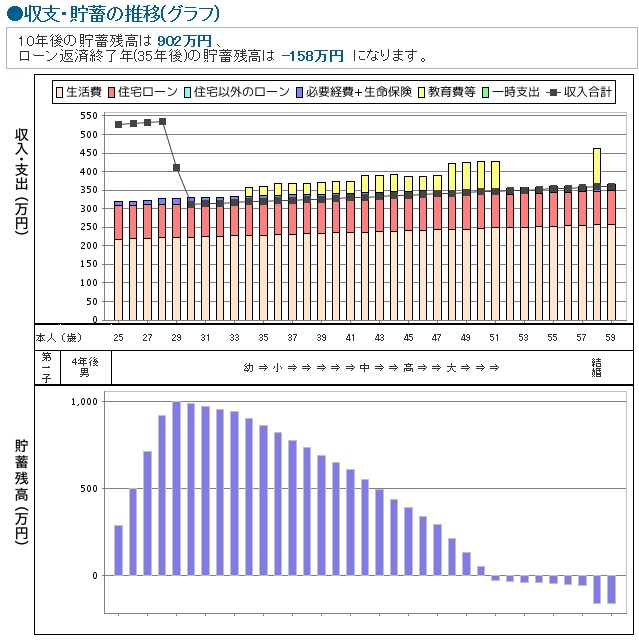
****

**家賃と同じ額で返済するには？**

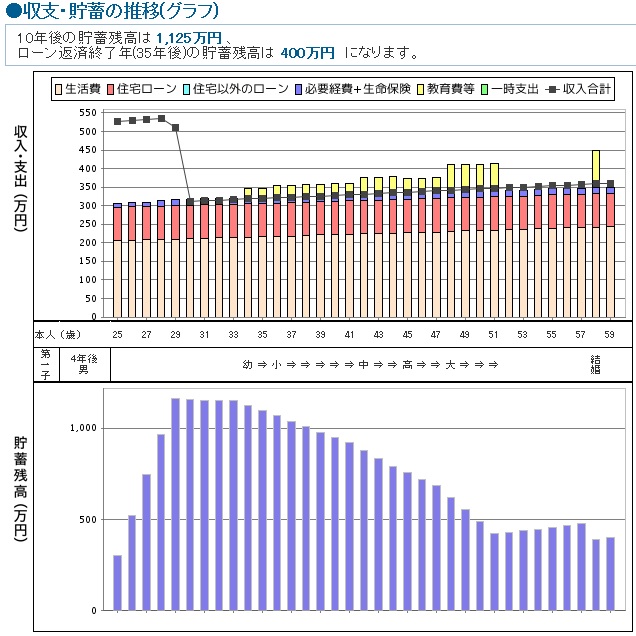


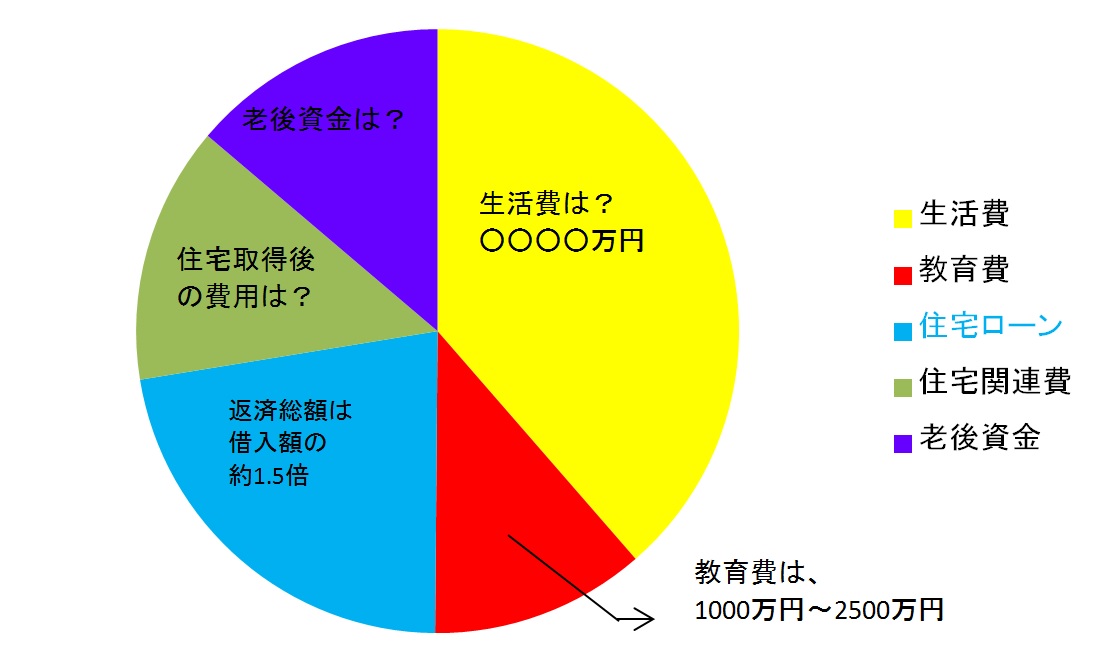
**「資金計画」することで将来は変わる**





**「資金計画」することで家計は変わる**





**住宅ローンの目安額は？**

**金利が上がると返済額はどれくらい？**

【2000万円　35年返済】





**ボーナス返済は使わないほうが良い？**

【2000万円　35年返済　ボーナス20％】



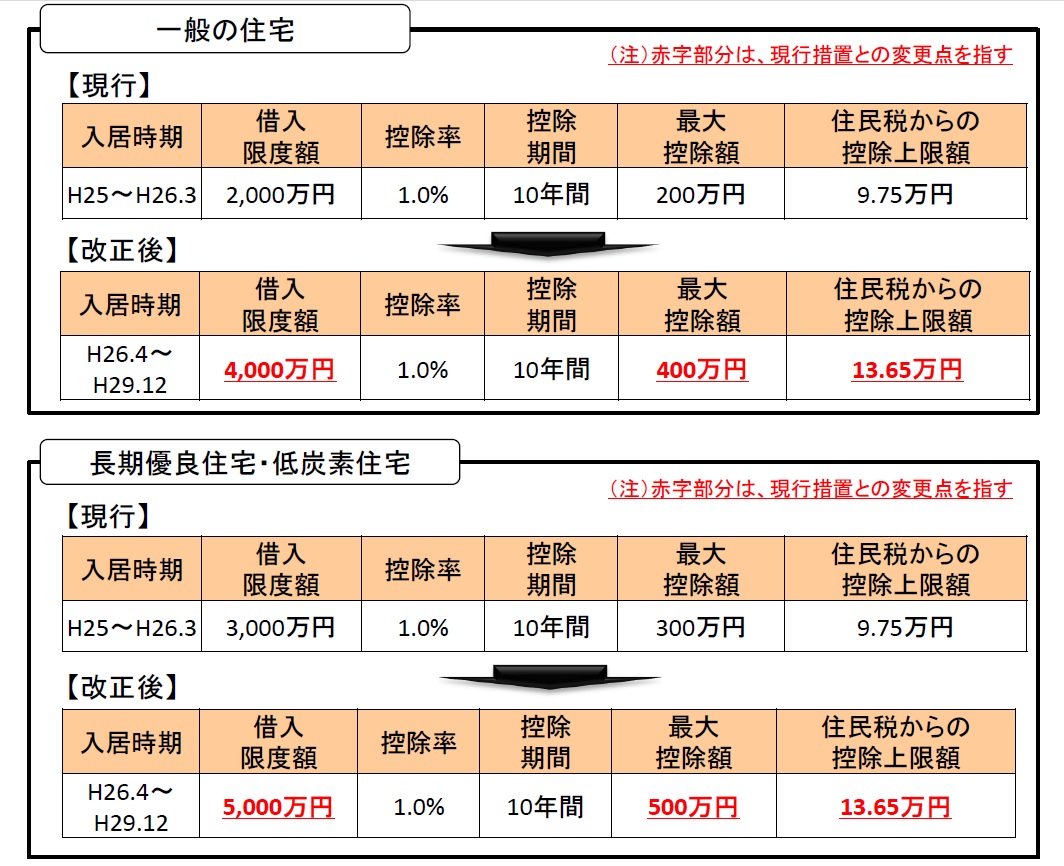


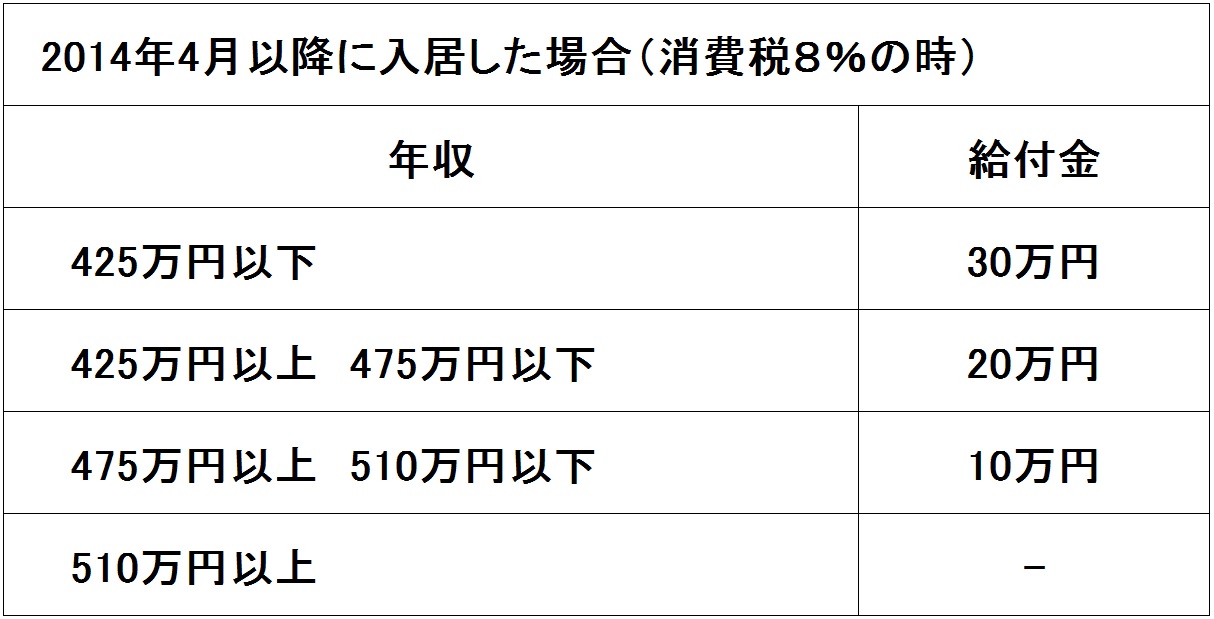
【2000万円　35年返済　ボーナス40％】





**減税・給付金・給付金計算**

****

****

****

**住宅ローンの審査で見られる上位6項目**(国土交通省調査結果より）

**自分の信用情報を見てみましょう。**

機関

全国銀行個人信用情報センター　銀行

㈱シー・アイ・シー 信販会社・家電・自動車系クレジット会社等

ＪＩＣＣ日本信用情報機構 消費者金融専門業者

**事前審査後にローンを組むな!**

**転職後でも借りられるローンがある？**

**奥さんが働きに出れば解決するのか？**

**家賃と持ち家はどっちが？**

**イチロー日米通算4000本安打と住宅ローン返済**

**こういう方は借りにくい、借りられない**

**スーパーホワイトって？**