

## Q 1 : 無理なく購入できる物件価格は？ (その1) - 毎月の支払額から把握 -

### なぜ試算が必要？

営業マン：「夢・希望を先行して、マイホーム購入のプランを作成すると、最後に予算の都合で**“間取りを削る”** 検討が始まります。

これでは、“夢のマイホーム” への**“取り組み意欲”** も減退してしまいます。

“最適なプラン” を検討するには、まず、  
“無理なく購入できる物件価格” を知る必要があります。



#### 【ポイント】

この**“無理なく購入できる物件価格”** を知ることで、はじめて**“現実的な間取り”** を検討できるのです。

Bさん：「そうですね・・・でも、先ほどお話したように、まず、  
“どのくらいの物件（土地・建物）なら持てるのか” の目安がわかりません。  
ですから、間取りについては、今も具体的な検討ができないでいます。」

営業マン：「わかりました。では、1つずつ考えてみましょう。」

#### 【ポイント】

まずは、将来のことも想定し、毎月の支払可能額から、**“おおまかな借入可能額”** を考えてみるのが良いでしょう。

“住宅ローン” は、“いくら借りることができるのか” ではなく、  
“いくらならちゃんと返せるか” ということが重要です。

そのことを前提に、ご自身の条件で試算を行い、マイホームを購入するための  
“判断材料” を、金額ベースで整える必要があります。

“無理なく購入できる物件価格” をもとにプランを作成すれば、マイホーム購入後は、  
返済に苦しむことなく、安心して、快適な生活を送ることができるのです。

では、早速ですが、将来の教育費なども考慮しながら、毎月の支払可能額から  
“無理なく購入できる物件価格” を概算で考えてみましょう。」

Bさん：「宜しくお願いします。」

### 試算の根拠は？

営業マン：「毎月いくらまでなら無理なく返済できますか？」

現在の家賃（駐車場代込）を目安にお考えになればいいかと思います。」

Bさん：「今の家賃は7万円ですが、ちょっとがんばって、9万円にしてみます。」

営業マン：「わかりました。次に、ボーナス時はいくら加算できますか？」

Bさん：「15万円をお願いします。」

営業マン：「返済期間は35年、金利は、3.0%とします。」

営業マン：「最後に、頭金はいくら用意できますか？」

Bさん：「500万円くらいでしょうか。」

### 試算の結果は？

営業マン：「では、試算結果をみてみましょう。」

返済可能額からみた借入可能金額は、2,986万円です。

諸経費は、180万円です。

無理なく購入できる物件価格は、消費税込みで、3,306万円です。

いかがですか。

これで、おおまかな借入可能額を、概算で確認できたかと思います。

#### 【試算根拠】

■毎月無理なく返済できる額	:	9万円/月
■ボーナス時に加算できる額	:	15万円
■自己資金	:	500万円
■返済期間	:	35年
■金利	:	3.0%

#### 【試算結果】

★①返済可能額からみた借入可能金額	:	2,986万円
②諸経費	:	180万円
★③無理なく購入できる物件価格 (借入可能金額+自己資金-諸経費)	:	3,306万円