



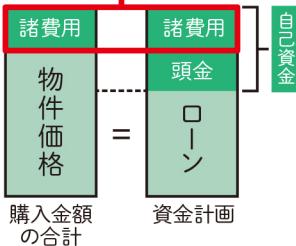
【資金計画】

不動産購入には物件の価格以外にも、仲介手数料や登記費用等の諸経費がかかります。
また、引越し費用なども見込んでおく必要があります。
物件価格と諸経費を合わせた総額について、資金計画を立てる必要があります。

購入時に必要な資金

物件購入には、物件価格と諸費用（物件価格の6%～10%位）が必要になります。

金融機関からの融資可能金額は、一般的に物件価格の80%～90%位になりますので、自己資金として物件価格の10%～20%と諸費用の用意が必要になります。



購入時に必要な諸費用

仲介手数料

- 本体価格の3%+6万円・・・成約時既定の仲介手数料がかかります。（本体価格400万円超の場合）（消費税別途）

登記費用

- 所有権保存の登記
- 所有権移転の登記・・・登録免許税と登記手続きの際の司法書士への報酬
- 抵当権設定の登記

ローン費用

- ローン事務手数料・・・返済期間・金融機関により異なります。
- ローン保証料・・・ローン条件により異なります。
- 団体信用生命保険料・・・ローン金利に含まれる場合があります。
- 印紙代（印紙税）・・・ローンを組む場合に契約書に貼る印紙。

その他

- 印紙代（印紙税）・・・売買契約書に貼る印紙。（売買価格により異なります）
- 固定資産税等清算金・・・引渡し日からの金額を日割りで計算します。
※ 毎年1月1日時点で、各市町村の固定資産税台帳に記されている土地や建物を所有している人にかかります。
- 管理費等の清算金・・・引渡し日からの金額を日割りで計算します。（マンションの場合）
- 保険料・・・火災保険、地震保険等。
- 不動産取得税・・・不動産の取得にたいしてかかる税金。

必要に応じてかかる費用

- 引越し費用
- リフォーム・ハウスクリーニング費用等

いつ・どのような資金が必要？

	物件価格	諸費用	ローン関係
契約締結時に必要なもの	手付金	● 仲介手数料の半金 ● 印紙代	
引渡し時に必要なもの	残代金	● 仲介手数料の残額 ● 登記費用 ● 固定資産税等清算金 ● 管理費等の清算金 ● 保険料（火災保険料等）	住宅ローンを組む場合 ● 印紙代 ● 団体信用生命保険料 ● ローン事務手数料 ● ローン保証料
引渡し後に必要なもの		● 不動産取得税 ● 引越し費用 ● リフォーム代	

← 購入価格のおよそ6～10%位 →

資金計画を整理するポイント

- 用意できる自己資金を整理したり、年収や勤務先の状況により借入れ可能額を確認しましょう。
- 返済計画をしっかりと立てます。月々の返済やボーナス時の返済を併用するののかも考えて借入れ額を決めていきます。
- マンションなどでは、月々の管理費・修繕積立金や駐車場代なども考慮し、返済計画を立てることが大切です。
- ご家族からの援助などがある場合も、早めに相談しておきましょう。



◎ ライフプラン（人生設計）の策定

今はインターネットで年収や月々の希望返済額を入力すると、借入可能額が簡単に算出できます。ひとつの目安にはなるとは思いますが、その金額を基に住宅購入を進めていくことは間違いです。何故ならばその金額は今現在の数字であるからです。

住宅購入後には最長で35年間の住宅ローンを支払い続けなくてはなりません。35年の間にはお子様のご出産など家族構成の変更や当然に教育費も嵩んでいきます。親御様にご趣味があればその費用や定年退職など色々なことが起こり得ます。

そこで、当社では「キャッシュフロー計算書」という書類を作成し、長期的な収入・支出を予測し、貯蓄の推移を見える化します。高い買い物であるからこそ、しっかりとした人生設計が必要になるのです。

