

◎シミュレーションの前提条件⑦

(住宅ローン・住宅費①)

<2017年12月に現在のお住まいの更新を迎えるため、2017年度中に、住宅を購入される前提としております>

・ご購入予定の住宅は、お書きいただいた物件価格やご希望等を踏まえ、以下のように設定しております。

○物件価格	:	4,500万円(一戸建てを想定しております)
諸費用	:	360万円(物件価格×8%としております)
自己資金	:	▲860万円(頭金は、500万円としております)
お借入予定額	:	4,000万円(住宅ローンの詳細は、次ページ参照)

<2017年度購入の場合、頭金を用意する場合は一般財形を取り崩す必要がございます。一般財形の長期貯蓄の有利性(半年利払)や中途解約調整金を勘案すると、フルローン(頭金なし)の場合との損得比較は難しいですが、物件に対する融資率を90%以下にすると、金利面で優遇される場合が多いのでここでは物件価格の10%超を頭金に入れる設定としております。なお、他の物件価格の場合についても、別途シミュレーションしております>

○ご購入後の住宅の管理費及び修繕積立金は、月2万円とします。(こちらは、一戸建てご購入であれば不要ではありますが、将来のリフォーム資金のため、マンション入居時と同様、自主的に積み立てることが好ましいと思われる)この積立金額はキャッシュフロー表の簿外計上となりますが、ご自宅ご購入後15年、30年経過時に、それぞれ360万円(2万円×12か月×15年)を引き出し、リフォーム代に充当するものとしています。よって、この際のリフォーム費用はキャッシュフロー表上はキャッシュアウトが発生いたしません)

○ご購入後の駐車場代および駐輪場代は、一戸建てのため勘案しておりません。(マンションであれば、月2~3万円を別途計上する必要がございます)

○ご購入後の固定資産税・都市計画税:年16万円(推計)

(この管理費、修繕積立金、固定資産税の合計、年:約40万円を住宅費欄に計上しております。ご購入後の駐輪場代は考慮しておりません。管理費及び修繕積立金は、将来の上昇懸念がありますが、現時点では考慮しておりません。また、固定資産税・都市計画税につきましては、物件が未定のため、あくまでも仮置きの数値です)