

～予算設定の流れ～

I：問い合わせ物件を例に説明

伝えるべきこと：問い合わせ物件を買ってという話ではないということ

【問い合わせ物件を例にして、同価格帯で、諸費用をプラスした総額の説明】※紙に書きながら説明

お問合せいただいた**価格帯**の物件をご購入するにあたって、物件価格の他に諸費用っていうものがかかってくるんですね。

名義を売主様から購入した方に変更する費用、お金を借りる為に銀行さんに払う費用、不動産会社に支払う手数料、、諸々かかってくるんですけど、

その諸費用が後で足りなくなった、想定と違ったとならない様に、多めに1割みたとして、〇〇万円、総額で〇〇万円になります。

【自己資金を確認し、借入金額について説明】

ちなみに仮にものすごく良い物件、理想的な物件があったとして、自己資金（頭金）を入れる予定はございますか？

（紙に書く）総額〇〇万円－自己資金〇〇万円＝借入〇〇万円（なければ書かなくてよい）

〇〇万円の物件を購入するにあたって、〇〇万円のお借入れが必要になるんですが、〇〇万円お借入れをされた場合のお支払いについて、ご説明をさせていただきます。

【金利はどっち？固定？変動？】

ちなみに今回は変動金利、固定金利、どちらでお考えでしょうか？

※希望がある場合はそれぞれで計算（固定の場合、銀行、想定金利を確認）

→「決めてない・どっちが良いかわからない。」

選択できるお客様の9割以上は変動金利を選ばれておりますので、一旦変動金利でお支払いのご説明をさせていただきます。

【ローン電卓を見せながら入力説明】

今回お借入れが〇〇万円、金利が(0.925% or 1.025%)、金利については後ほどご説明させていただきますね！

〇〇様、今現在ご年齢はおいくつでしょうか。

（お客様カード書いてあるならそれを入力 ※書いてあるのに聞くのは失礼）

年齢によって返済月数入力 420 ヵ月 35 年（状況によって借入れ年数について説明）

だと、月々のお支払いは〇〇〇〇円になりますね。（元々書いた紙に返済額を書く。）

お支払いは問題ないでしょうか。

Ⅱ：金利説明

伝えるべきこと： あくまで最低限出るであろう金利。実際の優遇を知るために事前審査をかける布石

【金利について説明】

先ほどお伝えした（0.925% or 1.025%）という、変動金利の仕組みからご説明すると 2.625%というのが変動金利の基準としてあります。

この基準の金利の中から、〇〇様のお勤め先規模、職種、勤続年数、ご年収ですね。あとは買う物件。その内容を総合的に銀行さんが判断して、このお客様であれば、基準の金利から、お借入れしている期間ずっと、マイナス何パーセント優遇しましょう、という優遇金利があるんですね！優遇金利の幅が-1.7%~-1.95%位まであって、1.95%取れる方っていうのがいわゆる公務員の方や、上場企業にお勤めの方が比較的取りやすいですね。とはいえ、優遇幅は銀行さんが総合的に判断して決めるので、

住宅ローンの審査が通ったとして最低限確保できるであろう金利、この 0.925%という金利でご説明いたします。。

※（保証料上乗せの場合、「という金利、それに保証料というのがあって…」）

【保証料の説明をする、金利上乗せの場合】※自己資金が諸費用分ない場合

今、昔と違ってローン組むときに保証人さんって、たてないんですね。

各銀行さんが提携している保証会社を利用していただく形になるんですね！

その保証会社に対して支払う保証料というのがあって、一括払いと金利に上乗せするパターンがあるんですね！銀行さんの審査結果次第ではあるんですが、今回は自己資金をなるべく抑えて、その保証料を金利に上乗せするパターンでご説明させていただいています。

その上乗せされる金利が大体 0.2%ですので、0.925%、これに 0.2%をプラスした、1.025%でご説明させていただきました。

ここまででご不明点などございますでしょうか？

ありがとうございます。

Ⅲ：借入上限額の説明

伝えるべきこと：個信のこと（隠してもバレるからね）、借入上限額（現実を理解してもらう）

【説明した借入金額に対して金融機関から借入が出来るか説明】※審査金利 4%で計算

で、お話が戻るんですが、このお支払自体は問題ないとのことでしたが、次は実際にこの金額が借りられるかどうかってお話なんですが、今までに銀行さんの事前審査などを行ったことはございますか？（していれば復習として、していなければ説明しますね）

各金融機関で、ご年収の中から 1 年間にご返済に充てられる金額っていうのを決めているんですね。ちなみに〇〇様は去年のご年収はおいくらになりますでしょうか。（手取りではなく、総支給の額になります。）

ご年収〇〇万の方であれば、銀行さんの金利に当てはめて 1 年間の収入の中から

（ 400 万円未満 35% 400 万円以上 40%）まで支払いにあてていいですよっていうのが決まっていて、この支払いというのが、金融機関が絡むお借入れ全てです。

今、車のローンやクレジットカードの分割払い、リボ払いで買われているものとかってございますか？月々おいくらのお支払いですか？ボーナス払いはご利用ですか？

なぜこんな突っ込んだご質問をさせていただいたかっていうと、金融機関って全部つながっているんですね。

たとえば今回いい家が見つかったとして、ローンの審査をかけたいですといったときに、

仮に千葉銀さんの窓口で審査をかけたとして、千葉銀行さんが〇〇様という方がどんな方ですかって照会をかける個人信用情報を登録している機関があるんですね。

各クレジット会社でも銀行でも人にお金を貸しますよという仕事をしているところは、いつ・誰が・いくら借りていて、その時にどこに勤めていたか、過去の取引の履歴まで、その個人情報機関に登録しています。

先ほど申し上げたように、住宅ローンをかけるときには、銀行さんが個人信用情報機関に照会をかけるので、それが全部わかっちゃうんですね。この方って今までどういう風にお金を借りてきたんですよって履歴を見られるので。

で、今結構多いのが携帯電話。今携帯電話って分割で買われているケースってすごく多いと思うんです。携帯電話のお支払いが 1 回遅れちゃいました。そういった履歴もでてきます。

もし、そういったのがあると結構マイナスだったりしますので、思い返してみても何かお心当たりがあるようなことがあれば、事前に把握しておけると、その対策も講じやすいので、ご連絡下さい。

金融機関が絡むお支払いじゃなければ大丈夫です。

って、一般的な金融機関の見方では、〇〇万円のご年収があったとして大体このぐらいです。

〇〇〇万でしたらあくまで計算上はお借入れできるのかなと思います。

この金額を丸々借りて下さいってことではないんですが、仮に〇〇〇万円お借り入れした場合、月々のお支払いが〇〇円になります。

Ⅳ：予算確定

伝えるべきこと：無理のない範囲の最大値でしっかり予算を決めてそれ以上の価格の物件は見ない！

住宅購入がゴールではない、先を見据えて予算設定する事。

【月々予算上限を決める】

ちなみに、〇〇様。仮にすごくいい物件、これ以上はないくらい理想的な物件があったとして、月々おいくらくらいまでお住まいに充てられますか？

〇〇円ですね！ありがとうございます。

アイスブレイクの際に言わせておくこと

なぜここまで細かくお話をするかというと、先ほど家賃が勿体ないなんてお話もあったんですが、お金って大事ですよ！

お客様によっては予算をしっかり決めずに、無理なお支払いになってしまっても大変なことになってしまう方もいらっしゃいます。

もう少し支払いを頑張れば・・・あと2千円・・・5千円・・・1万円・・・と、月々のお支払いを上げていただければお借入できる金額も上がります。

ご提案をする側としては物件の幅が広がってご紹介しやすくなって良いのですが、私たちとしては家を買ったけど、ご家族で出かけるのが減った、外食が減った、お子さんの習い事が出来なくなった、旅行に行けなくなった・・・

なるべくならそうならそうならしていただきたくありません。

なので、無理のない範囲の最大値でしっかり予算を決めてそれ以上の価格の物件は見ない！という事をお勧めしています。

あと一点、ご存知かもしれませんが、住宅ローンのほかにお住まいになっている間、かかってくる費用があって、

【戸建】

戸建の場合、固定資産税や修繕費がかかってきます。

物件にもよりますが、新築戸建の場合で、固定資産税は年間10万円～15万円くらいなので、月々1万円は固定資産税のために積み立てていただけると良いかなと思います。

他にも修繕費がかかってきます。10年～15年に一回、外壁や屋根の防水塗装。あとは、設備の修理などを考えて大体月々10,000円～15,000円は積み立てておいていただきたいです。

なので、トータルで月々20,000円～25,000円。これを住宅ローンとは別に取りっておいていただけると、購入後も安心してお住まいいただけるかなと思います。

【マンション】

マンションの場合、管理費や修繕積立金だけでなく、固定資産税や修繕費、駐車場代などがかかってきます。

物件にもよりますが、固定資産税は年間10万円～15万円くらいなので、月々1万円は固定資産税のために積み立てていただけると良いかなと思います。

他にも修繕費がかかってきます。戸建と違って、外壁や屋根の防水塗装などは管理組合がやるので考えなくて良いんですが、給湯器や水回り設備の修理などを考えて大体月々5,000円～10,000円は積み立てておいていただきたいです。

また、管理費・修繕積立金についても、今後上がってくることが想定されます。人間と同じで年を重ねると医療費が増すのと同様に、マンションの修繕費も上がってきます。なので、管理費・修繕積立金トータルで30,000円程度を見ていただけると安心かなと思います。あと、駐車場代、これがこの地域だと10,000円前後になってくるので、プラス10,000円。月々55,000円。これを住宅ローンとは別に取りっておいていただけると、購入後も安心してお住まいいただけるかなと思います。

これらの費用込みで〇〇円の認識で大丈夫でしょうか？

(大丈夫です。)

ありがとうございます。

そうしましたら、住宅ローンに充てられる月々のお支払いは〇〇円から〇〇円を引いて〇〇円、

ここから逆算すると〇〇〇〇万円のお借入れ、物件価格で言うと、〇〇〇万円が物件のご予算になります。