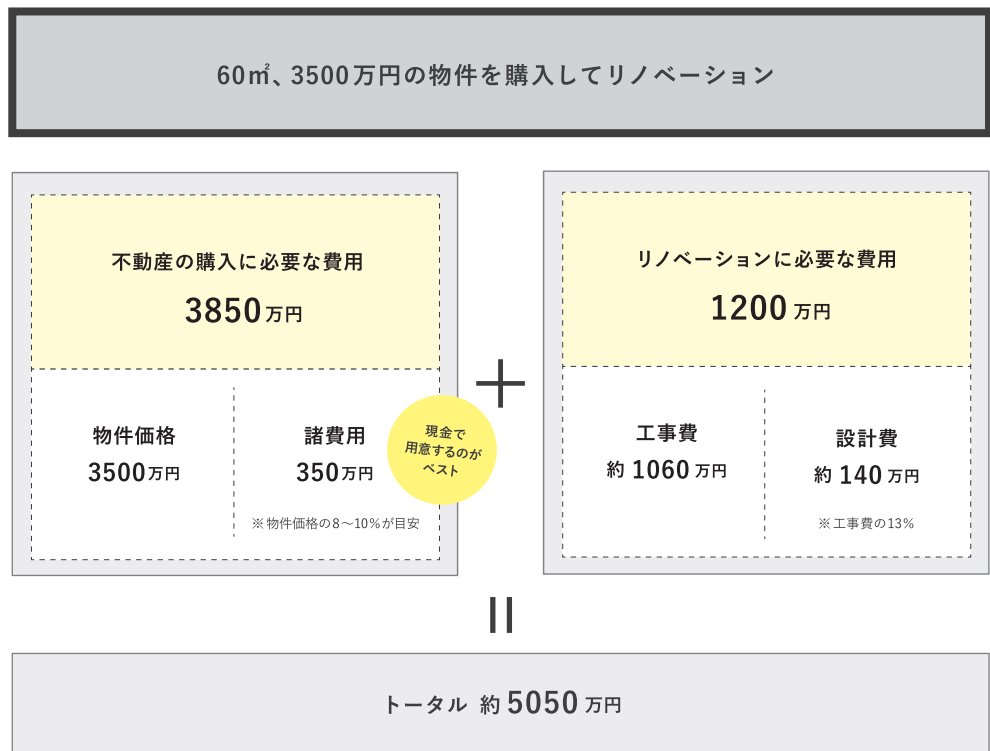


費用のこと

住まいづくりに「中古を買って、リノベーション」という選択肢を選ぶ際の費用は、不動産の購入に必要な費用と、リノベーションに必要な費用の2つに分類できます。表で示す住宅ローンを使った場合の例を参考におおまかな費用のイメージをつかんでみましょう。



不動産の購入に必要な費用

諸費用も忘れずに

不動産の購入に関してはその物件の価格はもちろん、ローンの手続きや登記など一連の手続きに関わる費用がかかります。この費用は物件や借入金額などに応じて決定される費用のため、物件価格の8～10%ほどの幅を持って見込んでおく必要があります。また、諸費用についても借入が可能です。が、別のローン契約となる場合や金利が高くなる場合がありますので、現金でご用意いただいた方が良い費用です。

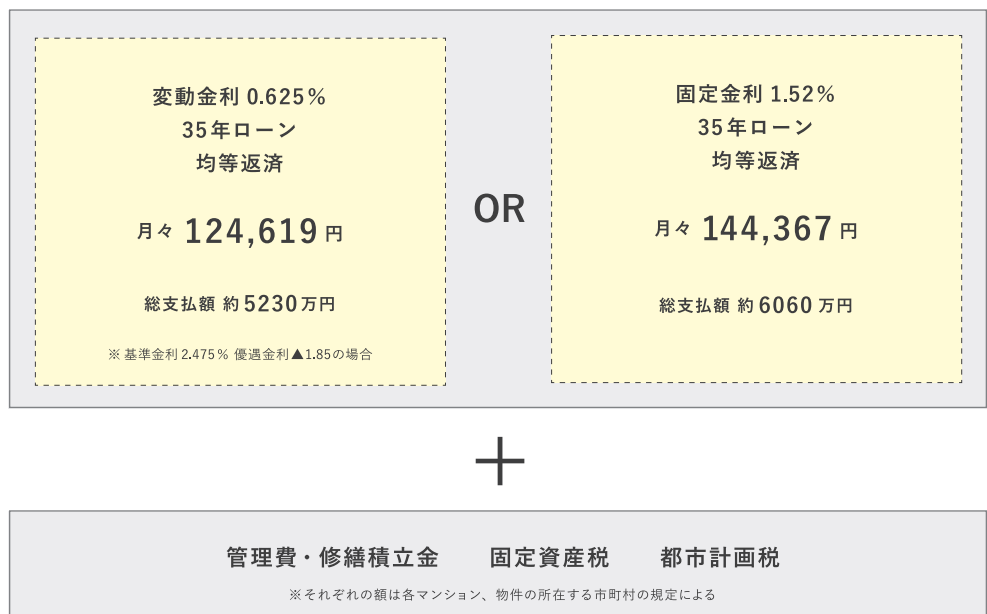
■ 諸費用の例：仲介手数料／司法書士に支払う登記費用／売買契約時の印紙代／住宅ローンの保証料 など

リノベーションに必要な費用

フルリノベーションの費用感は17～24万円／㎡、部分リノベーションはケースバイケース

リノベーション費用はご依頼の内容やその物件の状況によって変わってくるので、実際の費用にはかなり幅があります。お部屋の中を全て解体して新たに作り直す「フルリノベーション」の場合、EcoDecoの事例では17～24万円／㎡ほどかけられるお客様が多く、例えば60㎡のお部屋のフルリノベーション費用は1200万円前後が一つの目安と言えます。そして、既存の設備や内装など使えるものは残し気になる部分のみに手を入れる「部分リノベーション」の場合、既存利用の状況が物件によって異なるため、費用はケースバイケースとなります。費用のかかりがちな浴室やトイレ、キッチンといった水回りの既存利用ができれば費用を抑えることができますが、既存利用のため場所を動かすことができないという制約にもなりますので、自由さと費用のバランスをトータルで考える必要があります。

トータル予算 5050万円 – 自己資金 350万円 = 残り 4700万円を借入



住宅ローンっていくら借りられるの？

目安は年収の6～7倍

お客様の状況によりさまざまですが、年収400万円以上であればその6～7倍の金額がおおよその目安と言えます。住宅ローン審査の際には、サラリーマンの方は前年の源泉徴収票、個人事業主の方は3期分の確定申告書、会社経営者の方は個人の年収確認に加え会社の決算書の提出が求められ、これらの書類が年収の基準となります。

リノベーション費用は住宅ローンに含めて借りることができる

不動産購入の費用とリノベーション費用は、一体型の住宅ローンとして借入ができます。ただし、この一体型の住宅ローンを取り扱う金融機関に限られること、その金融機関によって物件の築年数やリノベーション費用に制限を設けていることがありますので、注意が必要です。

バランスを大切に

衣食住のバランスを崩すほど住まいにお金をかけてしまうのは本末転倒と言えるでしょう。「いくらなら無理のない支払いができるだろうか」と、堅実な視点を持つことも自分らしい暮らしを実現するためには重要です。親の介護の問題や自分たちの年金の問題も視野に入ってくるかもしれません。上限から考える「いくらまで借りられるのか」と下限から考える「いくらなら無理なく返済できるのか」、この2つの視点で住まいに払える金額をイメージしてみましょう。ご参考までに、EcoDecoのお客様の場合は、「35年で期間に余裕をみたローンを組み、途中で繰り上げ返済していく」という選択をされる方が多いように思います。