

タワマン・残価設定ローン 購入前チェックリスト

「月々払える」と「最後まで持てる」は、別の話。契約書にハンコを押す前に、このリストを上から順に埋めてください。全部埋まらないうちは、まだ契約しないでください。

使い方:①自分で記入 → ②営業担当者への質問(STEP2)は回答をその場でメモ → ③1つでも「わからない」が残ったら持ち帰る。

STEP 1 広告の月額を「本当の住居費」に直す

ローンの返済額だけを家賃と比べるのが、いちばん危険です。

① ローン返済(月)	円
② 管理費(月)	円
③ 修繕積立金(月)※ 値上げ後の金額で!	円
④ 駐車場・その他(月)	円
本当の住居費(①+②+③+④)	円
手取り月収 × 30%(目安の上限)	円

月22万

広告の月額

→

月28万

維持費込み(購入時)

→

月37万

10年後(金利・積立金上昇)

※動画のモデルケース(1億円・頭金なし・残価30%)。「一番安い数字」ではなく「一番重い数字」と家賃を比べてください。

STEP 2 営業担当者に聞く3つの質問

口頭の「大丈夫です」は回答に数えません。必ず書面で確認を。

☐ Q1 買取オプションは、いつから・どんな条件で使えますか?マンションでも同じですか?

回答メモ:

☐ Q2 条件を満たす前に売却して足りない場合、誰が払うんですか?

回答メモ:

☐ Q3 返済期間が終わったとき、残価はどう精算しますか?

回答メモ:

危険サイン:書面を見せずに「皆さんそうされてます」「売れば大丈夫」で流す/残価の精算方法を即答できない/
「とりあえず審査だけ」と急がせる。

STEP 3 「残価の出口」を確認する

残価は「いつでも使える保険」ではなく、契約で決められた出口の数字です。

- ☐ ローン残高が**残価に到達する年**を確認した(到達予定:____年後/自分は____歳)
- ☐ 返済期間が終わっても**残価____万円が残る**ことを理解した
- ☐ そのときの選択肢(売却/一括返済/借り換え/利息のみ型)のうち、自分の契約で選べるものを書面で確認した
- ☐ 住宅金融支援機構の「**特定残価設定ローン保険**」対象商品か確認した
- ☐ 売却額が残債に届かない場合の**不足分の扱い**(請求される/されない条件)を確認した

STEP 4 物件の「売りにくさ」を確認する

「高く評価される」と「必要なときに売れる」は別です。

- ☐ 周囲に**新築タワマンの建設予定**がないか調べた(自治体の開発計画・現地確認)
- ☐ 同じマンション内の**売出し・賃貸募集の件数**を確認した(多い=将来のライバル)
- ☐ 部屋の価値が**眺望に依存していない**か確認した(目の前の空き地・低い建物は要注意)
- ☐ **長期修繕計画書**をもらい、10年後・20年後の積立金額を確認した
- ☐ 大規模修繕での**一時金徴収の予定・過去実績**を確認した

STEP 5 わが家の「耐久力」ストレステスト

出口が問題になるのは、売りたいときではなく「売らざるを得なくなったとき」です。

- ☐ 金利が**今より+1%**になっても、STEP1の住居費を払える
- ☐ 共働きの場合、**収入が1人になっても**半年以上は生活が回る(生活防衛資金____ヶ月分)
- ☐ 値上げ後の積立金・一時金を含めても、住居費が**手取りの3割前後**に収まる
- ☐ 「10年以内に売る可能性」(転職・家族の変化)を夫婦で話し合った
- ☐ 買う理由を「**月々払えるから**」以外で3つ言える

「月々払える」と「最後まで持てる」は、別の話。

全部チェックがついてから、ハンコを押しても遅くありません。

参考

動画のモデルケース早見表

1億円・頭金なし・35年・残価3,000万円(30%)・金利1%→5年後2%の場合(概算)

当初返済額	月約22万円(うち約2.5万円は残価の利息=元本が減らない)
維持費込みの住居費(購入時)	月約28万円
10年後の住居費	月約37万円(金利上昇+積立金値上げ)
10年間の返済総額	約3,000万円(うち利息 約1,350万円)
10年後のローン残高	約8,350万円(残価3,000万円には遠く届かない)
10年後に売却した場合	査定7,600万円なら 不足 約1,000万円 (売却費用込み)
残価に到達するのは	35年後。返済期間が終わっても残価3,000万円は残る

※**実在商品を参考にしたモデルケースです。条件は金融機関・商品・物件により異なります。**

▶ **迷ったら、契約前にもう一度動画を見てください**

このチェックリストの背景は、動画「残クレタワマン」で全部計算しながら解説しています。
ペアローン・変動金利・50年ローンなど、「月々の安さ」に隠れた住宅ローンの罠はチャンネルでシリーズ解説中。
YouTube:元銀行員こう で検索/公式LINEでは今後も限定レポートを配布します。

【免責事項】

- 本資料は情報提供を目的としたもので、特定の金融商品・不動産の勧誘や、購入・売却の推奨を目的とするものではありません。
- 掲載の数値は、実在する残価設定型住宅ローンの商品条件を参考にした概算のモデルケースです。残価、金利、返済期間、買取オプション、保険の適用条件などは金融機関・商品・物件によって異なります。
- ご契約にあたっては、必ず各金融機関の最新の商品説明書をご確認のうえ、税理士・FP等の専門家にもご相談ください。
- 本資料の情報に基づいて被ったいかなる損害についても、当方は責任を負いかねます。
- 出典:国土交通省「令和5年度マンション総合調査」/国土交通省 報道発表(残価設定型住宅ローンの住宅融資保険制度)/住宅金融支援機構「特定残価設定ローン保険」