

ホッとできる家・安心できる家は
ローンの組み方で決まる
「リスクのない住宅ローン」のはじめ方

ライブリフッド・プランニング
代表 竹本隆之

幸せな家を手に入れる方法！

お教えします。

第一章 「家が欲しい」という精神病

●「家が欲しい病」の初期症状.....	4
●不動産広告が気になり始めた人の「行動パターン」.....	9
●理想タイプの見つけ方は、資金計画よりも「どんな家？」.....	11
●「どんな家？」から「なぜ家が？」で優先順位を決定！.....	12
●失敗しないための、家購入「5W1H」.....	14
●住宅購入で失敗しないために必要なこと.....	16
●「幸せの家」が、「絶望の家」に変わる瞬間.....	18
●賃貸が得か？ 持ち家が得か？.....	20
●家は、買うモノ？・建てるモノ？.....	25
●持ち家 vs 賃貸、最大の違いは「リスクが変わる！」こと.....	28
●貯金1億円！ あえて「賃貸生活」を選ぶ人.....	29
●債務超過の恐怖！「ローン>家の価値」にするな！.....	32
●4つの間違いさえしなければ、住宅ローンは大丈夫.....	34
●二世帯ローンが増えている必然的な理由とは.....	38
●資金計画の盲点！ ローン以外にかかる費用.....	39

第二章 意外と知らない、住宅ローンの正しい組み方

●マイナス金利のすばらしいセールストーク.....	41
●住宅購入の関係者の思惑.....	42
●頭金を貯められない人は、家を買っても幸せになれません！.....	43
●名義の持ち分を間違えると、贈与税がやってくる！.....	46
●住宅ローン申込みに健康保険証が必要なわけ.....	48
●ローンの超基本！ 元金均等と元利均等.....	49
●返済期間をどうするか？ 退職金をあてにしていけません！.....	51
●50年ローンを組む人の誤っている典型的思考法.....	53
●間違った住宅ローンの組み方（年間返済負担率で期間を決める）.....	55
●地価上昇0のときのローンの組み方は「頭金35%」.....	57
●借りられるか/払えるか？ 返済可能額計算法.....	59

●『手付金』は、契約解除のための権利金.....	61
●住宅購入に必要な二つの契約.....	63
●契約の流れがポイント！「つなぎ融資」と「分割融資」.....	64
●持病あり！団信に入れるか微妙な時のローン審査.....	67
●だまされた！住宅ローン控除が使えない.....	69
●物件不具合で、ローンがキャンセル.....	70
●完成しない！自転車操業の工務店.....	72
●「土地」「建物」を頭の中では分けておく.....	74
●3秒で出来る「ハンコ捺す？」と迷った時の診断法.....	75
●住宅ローンが払えない！自己破産の予備知識.....	76
●転職！ローンが残っているけど.....賃貸に出来る？.....	78
●住宅ローンに疾病保障をつける？ つけない？.....	79
●地震保険には入った方が良いか.....	81
●死んだ親名義の土地のまま、この時抱える相続問題.....	84
●すでにある親子ローンのせいで、自分(子)のローンが組めない！..	86
●二世帯住宅でかかえることが多い『6つの問題』.....	87
●ローン完済までのライフプランが欠かせない.....	92

第三章 不動産広告は面白い ～物件広告の刺激的な見方

●土地付き・庭付き・いわくつき.....	93
●好評につき完売！のはずなのに、売れ残り.....	94
●絶対に知っておきたい、不動産用語.....	97
●私が「用途地域と地目」を最初に見る理由.....	98
●隣にビルが建って、景観が！日照権が！太陽光が！.....	100
●「ため池」に建っている家.....	102
●自由設計なのに、家が完成済み.....	103
●現地を見ないで買ったらまだ「畑」.....	104
●分かっていたらお買得？違法建築が引き起こす数々の問題.....	106
●新築「10年保障」のウソ.....	109
●中古売買には必須！瑕疵担保保険.....	110
●中古物件の良いところ.....	112

第四章 「ホッとできる家・安心できる家」のマネー計画 ～「幸せな家」を「ずっと幸せな家」にする～

●もう一度、「幸せな家」をイメージしてみよう.....	114
●「幸せな家」を「ずっと幸せな家」にするために.....	115
●予想外の出費は予想内にできる.....	118
●ローン完済までのメンテナンス計画は欠かせない.....	119
●メンテナし！ 新築がボロ家になっていく.....	120
●「築30年」の間に起こること.....	122
●新築したい彼女、リフォームしたい彼.....	124
●退職で収入が減った途端に、ローン破綻！.....	125
●完済したのに、生活費が足りず不動産担保ローンへ.....	126
●配偶者が死亡後、固定資産税が払えない！.....	127
●親の土地、相続税が払えない！.....	129
●ライフプランで、資金ショートを回避する.....	130
●30代で購入・退職金でリフォームの良いところ.....	132
●本当は、50代購入がベターな選択.....	134
●家は「耐久消費財」か「財産」か.....	135
●最大限の幸せを作るマネープラン.....	137
●絶対に、幸せになるために！.....	141
おわりに.....	143