

HOME BUYER'S GUIDE

無理のない予算・優先順位・始める順番がわかる

はじめての家探し 整理ガイド

物件を探す前に書き込む、
「無理のない予算」と「条件の優先順位」の決め方

書き込み式・全9ページ | 所要時間 約15分

株式会社LIVSTA

宅地建物取引業 神奈川県知事(1)第32868号／川崎市・横浜市を中心に首都圏で対応

本書の金額はすべて目安です。制度・金利・相場は変わるため、最終的な判断は個別のご相談でご確認ください。2026年10月版

INTRO

00

なぜ、物件より先に「予算」と「順番」なのか

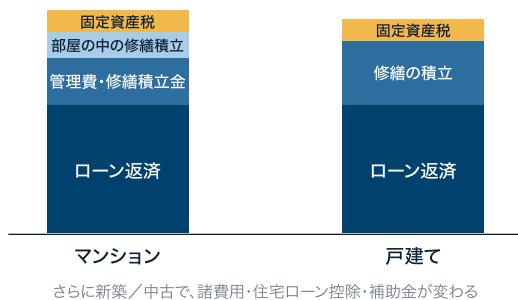
内見を重ねても決まらない理由は、物件ではなく始め方にあります

多くの方は、「だいたい5,000万円くらいまで」というざっくりした予算と、「3LDK・駅10分」くらいの条件で、気になる物件に問い合わせます。それ自体は自然なことです。でも、内見を重ねても決まらない。理由はふたつあります。

REASON 1 予算が「物件価格」だけで決まっている

同じ5,000万円でも、マンションなら管理費と修繕積立金に室内の設備の更新、戸建てなら外壁・屋根・設備の修繕費がかかります。新築と中古では諸費用も住宅ローン控除も違います。物件価格だけでは、本当の負担は比べられません。

同じ5,000万円の物件でも、毎月の負担は違う(イメージ)



REASON 2 条件に順番がない

「駅10分」「3LDK」「保育園」「日当たり」。全部が同じ重さだと、どの物件を見ても「あれが足りない」が残ります。内見のたびに減点だけが増え、疲れてしまいます。

全部が同じ重さ

駅10分	!
3LDK	!
保育園が近い	!
日当たり	!

順番がある

1	保育園が近い
2	3LDK
3	日当たり
	駅10分 → 譲れる

順番があると、同じ物差しで比べられる

■ だから、始める順番は3つ

01 STEP 1-5

物件価格ではなく「毎月の負担」で、無理なく買える予算を決める

マンションか戸建てか、新築か中古かで答えが変わります

02 STEP 6

いまある条件に、順番をつける
条件を決めるのではなく、並べます

03 AFTER

見つけた物件も含めて、同じ物差しで比べて選ぶ

多くの方はここから始めて迷います。①②が決まると、③は短い時間で終わります

このガイドで出せるのは「目安」までです。正確な数字は、金利・物件ごとの維持費・控除額を掛け合わせて計算する必要があります。最後のページでご案内します。

CONTENTS

STEP 01	「借りられる額」と「返せる額」は、別のもの	02	STEP 05	家を買って得られる安心と、知っておきたい注意	06
STEP 02	毎月「無理なく払える住居費」を出す	03	STEP 06	いまある条件に、順番をつける	07
STEP 03	マンションと戸建てで、維持費の「かかり方」が違う	04	NEXT	ここから先は、プロと一緒に	08
STEP 04	諸費用を入れて、物件価格の目安に逆算する	05			

STEP

01

「借りられる額」と「返せる額」は、別のもの

銀行のシミュレーションの数字を、そのまま予算にしない

資金計画でいちばん多い落とし穴は、銀行のサイトで出た「借りられる額」を、そのまま予算にしてしまうことです。銀行が見ているのは「貸しても回収できるか」。ご家族の暮らしが、いまの水準を保てるかは見ていません。

借りられる額

- 誰が決める：銀行
- 何をもとに：いまの年収・勤務先・勤続年数
- 入っていないもの：教育費、車の買い替え、旅行、老後の備え、育休・転職による収入の変化
- 金額の傾向：大きめに出る

無理なく返せる額

- 誰が決める：ご家族
- 何をもとに：いまの家計と、これからの暮らし
- 入っているもの：家以外の出費も、すべて
- 金額の傾向：借りられる額より小さくなることが多い

このガイドで決めるのは「無理なく返せる額」

いまの生活水準を落とさずに、払い続けられる額です。STEP 2で家に充てられる月額(D)を出し、STEP 3で維持費を引いて、ローンに回せる月額(F)にします。

■ メモ：家以外で、これから5年のあいだに予定している大きな出費

出産・進学・車の買い替え・親の介護・転職など。毎月増える出費はSTEP 2の「増える出費(C)」に、1回のまとまった出費はSTEP 4の「手元に残すお金」に入れます。

いつ(例：来年4月)

なに(例：保育園に入園・職場に復帰)

金額の目安(1回または月額)

教育費の目安(年間・習い事など学校外も含む)	公立小学校	公立中学校	公立高校	私立小学校
子ども1人あたり	約34万円	約54万円	約60万円	約183万円

出典：文部科学省「令和5年度 子供の学習費調査」。0～2歳の保育料は自治体と所得で変わり、3歳からは無償化の対象です。

「借りられる額」が大きく出やすい理由

銀行の審査は年収に対する返済の割合で見ます。共働きでふたりの収入を合わせて借りる(ペアローンなど)と、さらに大きくなります。片方の収入が減る時期(育休・転職・時短)があっても払えるかは、ご自身で確かめる必要があります。

STEP

02

毎月「無理なく払える住居費」を出す

いまの家計から逆算する。ここで出た額が、ローン返済＋維持費の上限

いま払っている家賃に、毎月の貯金のうち家に回せる額を足し、購入後に増える出費を引いて、「毎月いくらなら家に充てられるか」を出します。

✓ 分からない欄は空けたまま、ご相談で一緒に埋めます

■ 書き込む前に、確かめておきたいこと

チェック	なぜ大事か
☐ いまの家賃が、家計の負担になっていない	負担が大きいとを感じるなら、ご相談で一緒に調整します。Aには実際の家賃を書きます
☐ ボーナスをあてにしていない	ボーナスは会社の業績で変わります。毎月の収入だけで考えます
☐ 共働きなら、片方の収入が減る時期も考えた	育休・時短・転職の時期は手取りが下がります。その時期でも払えるかは、ご相談で一緒に確かめます
☐ 金利が上がったときの余裕を残す	金利が途中で変わるタイプ(変動型)なら、返済額が増えることがあります。このあと出すDの、ぎりぎりまで使わないのがコツです

	A いまの家賃 共益費・駐車場代も含めて、いま毎月払っている額	万円／月
+	B 家に回してよい貯金 毎月の貯金のうち、家を買ったあとも貯金を続けられる範囲で、住居費に回してよい額。全額を回す必要はありません	万円／月
-	C 購入後に増える出費 広くなる分の光熱費、通勤費の増加、保育料、車を持つならガソリン代・保険など(駐車場代はSTEP 3で)。分からなければ、計算を進めるために月1万～2万円で仮置きできます(実際の額をご相談で確認)	万円／月
=	D 無理なく払える月額(目安) ローン返済と維持費を合わせた上限の目安	万円／月

EXAMPLE 記入例(共働きのご夫婦。STEP 3・4まで同じ例で続きます)

家賃 14万円 + 家に回す貯金 3万円 - 増える出費 1万円 = **D 月額 16万円**

このご家庭は毎月5万円貯金していて、そのうち3万円を家に回し、2万円は貯金を続けることにしました。

この16万円を、すべてローン返済に回せるわけではありません

購入後には、毎月の「維持費」がかかります。Dから維持費を引いた残りが、ローンに充てられる額です。その維持費が、マンションと戸建てで大きく違います。次のSTEP 3で確かめます。

STEP

03

マンションと戸建てで、維持費の「かかり方」が違う

同じ物件価格でも、毎月の負担は変わる

マンションは、廊下やエレベーターなどみんなで使う部分の費用を毎月払い、部屋の中の修繕は自分で備えます。戸建ては、建物全体の修繕を自分で備えます。

項目	マンション	戸建て	記入欄 マンション	記入欄 戸建て
管理費・ 修繕積立金	管理費(日々の管理)+修繕積立金(将来の大きな修繕の積立)で月 2.5万～5万円 (迷ったら3.5万円)	なし	万円	
修繕の積立 (自分で)	部屋の中の給湯器・キッチン・浴室・エアコンなどは自分で交換。30年で 300万～500万円 =月 1万～1.5万円 (迷ったら1.2万円)	外壁・屋根の塗り替え、水回り・給湯器の交換など。請求は来ないので自分で貯めておく。建売(土地とセットの新築)約83～99㎡で、30年 約900万～1,100万円 =月 約2.5万～3万円 (迷ったら3万円)。3階建て・傷んだ中古は多めに	万円	万円
駐車場代	購入後の駐車場代。月 1万～2.5万円 。車なしなら0	敷地内に停められれば不要。なければ近隣で月 1万～2万円	万円	万円
固定資産税・ 都市計画税	家と土地に毎年かかる税金。年 10万～15万円 (月 約0.8万～1.3万円)。迷ったら 月 1万円	同じ。中古なら前年の額を売主に聞ける	万円	万円
火災保険・ 地震保険	更新に備える積立。部屋の中が対象。月 0.2万～0.3万円	建物全体が対象で高め。月 0.4万～0.7万円	万円	万円
E	維持費の合計		万円	万円
F	ローンに充てられる月額 = D(STEP 2) - E		万円	万円

金額は川崎市・横浜市での目安です。気になる物件があれば、その数字を書いてください。迷っている方は両方で比べ、STEP 4は気になるほうのFで進めます。戸建ての修繕費は、株式会社さくら事務所の試算(2026年1月。延床35坪の建売で30年 約1,193万円)を参考に、LIVSTAが25～30坪に換算した概算です。

EXAMPLE 記入例(STEP 2の続き。マンション・車なし、「迷ったら」の数字で)管理費・修繕積立金 3.5万 + 部屋の中の修繕積立 1.2万 + 駐車場 0 + 固定資産税 1万 + 保険 0.25万 = **E 約6万円**F = D 16万円 - E 6万円 = **月額 10万円** → この10万円で、STEP 4の借入額を出します

■ 気になる物件があるなら、問い合わせる前に確かめたいこと

マンション

- 修繕積立金の値上げ予定(長期修繕計画=修繕の予定表)
- 次の大規模修繕の時期と、積立金が足りているか
- 部屋の中の設備を最後に交換した時期

戸建て

- 外壁・屋根・給湯器の修繕歴(中古は住宅診断も)
- ハザードマップでの浸水・土砂の想定
- 保険料が高くなる構造・地域かどうか

STEP

04

諸費用を入れて、物件価格の目安に逆算する

月額(F) → 借入額 → 物件価格

STEP 3のF(毎月ローンに充てられる額)から、その返済に見合う借入額の目安を、下の早見表で読みます。

早見表:F(毎月の返済)→ G(借入額の目安) 金利1.5%・毎月同じ額で返す場合

F(毎月)	35年	40年	F(毎月)	35年	40年
F 9万円	約 2,940万円	約 3,250万円	F 15万円	約 4,900万円	約 5,410万円
F 10万円	約 3,270万円	約 3,610万円	F 16万円	約 5,230万円	約 5,770万円
F 11万円	約 3,590万円	約 3,970万円	F 17万円	約 5,550万円	約 6,130万円
F 12万円	約 3,920万円	約 4,330万円	F 18万円	約 5,880万円	約 6,490万円
F 13万円	約 4,250万円	約 4,690万円	F 19万円	約 6,210万円	約 6,850万円
F 14万円	約 4,570万円	約 5,050万円	F 20万円	約 6,530万円	約 7,220万円

表にない額は1つ下の行で(例:10.4万円→10万円)。月9万円未満の場合は、9万円の行を使わず、ご相談時に一緒に計算します。金利1.5%は計算のための仮の数字で、この金利で借りられるという意味ではありません。金利が2.0%なら、借入額の目安は約8%少なくなります。期間を長くすると毎月は楽ですが、利息が増え、残高の減りも遅くなります(STEP 5)。完済時の年齢も確認を(例:33歳で40年なら73歳)。50年などは扱う銀行・条件に限られます。

G

借入額の目安

上の早見表で、Fの行と返済期間を読む

万円

+

H

購入に使う貯金

いまの貯金 - 手元に残すお金(家賃を含む毎月の生活費の6か月分 + 引っ越し・家具家電 + 近いうちの大きな出費)

万円

-

I

諸費用

物件の代金とは別に払う手数料や税金(仲介手数料・登記費用・ローン手数料・最初の火災保険料など)。中古・新築とも(G+H)×0.08で仮置き。実際の額は物件や住宅ローンの条件で変わるので、ご相談で確かめます

万円

=

J

物件価格の目安

探す価格帯の仮の目安。実際の価格帯は、ご相談で確かめて決めます

万円

EXAMPLE 記入例(STEP 3の続き)

	35年で借りる	40年で借りる
G 借入額(F 10万円を早見表で)	約3,270万円	約3,610万円
H 購入に使う貯金(700万 - 残す200万)	500万円	500万円
I 諸費用(G+H)×0.08	約300万円	約330万円
J 物件価格の目安	約3,470万円	約3,780万円

残す200万円=生活費(家賃込み)月25万円×6か月+引っ越し・家具家電50万円。40年は利息の合計が約260万円多く、10年後の残高も約400万円多くなります。

Jでどんな物件が買えるかは、最新の成約事例と照らし合わせて、ご相談で一緒にお見せします。

STEP

05

家を買って得られる安心と、知っておきたい注意

団体信用生命保険・資産・住宅ローン控除。よい面と注意をセットで

家を買うと、賃貸にはないものがいくつか得られます。ただし、どれも条件や注意があります。このページは、読むだけで大丈夫です。

1

団体信用生命保険(団信): 万一のとき、家族に家を残しやすい

ローンを借りた人が亡くなったり、重い障害を負ったりするなど、契約で決められた状態になったとき、残りのローンが保険で返済される仕組みです。民間の住宅ローンでは、保険料が金利に含まれていることが多く、病気に備える特約(金利の上乗せあり)もあります。

持病や年齢によっては加入できないことがあります。ふたりで借る場合は、借り方によって保障される範囲が変わります。いま入っている生命保険をどうするかは、保障の内容を見比べて決めます。

2

資産: 返すほど、ローン残高が減っていく

家賃は払っても手元に残りませんが、ローンは返済が進むほど残高が減ります。家の価値が大きく変わらなければ、「売ったときの価格 - ローン残高」が少しずつ増えていきます。将来、売る・貸すという選択肢も持てます。

月10万円・金利1.5%で借った場合	35年	40年	50年
最初の借入額	約3,270万円	約3,610万円	約4,220万円
10年後のローン残高	約2,500万円	約2,900万円	約3,610万円
利息の合計	約930万円	約1,190万円	約1,780万円

家の価格は下がることもあり、その場合は売ってもローンを返しきれないことがあります。返済期間を長くするほど、残高の減りは遅くなります。

3

住宅ローン控除: 税金が戻る。ただし、毎月の返済は減らない

条件を満たすと、年末のローン残高の一定割合が、所得税(引ききれない分は住民税の一部)から戻ります。1年目は確定申告、会社員なら2年目以降は通常、勤務先の年末調整で受けられます。戻る額は、新築か中古か、省エネ性能(国の基準を満たす家か)、年収と納めた税金などで大きく変わり、制度も年ごとに見直されます。

控除をあてにして、毎月の返済額を上げないのがコツです。戻ったお金は、固定資産税や修繕の積立に回すと家計を圧迫しません。戻る見込みは、ご相談でご家庭の年収と候補の物件で一緒に計算します。

STEP

06

いまある条件に、順番をつける

条件を決めるのではなく、すでにある条件を並べる

全部が大事なままだと、どの物件も「あれが足りない」になります。順番があれば、同じ物差しで比べられます。

1. 紙を2枚用意して、それぞれ条件ごとに◎・○・△を書く(相手には見せない)。決まっていない条件は「未定」で大丈夫
2. 「◎ ないと買わない」は、ひとり3つまで。毎月の負担(D)はふたりの前提なので、3つには数えない
3. 書き終えたら見せ合い、違いを確かめる。下の表にふたりの結果をまとめ、ふたりの◎から1位～3位を決める。決めきれなければ、ご相談で一緒に整理します

◎ ないと買わない
ひとり3つまで。ここが「軸」になる

○ あるとうれしい
あれば加点。なくても外さない

△ 譲れる
ほかの条件がそろえば、なくてもよい

条件	いまの希望(具体的に)		あなた ◎○△	パートナー ◎○△	ふたりの 順位	そう思う理由
毎月の負担(D)	月額	万円以内	ふたりの前提(◎の3つに数えない)			
エリア・通勤時間						
駅からの距離	徒歩	分以内				
広さ・間取り(これからの暮らしも考えて)	LDK・	m ² 以上				
マンションか戸建てか						
新築か中古か・築年数						
学区・保育園・学校						
日当たり・階数・眺め						
乗り換え回数・在宅勤務の部屋	乗り換え	回まで				
駐車場・自転車置き場						
周辺環境(スーパー・公園・病院)						
実家との距離						
その他						

書いたあとにご家族で見せ合うと、「駅距離は譲れると思っていた」「保育園は譲れないと思っていた」という違いが出ます。その違いをここで話しておく、内見のあとでもめなくなります。決めた1位～3位を、すべての物件に同じ順番で当てていきます。いま気になっている物件があれば、その物件も同じ物差しで比べてみてください。

NEXT

07

ここから先は、プロと一緒に

ガイドで出せるのは「目安」まで。ご家庭に合った予算と条件を、ご相談で一緒に整理します

■ ここまでで整理したこと

項目	記入例(マンション・35年)	わが家
A いまの家賃	14万円／月	万円／月
B 家に回してよい貯金	3万円／月	万円／月
C 購入後に増える出費	1万円／月	万円／月
D 無理なく払える月額(目安)	16万円／月	万円／月
E 維持費の合計	約6万円／月	万円／月
F ローンに充てられる月額	10万円／月	万円／月
G 借入額の目安	約3,270万円	万円
H 購入に使う貯金	500万円	万円
I 諸費用	約300万円	万円
J 物件価格の目安	約3,470万円	万円
大切にしたい条件の1位～3位(STEP 6)	—	

空欄があっても大丈夫です。

■ 初回のご相談(約60分)で、一緒に整理すること

01

無理のない予算

いまの家計とこれからの暮らしから、金利や維持費も含めて、あなたの数字で計算します

02

大切にしたい条件

ご夫婦それぞれの◎○△を並べて、譲れない条件と譲れる条件を整理します

03

次にやること

予算と条件をエリアの相場と照らし合わせ、これからの家探しの進め方を決めます

■ ご相談の前に

- いまの家賃、住宅購入に使えるような貯金の額、気になる物件があればそのURLを、手元に用意しておくと話が早く進みます。すべてそろってなくても大丈夫です
- このガイドは、書けたところまでで十分です。空欄は、ご相談で一緒に埋めます
- 日時とご相談の方法は、確認メールでご案内しています。ご相談の前に、担当から自己紹介をメールでお送りします
- 押し売りはしません。「今は見送ったほうがよい」という結論になることもあります。相談は何度でも無料です

このガイドを、お申し込み以外の形で受け取った方へ

無料で相談する(入力2ステップ)

livsta.co.jp/soudan

- 最初から最後まで同じ担当。担当は全員、大手仲介会社出身の経験豊富なエージェントです
- 報酬はご成約時の仲介手数料のみ。川崎市・横浜市を中心に首都圏で対応



スマホで読み取り