

# 「マイホームを購入しよう」

— 自立した消費者として長期的な収支を見通して判断することを学ぶ —

東京都立富士高等学校教諭 高橋靖子

|             |      |                        |
|-------------|------|------------------------|
| 事例の<br>位置付け | 実施学年 | 第2学年                   |
|             | 教科等  | 家庭総合 ☆家庭基礎, 家庭総合, 生活技術 |
|             | 単元名  | 消費者として自立する。            |

ガイドブックの利用にあたって

ガイドブックの利用にあたって

生活設計・家計管理

生活設計・家計管理

金融や経済のしくみ

金融や経済のしくみ

消費者保護・トラブル未然防止

消費者保護・トラブル未然防止

キャリア教育

キャリア教育

### ねらい

- 1 人生において最大の買い物である住宅購入を通して、消費行動における自己責任の重要性を学ばせる。
- 2 消費者として健全な経済生活を営むためには、情報を集め、長期的収支を見通して慎重に判断することが大切であることを学ばせる。

### 展開の特色

- 1 高額な借入金をともなう買い物となる「住宅購入」は、特に家計の資産状況と長期的収支を見通して検討することが重要であることを理解させる。
- 2 住宅ローンを利用する際に知っておかなければならない金利や返済方法など金融に関する知識を理解させる。
- 3 長期にわたる住宅ローンの返済は、社会の経済変動に大きな影響を受けることに気づかせ、正確な情報を的確に収集し判断することが大切であることを認識させる。

### 本時の展開

|     | 学習内容                  | 学習活動  |
|-----|-----------------------|---|
| 導入  | 1 住宅購入を考える。           | ・住宅購入には多額の借金がともなうことを自覚する。返済能力を考えることが重要であることを自覚する。   |
| 展開  | 2 住宅購入時の資金計画・返済計画ポイント | ・準備資金・必要経費、用意する自己資金、ローン返済負担率、ローン返済以外にかかる必要経費について、学習する。<br>・返済金額により融資可能額を知り、購入可能な物件価格を認識する。返済合計金額も計算させる。 |
|     | 3 購入希望物件の資金計画演習       | ・住宅広告から購入してみたい物件を選び、ワークシートに従って、資金計算をしながら購入可能か検討する。  |
| まとめ | 4 住宅購入の課題             | ・資金計画演習から気づいたことについて考察する。  |

### 評価の観点

- 1 住宅購入時の資金計画に必要な知識を理解できたか。
- 2 自分にとっての適切なローン返済計画が認識できたか。

### 構成

- 第1次 消費行動を考える……………(2時間)
- 第2次 経済的に自立する……………(6時間) <本時2/6>

### 事前の準備

・住宅広告を集め、購入したい物件をみつけておくよう指示しておく。

### 本時の目標

- 1 住宅を購入する時の資金計画、返済計画の大切なポイントを理解する。
- 2 住宅ローンに関する金融の知識、仕組みを理解する。
- 3 自分のライフステージを想定した住宅購入の資金計画を考えながら、適切なローンの返済計画を立てることのできる力を養う。

| 教師の支援, 指導上の留意点   | 資料等                           |
|--|-------------------------------|
| ・住宅ローンを組むということはどういうことか、返済ができないとどうなるのかを説明する。  | ・ワークシート NO.1 (→ p.126)        |
| ・具体例を示しながら、ポイントを説明する。<br>・融資の種類や特徴、限度額や条件についてもふれる。<br>・固定金利や変動金利の違いや償還方法の違いについても説明する。<br>・金利3%元利均等25年返済の場合で計算させる。返済合計金額は借入金額の1.5倍程度になることを認識させる。<br>・購入時の年齢、ローン返済年数、家族状況、収入状況を設定し、計算させる。ローン返済負担率が25%以上になったら再度資金計画を考え直すか、購入物件を検討させる。 | ・ワークシート NO.2 (→ p.128)<br>・電卓 |
| ・ローン返済以外にもかかる必要経費を計算させ考察させる。   |                               |

### 参考資料

- ☆ (財)住宅金融普及協会『マイホーム新築チェックノート』, 2004年 ☆ 住宅情報誌
- ☆ 金融広報中央委員会『金融商品なんでも百科 平成16年版』, 2004年
- ☆ (財)住宅金融普及協会『住宅ローンを組む前に』, 1999年 ☆ 住宅金融公庫ホームページ (http://www.jyukou.go.jp/)

ワークシート No.1

マイホームを購入するとき

年 組 番氏名 \_\_\_\_\_

マイホームを購入するとき

1. 資金計画・返済計画のポイント

①取得価格+必要経費（取得価格の10%以上）を準備する。

例：価格 3,700万円（消費税込み）のマンションの場合

（必要経費）

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| ・住宅取得にかかる登記費用   | 4万円       |
| ・住宅取得にかかる税金費用   | 17万円      |
| ・住宅ローン手続きにかかる費用 | 61万円      |
| ・火災保険料・地震保険料    | 4万円       |
| ・修繕積立金（一時金）     | 34万円      |
| ・引越代            | 26万円      |
| ・その他雑費          | 2万円       |
| 合計              | 148万円（4%） |

上記以外にかかる費用

- ・仲介手数料-----物件価格×3%+6万円（不動産業者の仲介を受けて購入する場合）
- ・カーテン、エアコン、照明器具、家具購入費用

②自己資金は最低でも総費用の20~30%用意する。

- ・ローン（融資）限度額は物件価格の80%以内。
- ・融資条件：月給が毎月のローン返済額の4~5倍あること。

|                          |              |       |
|--------------------------|--------------|-------|
| 民間ローンの基本融資額（金融機関によって異なる） |              |       |
| 年収300万円未満-----           | 年間返済負担率25%以内 |       |
| 年収300~400万円----          | 30%以内        | 30%以内 |
| 年収400~600万円----          | 35%以内        | 35%以内 |

・収入基準と返済額の目安、自己資金からみた購入可能物件

| 年収    | 月給   | 月返済額    | 借入限度額   | 購入可能額   | 自己資金    |
|-------|------|---------|---------|---------|---------|
| 300万円 | 25万円 | 6.25万円  | 1,624万円 | 2,030万円 | 508万円   |
| 400万円 | 33万円 | 8.25万円  | 2,144万円 | 2,680万円 | 670万円   |
| 500万円 | 42万円 | 10.50万円 | 2,728万円 | 3,410万円 | 853万円   |
| 600万円 | 50万円 | 12.50万円 | 3,248万円 | 4,060万円 | 1,015万円 |
| 700万円 | 58万円 | 14.50万円 | 3,768万円 | 4,710万円 | 1,178万円 |
| 800万円 | 67万円 | 16.75万円 | 4,352万円 | 5,440万円 | 1,360万円 |

\*借入限度額については返済期間35年で金利3.0%元利均等返済における概算

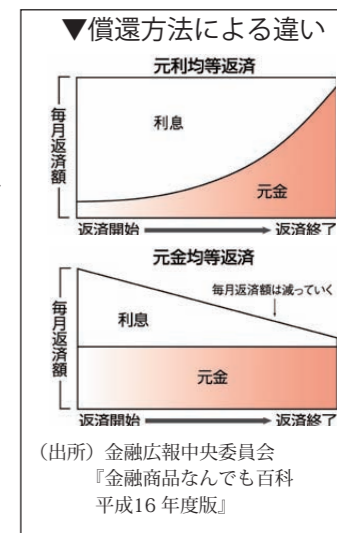
③ローン返済負担率（年収に占める年間返済額の割合）は25%以下に。

（ローンを組むときのポイント）

- ・子どもの教育費や老後資金などライフサイクルを考慮する。
- ・金利の安い公的ローンから利用する。  
公的融資----公庫、年金、財形、自治体融資など  
民間融資----都市銀行、信託銀行、生命保険会社など
- ・金利の低い時は固定金利、金利が高い時は変動金利を利用する。  
固定金利----返済期間のはじめから終わりまで金利が固定されている。  
変動金利----定期的に金利が見直される。
- ・償還方法を選ぶ。  
元利均等返済----元金と利息を組み合わせた返済額が一定になるように返済していく。返済計画が立てやすい。  
元金均等返済----元金の返済額を一定にして返済していくので、利息が減っていく分支払額も減少していく。元利均等返済より返済総額を抑えることができるが、当初の返済負担が大きい。

④住宅取得後もローン以外に必要な経費がかかることを考慮する。

- ・固定資産税、都市計画税
- ・団体信用生命保険料、火災保険料、地震保険料
- ・維持費（マンションの場合、管理費+修繕積立金）



2. いくらの住宅が買えるだろう？

①返済可能額（元利均等25年返済、金利3.0%の場合）

月の返済  万円 → 借入可能額  万円

ボーナス返済  万円×2 → 借入可能額  万円

借入可能合計額  万円

②25年間に支払うローンの返済合計金額

(月の返済額×12か月+ボーナス返済額×2) × 25年 =  円

■返済額別にみた借入可能金額（元利均等25年返済、金利3.0%の場合）（単位：円）

| 毎月の返済額  | 3万    | 4万    | 5万     | 6万     | 7万     | 8万     | 9万     | 10万    | 11万    | 12万    |
|---------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 借入可能額   | 630万  | 840万  | 1,050万 | 1,260万 | 1,470万 | 1,680万 | 1,890万 | 2,100万 | 2,310万 | 2,530万 |
| ボーナス返済額 | 10万×2 | 20万×2 | 30万×2  | 40万×2  | 50万×2  |        |        |        |        |        |
| 借入可能額   | 340万  | 690万  | 1,040万 | 1,390万 | 1,740万 |        |        |        |        |        |

ワークシート No.2

マイホーム資金計画

年 組 番氏名

住宅広告から住みたい家を見つけて資金計画を立ててみよう。

1. ライフステージの設定

- ①購入時の自分の年齢 歳 年ローン 支払い完了年齢 歳
- ②購入時の家族構成 (該当に○)
  - ・シングル・親と自分・夫婦二人・夫婦と子ども・親と夫婦と子ども
- ③購入時の予定年収
  - ・自分 万円+配偶者 万円= 万円

性別・年代別 賃金年間支給額 (2003年) (単位:万円) 万円未満切捨て

| 年 齢  | ~19  | ~24 | ~29 | ~34 | ~39 | ~44 | ~49 | ~54 | ~59 | ~64 | 65~ |
|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 大卒男性 | ---- | 323 | 435 | 553 | 687 | 765 | 820 | 870 | 873 | 702 | 646 |
| 高卒男性 | 244  | 315 | 377 | 443 | 502 | 549 | 590 | 608 | 590 | 400 | 328 |
| 大卒女性 | ---- | 301 | 385 | 475 | 566 | 610 | 616 | 645 | 719 | 687 | 798 |
| 高卒女性 | 208  | 257 | 291 | 318 | 324 | 329 | 327 | 339 | 336 | 285 | 279 |

(出所) 金融広報中央委員会『暮らしと金融なんでもデータ 平成16年度版』

2. 広告から得られる購入住宅情報

| 集合住宅 (マンション等)                |  | 独立住宅 (一戸建て)                          |  |
|------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 価 格 (税込み) _____ 円            |  | 価 格 (税込み) _____ 円                    |  |
| 管理費 月 _____ 円                |  |                                      |  |
| 修繕積立金 月 _____ 円              |  |                                      |  |
| 専有面積 _____ m <sup>2</sup>    |  | 建物面積 _____ m <sup>2</sup> ( _____ 坪) |  |
| バルコニー面積 _____ m <sup>2</sup> |  | 土地面積 _____ m <sup>2</sup> ( _____ 坪) |  |
| 部屋の構成 ( _____ )              |  | 部屋の構成 ( _____ )                      |  |
| 最寄駅 _____ 線 _____ 駅          |  | 最寄駅 _____ 線 _____ 駅                  |  |
| 駅からバス _____ 分・徒歩 _____ 分     |  | 駅からバス _____ 分・徒歩 _____ 分             |  |
| 用途地域 _____                   |  | 用途地域 _____                           |  |

3. 物件選択のポイント・基準

Blank box for notes on property selection points and criteria.

マイホーム資金計画

4. 資金計画

- ④購入予定のマイホーム価格 \_\_\_\_\_ 円
- ⑤マイホーム購入に必要な費用 (④×1.1) \_\_\_\_\_ 円
- ⑥用意する自己資金 (⑤×0.2~0.3) \_\_\_\_\_ 円
- ⑦融資総額 (⑤-⑥) = a+b \_\_\_\_\_ 円
  - a 毎月払いで返済する融資総額 \_\_\_\_\_ 円
  - b ボーナス払いで返済する融資総額 \_\_\_\_\_ 円

| 返済年数   | 10年    | 15年    | 20年    | 25年    | 30年    |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 毎月返済   | 9,888  | 7,148  | 5,799  | 5,006  | 4,490  |
| ボーナス返済 | 59,691 | 43,129 | 34,972 | 30,173 | 27,053 |

- ⑧融資額⑦に対する返済額
  - a 毎月払い=100万円あたりの返済額×毎月返済の融資総額÷100万  
= ( ) × ⑦ a ( ) / 100万 = \_\_\_\_\_ 円
  - b ボーナス払い=100万円あたりの返済額×ボーナス払いの融資総額÷100万  
= ( ) × ⑦ b ( ) / 100万 = \_\_\_\_\_ 円
- ⑨返済総額 = (毎月返済額×12+1回のボーナス払い額×2) × 返済年数  
= (⑧ a ( ) × 12 + ⑧ b ( ) × 2) × ( 年 ) = \_\_\_\_\_ 円
- ⑩年収に対する返済負担率 = 1年間の返済額 ÷ 年収 × 100  
= (⑧ a ( ) × 12 + ⑧ b ( ) × 2) ÷ ( ) × 100 = \_\_\_\_\_ %  
\*25%を超えたら考え直す。
- ⑪月々にかかるマイホームのための必要経費 = \_\_\_\_\_ 円  
= 毎月のローン返済+管理費+修繕積立金+駐車場代+保険料+税金

5. 資金計画を立てて気づいたこと・感想

Blank box for notes on what was realized or felt when creating the financial plan.