

住宅購入資金

ローンの選び方、そのポイントとは？

住宅購入は人生最大の買い物。

その中でも重要になってくるのが住宅ローン選びと、その返し方です。今回は、家計の状況を踏まえた、安心して返済できる住宅ローンの選び方について考えてみたいと思います。

住宅ローンの選び方

最近では、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)や民間金融機関がさまざまな住宅ローンを選んだらよい、どの住宅ローンを選んだらよいのか悩む人も増えてきています。住宅ローン選びの最初は、金利タイプ選びから。自分にはどのタイプが合っているのかを検討するためにも、それぞれの特徴を知っておきましょう。

1 3つの金利タイプ

全期間固定金利型

全期間固定金利型は、契約時点で、借入期間中の金利が固定されます。借入期間中の毎返済額や総返済額が確定されるので、特に金利上昇期には安心感が高いでしょう。

一方、注意点は、一般的に変動金利などほかのタイプより、金利が高めに設定される傾向にあり、金利が低下する局面では結果的に総返済

額が多くなるかもしれません。

固定金利選択型

固定金利選択型は、借入当初の一定期間(2年、3年、5年、10年、15年など)の金利が固定されるものです。金利は、固定金利期間が短いほど当初の金利が低めに設定されています。固定金利期間終了後は、変動金利型や、再度、固定金利選択型を選ぶことができ、その時点の金利で、その後の毎回の返済額が再計算されます。そのため、借入当

初めは金利水準が続いたり、金利が低下していくと、当初金利で全期間固定した場合より、総返済額を減らすことができます。逆に、金利が上昇していると、総返済額は増えてしまいます。金利が借入当初に比べて上昇した場合でも返済しているのかを事前に十分検討することが大切です。

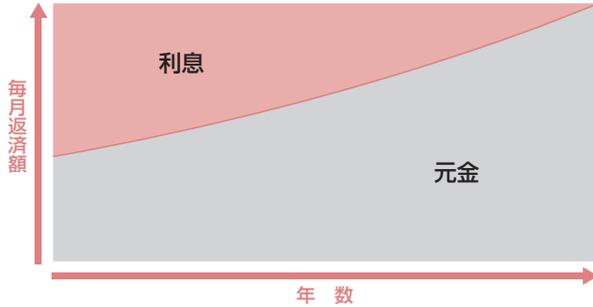
変動金利型

変動金利型は通常、金利が半年毎に見直され、返済額がその時々の

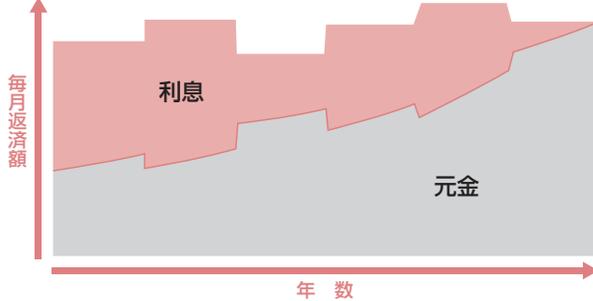
●執筆者
ファイナンシャル・プランナー(CFP)、
1級ファイナンシャル・プランニング技能士
高田 晶子

たかだ・あきこ
信託銀行、不動産コンサルティング会社を経て1996年独立。2001年より女性3名のFP事務所マネー・コンサルティングネットWealthを共同主宰。個人向け相談業務を中心に活動。All About「住宅ローン」ガイド。著書に「『住宅ローン』賢い人はこう借りる!」(共著)など。

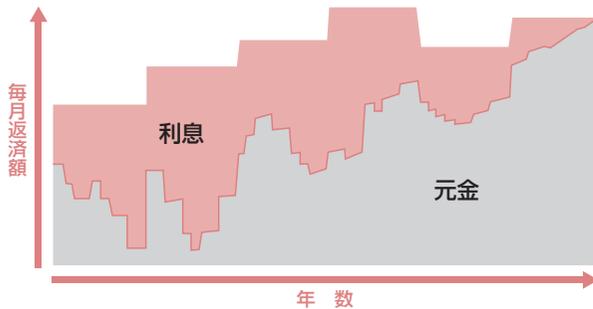
全期間固定金利型のイメージ ※元利均等返済方式の場合



固定金利選択型のイメージ ※固定金利期間終了後、同じ固定金利期間を選択していった場合



変動金利型のイメージ ※5年ごと返済額見直しの場合



家計は今後あまり変わらず、かつ余裕がない場合
子供がまだ幼稚園入園前で、教育費がピークを超えるまではかなりの年数があり、かつ、家計にさほど余裕がない、という場合は、金利が上昇すると家計への負担が重くなります。このような場合には、全期間固定金利型が向いています。全期間固定金利型は、同じ時期に契約する固定金利選択型や変動金利型に比べて、金利が高めに設定される傾向にありますが、その金利でも返済できる借入額に抑えるようになります。

金利変動に大きく影響されます。ただし、一般的な変動金利型の返済額は、5年間一定です。このため、金利が上昇すれば、返済額に占める利息の割合が多くなり、元金がなかなか減らないという事態もおこり得ます。さらに、金利が大幅に上昇すれば、毎月の返済額では利息を支払いきれず、未払利息が発生する可能性もあります。

5年経過後は、その時点での金利などで返済額の見直しが行われますが、金利が上昇し返済額が増える場合でも、毎月の返済額は従前の1.25倍を超えないように調整されます。一部の金融機関では、半年ごとの金利改訂時に返済額も見直すタイプのものを取り扱っているところもあります。

変動金利型は、固定金利型と比べると借入当初に設定される金利は低くなる傾向にあります。しかし、将来、金利が上昇したときには、積極的に繰上返済を行い元金を減らしていくなどの対応が求められるため、住宅ローン返済に余裕のある人

2 金利タイプの選び方

に向いていると考えられます。

住宅ローンを選ぶ際、ついつい契約当初の金利が低い変動金利型や、固定期間の短い固定金利選択型に目がいつてしまいますが、これらは、金利が上昇すれば返済額が増えてしまうリスクを抱えています。金利が上昇しても支払い続けられるかどうかが大変重要なポイントです。

ただし、金利はいつ上がるか、どこまで上がるか予想するのは、なかなか難しい作業です。基本的には、今後の家計の収入・支出面の大きな動きを予想し、それに合わせた金利タイプを選んでおくのが安心です。分かりやすく例示してみましよう。

◎これから教育費などの出費が多くなる場合
教育費のピークは、一般に、子供が高校生・大学生の頃になります。教育費がピークを超えるまでは金利の変動による返済額アップはなるべく避けた方が安心です。例えば、現在子供が13歳というような場合には、今後10年間は返済額を安定させておくために、10年固定を選ぶというように考えましよう。

【図1】

毎月の返済可能額

$$(1-2-3-4) \div 12 \text{ヶ月}$$

- 1 手取り年収
- 2 生活費などの住宅費以外の年間支出
- 3 住宅を購入した場合の年間維持費
(管理費や修繕積立金、固定資産税など)
- 4 教育費、老後生活資金等、将来に向けた年間の貯蓄額

住宅購入の一番の鍵は、購入する物件の予算です。ここでは、自分で簡単に、返済に無理のないおおよその予算を出す方法をご紹介します。

購入予算の考え方

◎共働きなどで、家計に余裕がある場合
 収入に対して借入額が少なく、教育費がピークを超えるなどで教育費の負担感が小さく、家計に余裕のある人は、金利の上昇にもある程度対応できると考えられます。どのような金利タイプを選んでよいとも言えますので、変動金利型の利用も選択肢を含めて、自分にとって一番有利だと思いうタイプの住宅ローンを選びましょう。

◎無理なく返せる借入額を試算
 「毎月返済できる金額」と「何年間返済できるか」がわかったら、図2の借入目安額の表で、無理なく返せる

◎何年間返済できるかを考える
 算出した毎月返済額を、今後何年間支払うことができるかを考えます。通常は、会社員であれば、定年退職の年齢までの年数が無難です。自営業であればリタイアする年齢までの年数とします。
 ただし、繰上返済を比較的多くできる、というような場合には、5年程度であれば長めに考えても良いでしょう。

(例)

- 1 手取り年収 500万円
- 2 生活費などの住宅費以外の年間支出 280万円
- 3 住宅を購入した場合の年間維持費 40万円
- 4 教育費等、将来に向けた年間の貯蓄額 60万円

毎月の返済可能額 = $(500 - 280 - 40 - 60) \div 12 = 10 \text{万円}$

◎毎月返済できる金額を考える
 まずは、住宅購入をした場合に、毎月いくらなら返済できるかを考えます。左上図1の式に実際の数字を入れて計算してみましょう。

【図2】

毎月返済額から算出する借入目安額

毎月返済額 (万円)	金利	返済年数		
		15	25	35
5	2.5%	740	1,110	1,390
	3.0%	720	1,050	1,290
	3.5%	690	990	1,200
10	2.5%	1,490	2,220	2,790
	3.0%	1,440	2,100	2,590
	3.5%	1,390	1,990	2,410
15	2.5%	2,240	3,340	4,190
	3.0%	2,170	3,160	3,890
	3.5%	2,090	2,990	3,620

る借入額を調べてみましょう。この場合、金利は、返済できる期間で全期間固定としていきます。ここでは、3%程度と見ておきましょう。

(例)
 毎月返済額が10万円、返済年数が25年、金利3%の場合
借入目安額 2100万円

無理のない借入額で、ライフプランに合った金利タイプを選んでいけば、まずは安心。ただ、返済が始まってからも折にふれてローンの見直しをしていくと、さらに総返済額を抑えたり、完済までの期間を縮めることが可能になる場合があります。住宅ローンの見直しの手段は大きく二つ、「繰

住宅ローンは借入後もメンテナンスを

◎購入予算の考え方
 いくら借入が可能かの目安ができたら、購入予算を出してみましょう。購入予算は、借入可能額に自己資金をプラスしたものととなります。ただ、ここで忘れてはならないのが諸費用。住宅購入や住宅ローンの借入れには、登記のための費用や住宅ローンの保証料などがかります。新築で3~5%、中古では5~8%程度を見込んでおきましょう(以下の計算例では5%としています)。

(例)
 借入可能額
 $2,100 \text{万円} + \text{自己資金} 800 \text{万円} = 2,900 \text{万円}$
 諸費用
 $2,900 \text{万円} \times 5\% = 145 \text{万円}$
購入予算 = 2,900万円 + 145万円 = 2,755万円

住宅購入資金 ローンを選び方、そのポイントとは？

「上返済」と「住宅ローンの借換え」があります。

1 繰上返済

繰上返済とは、通常の返済とは別に、借入額の一部（あるいは全額）を返済するものです。繰上返済した分は全て元金の返済に充てられるので、支払う利息の総額を軽減することができます。繰上返済には次の2種類があります。

◎期間短縮型

「期間短縮型」は、返済金を一定期間の元金の返済に充て、その期間分だけ返済期間を短縮する方法です。毎月の返済額等は変わりませんが、返済期間が短くなるため、短縮された期間に支払う予定だった利息が軽減されます。

◎返済額軽減型

「返済額軽減型」は、「期間短縮型」と同様に返済金を元金の返済に充てますが、繰り上げ返済時点で返済期間を変えずに、残りの期間の返済元金を再計算して毎月の返済額を引き下げるものです。同額の繰上返済をしたときの利息軽減効果は「期間短縮型」の方が大きいのですが、教育資金がかかるようになる、妻が仕事を辞めて収入が減る予定にあるなど、将来的に住宅ロー

ン返済の負担が大きくなることを予想されるときには、家計を安定させるのに効果的です。

(例)
借入額2,100万円、金利3%、
返済期間25年、ボーナス払いなし
3年後に100万円を繰上返済

	期間短縮型	返済額軽減型
軽減される利息	約89万円	約37万円
期間短縮月数	17ヶ月	-
毎月返済額	9万9584円	9万4405円 (▲5179円)

※知るぼるとホームページ「繰り上げ返済シミュレーション」による

◎繰上返済の注意点

繰上返済は、資金を元金部分の返済に充てますので、その実行時期が早いほど利息軽減効果が大きくなります。しかし、繰上返済は、貯蓄を減らすことになり、将来の教育費などに影響がないかなど、少し遠い将来をも見据えて行う必要があります。たとえ将来的にも大丈夫だと思っても、予備資金として、生活費の半年分程度は手元に残すことを優先しましょう。

2 住宅ローンの借換え

◎借換えは諸費用も含めて検討を
住宅ローン見直しのもう一つの手

段は借換えです。代表的な借換えは、繰上返済額を抑えるためのものです。次の例では、0.5%低い住宅ローンに借換えをすることにより、今後の総返済額を約118万円抑える効果があるという計算になります。ただし、気をつけなければならぬのが、借換えの際にも諸費用がかかるという点です。手数料や保証料、登記費用などが必要になります。この分も考慮したうえでの効果を確認しましょう。最近では、保証料が必要ない住宅ローンもあり、諸費用が少なくれば金利差が小さくても借換え効果がある場合があります。

◎目的で変わる借換えの方法

借換えは、金利が低いものへ借換えすれば効果があるというものでもありません。借換えに際しては、何のために借換えをするのか目的をはっきりさせましょう。

最近、収入が下がってしまったために、ともかく住宅ローンの返済額を抑えたいという家計が増える傾向にあります。この場合、苦しい時期を乗り越えるために、変動金利など、金利が低いものへの借換えもあるでしょう。

しかし、将来金利が上昇した場合には、返済額がアップするということを理解し、それまでに支出を軽減するなど家計の見直しが必須となります。

もう一つの目的は、将来の金利上昇リスクを回避したいというものです。現在変動金利などで借入している人が、今後金利が上昇すると予想した場合には、目先の金利や返済額がアップしても固定期間が長いものに借換えする場合があります。

住宅取得と税金

住宅ローンを借入れた場合には、現在、所定の条件を満たせば、住宅ローンの年末残高の一定割合分が所得税から控除される住宅ローン減税があります。

(例) 元利均等返済のケース

現在のローン残高2000万円、金利3%、残返済期間20年
現在の毎月の返済額 110,919円
今後の総返済額 約2,662万円

金利の低いものに借換えをすると

金利2.5%のものに借換え
今後の毎月返済額 105,980円
今後の総返済額 約2,544万円
借換への費用 約50万円

※知るぼるとホームページ「借入返済シミュレーション」による

1 住宅ローン減税

2009年より、住宅ローン減税の適用期限が5年延長されることに、2009年から2010年までに居住の用に供した場合、一般の住宅では、10年間で最大500万円が

減税されるなど、住宅ローン減税が拡充されました。所得税からだけでは控除しきれない場合には、住民税からも控除が可能となり(97500円が上限)、住宅取得を考えている人にとっては魅力的です。しかし、最高控除額である500万円が戻ってくる人は、10年間にわたって年末

時の借入残高が5000万円以上ある人に限られます。住宅ローン減税があるからといって、返済に無理があるような借入れをするのは本末転倒です。

2 親からの贈与の特例

住宅取得にあたり、両親などから資金援助を受けた場合には、原則、贈与税がかかりますが、従来から、財産の贈与を受けた人は、「相続時精算課税制度」を利用して、贈与財産の価額から2500万円を特別控除できるケースがあります。ただし、この制度は、あくまでも相続

時に相続税として精算をするというもので、贈与時には税金がかからないものの、相続時には相続税が課税される場合もあります。利用にあたっては、税理士等に相談するなど慎重に対応しましょう。なお、2009年の経済危機対策の一つとして、2009年1月1日から

2010年12月31日までの間に、20歳以上の者が父母や祖父などから住宅取得のための贈与を受けた場合には、この2年間の通算で500万円まで贈与税が非課税になるという措置が設けられました。この措置は、贈与税の計算の際、相

続時精算課税方式を選択するか否かに係らず、適用されます。

モデルルーム等で資金計算をしてもらう場合の注意点

住宅取得に際して、金利タイプや予算の考え方などをお話してきましたが、実際には、モデルルームを見に行ったときなどに不動産会社の人が資金計算をしてくれることが多いようです。

モデルルームや不動産会社で資金計算してもらうのであれば、毎月の返済額をいくらくらいにしたいのか、返済年数は何年以内にしたいたいかを伝え、金利タイプも指定しましょう。金利タイプが決まらない場合には、長期の固定金利で計算して予算を出してもらいましょう。

住宅を購入後にその住宅ローンを支払っていくのは、あなた自身です。その後の長い人生への影響は、自分で検討して最終決定をするしかありません。一生で一番大きな買い物と言われる住宅購入ですので、しっかりと検討して、安心して最後まで返しきれぬ資金計画を立ててください。

住宅ローン減税

【一般の住宅】

居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	最高	合計最高控除額
21年	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
22年	5,000万円	1.0%	50万円	500万円
23年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
24年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円
25年	2,000万円	1.0%	20万円	200万円

【認定長期優良住宅】

居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	最高	合計最高控除額
21年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
22年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
23年	5,000万円	1.2%	60万円	600万円
24年	4,000万円	1.0%	40万円	400万円
25年	3,000万円	1.0%	30万円	300万円

【住宅ローン減税参照URL】

<http://www.mof.go.jp/jouhou/syuzei/siryou/063.htm>

http://www.city.nagaoka.niigata.jp/kurashi/zeikin/siminzei/koujiyo_h22.html