

住宅購入の基礎知識

1. 住宅購入の流れ

住宅資金の確認

- ・頭金は物件価格の2割以上必要
- ・どのくらいなら無理なく返済できるか
- ・いくらくらいの住宅を買えるのか(年収の5倍以内)

住宅ローンの種類

- ・物件によってはどうか
- ・自分自身の勤続年数や年齢、年収などではどうか

返済方法の確認

- ・物件の価格から頭金を引いた分ではいくらか
- ・住宅ローンの種類を選ぶ

返済計画の確認

- ・年間返済額は年収の20%以内にする
(手取り年収の25%以内にする)
- ・毎回の返済額に無理はないか
- ・将来の返済額の変化などに無理はないか

諸費用の確認

- ・登記関係にはどのくらいかかるのか
- ・ローン保証料はどのくらいか
- ・家財の購入、引越し費用等も考慮する

住宅ローンの見直し

- ・繰上げ返済、借換え、条件変更が可能か確認する
- ・住宅ローン控除を考慮する

自己資金額や、収入からローンの返済にまわせる金額を確認します

借りられるローンの種類や特徴を確認します

自分にあった返済方法を考えることも大切です

無理のない返済計画を立てます

諸費用は資金計画の盲点になりやすいので、事前に確認しておきます

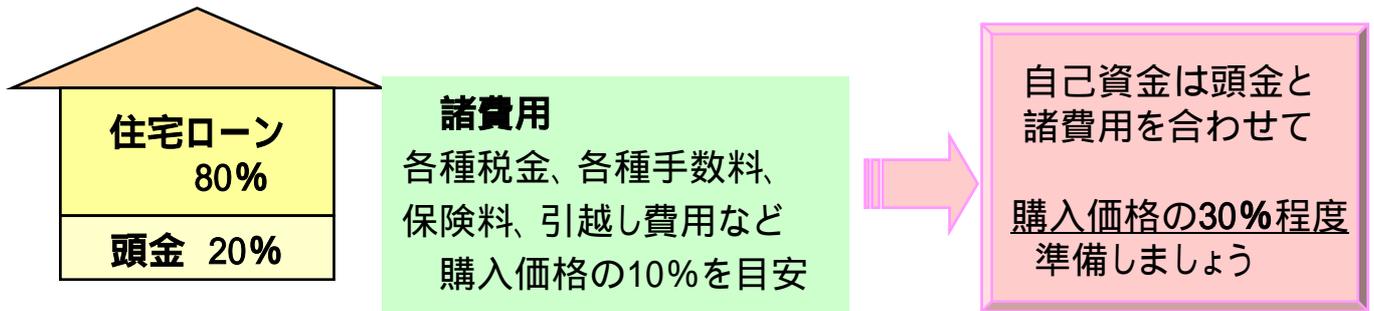
返済期間の短縮や月々の返済計画を再確認します



住宅資金の確認

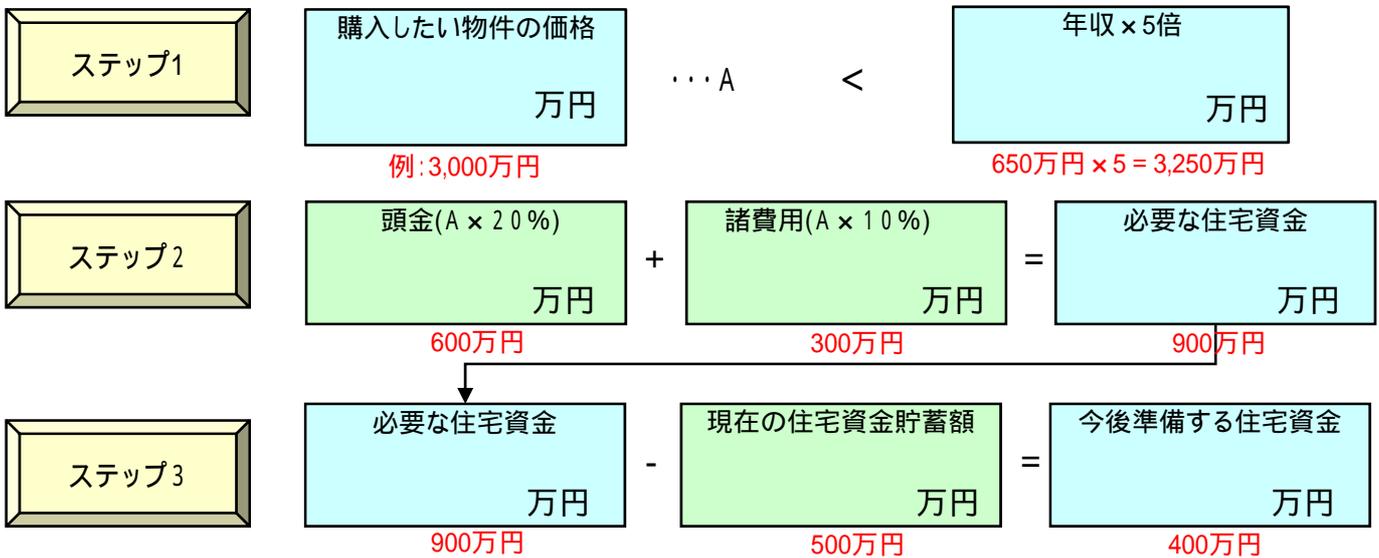
1. 自己資金準備の目安

自己資金のうち、多くの部分は「頭金」として購入価格や建築費の一部に充てられます。その額は通常、購入価格の20%以上必要となります。その他、税金や各種手数料などの「諸費用」は、自己資金で支払います。

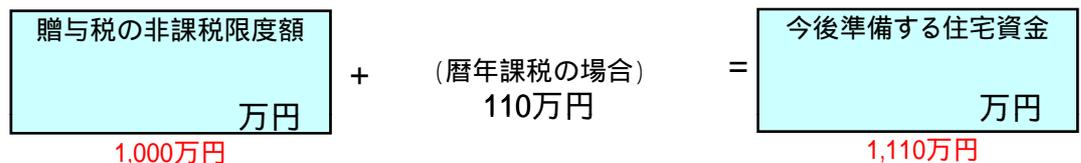


住宅資金の為の資金作りは、ただ漠然と貯めていてはなかなか貯まりません。希望する住宅購入に必要な資金と購入予定時期までに必要な貯蓄額を把握して計画的に貯めていきましょう。

以下の表で必要な資金と購入予定時期までに必要な貯蓄額を確認しましょう。



親から住宅資金を援助してもらった場合などは、贈与税の非課税限度額も確認しましょう。



贈与の年	通常の住宅用家屋の場合	省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合
平成24年	1,000万円	1,500万円
平成25年	700万円	1,200万円
平成26年	500万円	1,000万円

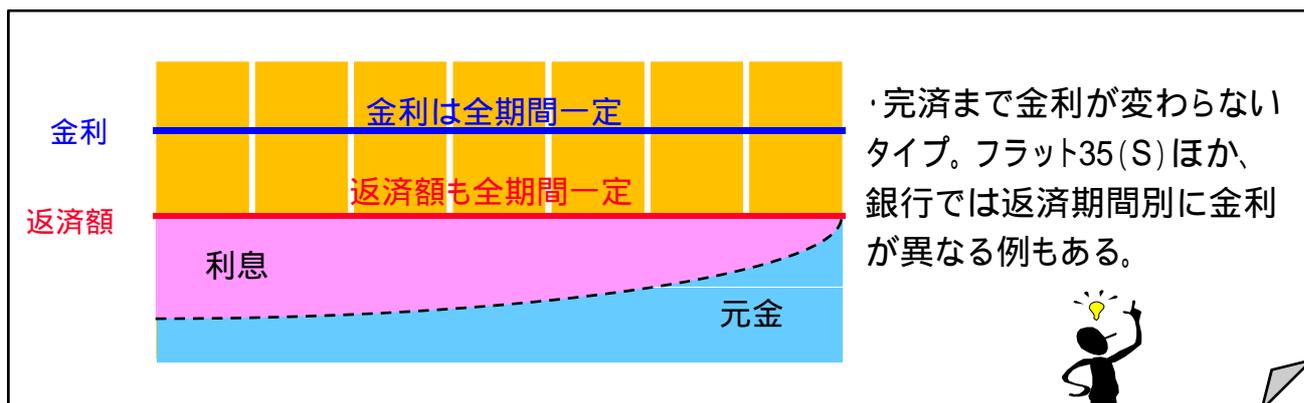
住宅ローンの種類

1. 住宅ローンの金利型

住宅ローンには「完全固定金利型」「固定期間選択型」「変動金利型」の3種類があります。まずはそれぞれの特徴を確認しましょう。

2. 金利のしくみ

1 完全固定金利型



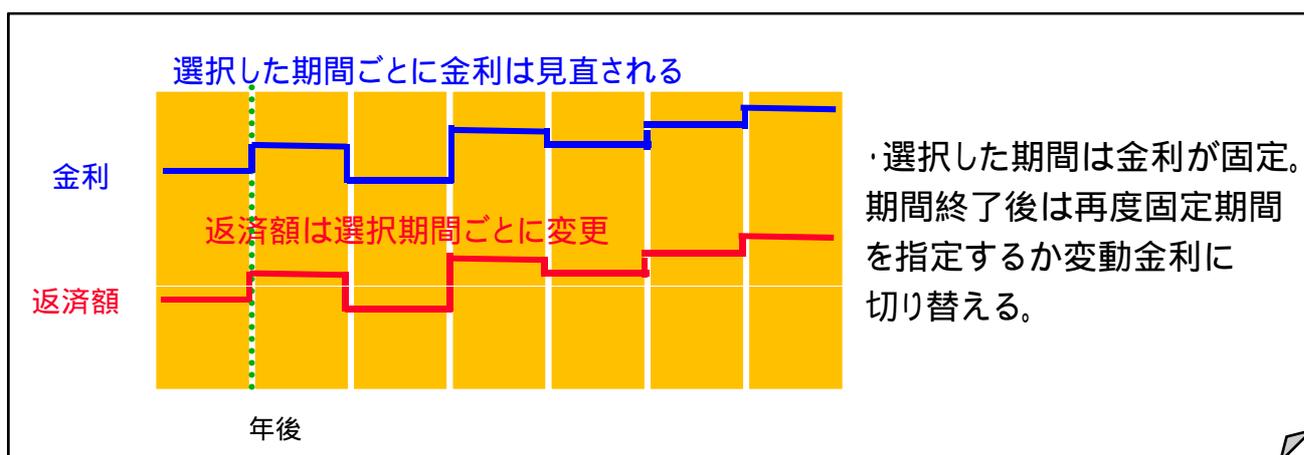
【メリット】

低金利時に借りれば完済まで低金利のメリットが続きます。返済額が確定するため返済計画に安心感があります。

【デメリット】

他のタイプより契約時の金利が高めで、当初の返済負担は固定金利選択型の短期固定などより多めになります。

2 固定期間選択型



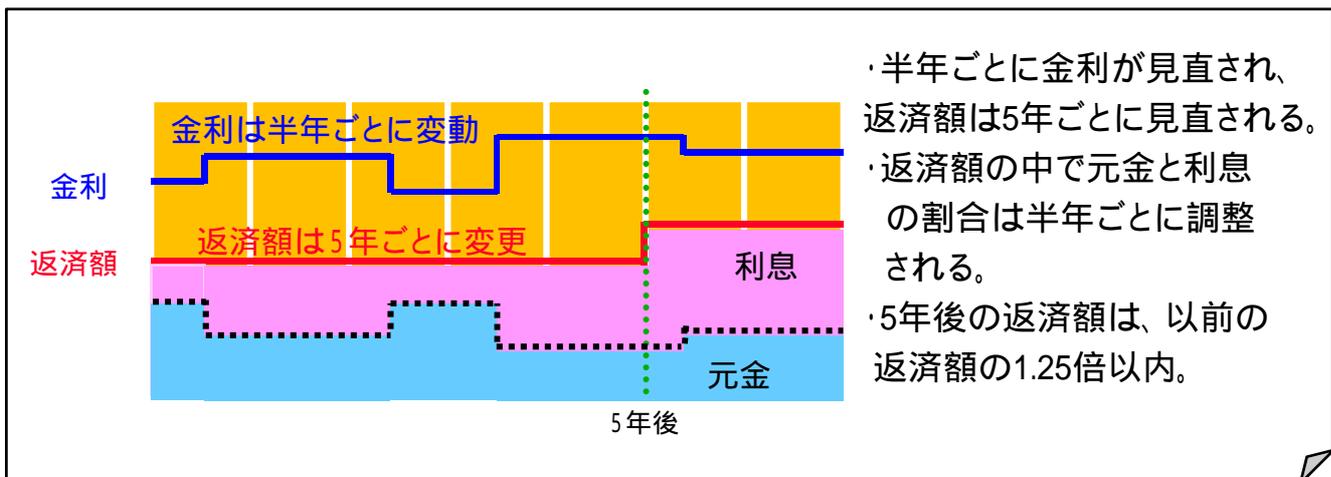
【メリット】

2年固定、3年固定、5年固定、10年固定などがあり、固定期間が短いほど金利が低く、当初の返済負担が抑えられます。

【デメリット】

固定期間が短いと、期間終了後の元金が多く残るため、金利上昇時は返済額アップのリスクが大きいです。

3 変動金利型



【メリット】

完全固定型や固定期間の長い固定期間選択型より、契約当初の金利が低いです。

【デメリット】

金利が上昇すると、返済しても元金の減りが鈍くなり、大幅上昇すると元金が全く減らないこともあり得ます。

変動金利型の落とし穴

金利は半年ごとに見直しますが、返済額は5年ごとの変更なので、金利が上昇した場合、元金がなかなか減りません。

例: 変動金利型 2,500万円、35年、1.075%元利金等返済にて借り入れた場合

回数	ローン金利	返済額	利息	元金
1回目	1.075%	71,448円	22,396円	49,052円
⋮	金利 上昇	⋮	⋮	⋮
60回目	3.885%	71,448円	71,320円	128円

また、返済額の増額は125%が上限のため、それを超えて金利が上昇した場合、さらに元金が減りません。

60回目	3.885%	89,310円	71,320円	17,990円
本当ならば・・・		103,716円	71,320円	32,396円

ツケは後回し!

4 その他のローン

・上限金利付変動金利型住宅ローン

上限金利をあらかじめ決めておき、それ以上の金利は適用されません。

・金利ミックス型ローン

1つのローンの半分を固定金利型、半分を変動金利型で組みます。

・所得補償保険付ローン

病気やけがで就業不能になった場合の補償を確保します。

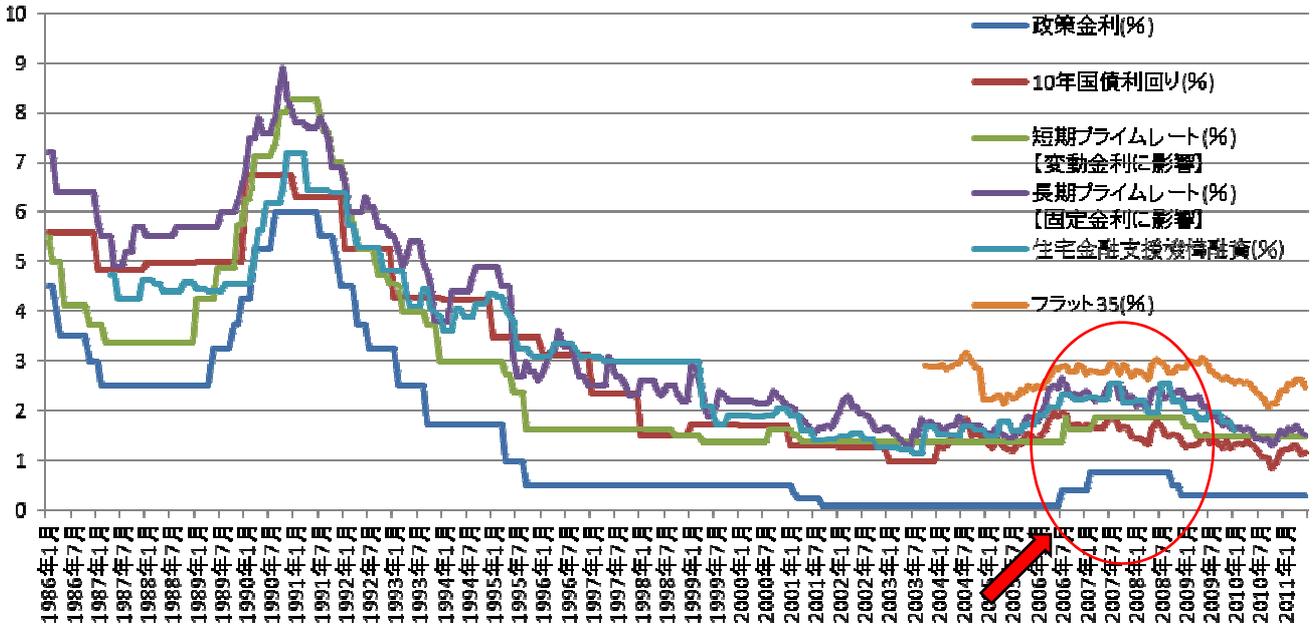
・3大・8大疾病保障付住宅ローン保険

「団体信用生命保険」は死亡・高度障害になった時の保障であるのに対し、これらの保険は「死亡」しなくても保障が受けられるのが特徴です。

金利の推移を確認

1. 金利の推移を確認しましょう

	政策金利(%)	10年国債利回り(%)	短期プライムレート(%) 【変動金利に影響】	長期プライムレート(%) 【固定金利に影響】	住宅金融支援機構融資(%)	フラット35(%)
最大値	6.000	6.746	8.250	8.900	7.170	3.170
最小値	0.100	0.839	1.375	1.250	1.150	2.060
平均値	1.457	2.969	2.715	3.536	3.142	2.690
期間	過去25年	過去25年	過去25年	過去25年	過去23年	過去8年



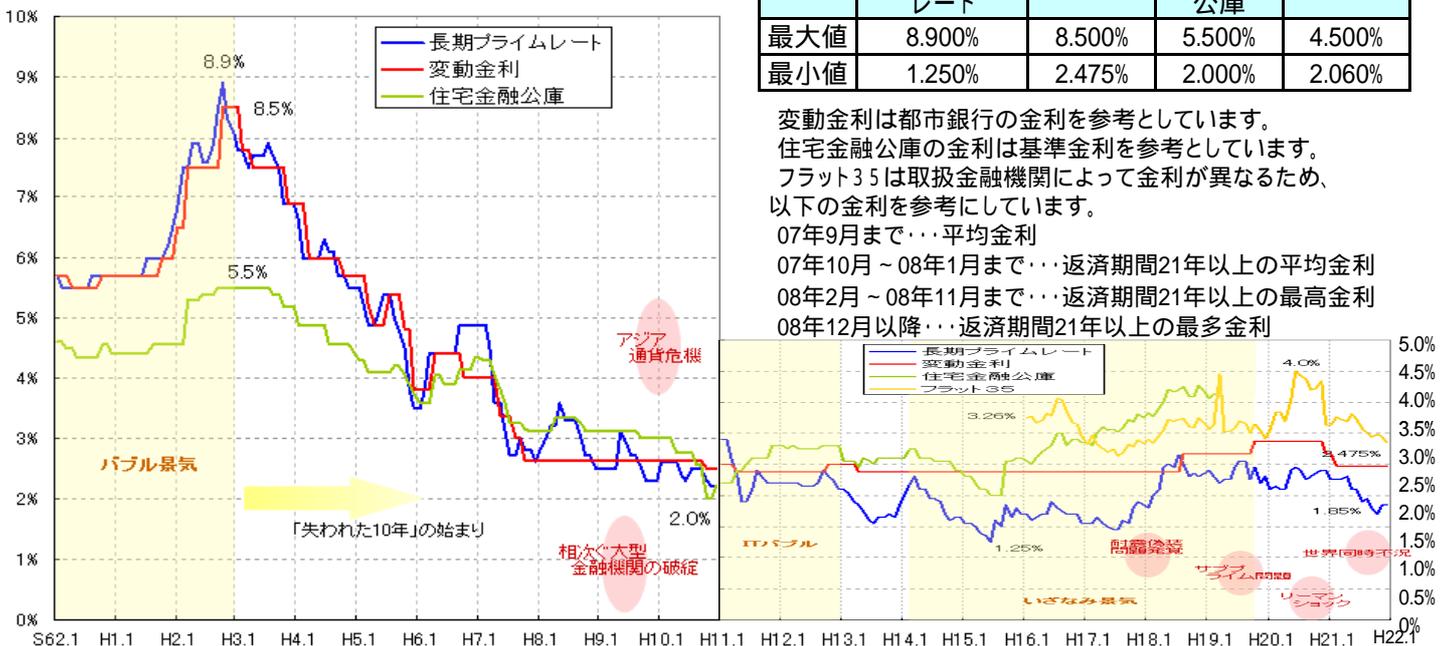
過去25年の金利推移を確認すると、高金利から低金利へと推移していることがわかります。

昨今の経済状況により、低金利が続くと思われがちですが、2007年から2009年頃にかけてのゼロ金利政策解除のように金利が上昇する局面も存在します。

	長期プライムレート	変動金利	住宅金融公庫	フラット35
最大値	8.900%	8.500%	5.500%	4.500%
最小値	1.250%	2.475%	2.000%	2.060%

変動金利は都市銀行の金利を参考としています。
住宅金融公庫の金利は基準金利を参考としています。
フラット35は取扱金融機関によって金利が異なるため、以下の金利を参考にしています。

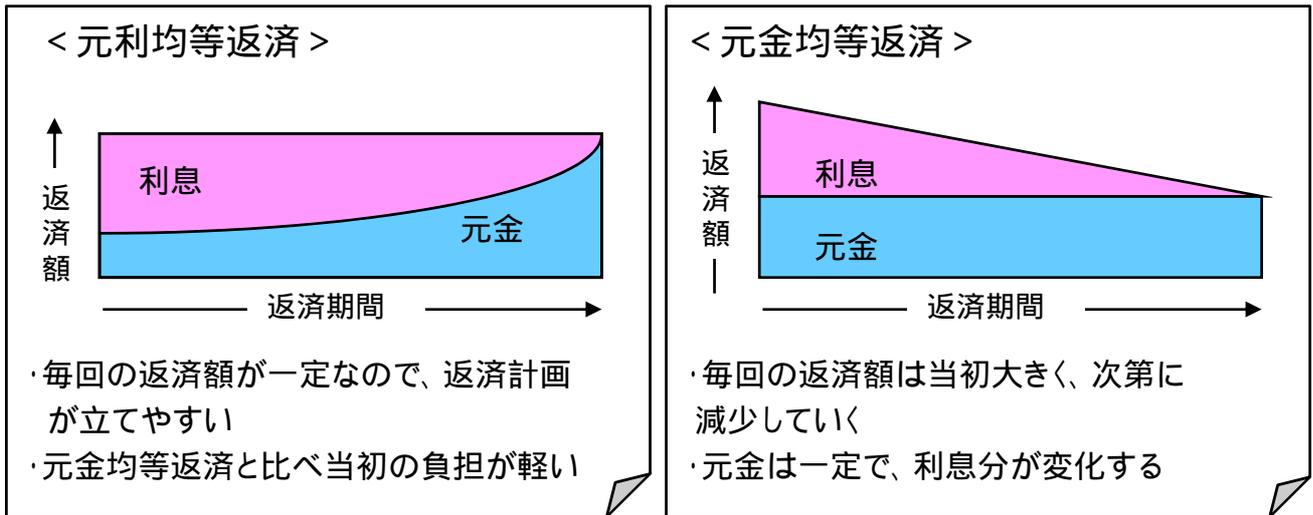
07年9月まで・・・平均金利
07年10月～08年1月まで・・・返済期間21年以上の平均金利
08年2月～08年11月まで・・・返済期間21以上の最高金利
08年12月以降・・・返済期間21以上の最多金利



返済方法の確認

ローンを組んで住宅を購入すると、月々決まった金額を返済しなくてはなりません。「月々、いくらまでなら返せるのか」などを考慮し、ご家庭のライフスタイルに合った適切な返済方法を選択しましょう。

1. 「元利均等返済」と「元金均等返済」



年利2%、35年返済の場合の例

借入金	1,000万円		3,000万円	
	元利均等返済	元金均等返済	元利均等返済	元金均等返済
1回目の返済額	33,126円	40,475円	99,378円	121,427円
最終回の返済額	32,992円	24,068円	99,586円	71,787円
返済総額	13,912,920円	13,507,825円	41,738,760円	40,524,469円
利息	3,912,920円	2,507,825円	11,738,760円	10,524,469円

- ・子どもが小さく教育費の負担が少ない
 - ・現在は共働きなのである程度負担が大きくてもよい
- このように資金に余裕のある人は「元金均等返済」を利用する方法もあります。



2. 「毎月返済のみ」と「ボーナス併用返済」

3,000万円、年利2%、35年返済の場合の例

毎月返済分	3,000万円		2,000万円		1,500万円	
	元利均等返済	元金均等返済	元利均等返済	元金均等返済	元利均等返済	元金均等返済
ボーナス返済分	0万円		1000万円		1,500万円	
返済方法	元利均等返済	元金均等返済	元利均等返済	元金均等返済	元利均等返済	元金均等返済
1回目の返済額	99,378円	121,427円	66,252円	80,952円	49,689円	60,713円
最終回の返済額	99,586円	71,787円	66,272円	47,718円	49,631円	35,893円
返済総額	41,738,760円	40,524,469円	41,778,800円	40,566,379円	41,798,820円	40,587,027円
利息	11,738,760円	10,524,469円	11,778,800円	10,566,379円	11,798,820円	10,587,027円

ボーナスは会社の業績などにより金額が大きく左右されますので、当初の予定通りに返済ができなくなることがあります。

ボーナス併用返済を検討する場合は、ボーナス分の割合が少なくなるようにしましょう。

返済計画の確認

1. 返済期間による残高の減り方の違い

借入金1,000万円、年利2%の場合の例です。

	5年後	10年後	15年後	20年後
20年返済	786.2万円	549.8万円	288.7万円	-
25年返済	837.9万円	658.7万円	460.7万円	241.9万円
30年返済	872.1万円	730.7万円	574.4万円	401.8万円
35年返済	896.3万円	781.6万円	654.9万円	514.8万円

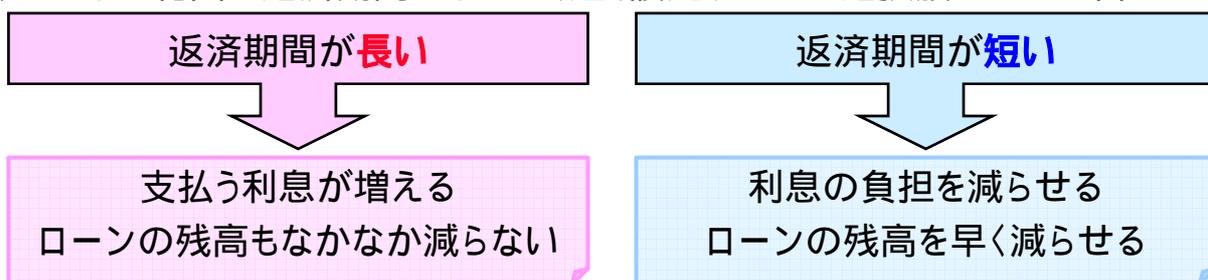
2. 返済期間による毎月返済額と返済総額の違い

借入金1,000万円、年利2%の場合の例です。

	毎月の返済額	返済総額
20年	50,588円	12,141,200円
25年	42,385円	12,715,630円
30年	36,962円	13,306,301円
35年	33,126円	13,913,036円

3. 返済期間の選択

住宅ローンの負担軽減を考えるなら、返済期間の選択も重要なポイントになります。無理のない範囲で返済期間をなるべく短く設定するのも選択肢の一つと言えます。



4. 年収から見た返済額(収入基準)



諸費用の確認

1. 諸費用として必要なもの

住宅ローンを借りるときは、諸費用がかかります。住宅資金計画に組込んでおくために、どんな費用が、どのような場合に必要となるのかを確認しておきましょう。

事務手数料	・保証会社に保証を依頼する場合に支払う手数料。 一般的に3万円程度。もしくは、融資金額の2.1%。 ・複数のローンを利用すると手数料負担が増える。
印紙税	・住宅ローンの契約に必要。 ・1,000万円超 5,000万円以下で2万円。
保証料	・返済できなくなる場合に備え、保証会社に支払う。 保証料は借入額と返済期間などで決まり、金融機関によって異なる。
団体信用生命保険手数料	・契約者が死亡などで返済不能になった時に残りのローンを払うための生命保険。借入額と返済期間などで異なる。 民間の収入保障保険で代用することも可能です。
火災保険料	・火災保険に入るための保険料。地震保険(火災保険の30~50%まで保障)や家財を対象にするかどうかで異なる。
登録免許税	・抵当権設定の登記に必要。機構の場合は非課税だが、銀行ローンでは課税。借入額の0.4%(一定条件を満たすと0.1%)
登記費用	・抵当権設定の際の登記手数料、司法書士への報酬。

上記金額は目安です。金融機関によって必要な費目、金額は異なります。

2. 準備の目安

主な諸費用については上記のようなものがあります。これらの費用は、新築物件なら価格の3~4%程度、中古物件なら6~7%程度を目安にしておきましょう。引越し費用なども必要となるので、物件価格の10%を準備するとよいでしょう。



住宅ローンの見直し

1. 住宅ローンの見直し

見直しを行うためには、まず返済中のローンの条件と現在の家計について考えてみましょう。

- ・借入時の金利はどのくらいだったか？
- ・完済時には何歳になるのか？
- ・借入金残高と毎月の返済額は家計にとって大きな負担になっていないか？
- …など

2. 見直し方法の種類

繰上げ返済…本来支払うはずだった利息部分を支払わなくて済みます

- ・一定額以上のまとまった金額を、返済途中に元金部分に繰入れる方法
- ・返済期間の短縮型と返済額の軽減型の2種類がある

借換え……金利の差によっては、総返済額を減らすことができます

- ・現在返済中の住宅ローンよりも、低い金利のローンに借換える方法で、1%以上の金利差があると有効
- ・公的融資から公的融資への借換えができない場合は、民間金融機関のローンを利用することになる
- ・新たに借入れにともない、諸費用が発生する

条件変更……まとまった資金がなくても返済条件を変更できる

- ・借入先を変えずに、返済条件を見直す方法
 - 毎月返済、ボーナス併用返済の条件の変更
 - 毎月返済額の変更(増額・減額)
 - 元利均等返済と元金均等返済の変更
 - 完済(一括返済)
- ・まとまった資金がなくても、返済額の増加ができたり、一定条件を満たせば、返済金額を減らすことも可能

毎月の返済に余裕がある場合は、返済期間の短縮や、総返済額の減少が可能になる見直し方法がおすすめです。
また、返済が困難になった人は、早めに借入先の金融機関に相談すると解決できる場合もあります。

繰上げ返済

1. 繰上げ返済

住宅ローンの返済期間中に毎月の返済とは別に、元金部分を繰上げて返済することができます。繰上げ返済をすることにより、元金部分にかかる利息を払わずに済みます。

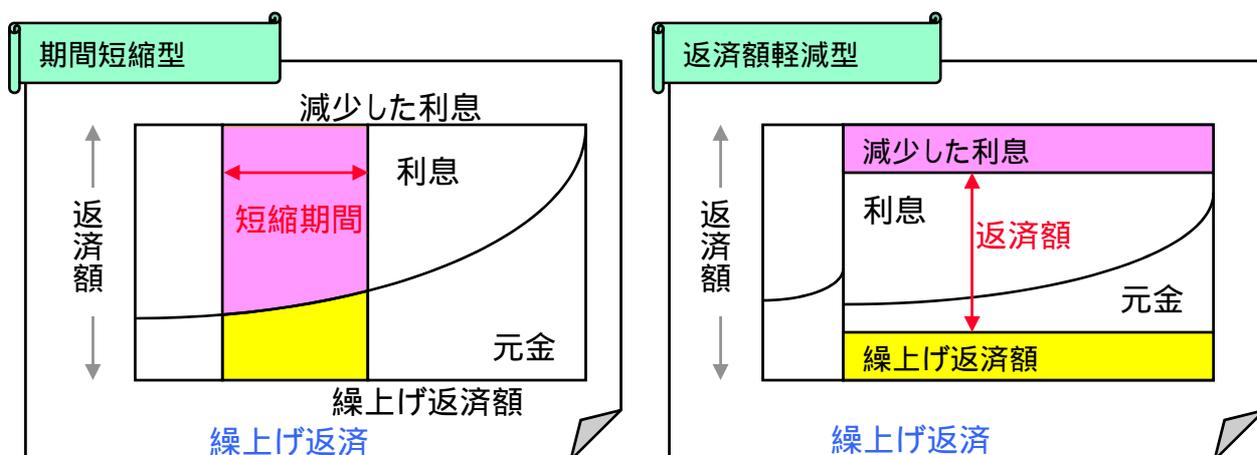
返済年月日	元金返済額	利息返済額	元金残高
H19. 5.21			
H19. 6.21			
H19. 7.21			***,***,***
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;">繰上げ返済の効果 " 短縮期間</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;">繰上げ返済額 (内入れ額)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 15%;">繰上げ返済の効果 " 減少した利息</div> </div>			
H23. 11.21			***,***,***
H23. 12.21			
H24. 1.21			

.....→ 現在残高
→ 繰上げ返済後の残高
 ||
 (現在残高 - 繰上げ返済額)



2. 繰上げ返済の種類

返済期間を短縮する方法(期間短縮型)と、返済期間を変えずに毎月の返済額を減らす方法(返済額軽減型)があります。



返済額軽減型は毎月の返済額は減少しますが、返済期間は変わらないため、その分だけ繰上げ返済の効果が薄れます。総返済額の軽減効果という点では期間短縮型の方が効果が大きいといえます。

住宅ローン控除

住宅ローンを利用して新築や購入または増改築をした場合、毎年末のローン残高にもとづいて計算した金額を、所得税額から控除できます。

1. 住宅ローン控除の条件

	一般住宅	長期優良住宅
控除対象となる借入金の額	1～3のための借入金(償還期間10年以上の住宅ローン等)の年末での残高 1. 住宅の新築・取得 2. 土地付き住宅の新築・取得 3. 一定以上の増改築	1～3のための借入金(償還期間10年以上の住宅ローン等)の年末での残高 1. 住宅の新築 2. 土地付き住宅の新築・取得 3. 新築住宅の取得
対象となる住宅の条件	新築の住宅の場合： 床面積が50㎡以上の物件。 既存の住宅を購入した場合： 床面積50㎡以上、築20年以内または地震に対する安全など一定以上の基準を満たした物件。 増改築の場合： 床面積50平方メートル以上。	住宅の新築または新築住宅を取得した場合： 床面積50㎡以上で長期優良住宅と認定されている物件。

2. 控除される金額

一般住宅で年末の住宅ローン残高が2,500万円ある場合、
 $2,500\text{万円} \times 1\% = 25\text{万円}$
 が所得税額から控除できます。



適用年度	2010年	2011年	2012年	2013年
住宅ローン控除対象限度額	5,000万円 (5,000万円)	4,000万円 (5,000万円)	3,000万円 (4,000万円)	2,000万円 (3,000万円)
控除率	1% (1.2%)	1% (1.2%)	1%	1%
控除期間	10年間	10年間	10年間	10年間
年間最大控除額	50万円 (60万円)	40万円 (60万円)	30万円 (40万円)	20万円 (30万円)
合計最大控除額	500万円 (600万円)	400万円 (600万円)	300万円 (400万円)	200万円 (300万円)

()は長期優良住宅の場合

長期優良住宅とは、2009年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に則り、耐震性、省エネルギー性、維持管理の容易性、劣化対策などなど様々な基準を満たしていると国土交通省から認定された住宅。