

金融

ライフプランとマネープラン

知っていますか？

人生の3大資金。

人生には3大資金といわれるものがあります。一つ目が「教育資金」、二つ目が「住宅資金」そして三つ目が「老後の資金」です。今年の初冬の金融特集ではその中の二つ目、「住宅購入資金」を取り上げてみました。



「住宅購入資金」を考える！！

金利タイプの選択と毎月返済可能額算出法とは



最近では民間金融機関を中心に、さまざまな住宅ローンが登場し、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くことが大事です。

住宅ローンの選び方

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。借入期間中の毎月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、借入当初の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。

★変動金利型

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起こり得ます。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、半年毎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。

2 金利タイプの選び方

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いてしまいがちですが、これらは、金利が上昇すれば返済額が増え、しかも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、例えば教育費などを予想し、それに合わせた金利タイプを選ぶと安心です。

住宅購入予算の考え方

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。毎月返済できる金額を考える

まずは、住宅を購入した場合に、毎月いくらなら返済できるかを考えます。参考図①の式に実際の数字を入れて計算してみてください。

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どうかを考えます。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。

無理なく返せる借入額を試算

「毎月返済できる金額」「何年間返済できるか」がわかったら、参考図②の借入目安額の表で、無理なく返せる借入額を調べてみましょう。

参考図①

毎月の返済可能額 (1-2-3-4) ÷ 12カ月

- 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

(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) ÷ 12 = 10万円

参考図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

(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 2,100万円

(資料提供協力・金融庁)

(例) 借入可能額  
2,100万円 + 自己資金800万円  
= 2,900万円  
諸費用  
2,900万円 × 5% = 145万円  
購入予算 = 2,900万円 - 145万円  
= 2,755万円

購入予算の考え方  
いくら借入が可能かの目安ができたなら、購入予算を算出してみます。購入予算は、借入可能額に自己資金をプラスしたものとなります。ただ、ここで忘れてならないのが諸費用です。住宅購入や住宅ローンの借入には、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。