

家を買おうと思ったら 知っておきたい5つのポイント

生涯の買い物の中で最も高額商品といえる住宅。人生の三大資金(教育・住宅・老後)の一つですから、購入に際し、金融知識や具体的なライフプランなど身につけておくべき知識がいろいろあります。今回は、自身が描いたライフプランの中で、住宅購入について必要な知識や身の丈に合った返済計画を立てる際のポイントを紹介します。

【執筆者】

竹下 さくら (たけした さくら)

1級ファイナンシャル・プランニング技能士、ファイナンシャル・プランナー(CFP)、千葉商科大学大学院客員教授。「なごみFP事務所」を共同運営。著作に『「家を買おうかな」と思ったときにまず読む本』(日本経済新聞出版社)など。

家を買うことの メリット・デメリット

まわりで家を買う人が増えて

くると、「うちもそろそろ…」と考え始める方もいるでしょう。ちょうど今は、税制優遇があったり金利が史上最低水準など、家を買う時だという声も世の中ではよく聞かれます。けれども、軽い気持ちで家を見に行つて、たまらなく欲しくなつて、つい勢いで契約。後になつて、やめておけばよかったと後悔する人も実は少なくありません。

家はとても高価な買い物なので、夢や憧れだけで決断するこ

とはおすすめでできません。そもそも家は買ったほうがいいのか、借りた方がいいのかも含めて、慎重に判断することがとても大切です。

では、「購入」のメリット・デメリットにはどんなものが挙げられるでしょうか。メリットとしては、「賃貸」用に建てられた物件に比べて、住宅の設備が充実していて耐震性やセキュリティが高い、あるいはお風呂が広めで収納が広いといったハード面での満足度が高い物件が多いのが魅力です。

デメリットとしては、一般的な住宅ローンは、完済まではその家に住むことが条件になっているため、いったん購入すると

身軽に引越せなくなる不自由さがあります。

「賃貸」か「購入」かの総住居費の比較では、物件や住宅ローンの組み方にもよりますが、50年間で比べるとおおむねトントンという結果になることが多いようです。「最後に家が残る分だけ購入したほうがトク」という考えもあります。確かに家は老朽化しても土地が残る点はメリットですが、50年後にどれだけの価値が残っているか、あるいは、売りに売れない・貸すにも貸せない不良資産にならないかは現段階ではなかなか見通せません。

「購入」した場合は、大きな借金(住宅ローン)を抱え、家

を買う時に頭金や諸費用などのために貯蓄をかなり充当してしまうので、病気やけがで働けなくなると家計運営が苦しくなる危険性があります。「賃貸」の場合なら、より安い家賃の物件に引越すなどフレキシブルな対応が可能です。そのため、賃貸か購入かの判断は、単純な損得では測れない難しさがあります。

とはいえ、住宅ローンは働いて就労収入がある間しか組むことができないため、退職してからでは住宅ローンを組んで「購入」は難しいというタイムリミットがあります。手持ちの現金だけで購入できるなら問題ありませんが、住宅ローンを組ま

ずに購入できる人はわずかです。そのため、退職後の住まいを賃貸でいくか持ち家を購入して暮らすかの判断は、なるべく早めに決めておくことが肝心です。

同じ「購入」という選択であっても、今すぐとは限らず、将来を見通した考え方もあります。子どもを育てるための広い住まいが欲しいなら、その間だけ広めの賃貸を借り、子どもの独立後に夫婦2人用の物件を購入するのもひとつの選択です。親との同居で地元に戻る予定なら、いま無理して買うとかえって身動きが取れなくなる可能性があります。

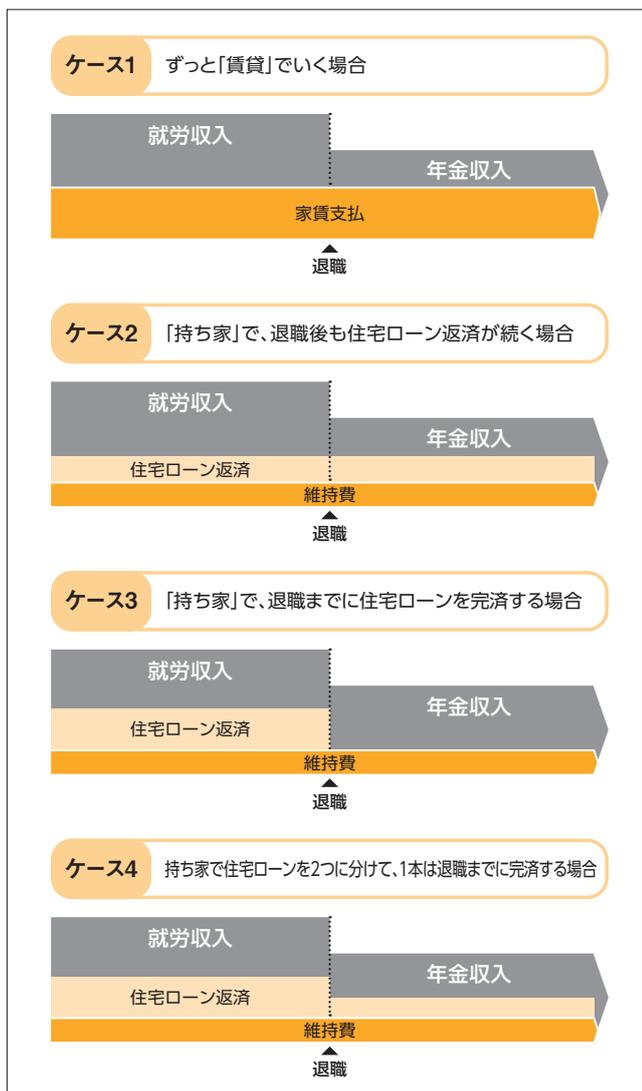
基本に立ちかえって考えてみれば、住まいは、家族と幸せをばぐむ空間です。職場のほかでは最も長い時間を過ごすところであり、心身を休めて、1日の疲れを癒す、生活のベースになる場所です。家を買うということは、そうした暮らしの満足度を買うということにほかなりません。いつ誰とどのよう暮らしのかをイメージして、どのタイミングでどこに買うのか、ライフプランと併せて家族で話し合ってみてはいかがでしょうか。

身の丈に合った住宅ローン
住宅ローンは退職まで
完済を目指そう

家を買うことにした場合、住宅ローンは退職までに完済するという視点を持つておくことは重要です。気に入った家を見つけた時などに不動産会社から提示される住宅ローンプランは、返済期間がたいてい最長の35年で試算されたものになっています。返済期間が長く、分割する回数が多くなると、毎月返済額が少なくなつて、「今の家賃と大差ない額で買える」というお手頃感が出るためです。

でも、少し冷静になって考える必要があるあります。例えば、40歳の人のケースで35年返済となると、完済は75歳となる計算です。定年退職後も、ローンを返済し続けられないといけません。後で生活が苦しく

図1: [収入]と[住居費]のイメージ



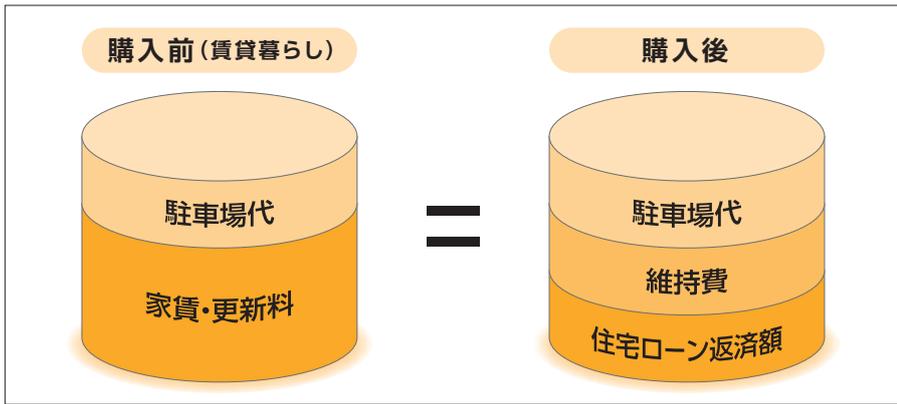
なつても「自己責任」で誰も助けてはくれないのですから、自分に無理のない返済プランは自分でしっかりイメージしておくことが大切です。

ここで、収入と住居費のイメージを見ておきましょう(図1)。退職後の「年金収入」は、現役で働いているときの「就労収入」ほどの額はもらえないのが一般的です。「就労収入」の半分程度とも言われていますので、「賃貸」でいく人が現役時代と変わらない家賃を「年金収入」から払っていると、どうしても家計に占める負担感は大きく

なつてしまいます【ケース1】。また、先に述べたように「購入」であっても、退職後もローンを返済し続けたいといけない人も同様です【ケース2】。

これに対し、退職までに住宅ローンを完済するプランで住宅を「購入」するケースでは、「年金収入」から支出するのは維持費(後述)だけで済ませられるので、退職後の住居費負担を軽くすることができそうです【ケース3】。賃貸の場合には退職時に安い家賃の住まいに住みかえるか退職時までに相応の貯蓄をしてお

図2: 購入前後の住居関連費のイメージ(年間)



くとよいでしょう。
退職までにはどうしても完済できないプランの場合は、「ケース4」のように、例えば住宅ローンを2つに分けて組んでおいて、せめて一つだけでも退職までに完済するなど、退職後の負担が少しでも軽くなるような工夫が重要です。
購入後、「繰上げ返済(期間短

身の丈に合った住宅ローン2
安心な「毎月返済額」の考え方

縮型」といって、ボーナスなどのまとまったお金を住宅ローンの元金に充当してローンの返済期間を短縮するなど、必要に応じて見直しをするのも安心です。

住宅購入からおおよそ1年が経った頃、ファイナンシャルプランナーに家計相談に来る方がいます。そのほとんどは、家賃並み(の毎月返済額)で買える」というセールストークを聞いて購入に飛びついたというケースです。

住まいには「維持費」が付きものです。賃貸であれば大家(貸主)が支払っているのであまり意識しませんが、購入すると自分が負担することになるこの「維持費」をあまり考えずに購入した結果、家計が苦しくなってしまうケースが少なくないのです。

ここでいう「維持費」とは、マンションの管理費・修繕積立金のように毎月1〜3万円程度かかるもののほか、固定資産税・都市計画税のように毎年10〜30万円程度かかるもの、突発的な修繕費などを言います。

マンション購入者が管理費・修繕積立金の不足分をボーナスで補ってんしてみたものの、1年で限界。いよいよお手上げとなって、ファイナンシャルプランナーの事務所を訪れるというわけです。

住宅の購入前後で暮らしの質を変えないためには、これまでの「家賃」+「駐車場代」に比べて、購入後の「住宅ローンの返済額」+「維持費」+「駐車場代」が同額以下になるようにすることがポイントです。

これまでの家賃が8万円、駐車場代が2万円という人が、月々維持費が2万円、駐車場代が2万円かかるマンションを購入するケースでは、住宅ローンの毎月返済額は6万円で収まる借入額となるようにしておくが無難です。

身の丈に合った住宅ローン3
知っておきたい住宅ローンの種類

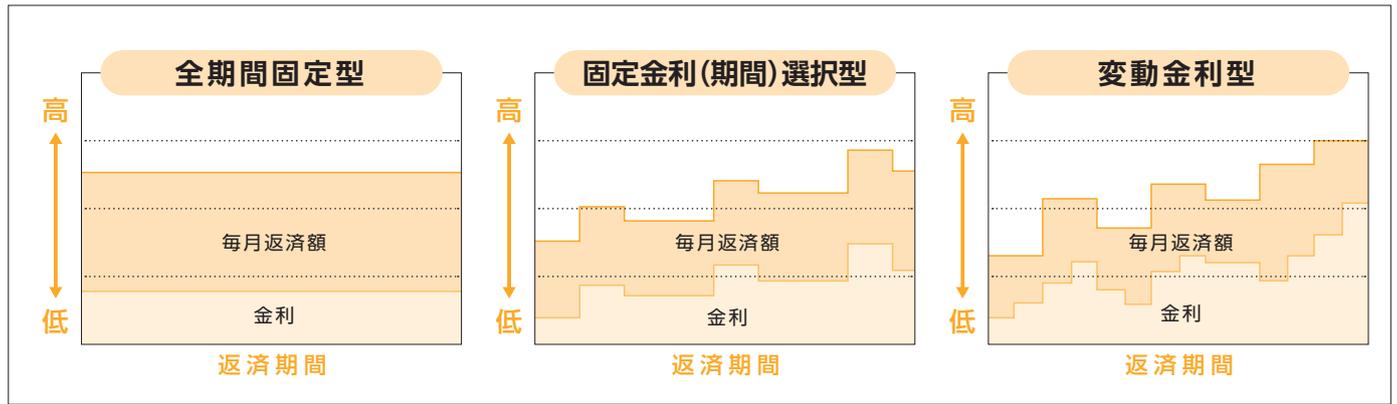
住宅ローンを借りるときは、当然に、利息の支払いが伴います。利息は、金利をもとに計算されるので、少しでも低いものを上手に選びたいところです。とはいえ、やみくもに低いもの

を選べばいいというわけではありません。

よく「安いものにはワケがある」といいますが、住宅ローンも金利が低いものには理由があります。まずは、大きく分けて3種類のローンがあり、借入れ当初の金利が固定される期間が長いほど高くなり、短いほど金利が低くなるという特徴があります。どの種類のローンなのかを見分けた上で、同じ種類のローン同士で比べなければ意味がないことに注意が必要です。

まず、「全期間固定型」は、借入れ当初の金利が返済終了まで続くタイプです。住宅金融支援機構の「フラット35」のほか、一部の銀行でも取り扱っています。今後の金利動向に左右されず、返済額が変わらない安心感があります。次の2つのタイプに比べて金利水準は高めです。続いて、「固定金利(期間)選択型」は、2年、3年、5年、10年など一定の期間だけ金利を固定できるタイプです。銀行などの金融機関で広く取り扱われているほか、公的融資の「財形住宅融資(5年)」などがあります。一定の固定期間終了後は再度、「固定金利(期間)選択型」

図3: 主な住宅ローンの種類



か「変動金利型」かを選択するものが主流です。金利を固定する期間が長いほど、金利水準は高めに設定されています。

そして、最後に「変動金利型」は、金利は半年ごと、毎月返済額は5年ごとに見直されるものが主流です。つまり、契約時の金利は、基本的に半年しか固定されず、以後はその時々金利が適用されるしくみです。金利がアップしても次の5年間の返済額は前の5年間の1.25倍までに抑えるローンが多いです。

多くの金融機関で取り扱われていますが、金利水準は通常、他の2タイプより低く設定されています。

こうした違いを理解して、まず、3タイプのうちどれを利用するかを決めて、それから同じタイプで他の金融機関と金利水準を比べるとよいでしょう。

なお、住宅ローンの申込み窓口によっても金利が異なることがあります。同じ、A銀行の固定金利(期間)選択型5年の金利でも、銀行の窓口で借りる場合は1%で、不動産業者の提携ローンとして借りる場合は0.9%、あるいは、会社経由で提携ローンとしてなら0.85%、

といったこともよくあります。

なお、「フラット35」は、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携した住宅ローンで、銀行などの金融機関が窓口となっており扱っています。同じものでありながら、金融機関によって、金利も手数料も異なるため、事前によく確認しておくことが大切です。

**買うと決めたら
早めにやっておきたいこと**

気に入った物件が見つかったら、申し込みをしたら、その後は、いろいろな手続きに追われる毎日が続きます。その前に、時間があるうちにやっておくと後がとてもし楽になることを、紹介しましょう。

1点目は「実印」を作っておくことです。実印は間違いなく「本人」であることの証明となる印で、売買契約書など各種の書類はすべて「実印」で行います。作ったら役所で「印鑑登録」の手続きも合わせてしておきましょう。契約手続きや住宅ローンの借入れの際には「印鑑登録証明書」の添付が必須です。

2点目は、分散して預けてい

たり投資していたお金を計画的に資金化しておくことです。住宅取得時にかかるお金は、指定の金額を振り込む形で行うため、ひとつの銀行口座などにまとめておく必要があります。

郵便局や他の銀行などに預入れしている場合、キャッシュカードで引き出せるのは1日につき50万円まで、振込みは100万円までが一般的です。それ以上の金額は窓口で手続きすることとなるので、時間にゆとりを持っておきましょう。金額が大きいと振込手数料が多くかかるのも痛いところ。振込手数料を節約するために、引き出したお金をわきに抱えて、預入れする金融機関にダッシュする人も少なくないと聞きます。危ないですから、事前に、振込手数料がかからない金融機関に集約していくなどの工夫が大事です。

株や投資信託などの売却代金を頭金に充てる場合は、タイミングによっては急いで売って損をすることもあります。本気で家を買う積りで動き出したら、相場を見てプラスが出ているものから少しずつ現金化しておく