

金融リテラシー入門

第9章：「住宅購入」

はじめに

住宅を購入するか？賃貸にするか？

住宅は人生最大の買い物であるため、誰もが迷う選択肢である。耳障りのよい住宅広告に惑わされることなく、この判断を合理的に行うため、本章では住宅ローンや資金計画の理解をシミュレーションにより獲得することを目的としている。

判断のための基本的な情報を知ることに加えて、住宅選択の決定は個人の価値観やライフスタイルを反映しており、正しい答えがあるわけではないことも理解したい。グループで意見交換等を行うことにより、多様な意見を知り、個人の価値観を磨くことも狙いとしたい。

1. 住宅購入にかかる費用

住宅は物件価格以外にも、次のような費用がかかる。

- ・物件購入のための諸費用・税金
- ・住宅ローン借入のための諸費用
- ・引っ越しや新居用の家具や家電用品の購入費用

新築物件では物件価格の3~7%、中古物件では6~10%程度を用意する必要がある。

2. 住宅ローンのための基礎知識

(1) 自己資金率

住宅購入にかかる費用のうち、事前に準備した自己資金の割合。例えば3,000万円の住宅で自己資金が600万円（住宅ローンは2,400万円）の場合、自己資金率は20%となる。自己資金ゼロですべてを住宅ロー

ンで支払う方法もあるが、事前にできるだけ多くの金額を自己資金として用意し、住宅ローン金額を少なくする方がよい。

また、現在では住宅資金のために親や祖父母から贈与がある場合、通常(年間110万円)の非課税枠よりも枠が拡大していることから、検討できる場合には積極的に利用するのも一つの方法である。

(2) 変動金利と固定金利

住宅ローンを検討していく上で、どこの金融機関が提供しているどのような商品を選ぶかという問題に直面する。その場合、一つの判断は、金利をどのようなタイプにするか？ということである。

大きく分けて金利の種類には、変動金利と固定金利がある。変動金利とは、半年に一度金利が見直されるもので、固定金利は借入期間中金利が一定のものを指す。また、これらを組み合わせた固定金利選択型（一定期間は固定金利、その後は変動金利）といった形がある。

現在では変動、固定金利選択型、固定金利の順に金利が高くなっている。金融機関により金利は異なっているので、比較検討することが重要である。現在は低金利が安定的に続いているため、変動金利を選択する人が多いが、金利上昇局面ではローン金利も上昇することを忘れてはならない。

(3) 元利均等返済と元金均等返済

金利のタイプの他に、返済方法も次の二つから選択する必要がある。

○元利均等返済

毎回の元金と利息を合計した返済額が常に一定の金額となる返済方法。

○元金均等返済

毎回の元金の返済額が一定の返済方法。当初は支払金額が多いが、次第に支払金額が少なくなる。

(4) 住宅ローン返済シミュレーション

自己資金額、金利の種類、返済方法の他に、返済期間(最大は 35 年間)を決めれば、住宅ローン返済シミュレーションを行うことができる。

ここでは、金融広報中央委員会の Web サイト「知るぽると」の借入返済金シミュレーションを用いて、条件設定を変えて計算することを試みる。

これらのシミュレーションを通して、自己資金、金利、返済方法の違いによって、返済金額が大きく異なることが分かるであろう。

【シミュレーション例】

借入金額 3,150 万円 返済期間 35 年

変動金利 1% (と仮定)	総返済額
<元利均等返済>	3,734 万円
<元金均等返済>	3,702 万円
固定金利 3%	総返済額
<元利均等返済>	5,091 万円
<元金均等返済>	4,807 万円

3. 個人バランスシート

企業の貸借対照表と同様に、1 時点の家計の資産(左側)、負債(右側)、純資産(右側)のバランスを示したものである。通常は

表で表し、「純資産=資産-負債」の関係がある。

住宅ローンを組んで負債が多いような場合には、債務超過となり純資産がマイナスとなる。家計簿等と並んで、重要な家計分析のツールである。

4. 繰り上げ返済

長期で住宅ローンを組んでいる場合、通常返済の他に資金を元金返済部分に充当し、その分の利息部分を節約する繰り上げ返済という方法がある。

繰り上げ返済には、それによって返済期間を短くする方法(期間短縮型)と、毎月の支払金額を減額する方法(返済額減額型)があり、ライフスタイルに合わせて余裕資金で行うと節約効果がある。

5. 団体信用保険

住宅ローンの支払いは長期に渡るため、支払期間中に死亡や障害によって支払が困難になることも想定される。そのようなリスクを回避するため、金融機関の多くは住宅ローンの設定時に、団体信用保険の加入を義務付けているところが多い。

これは裏返せば、万が一世帯主の収入が途絶えた場合にも、住宅ローンの支払いが免れるため、生活設計の視点からみれば心強い保険である。世帯の生活保障を考える場合には、住宅の支払いが免除されることも考慮して、死亡保障である生命保険をかけるという方法も考えられよう。

*Homework 実施についての注意事項

低金利のときに変動金利と固定金利のいずれを選ぶのが得策か考えてみるなど、店舗

型銀行とネット銀行の金利差なども調べながら検討してみよう。また、賃貸と持ち家を比較する際、借入時（購入時）の費用とランニングコストを調べてみよう。