おうちの学校｜かしこい住宅ローン講座

はじめまして。
おうちの相談窓口 仙台泉店の店長
プロのマイホーム相談員 反田 快舟（そりちゃん）です。

お客様のマイホーム相談でも、多くの方がお悩みの
「住宅ローン」について、特に大切なポイントをまとめました。

お客様に寄りそった、個別での「住宅ローン無料相談」も好評です。かしこい仙台でのマイホームづくりの中立公正なプロサポート
お気軽にご相談くださいませ。

C O N T E N T S

A. 適正な住宅ローンの借入額はいくら？

B. 変動金利と固定金利はどちらがいいの？

C. 増える住宅ローン破綻！

D. お得な住宅ローンはあるのか？

E. 繰り上げ返済は得か損か？

A. 適正な住宅ローンの借入額はいくら？

住宅ローンの借入に関する考え方は次の三通りがあります。

１．毎月の返済額から計算する

返済額月 9 万円なら、借入額は 3,200 万円、月 10 万円の場合は、3,500 万円になります。（いずれも金利 1.0%、35 年返済の場合）
※金利により借入額は変動します。

２．税込年収から計算する

税込年収 600 万円なら、借入額は 3,000 万円～3,600 万円。
返済は、毎月 8.5～10.2 万円になります。（金利 1.0%、35 年返済の場合）
※年収の 5～6 倍が健全範囲といわれています。

３．手取年収から計算する

手取り年収 500 万円なら、年間返済額は 125 万円、毎月返済 10.4 万円までＯＫ。
返済金額 10.4 万円の場合、借入額は 3,700 万円になります。（金利 1.0%、35 年返済の場合）
※手取年収とは、税込年収から所得税や社会保険料などを引いた金額
※年間返済額は手取年収の 25%以内が健全範囲といわれています。

どれが正解とはいえません。
しかし、どのケースでもいえるのは、どれだけ借りられるかより、どの金額なら無理なく返済できるかが重要なのです。

住宅にすべてをつぎ込むのではなく、子どもの教育資金、車の購入、レジャー費用など、生活にゆとりを持った計画することが必要になります。

また、同じ収入でも家庭により生活費や保険料なども異なります。
将来の収入増の見通し、貯蓄や投資の予定など、ライフプラン全体を考えた資金計画をお勧めします。

B. 変動金利と固定金利はどちらがいいの？

「変動金利と固定金利、どちらを選べばいいですか？」という相談は多いですね。
まず、変動金利の仕組みをよく理解することが大切です。

変動金利は、6ヶ月ごとに見直しされますが、実際の返済金額は直ちに変わるわけではなく、5年ごとの見直しになります。

返済金額が見直されない５年間は、毎月の返済額は変わりません。ただし、金利が上がれば利息部分の返済割合が増え、金利が下がれば元金部分の割合が増えます。

5年ごとの返済額見直しで、金利が上がっていれば毎月の返済額が増え、下がっていれば毎月の返済額は減ります。しかし、見直し前の返済額の1.25倍を上限にそれ以上毎月の返済額が増えることはありません。

例えば毎月8万円の返済であれば、毎月10万円が上限となります。上限は設けられていますが、上限を超えた額は返済が免除されるわけではなく、支払利息を優先し元金は繰り延べられるので返済総額は増えます。返済総額の上限はありませんから金利の上昇局面では要注意です。

固定金利は、固定金利期間選択型とフラット35のような全期間固定金利があります。 固定金利期間選択型は、その期間は金利が固定されていますが、固定期間が過ぎると固定金利もしくは変動金利かを選びます。金利が上がっていれば固定期間終了後返済額が増えます。

当初金利は、フラット 35＞期間固定金利＞変動金利となり、変動金利は借入時の金利が他の金利タイプと比較しても低いため選ばれやすい傾向にあります。

「2018 年度 民間住宅ローン利用者の実態調査」によると、変動金利を選ぶ人が57%、固定金利選択型が25%、全期間固定金利18%となっています。

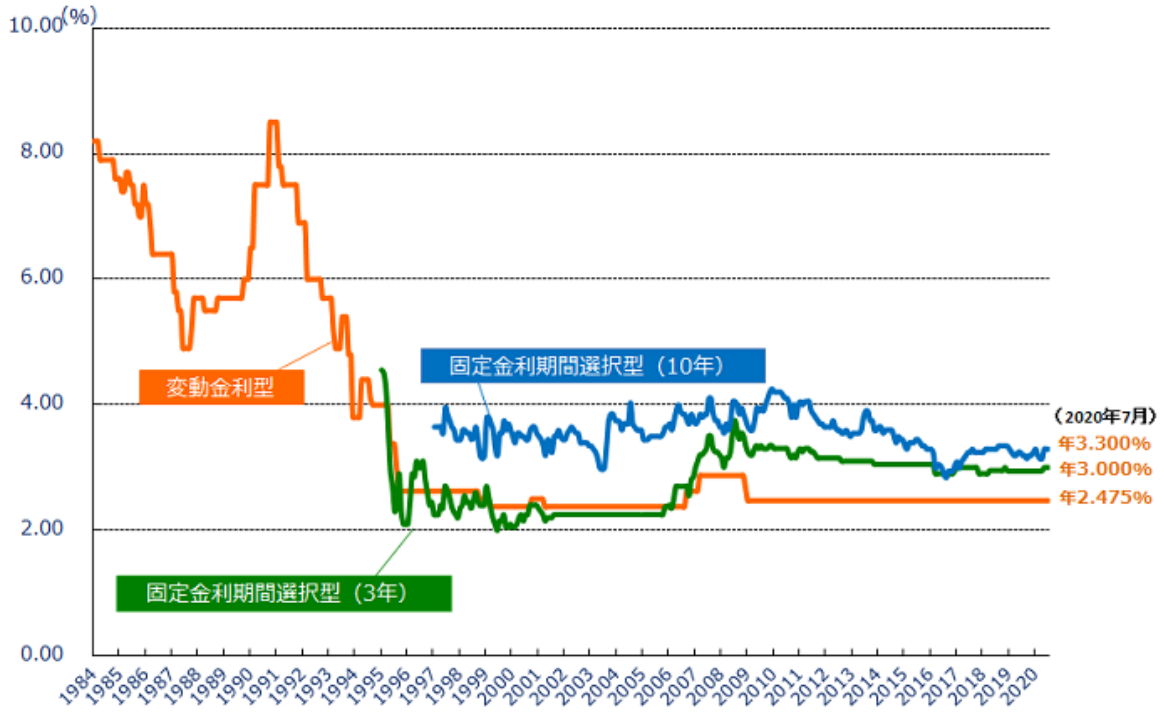
変動金利タイプを選んだ人の理由は、「金利が低いから」が大部分を占め、全期間固定金型のフラット35利用者は「返済額を確定しておきたかった」という理由が最も多くなっています。

変動金利は、返済額が増えても支払うことができる、または収入アップの可能性がある人、金利動向をよく見て理解している人向きです。
毎月の返済額がギリギリの金額で組み、増額すると支払えなくなる可能性がある方にはおススメできません。

固定金利は、計画通りに返済したい人、収入があまり増えそうにない人、リスクを取りたくない人向きです。固定期間選択型が向いている人は、固定期間終了後お金

が貯まっている、もしくは収入が上がっている人といえます。

5～10 年先くらいの見通しはある程度できるかもしれませんが、20～30 年先のことは誰にも予測できません。今から 30 年前に金利 8%の時代があったことを想像できますか？



C. 増える住宅ローン破綻！

住宅ローン破綻が増えています。その理由は大きく 5 つあります。

１．「ボーナス払い併用」のリスク

ボーナスを大幅に減額されたり支給されなくても、ボーナス月にはローンを支払わねばなりません。ボーナスを当てにした返済計画を立てていると、会社の業績が悪化した際には、支払いの負担が重くのしかかることになります。

２．「終身雇用制度の崩壊」で収入変動のリスク

経済成長が鈍化し、企業の業績が停滞する中で「終身雇用制度」の維持は企業にとって非常に厳しくなっています。人員コストの削減で、成果報酬比率のアップ、役職定年、昇給の頭打ち、早期退職や希望退職、子会社への出向など所得の変動リスクが増大しているのです。

３.「家賃と同じ支払い」のリスク

よく「家賃と同じ支払いで家が買える」という文句が記載されています。例えば8.5 万円の家賃を支払っているのなら、3000 万円を返済期間 35 年・金利 1%で借りれば、ほぼ同額のローン返済額になります。
一見、正しそうに見えますが、リスクという面では大きな違いがあります。まず、完済するまでは土地も建物も自分のものではありません。固定資産税や都市計画税、メンテナンス費用も発生します。

４.「離婚」がローン返済を直撃する

35～55 歳の住宅ローン世代の離婚率が上昇しています。住宅を売却しようにも残債が多い状態では、売却代金がローン返済に消えてしまい何も残りません。
慰謝料や養育費などの負担に加え、お互いの住まいを確保し、生活していくためのお金も必要です。ギリギリだった住宅ローンの支払いができなくなり、破綻にいたるケースが後を絶たないのです。

５.「増える介護」が住宅ローンの支払いを圧迫する

近年増加しているのが介護を理由とする住宅ローン破綻です。重度の認知症などの場合には、仕事をしながらの介護が難しく、仕事を辞めざるを得ないというケースが急増しています。また、一度職を離れると復職が難しいという問題もあります。介護中は親の年金収入があるためどうにか生活費を賄うこともできますが、親が亡くなると、多くの人は再就職もできず無収入になってしまいます。

D. お得な住宅ローンはあるのか？

「お得な住宅ローンはありますか？」というのもよく受ける相談です。
確かに、インターネットをみれば 0.5%を切るような商品もあり、一見有利にみえますが、次の点を考える必要があります。

１. 保証料や事務手数料を比較・検討

住宅ローンを組むときには、保証料や事務手数料、印紙税、土地や建物の登記費用などの諸費用がかかります。最も重要性が高いのは保証料です。金額は借入額の0.2%となるのが一般的ですが、金融機関によって異なります。

また、変動金利型で住宅ローンを契約する人は、各金融機関の金利タイプの変更手数料や、繰り上げ返済手数料も重点チェックポイントになります。この手数料も金融機関によって異なります。

２．団信の保障内容を比較・検討

住宅ローンを組む際には多くの場合、団体信用生命保険（団信）への加入が必須条件となります。団信とは、ローン契約者の死亡や重度の障害などによって返済が不可能になった場合に、ローン残債を保障してくれる生命保険の一種です。この団信も金融機関によって保障内容が異なるのでしっかりと確認してください。

例えば、0.1～0.4%ほどの金利の上乗せがある代わりに八大疾病保障が付いている団信や、がんになったときにローン残高が半額になる特約を無料で付けることができる団信、無料で全疾病に対応し、働くことができなくなったらローン残高がゼロになる団信など、さまざまな特約付きの団信が提供されています。

団信の保障内容を比較・検討する際には、基本となる団信の保障内容を確認し、次に特約の有無と保障内容をチェック。さらに、特約を付帯した際の金利の変動について確認してください。これも、金融機関によって特約を付帯するための条件（金利上乗せか無料か、どこまで保障されるかなど）は異なります。

３．金利変動リスクを考えた借入が重要

大切なのは、金利が低いという理由だけで住宅ローンを借りないことです。
固定金利は変動金利に比べると、金利は高くなっていますが、過去の金利水準などからすれば、決して高い金利ではありません。あくまでも変動金利と比べれば高いだけであり、過去の金利水準などに比べれば安いといってもいいでしょう。
低金利という理由だけで住宅ローンを選ぶのではなく、金利変動リスクを考えた資金計画を立てることが重要といえます。

E. 繰り上げ返済は得か損か？

繰り上げ返済の損得？特に決まっているじゃない！果たしてそうでしょうか？
まず、繰り上げ返済の方法やメリット・デメリットについてみてみましょう。

１．繰り上げ返済の方法は２つ

繰り上げ返済とは、ある程度の金額が貯まった時点で、追加の返済をし、元金を減らすことで支払う利息も減らす方法です。

①期間短縮型
月々の返済額を変えず、借入期間を短くする方法です。毎月の返済額は変わりませんが、短くなった期間に支払う予定だった利息を支払う必要がなくなり、トータル

の返済額も減少します。たとえば、30 年ローンの返済期間が 27 年に短くなったとします。3 年分の元金がなくなり、その利息も当然なくなります。利息を軽減することができるので、少しでも早く完済したいという人におススメです。

②返済額軽減型
繰り上げ返済をすることで全体の元金が減ることで利息が減り、毎月の返済額が小さくなるという仕組みです。期間は短くなりませんが、毎月の返済額が小さくなります。利息の軽減率はそれほど高くはありませんが、子どもの教育費などでお金がかかる時期には助かる方法です。

２．繰り上げ返済のメリットとデメリット

繰り上げ返済のメリットは、元金を減らすことで将来支払う利息を減少することができる点です。
一方、デメリットは、繰り上げ返済をすると、その資金は自分のものではなくなります。無理をしてまでの返済では、急な出費などに対応できなくなります。
もし、家族が急病などの場合、手元にそれなりに貯蓄があればあわてることなく対応できます。繰り上げ返済をする場合は、貯蓄とのバランスがとても大事です。

３．繰り上げ返済のベストタイミング

繰り上げ返済をする場合、住宅ローン控除という節税も考える必要があります。これは借入れから 10 年間、年末に借入残高の 1%の税金が控除される制度です。借入額が大きいほど減税額も大きくなるので、繰り上げ返済をして借入額が小さくなると減税額も小さくなります。借入れから 10 年間は、住宅ローン控除を利用したほうがよい場合があります。
※2020 年 12 月 31 日までは、控除期間は 13 年となります。

金利が高い場合は、繰り上げ返済の方がよい場合もあります。しかし、低金利時代では、住宅ローン控除のほうが節税効果は高い場合もあるので、どちらがいいのか一概にはいえません。借入れしている人によってどちらが得か異なりますので、借入れ先の金融機関または専門家に相談するとよいでしょう。

４．貯蓄と投資を積極的に考える

もし家計に余裕があれば、繰り上げ返済に回すのではなく、貯蓄や投資である程度貯めておきタイミングを見計らって利用するほうが賢いといえます。毎月決まった金額を貯めておくことで、十分なキャッシュフローを保ちつつ、計画的にローン返済を減らすことが可能です。

また、住宅ローン金利以上の利回り商品に投資すれば、繰り上げ返済するよりお得

といえます。そんな商品はリスクが心配。そうですよね。もちろん、リスクがゼロの商品はありません。住宅ローン（借金）も立派なリスクなのです。

高金利をうたっている商品はたくさんありますが、おススメは安定株式配当です。例えば、メガバンク（三井住友、三菱ＵＦＪ、みずほ、りそな）の配当利回りはすべて 5%以上です。他にも、上場株式で配当利回り 5%以上の企業は 52 社、3%以上の企業は 333 社あります。（令和 2 年 7 月 20 日時点）

以上

＊＊＊＊＊＊お気軽にお問合せ下さい！＊＊＊＊＊＊

店　名　おうちの相談窓口 仙台泉店

社　名　エスワークスプロジェクト株式会社

店　長　反田 快舟（そりだかいしゅう）

住　所　〒981-8003 仙台市泉区南光台 7 丁目 40-27

電　話　022-388-3781

メール　info@sworksproject.co.jp

ＵＲＬ　https://sworksproject.co.jp