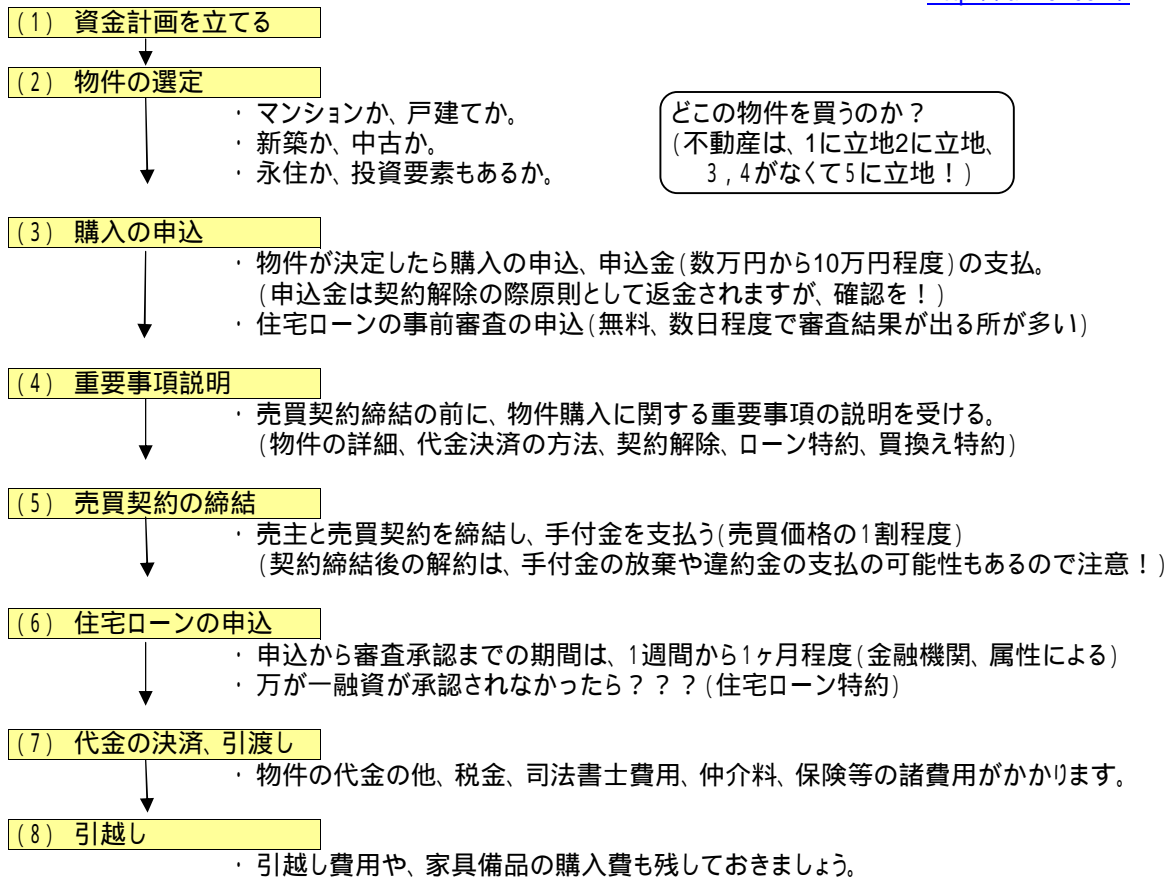


## 1. 住宅購入の一般的な流れ



## 2. 資金計画について

- (1) 購入時期、購入希望物件の価格の想定
  - (2) 現在の貯金額、家計の収支、借入可能額の把握
  - (3) 自己資金、借入金、その他資金の配分の検討
  - (4) 住宅購入後の未来の資金計画(教育費、老後資金、修繕費、管理費、税金)
- 希望と現実のバランス
- ・ 頭金は物件価格の2割以上が無難 (最近では物件価格の100%融資ローンもあります)
  - ・ 購入に伴う諸費用として物件価格の5%~10%程度は必要。
  - ・ 生活費の半年分程度は手元に残したい。
  - ・ 親からの援助は贈与税に注意。
- 住宅購入後の未来の資金計画(教育費、老後資金、修繕費、管理費、税金)
- ・ 住宅ローンの返済以外に、さまざまな負担が増えてきます。

## 3. 住宅ローンはいくら借りれるか(金融機関により異なります)

- (1) 年収からの制限
  - ・ 住宅ローンの審査においては、年間返済額が年収の25%~40%が目安
  - 例) 金利3.0%、35年、元利金等返済、フラット35の場合
    - 年収300万円・・・1900万円程度(毎月返済額7万5千円)
    - 年収500万円・・・3700万円程度(毎月返済額14万6千円)
    - 年収700万円・・・5300万円程度(毎月返済額20万5千円)
  - ・ 実際の手取り額や家族構成、生活環境により、現実的な自分の返済可能額を把握する。
- (2) 物件価格からの制限
  - ・ 多くの住宅ローンは、物件価格の80%~90%が融資限度額。
  - ・ 最近は頭金ゼロで100%融資可能というものも登場
- (3) 年齢からの制限
  - ・ 住宅ローンの借入期間は35年以内、70歳~80歳までに完済出来る期間が一般的

住宅金融支援機構のホームページでいろんなシミュレーションが出来ます。

#### 4. 住宅ローンの種類

- (1) フラット35(住宅金融支援機構)  
かつての住宅金融公庫に代わるもので、2003年よりスタート。  
融資自体は民間の金融機関等が取り扱う。住宅ローンの代表選。  
長期固定金利、保証人保証料不要、繰上返済手数料不要
- (2) 民間の金融機関  
フラット35に比べ、物件に対する規制が少ない。  
変動金利、固定金利の選択の種類が多い。
- (3) 財形住宅融資  
サラリーマンで財形貯蓄を50万円以上されている一定の方が対象。  
比較的金利が安く(5年固定金利)、貯蓄額の10倍まで借りれる。
- (4) 自治体融資  
都道府県や市町村が行う融資や利子補給で、さまざまなものがある。

フラット35をメインに銀行ローンを組み合わせる形が多いようです。

#### 5. 住宅ローンの金利の種類

- (1) 固定金利  
返済の当初から返済の期間の終了までの金利があらかじめ定められているもの。  
フラット35(2008.5.19現在 3.00%程度)
- (2) 変動金利  
返済期間中、市場金利の変動に伴って金利が変動するもの。  
一般的に、半年に一度程度のタイミングで変動するものが多い。  
金利は半年毎に変動するが、返済額は5年おきにしかならないものが多い。
- (3) 固定金利選択型  
当初の2年~10年を変動金利、その後の期間を固定金利とするもの。
- (4) ミックス型、金利優遇キャンペーン  
さまざまな条件により固定金利と変動金利を組み合わせた住宅ローンが登場しています。

金利上昇局面では固定金利が有利で、下降局面や低金利が続く場合は変動金利が有利です。  
過去30年のローンの平均金利は4~5%程度ですので、現在は超低金利です。  
住宅ローンによって、申込時点の金利適用のものと、融資実行時の金利適用のものがあります。  
今後の30年の金利動向を予想するのは不可能ですが、金利の検討は大変重要です。

#### 6. 住宅ローンの返済方法

- (1) 元利金等返済  
元金と利息を合わせた返済額が、毎回一定になるようにした返済方法  
トータルでの返済額は元金均等より多くなるが、当初の返済額が低くなるメリットもある。
- (2) 元金均等返済  
毎回返済する元金の金額が一定になるようにした返済方法  
トータルでの返済額は元利金等より少ないが、当初の返済負担が大きい。  
また借入可能額も少なくなる可能性が高い。
- (3) ボーナス払い併用返済  
毎月の返済額に加えて、ボーナスの支払月に普通の月より多く支払う返済方法  
ボーナスの金額は不安定ですし、転職や出向等にも左右されるのでほどほどの利用がベター。

借入当初の資金繰りに余裕のある場合は、元金均等返済が有利。  
逆に当面の収入の少ない方は、とりあえず元利金等返済を選択し、繰上返済の有効活用を。

## 7. 利息以外に必要な住宅ローンの諸費用

- (1) 事務手数料  
取扱金融機関に支払う手数料  
定額制・・・民間金融機関に多く、3万～5万円程度  
定率制・・・フラット35に代表され、借入額の1%～2%(数十万円)
- (2) 保証料  
民間金融機関が保証会社に支払う保険料のようなもの。必要無いローンもある。  
外払い方式・・・借入時に一括して支払う(何十万円とかかる場合が多い)  
内払い方式・・・毎月分の金利に0.2%程度上乗せして支払う  
(トータルでは外払い方式の方が安い)
- (3) 団体信用生命保険料  
もし借主が亡くなった場合に、残ったローンを返済してくれる保険。  
民間金融機関の場合は強制加入で、保険料は金利に入っている。  
フラット35の場合、加入は任意だが、万が一に備えて入っておくべき。  
保険料は年間2万円～10万円程度。生命保険の見直しのきっかけにする。
- (4) 登記費用、印紙代、火災保険料、不動産取得税等  
物件価格によりますが、トータル数十万円かかります。
- (5) 繰上返済手数料  
資金繰りに余裕があれば、任意でローンの一部を返済出来ますが、事務手数料がかかります。  
数千円程度が一般的ですが、フラット35のように無料にしているものもあります。

住宅ローンの比較は金利だけではなく、諸費用を合わせたトータルの支払額で比較する。

## 8. 繰上返済の利用

- 一般的な住宅ローンは、借主の任意でローン残高の一部繰上返済が出来ます。
- (1) 繰上返済した金額分の毎月の返済額を減らす方法
  - (2) 毎月の返済額は変えず、借入期間を短縮する方法  
(一般的に、期間短縮のほうが利息負担は減ります。)

住宅ローンの返済は、短期間に、より多く返済したほうが利息負担等は減ります。  
収入や貯蓄の状況に合わせて、積極的に繰上返済を利用すべきでしょう。  
ただし、資金繰りが悪化するほど無理をしない事がポイントです。

## 9. 借り換えの利用

通常、一旦借りた住宅ローンでも、返済期間の途中で他の住宅ローンに借り換えれます。  
この際、変更の登記や事務手続きの費用が数十万円以上かかる事が多いです。  
借り換えの際は、金利差によるメリットと借り換えにかかる諸費用をよく比較検討しましょう。

一般的に、金利差が1%以上あるローンへの借り換えはトータルで得になるケースが多いです。

## 10. 住宅ローンの借入に当たって 失敗しない住宅ローンの三原則！ と、・・・その留意点・・・。

- (1) 借入額は出来るだけ少なめに！  
とはいえ、住宅取得後の非常事態に備え、ある程度の手元資金は残しておくべきでしょう。  
住宅ローンは、サラリーマンが何千万円も資金調達出来る一生に一度のチャンスとも言える？  
物価が上昇すれば、10年後、20年後の借金の重みは？？？
- (2) 返済期間は短めに！  
無理に期間を短くして毎月の返済額がギリギリの場合、転職や養育費で生活費に困ることも。  
当初の返済期間は長期にして、貯金が出来たら都度繰上返済する等の工夫を。  
また、繰上返済等で一旦期間を短くすると、その後期間を元に戻すのは困難ですので要注意！
- (3) 金利はとにかく安いもの！  
表面上の金利だけではなく、固定か変動か、保証料や事務手数料、繰上返済手数料等々、  
住宅ローントータルでのコスト、リスク、メリットを総合的に比較しましょう。

・バランス感覚が大切。 ・無理をしない。 ⇨ 余裕のある  
・借った後の、変更、修正を常に頭におきましょう。 資金計画を！

参考資料

1. モデルケースのシミュレーション (注) 具体的な数字はあくまでも目安です。

35歳、妻、子供1人 大阪在住  
 3500万円の一戸建て購入 (土地2000万、建物1500万)  
 3000万円の住宅ローン(フラット35一般)を35年返済の固定金利3.00%で借りる場合

<物件購入総費用>

物件価格	35,000,000
税金、登記関係	
印紙税	30,000
登録免許税	152,000
不動産取得税	軽減
移転登記手数料	160,000
仲介費用目安	1,165,500
<b>(小計)</b>	<b>1,507,500</b>
住宅ローン諸費用	
印紙税	20,000
登録免許税	30,000
抵当権登記手数料	60,000
物件検査料	30,000
融資手数料	540,000
保証料	不要
団信保険料	85,000
火災保険料目安	30,000
<b>(小計)</b>	<b>795,000</b>
その他必要経費目安	
引越代	240,000
水道加入金	300,000
家具備品、雑費	200,000
<b>(小計)</b>	<b>740,000</b>
<b>(合計)</b>	<b>38,042,500</b>

<資金計画>

住宅ローン	30,000,000
自己資金	8,042,500
<b>(合計)</b>	<b>38,042,500</b>

(ケース )  
 35年、固定金利3.00%、元利均等返済のローンの場合  
 毎月返済額 116,000 (概算)  
 総返済額 48,500,000 (概算)

(ケース )  
 35年、固定金利3.00%、**元金均等**返済の場合  
 毎月返済額 147,000 差額 31,000  
 総返済額 45,790,000 差額 -2,710,000

(ケース )  
 35年、固定金利**4.00%**、元利均等返済の場合  
 毎月返済額 133,000 差額 17,000  
 総返済額 55,790,000 差額 7,290,000

(ケース )  
 35年、固定金利**2.00%**、元利均等返済の場合  
 毎月返済額 100,000 差額 -16,000  
 総返済額 41,740,000 差額 -6,760,000

(ケース ) ケース と比べ、期間の短い元利金等も有効!  
**25年**、固定金利3.00%、元利均等返済の場合  
 毎月返済額 143,000 差額 27,000  
 総返済額 42,680,000 差額 -5,820,000

(ケース )  
**250万円**で、35年、固定金利3.00%、元利均等の場合  
 毎月返済額 97,000 差額 -19,000  
 総返済額 40,410,000 差額 -8,090,000

2. 過去の金利推移(住宅金融支援機構HPより)

民間金融機関の住宅ローン金利推移(変動金利等)

