

PART 3 … マイホームのお金

1

住宅購入には 様々なお金がかかる

住宅を購入するときには、物件価格以外にも様々なお金がかかります。ここでは住宅購入にかかる費用と、頭金の必要性を確認していきましょう。

物件価格だけでは家は買えない?

住宅購入には物件価格+諸費用がかかる

住宅は数千万円単位の大きな買い物。それだけに、必要な費用を正しく見積もったうえで、資金計画を立てる必要があります。ここでまず考えておきたいのが、住宅購入時に現金で用意しなければならないお金のことです。無理のない借り入れをするためには物件価格の2割以上の頭金を入れることが望ましく、この分はなるべく現金で用意しましょう。また、住宅購入時には物件価格の3%～10%程度の諸費用がかかりますので、この分と頭金を合わせて現金でどれくらい用意できそうか考えてみましょう。

住宅を買うときにかかるお金は?

この部分は現金で用意したい

諸費用 (物件価格の 3%～10% 程度)	頭金 (物件価格の 2割以上が 望ましい)	住宅ローンの借入額
--------------------------------	--------------------------------	-----------

物件価格

(例) 物件価格3,000万円のマンションを
購入する場合にかかるお金の目安

諸費用 約90万円 ～300万円	頭金 約600万円	住宅ローンの借入額 約2,400万円
------------------------	--------------	-----------------------

現金(約690万円～900万円)

住宅購入にかかる諸費用をチェックしよう

購入した後にかかる諸費用も見積もっておこう

住宅を買うときにかかる諸費用には、ローンを借りるための手数料や、登記費用、税金、保険料などがあり、新築物件で物件価格の3%～7%、中古物件で6%～10%程度のお金が必要となります。

さらに住宅を購入した後にも、一戸建て、マンションともに維持費や税金などの諸費用がかかります。これらの費用はローンの毎月返済額とは別に必要となりますので、住宅ローンを組むときには、これらの費用も考え合わせたうえで、無理のない返済計画を立てることが大切です。

住宅購入にかかる諸費用の目安

購入時	物件価格の3%～7%程度(新築)
	物件価格の6%～10%程度(中古)
購入後	●登録免許税 ●司法書士報酬 ●不動産取得税 ●固定資産税精算金 ●ローン手数料 ●ローン保証料 ●適合証明手数料 ●火災保険料 ●地震保険料 ●印紙税 ●抵当権設定費用 ●仲介手数料 など
	一戸建て ●増改築費、建物修繕費 マンション ●管理費・修繕積立金 ●駐車場代 共通 ●修繕積立一時金 ●固定資産税 ●都市計画税 ●火災保険料 ●地震保険料 ●設備・内装補修費 など

と住宅ローンを知る

PART 1

PART 2

PART 3

PART 4

PART 5

PART 6

PART 7

PART 8

頭金はどうして必要?

頭金には住宅ローン負担を軽減する役割がある

最近は物件価格の10割を借り入れることができます。金融機関が多くなっていますが、頭金なしで住宅ローンを組むと、購入後の負担が大きくなってしまいます。右の図は、3,000万円の物件を購入したときの例です。頭金がゼロと2割の場合では、2割のほうが毎月返済額は2万3,707円、頭金を含めた支払総額は約253万円も少なくなります。このように頭金が多いほど返済金額が少なくなるので、やはり物件価格の2割以上は頭金を用意したいものです。

また、物件価格（特に新築）は購入してすぐに、1割～2割は値下がりするのが一般的です。頭金を入れていないと当面は売却価格がローン残債を下回る可能性が大きく、差額分を現金で用意しないと売るに売れなくなってしまうというリスクもあります。

頭金が多いほど返済に余裕ができる

物件価格3,000万円、返済期間30年、金利2.5%（元利均等返済）の場合

【頭金がゼロの場合】

●毎月返済額:11万8,536円 ●総返済額:約4,267万円



【頭金が購入価格の2割（600万円）の場合】

●毎月返済額:9万4,829円 ●頭金と総返済額の合計:約4,014万円



マイホームのお金と
住宅ローンを知る

住宅資金に充てられる金額はいくら?

緊急時に備えるお金は残しておこう

紹介したように、住宅を購入するときに頭金や諸費用を用意することはとても大切です。とはいっても、貯蓄をすべてそれらに充ててしまうと、病気やけが、急なリストラなどで収入が途絶えてしまったときに、住宅ローンの支払いが滞ってしまうことにもなりかねません。このため、ある程度の蓄えは残しつつ、物件価格の2割以上の住宅資金を準備するのが理想です。

手元に残しておきたいお金の目安は、不測の事態

に備えた緊急資金として、生活費の3ヶ月～1年分程度が理想です。残りの部分を頭金や諸費用に充てるというのが一つの目安になります。下の書き込みシートを利用して、あなたが住宅資金に充てることができる金額の目安を算出してください。

住宅資金に充てられる金額を書き出してみよう

記入してみましょう



住宅資金に充てられる金額の目安

貯蓄すべてを頭金などに充ててしまうと、万一の出費に対応できないため、緊急資金として、理想的には生活費の1年分程度は残しておきたい

購入時の貯蓄額

緊急資金

住宅資金に充てられる金額

円

2 借りられる額と買える額

住宅ローンを組むときに、無理のない返済額はいくらなのか、また、いくらくらいの物件が買えるのかを計算してみましょう。

無理なく買える物件価格を見極めよう

無理なく払える毎月返済額をチェックしてみよう

現在の住居費（家賃+住宅用の積み立て）から購入後の維持費を引いた金額が、毎月返済額の目安です。



（例）毎月の家賃8万円、住宅購入のために積み立てていたお金5万円、購入後の維持費3万円の場合



無理なく返せる借入可能額をチェックしてみよう

上記で算出した毎月返済額を基に、借りられる金額を下の一覧でチェックしてみましょう。

毎月の返済額別 借入可能額 (B)

(単位:万円)

無理なく 払える 毎月返済 額 (A)	利率 (%)	返済期間別 借入可能額 (万円)				無理なく 払える 毎月返済 額 (A)	利率 (%)	返済期間別 借入可能額 (万円)			
		20年	25年	30年	35年			20年	25年	30年	35年
6万円	1.0	1,304	1,592	1,865	2,125	12万円	1.0	2,609	3,184	3,730	4,251
	2.0	1,190	1,420	1,620	1,810		2.0	2,370	2,830	3,250	3,620
	2.5	1,130	1,340	1,520	1,680		2.5	2,260	2,670	3,040	3,360
	3.0	1,080	1,270	1,420	1,560		3.0	2,160	2,530	2,850	3,120
	3.5	1,030	1,200	1,340	1,450		3.5	2,070	2,400	2,670	2,900
8万円	1.0	1,739	2,122	2,487	2,834	14万円	1.0	3,044	3,714	4,352	4,959
	2.0	1,580	1,890	2,160	2,420		2.0	2,770	3,300	3,790	4,230
	2.5	1,510	1,780	2,020	2,240		2.5	2,640	3,120	3,540	3,920
	3.0	1,440	1,690	1,900	2,080		3.0	2,520	2,950	3,320	3,640
	3.5	1,380	1,600	1,780	1,940		3.5	2,410	2,800	3,120	3,390
10万円	1.0	2,174	2,653	3,109	3,542	16万円	1.0	3,479	4,245	4,974	5,668
	2.0	1,980	2,360	2,710	3,020		2.0	3,160	3,770	4,330	4,830
	2.5	1,890	2,230	2,530	2,800		2.5	3,020	3,570	4,050	4,480
	3.0	1,800	2,110	2,370	2,600		3.0	2,880	3,370	3,800	4,160
	3.5	1,720	2,000	2,230	2,420		3.5	2,760	3,200	3,560	3,870

※元利均等返済、ボーナス払いなしの場合の概算

(例)
毎月返済額10万円、
利率2.5%
期間30年の場合
借入可能額 (B)
2,530万円

無理のない毎月返済額から、買える物件価格の目安を算出してみよう

左ページで無理なく払える毎月返済額(A)と借入可能額(B)を確認して、いくらくらいの物件が買えるのかをチェックしてみましょう。

記入してみましょう

あなたの無理のない毎月返済可能額はいくら?



あなたが買える物件の価格はいくら?



※P20の「毎月の返済額別 借入可能額」の表でチェック

※P19で算出した住宅資金に充てられる金額を記入

希望する物件価格があれば、その10%で試算
※実際の諸費用は物件によって異なる

返済負担率もチェックしてみよう

年収に占める住宅ローン負担の比率=返済負担率

せっかく理想の家を手に入れても、住宅ローン負担が大きすぎて日々のくらしが厳しくなっては、元も子もありません。そこで確認しておきたいのが、「返済負担率」です。「返済負担率」は、年収における年間の住宅ローン返済額の比率を表すもので、金融機関が融資額を決める際の基準にもなります。

基本的には「返済負担率」が25%を超えないように住宅ローン負担を抑えておくのが一つの目安です。ただし、家計の状況によっては25%でも負担が大きいケースもありますし、逆に余裕があるケースもあります。詳しくはCFP®認定者、AFP認定者な

どのファイナンシャル・プランナーに相談してみるのがよいでしょう。

返済負担率の計算式

$$\frac{\text{毎月返済額} \times 12 \text{ヶ月}}{\text{年収}} \times 100 = \text{返済負担率}$$

(例) 年収500万円
毎月返済額10万円(ボーナス払いなし)の場合

$$\frac{10\text{万円} \times 12\text{ヶ月}}{500\text{万円}} \times 100 = \text{返済負担率} 24\%$$

3 住宅ローンの選び方

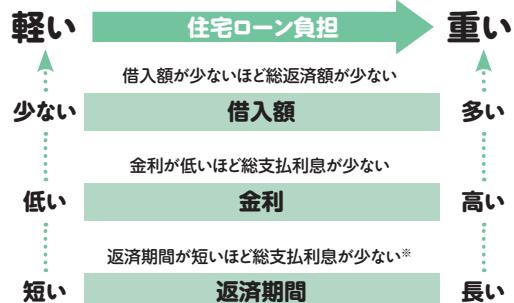
一言で住宅ローンと言っても、金利タイプや返済方式にはいくつか種類があります。ここでは基本的な住宅ローンの種類と選び方を確認しておきましょう。

住宅ローン負担に影響する三つの要素

住宅ローン負担は「借入額」「金利」「返済期間」で変わる

住宅ローンの利息や支払額に影響するのが、「借入額」、「金利」、「返済期間」の三つです。借入額が少ないほど利息は少なく済みますし、同じ借入額なら金利が低いほど、借入期間が短いほど、支払う利息は少なくなります。このため、住宅ローン負担を減らすためには、頭金を多く用意して借入額を減らし、なるべく金利が低い住宅ローンを探すことが重要です。返済期間は短いほど、利息を含めた総返済額は少なく済みますが、その分月々の負担は増えることになりますので、家計とのバランスも大切です。

住宅ローンの負担に影響する 「借入額」「金利」「返済期間」



返済方法は「元利均等」と「元金均等」の二種類

「元金均等」は取り扱う金融機関が限られる

住宅ローンの返済方式には「元利均等返済方式(以下、元利均等)」と「元金均等返済方式(以下、元金均等)」の二種類があります。「元利均等」は元金と利息を合わせた毎月返済額が一定なので、生活設計が立てやすいというメリットがあります。

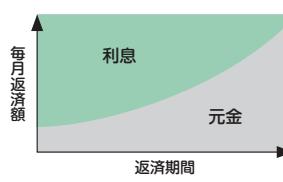
一方、「元金均等」は元金部分のみが一定で、その時点でのローン残高に応じた利息が毎月返済額に上乗せになるタイプです。ローン残高が減るのに応じて利息額も減りますので、当初の支払いが多いものの年数経過とともに毎月返済額は減っていきます。

ちなみに、現在の主流は「元利均等」タイプとなっており、「元金均等」は取り扱いのある金融機関が限られています。

二つの返済方式と特徴

毎月返済額が一定で当初は元金の割合が少ない

元利均等返済



特徴

- 現在の主流はこの返済方式
- 毎月返済額がずっと一定なので、返済計画が立てやすい
- 当初は利息が占める割合が大きく、元金の減りが遅い

元金均等返済



特徴

- 毎月返済額は徐々に減っていく
- 元金の減りが早いため、その分総支払利息が少なくなる
- 取り扱いのある金融機関が限られる

住宅ローンには三つの金利タイプがある

それぞれの金利タイプのメリット・デメリットを知ろう

住宅ローンには、借り入れたときの金利が固定される期間によって「固定金利型」、「固定金利選択型」、「変動金利型」の三つの金利タイプがあります。「変動金利型」や「固定金利選択型」の固定期間が短い

タイプほど適用金利は低くなりますが、毎月返済額が先々の市場金利によって変動するリスクがあります。逆にフラット35に代表される「固定金利型」は、適用金利は高めですが、毎月返済額は常に一定です。

住宅ローンには三つの金利タイプがある

金利がずっと変わらない 【固定金利型】



- 返済額が一定
- 適用金利が完済まで変わらない(11年目以降に金利が上がる2段階固定金利の場合もある)

一定期間金利が固定される 【固定金利選択型】



- 最初に固定金利の期間を選択する
- 固定期間終了後にその時点の金利で次の期間と金利タイプを選ぶ(選べないタイプもある)
- 固定期間終了後は返済額が変わる

半年ごとに金利が見直される 【変動金利型】



- 市場金利に合わせて半年ごと、年2回金利の見直しが行われる
- 適用金利が変わっても返済額は5年間は変わらないように元金返済分が調整される

住宅ローン選びチェックシート

住宅ローンには金利や手数料、繰り上げ返済のしやすさなど、いくつか比較ポイントがあります。チェックシートを使って、検討中のローンを比較してみましょう。

記入してみましょう

金融機関名			
金利タイプは?	<input type="checkbox"/> 固定金利型	<input type="checkbox"/> 固定金利型	<input type="checkbox"/> 固定金利型
	<input type="checkbox"/> 固定金利選択型(固定期間 年)	<input type="checkbox"/> 固定金利選択型(固定期間 年)	<input type="checkbox"/> 固定金利選択型(固定期間 年)
	<input type="checkbox"/> 変動金利型	<input type="checkbox"/> 変動金利型	<input type="checkbox"/> 変動金利型
金利優遇の適用は?	<input type="checkbox"/> ある (当初 年 %優遇) (その後全期間 %優遇)	<input type="checkbox"/> ある (当初 年 %優遇) (その後全期間 %優遇)	<input type="checkbox"/> ない
融資手数料は?	<input type="checkbox"/> () 円 <input type="checkbox"/> 融資額の() %	<input type="checkbox"/> () 円 <input type="checkbox"/> 融資額の() %	<input type="checkbox"/> () 円 <input type="checkbox"/> 融資額の() %
ローン保証料は?	<input type="checkbox"/> 一括払い() 円 <input type="checkbox"/> 金利に上乗せ <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 一括払い() 円 <input type="checkbox"/> 金利に上乗せ <input type="checkbox"/> 不要	<input type="checkbox"/> 一括払い() 円 <input type="checkbox"/> 金利に上乗せ <input type="checkbox"/> 不要
繰り上げ返済はいくらからできる?	() 円~	() 円~	() 円~
繰り上げ返済手数料は?	() 円	() 円	() 円
団体信用生命保険の保険料は?	<input type="checkbox"/> 金利に含まれる <input type="checkbox"/> 年払い() 円	<input type="checkbox"/> 金利に含まれる <input type="checkbox"/> 年払い() 円	<input type="checkbox"/> 金利に含まれる <input type="checkbox"/> 年払い() 円

4 「借り換え」と「繰り上げ返済」を考えよう

住宅ローンは借りて終わりではありません。賢く返済するためにも「借り換え」や「繰り上げ返済」の基本を押さえておきましょう。

繰り上げ返済の基本をチェックしよう

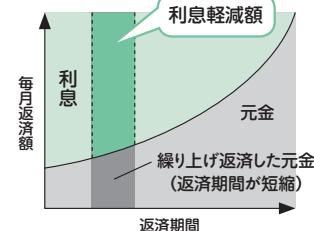
手持ち資金に余裕がある人は繰り上げ返済を検討しよう

住宅ローンは、借りた後もしっかりメンテナンスをすることによって、負担を減らすことができる可能性があります。その方法の一つが繰り上げ返済です。繰り上げ返済には、毎月返済額はそのまま返済期間を短縮する「期間短縮型」と、毎月の返済額を軽減する「返済額軽減型」の二つのタイプがあり、支払う利息を減らしたい人や完済期間を早めたい人なら「期間短縮型」が、月々の返済額負担を減らしたいという人なら「返済額軽減型」が向いています。

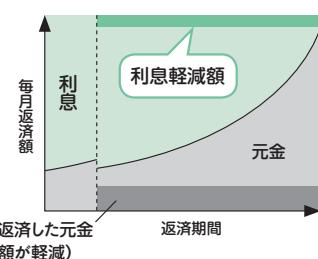
ただし、繰り上げ返済に資金を回し過ぎたあまり、教育費や生活費が足りなくなってしまうというケースもあります。繰り上げ返済を利用するときは、ほかの支出とのバランスも考えましょう。

繰り上げ返済の二つのタイプ

毎月の返済額はそのまま
返済期間を短縮
期間短縮型



返済期間はそのまま
毎月の返済額を減らす
返済額軽減型



繰り上げ返済の効果は?

利息軽減効果が高いのは「期間短縮型」

返済方式ごとの、効果を見てみましょう。右の表は、借入額3,000万円の住宅ローンで、5年後に100万円を繰り上げ返済したときの例です。期間短縮型を選択した場合、毎月返済額は変わりませんが、返済期間が1年4ヶ月短縮となり、利息は約107万円軽減されます。一方、返済額軽減型を選択した場合は、返済期間は変わりませんが、毎月返済額は4,753円軽減され、利息は約42万円減。利息軽減効果は「期間短縮型」のほうが高くなります。

繰り上げ返済の効果

●借入額3,000万円、金利3%、30年返済、
5年後に100万円を繰り上げ返済した場合

繰り上げ返済額	100万円	
繰り上げ返済の効果	期間が1年4ヶ月 短縮される	毎月返済額が 4,753円減る
軽減利息額	106万9,503円	42万1,050円

利息軽減効果は「期間短縮型」の方が高い

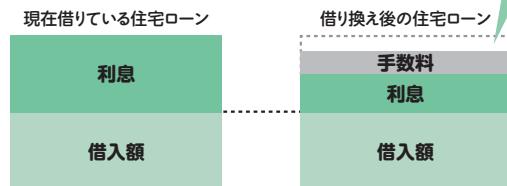
借り換えの基本をチェックしよう

より有利な住宅ローンに借り換えて返済を軽減

現在借りている住宅ローンの金利が高めな人、今後適用金利が上がる人などは、住宅ローンを借り換えることによって、総返済額を減らしたり、毎月返済額を抑えたりできる可能性があります。

借り換える際は、別の金融機関から現在の住宅ローン残高に相当するお金を借り入れ、返済に充てることになります。借り換えには様々な手数料がかかるため、手数料を差し引いても負担軽減効果が見込めることが、借り換えるときの条件です。どのような住宅ローンに借り換えるべきかは人によって異なります。右の図にある三つの条件に当てはまる人は、具体的に検討してみるとよいでしょう。

借り換えの仕組み



借り換えの効果がある人は?

- ①住宅ローンの残高が1,000万円以上ある
- ②借り換え後の金利が1%以上低くなる
- ③残存期間が10年以上ある

住宅購入の優遇制度をチェックしよう

住宅を購入する場合、多くの人が住宅ローンを利用します。このときの金利負担を軽減するための制度が住宅ローン減税です。住宅ローンを借り入れて住宅を新築・取得、増改築等を行った場合、年末の住宅ローン残高の0.7%が所得税（一部、翌年の住民税）から最大13年間控除されます。税額が控除されるため納税者にとってはメリットを実感できる制度ですが、要件が多いだけでなく、その内容も入居年によって異なるため注意が必要です。

近年の傾向としては、住宅の環境性能等を重視して借入限度額を設定していることがあります。2024・2025年に省エネ基準を満たさない新築住宅へ入居する場合、原則として、住宅ローン減税は受けられません。住宅購入時には、最新の住宅ローン減税情報を確認しましょう。

●住宅ローン減税の対象となる借入残高上限

		2023年入居	2024・2025年入居	控除率	控除期間
新築住宅 買取再販 ^{※1}	認定住宅	5,000万円	4,500万円 ^{※3}	0.7%	13年間 ^{※2}
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 ^{※3}		
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 ^{※3}		
	その他の住宅 ^{※2}	3,000万円	0円 ^{※2}		
既存住宅	認定住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅		3,000万円	10年間	
	その他の住宅		2,000万円		

※1 宅地建物取引業者により一定の増改築が行われた居住用家屋

※2 省エネ基準を満たさない住宅。2024年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外（2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024・2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間）

※3 一定要件を満たす子育て世帯等については2023年入居の上限額が維持される