

初めての
方むけ！



住宅ローン基礎編



住宅ローンは住宅を購入する方が多くが利用すると思います。
ただ住宅ローンは大きな金額を借りるのが不安、どれくらいが適切な借入金額かわからない、
という方も多いのではないのでしょうか。今回の記事ではこれから住宅ローンを検討される方
の基礎知識として、住宅ローンの目的や適切な借入金額の考え方について解説していきます。

住宅ローンとは資産形成の一つ

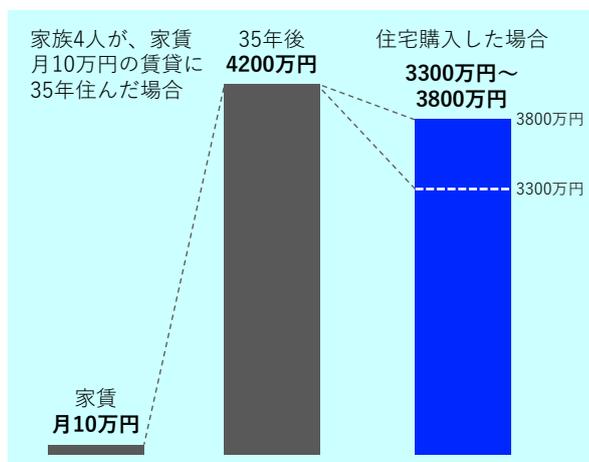
そもそも住宅ローンは借金とってしまい、住宅購入そのものを尻込みされる方も多いと思います。
しかしすべての支払いが終わった後に土地と建物が手に入り、その後は家賃ゼロで生活できることを考えると、
住宅購入は家賃と同額でできる資産形成とも言えます。

例えば家族4人が生活することを考えて、家賃10万円の賃貸に住み続けるとします。
これを35年続けると4,200万円が家賃に消えていきます。

もしこれが住宅購入であれば金利を抜いても、
約3,300万円～3,800万円の家を購入できる支払い金額です。

さらに支払い後は、家賃だと4,200万円が丸々消費ですが、住宅
購入は老後に家賃ゼロの家を残せるという大きな資産形成になり
ます。

老後はどうしても収入が減少するので、現役時代と同じ家賃を
払い続けるのは難しくなる人が多いと思います。また年齢とと
もに賃貸の審査も厳しくなりますので、そもそも借りづらいと
いうことも多いです。そんな時に、持ち家がある安心感は大き
な資産と言えるでしょう。



自分が借りられる 住宅ローンの金額とは

住宅ローンの借入額を決める時に大切なのは

「そもそもいくらまで借りられるのか？」

「毎月いくらまでなら返済可能か」

を明らかにすることが大切です。



返済負担率

毎月の返済額を決めるヒント

結論から言うと、住宅ローンの支払いは収入の25%~30%以内に収まると理想的と言われています。この収入に対する月々のローン金額の比率を「返済比率」といいます。例えば年収500万円・返済比率25%の場合の支払金額は下記の通りです。

$$500\text{万円} \div 12\text{ヶ月} \times 25\% = 10.41\text{万円}$$

住宅ローンを組む際には、

- ✓ 返済比率は適正か？
- ✓ 自分が毎月払える金額になっているか？

といった視点で検討することが大切です。

返済比率は適正か？

自分が毎月払える金額
になっているか？

将来



返済期間

ライフプランとの調整が必要

一般的には「住宅ローン=35年間」とされていますが、実際にご自身が組むローンの期間はライフプランに合わせて検討しましょう。

例えば35歳の方が、定年（65歳）の時までに住宅ローンの支払いを終えたい場合には、30年間で住宅ローンを組む必要があります。返済負担率から毎月の支払金額が決まれば、あとは「どれくらい長く借りるか」で購入できる住宅の価格は決まってくるので、返済期間は重要な要素です。

■年収500万円での住宅ローンシミュレーション

では実際に返済比率を決めて、25年~35年の借入期間でどれくらいの借入ができるのか見ていきましょう。

計算条件

- 金利：全期間固定金利 1.5%
- 毎月ローン金額：10.4万円（返済負担率25%）
- 返済期間：25年・30年・35年の3期間を計算
- 頭金・ボーナス支払い：無し

返済期間	借入金額
25年	2,600万円
30年	3,013万円
35年	3,397万円

返済期間によって、借入金額が大きく変わってくるのが分かると思います。会社員のライフプランを考えると、若いうちから住宅ローンを始めることで借入期間が長くなり家の選択肢が広がってくるのが分かります。



負担を減らすためにはご両親からの支援も大事

住宅購入の際にはご両親からの支援を検討することも大事です。

令和元年の国土交通省の調査で、新築購入者は平均で200万円程度の贈与を受けています。

頭金が増えることで月々の返済比率を下げられたり、家のグレードアップが出来たりしますので、一度検討することが大切です。

また住宅に係る贈与税は、一定金額まで非課税という点もポイントです。



親子であれば1,000万円(省エネ住宅の場合)まで非課税となりますので、相続税がかかるタイミングでもらうよりも大きな節税となります。



住宅購入を検討する際には、言いづらい部分もあるかと思いますが、ご両親からの支援も検討してみましょう。

今回の記事のまとめ

🏠 住宅ローンは支払い後に家賃ゼロの土地と家が残せる資産形成

🏠 毎月の支払い金額は、返済比率を意識することが重要

🏠 借入期間はライフプランに合わせて決めていく

🏠 返済比率を下げるためにも、ご両親からの支援を検討した方がいい

🏠 住宅にかかる贈与税は1,000万円（省エネ住宅）まで非課税なのでご両親側も節税になる

