

### 住宅ローンについて①



#### ■ 賃貸と持ち家どっちがトク?

住宅ローンの返済は、大きな固定費になります。支払期間も20年～35年と長いため、その負担は大きく家計にのしかかってきます。このところ、持ち家を持たない賃貸派も増えてきましたが、持ち家派とどっちが得なの?という疑問。結局、住宅購入についてどう考えればいいのでしょうか。

まず、昔は住宅購入の大きな動機だった、「資産として将来値上がり期待できる」という土地神話は、すっかり崩壊してしまつたようです。「国の支援があるうちに」と、夏頃の駆け込み需要もあつたようですが、秋以降は需要の弱さは浮き彫りに。ローンに縛られるのではなく、その時々家族の事情に合わせて住宅を借りる方が合理的というのが、賃貸派の意見のようです。

先日、住宅購入の相談にみえられたご夫婦は、ファイナンシャルプランを提示したら、ご主人が「一生賃貸でいい」と断言。「これから転勤もあるかもしれないし、地震だってあるかもしれない。地価だってどんどん下がっているし」と、おっしゃっていました。東日本大震災が不動産を買うことを躊躇わせる原因にもなっているようです。それに、空き家率が昭和33年から増加していることを考えると、「年をとって家が借りられない」という心配もなさそうです。

しかし、希望通りの物件を手に入れ、大満足の日々を送っている人だっています。持ち家なら当然大切にしますし、使い勝手も住み心地もいいでしょう。家族の成長とともに思い出を積み重ねていくこともできます。賃貸と持ち家、どっちが幸せかは、価値観や人生観によるところも大きいでしょう。通勤や通学に不便でないなど家族の生活にあつた立地条件、生活環境であることも大切な要素です。

#### ■ 住宅購入のファイナンシャル的なメリットデメリット

家を持つメリットは3点あります。

1つは、賃貸に比べて老後のために準備する資金が少なくすむこと。2つめは、生命保険の必要保障額が少なくすむこと。一般的に住宅ローンを組む時には団体信用保険に加入するので、万一、死亡した時には残りのローンが完済されるためです。遺族には、その後、住宅費がかかりません。3つめは、自己資金の大きさによるのですが、頭金がたくさんあつて、物件価格が適性だと、家賃相場より安い支払いで持ち家に住むことができます。

賃貸だと、いくら家賃を払っても資産にはなりません、完済すれば資産になります。固定資産税や修繕費など維持管理費用はかかりますが。今は、女性でも派遣のお仕事でも、安定した収入があればローンを組むことは難しくはありません。むしろ、大手銀行や地方銀行で、女性向けの住宅ローンが発売されている現状を見ると、ターゲットとして定着している感もあります。しかし、月々の手取り収入に対する返済額の割合と借入期間をよく考えないと、とても苦しい人生になるのは確かです。特に、教育費のピークを迎える50歳前後にローン負担が重なると、年間収支は赤字になるケースが多いようです。あらかじめ資金計画をきちんと立てておく必要があります。

一般的に返済額は手取りの25%以内といいますが、日本型雇用制度が崩壊し、今後収入だってどうなるかわからない中、なるべく小さく抑えたいものです。勤労世帯の月間手取り収入に対する住宅関連費は、持ち家、賃貸ともに、この10年間で2〜3%上昇しています(「家計調査年報」平成21年より)。収入が伸び悩む中で、住宅関連費は大きな比率を占めています。これから子どもができて、自分の価値観や働き方が変わったりすることも十分考えられます。ひとたび、家を買ってしまうと、簡単に売ったり引っ越ししたりすることはできません。家の購入の失敗で負ったダメージは、その後の生活設計に多大な影響があります。慎重に検討する必要があります。

## ■ 金利タイプ

住宅購入のポイントの1つに、金利タイプの選択があります。

住宅ローンには、3つの金利タイプがあります。変動金利型、全期間固定金利型、固定期間選択型です。それぞれにメリットとデメリットがあります。

超低金利の今、変動金利タイプは人気がありますが、いざ、世の中の金利が上がるとダメージを大きく受けます。変動金利型では、金利は、年に2回見直されますが、返済額が見直されるのは5年に一度のため、金利が上昇していることに気づかない人も多いのです。通常、借金の返済は、まず利息分を返済し、残りが元本の返済に充てられます。金利が上がって利息分の支払が大きくなると、元本の返済に回るお金が少なくなります。つまりは、返しても返しても一向に元金が減っていないということに。以下、3つの金利タイプについてまとめてみました。

金利タイプ	特徴	メリット	デメリット
全期間固定金利型	完済までずっと金利が変わらず、返済額も変わらない。	・返済額が変わらないので安心。	・金利高め ・金利が下がっても、適用金利は下がらない。
変動金利型	日銀の政策金利(短期金利)の影響を受けて変動する。金利の見直しは通常4月と10月。返済額の見直しは5年ごと。上限1.25倍(注1)まで。	・金利が低い。 ・各種手数料が安い。 ・金利低下時には適用金利が下がり、返済額が減る。	・金利が上がると返済額が増える。 ・将来の金利や返済額が不確定。
固定期間選択型	2、3、5、7、10年など特約期間中は固定金利。期間終了後は、申し出て再度固定金利を選べるが、何もしなければ変動金利に。	・一定期間は金利が変わらないので安心。 ・様々な特約期間があり、選択肢が広い。	・固定期間明けに金利や返済額が変動 ・固定期間明けに金利が上がり、返済額が増える可能性がある。 ・各種手数料が高いことが多い。

注1) 上限の1.25倍まで・・・金利が大幅に上昇した場合でも、前回の返済額の1.25倍を上限とし、それを上回ることはありません。それをオーバーした分は、以降の返済額で調整。未払利息が発生することも。

どの金利を選択するのかをよく考える必要があります。超低金利の中、変動金利型では、年1%を切る商品もあります。ただし、将来金利が上昇すれば、返済額が増えるリスクがあります。変動金利の金利が上がれば固定に変えるというのは非現実的です。

住宅ローンの金利は、直接左右されるわけではありませんが、変動金利は主に「短期金利」の、固定金利は主に「長期金利」の影響を受けます。短期金利は、日銀の金融調整によってコントロールされています。日銀が金融緩和をはかる時には短期金利は低く、金融引き締めに動けば短期金利は高くなるのが基本的な考え方です。対して長期金利は、主に債券の相場によって決まります。一般的に債券価格はインフレが予想されれば下がり、物価安定が予想されれば上がります。そして、債券価格の価格が上がれば長期金利は下がり、価格が下がれば長期金利は上がるという関係にあります。長期金利の動きは将来予想が影響するので、一般的に、短期金利が上がる前に上がりやすいといわれています。

つまり、住宅ローンの変動金利の金利が上がり始めたときには、固定金利はすでに上がっていると考えられるのです。一方、固定金利型は、少し金利は高くなりますが、将来の金利は一定です。返済総額も変わりません。なるべく低金利(優遇幅の大きい)の全期間固定金利型でローンを組むのが、計画も立てやすくおすすめです。

今回は、変動金利についてのリスクについてもう少し詳しく見ていきたいと思います。

## 〈著者プロフィール〉

### 岩城 みずほ 氏

オフィスベネフィット代表。ファイナンシャル・プランナー。CFP®認定者。DCプランナー。日本FP協会会員。  
慶應義塾大学卒。NHK松山放送局を経て、フリーアナウンサーとして14年活動。報道番組、パブリシティ番組、選挙特番などの他、BS、ラジオ、各種司会、リポーターを務める。その後、セミナー講師に。大手銀行、保険会社などのコミュニケーション研修のためにファイナンシャル・プランナーの資格を取得。生命保険会社を経て、2009年に独立。  
得意分野は、保険と資産運用。「未来の『安心』と『豊かさ』を一緒に考え、共に成長していくこと」をモットーに、セミナー、執筆、個人相談を通して、さまざまな情報、サービスを発信し続けている。  
マガジンハウス出版『お金の鉄則(仮題)』3月刊行予定、同文館出版『私、いったい、いくら貯めたらいいんですか? (仮題)』4月刊行予定、税務経理協会出版『ほけんの本(仮題)』5月刊行予定  
◇オフィスベネフィット <http://www.officebenefit.com/>  
◇ほけんペディア <http://www.hokenpedia.com/>

今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

### メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP 実務研究会事務局では、FP 実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP 実務研究会事務局【(株)日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488