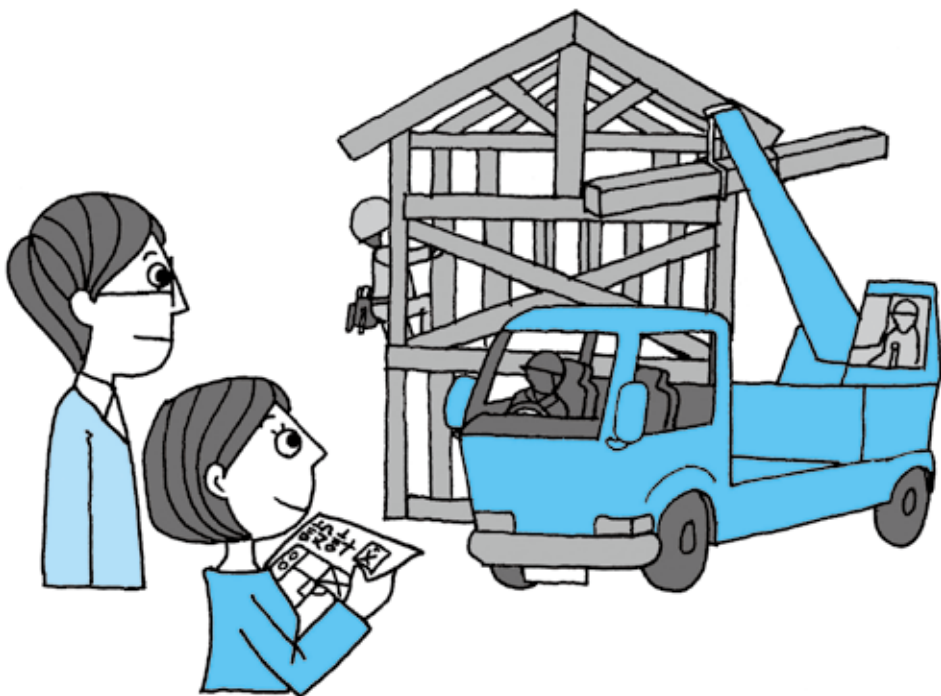


4章

マイホーム購入と上手なローン返済術

住宅購入は、人生の中で最大の買い物といわれています。右肩上がりの成長が期待できなくなった現在は、教育資金や老後資金とのバランスや、今後のライフスタイルなども考慮して住宅の取得を考える必要があります。

住宅を購入する際は、十分な自己資金を積立てる一方で、無理なく返済できる住宅ローンを組むことが重要です。この章では、あなたの住宅購入資金計画などについて具体的なシミュレーションを試みます。実際に記入してみましよう。



4

4-1 住宅の購入計画と資金計画を立てよう

【前提条件】 マンション（新築）

購入価格 3,800万円

借入金額 3,000万円 返済期間 35年（銀行ローン）

当初費用 物件以外にも諸費用がかかることを確認しておきましょう。

（例） 費用内訳（概算）

費用項目		金額	摘要
物件関係	印紙税	1万5,000円	
	登録免許税	9万円	
	司法書士等報酬	10万円	含ローン関係
	仲介手数料	—	
	不動産取得税	6万円	
	固定資産税・都市計画税	8万円	初年度半年分として
	修繕積立基金	30万円	
ローン関係	印紙税	2万円	
	登録免許税（抵当権設定）	3万円	
	事務手数料	3万1,500円	（注）
	保証料	61万8,300円	下記参照
	団体信用生命保険料	0円	金利に含む
	火災保険料	28万円	保険期間35年
合計		162万4,800円①	

あなたの場合は？

金額
円
円
円
円
円
円
円
円
円
円
円
円
円
円
円

（注）事務手数料 融資金額の2%程度とする金融機関もある。

ローン頭金

購入価格 - 借入金額 = 3,800万円 - 3,000万円 = **800万円 ②**

万円

必要な自己資金の合計額

① + ② = 約 962万円

万円

保証料(主要銀行の例)元利均等返済 融資金額100万円当たり

返済期間	保証料（円）
10年	8,544
15年	11,982
20年	14,834
25年	17,254
30年	19,137
35年	20,610

※保証料は、審査の結果によって増額される場合があります。



積立計画 目標を目指して積立貯蓄を始めましょう。

(例)

【前提条件】

積立目標額 1,000万円

積立期間 5年

運用利回り 2.0%

あなたの場合は？

積立額 (概算)	
毎月	8万円
ボーナス毎	50万円
元利合計	1,020万円

積立額	
毎月	万円
ボーナス毎	万円
元利合計	万円

積立預金複利表(1年複利)

年 \ 利率	1.0%	2.0%	3.0%
1	1.000	1.000	1.000
2	2.010	2.020	2.030
3	3.030	3.060	3.091
4	4.060	4.122	4.184
5	5.101	5.204	5.309

毎年100万円ずつ貯蓄すると年2%の運用で5年後にいくらになるか。

$$100 \text{万円} \times 5.204 = 520 \text{万} 4,000 \text{円}$$

目標達成のための積立額早見表(1年複利)

年 \ 利率	1.0%	2.0%	3.0%
1	1.000	1.000	1.000
2	0.498	0.495	0.493
3	0.330	0.327	0.324
4	0.246	0.243	0.239
5	0.196	0.192	0.188

5年後に1,000万円ためるには、年2%の運用で毎年いくらずつ積立てればよいか。

$$1,000 \text{万円} \times 0.192 = 192 \text{万円}$$

購入後にかかる費用 購入後にもメンテナンス費用がかかることを見込んでおきましょう。

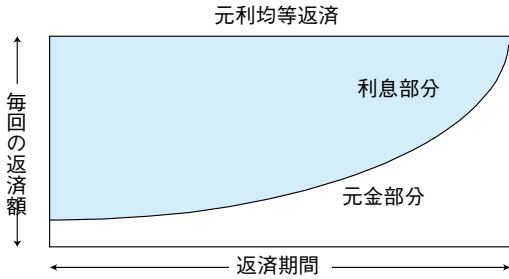
木造一戸建て住宅の点検・補修の目安

補修内容	点検時期の目安	1回当たり費用の例	30年間累計	
			補修回数	合計金額
外壁塗装	7～10年	100万円	3回	300万円
屋根塗装(スレート葺き)	15～20年	50万円	2回	100万円
軒先・軒裏塗装	15～20年	30万円	2回	60万円
樋・床下メンテナンス	15～20年	30万円	2回	60万円
シロアリ防除	5年	20万円	6回	120万円
クロス張替え	7～10年	20万円	3回	60万円
サッシまわりコーキング	7～10年	30万円	3回	90万円
合計				790万円

このほか、土台の修理、屋根の葺き替え、門塀等外構修理費が必要となる場合もあります。

4-2 あなたに合ったローン商品は？

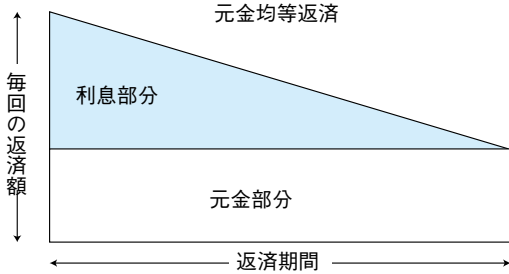
返済方法〈元利均等返済か元金均等返済か〉



- 特 徴
- ①全期間にわたり返済額が一定で生活設計がしやすい。
 - ②当初利息の支払額が多く、残高の減り方が遅い。

あなたの場合
(選択したものにチェックしましょう)

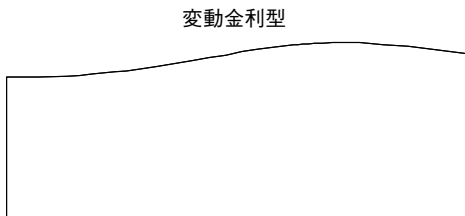
(理 由)



- 特 徴
- ①当初の返済額が多く、時とともに減少する。
 - ②残高の減り方が元利均等返済よりも早い。
 - ③全期間の支払額が、元利均等返済よりも少ない。

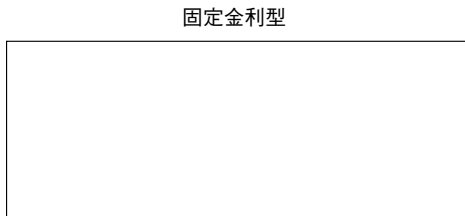
(理 由)

金利タイプ



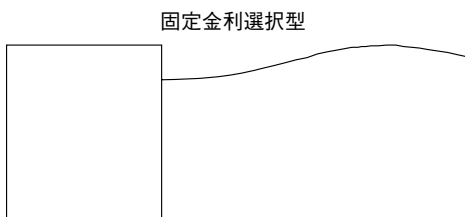
- 特 徴
- ①固定金利型よりも金利水準が低い。
 - ②金利上昇局面では金利リスクがある。
 - ③金利が大きく上昇した場合、未払利息が発生するおそれがある。

(理 由)



- 特 徴
- ①返済額が変わらないので生活設計が立てやすい。
 - ②低金利局面で借入れると、全期間低金利のメリットが享受できるうえ、金利リスクがなく有利。

(理 由)



- 特 徴
- ①比較的低い金利で当面の支払額が安定する。
 - ②固定金利期間中は変動金利に変更できない。

(理 由)

4

③ あなたの家庭で購入できる住宅は？

無理なく購入できる物件の価格を計算してみましょう

購入可能物件価格算定表（例）

返済可能額		12万円／月
借入可能額	①	2,670万円(利率3.5% 返済期間 30年)
自己資金	②	1,010万円
資金合計額	③=①+②	3,680万円
購入可能物件価格	④=③／1.1	3,340万円(諸費用 購入価格の10%と仮定(注1))
返済負担率(年間返済額／年収)	24.0%	(年収 600万円の場合)(注2)

(注1) 諸費用は、新築の場合3～7%、中古の場合6～10%必要となります。

(注2) 一般的に返済負担率は20%～25%以下に抑えるのが望ましいとされています。

(あなたの場合は?) 現在の家賃+住宅積立額-ローン返済以外の住居費=返済可能額

返済可能額		万円／月
借入可能額	①	万円(利率 % 返済期間 年)
自己資金	②	万円
資金合計額	③=①+②	万円
購入可能物件価格	④=③／1.1	万円(諸費用 購入価格の10%と仮定)
返済負担率(年間返済額／年収)	%	(年収 %)

次の表で返済可能額から借入可能額を求めてください(概算)。

返済可能額 (月額)	利率	返済期間別借入可能額(万円)				返済可能額 (月額)	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	2.5	1,130	1,330	1,510	1,670	12万円	2.5	2,260	2,670	3,030	3,350
	3.0	1,080	1,260	1,420	1,550		3.0	2,160	2,530	2,840	3,110
	3.5	1,030	1,190	1,330	1,450		3.5	2,060	2,390	2,670	2,900
	4.0	990	1,130	1,250	1,350		4.0	1,980	2,270	2,510	2,710
	4.5	940	1,070	1,180	1,260		4.5	1,890	2,150	2,360	2,530
	5.0	900	1,020	1,110	1,180		5.0	1,810	2,050	2,230	2,370
8万円	2.5	1,500	1,780	2,020	2,230	14万円	2.5	2,640	3,120	3,540	3,910
	3.0	1,440	1,680	1,890	2,070		3.0	2,520	2,950	3,320	3,630
	3.5	1,370	1,590	1,780	1,930		3.5	2,410	2,790	3,110	3,380
	4.0	1,320	1,510	1,670	1,800		4.0	2,310	2,650	2,930	3,160
	4.5	1,260	1,430	1,570	1,690		4.5	2,210	2,510	2,760	2,950
	5.0	1,210	1,360	1,490	1,580		5.0	2,120	2,390	2,600	2,770
10万円	2.5	1,880	2,220	2,530	2,790	16万円	2.5	3,010	3,560	4,040	4,470
	3.0	1,800	2,100	2,370	2,590		3.0	2,880	3,370	3,790	4,150
	3.5	1,720	1,990	2,220	2,410		3.5	2,750	3,190	3,560	3,870
	4.0	1,650	1,890	2,090	2,250		4.0	2,640	3,030	3,350	3,610
	4.5	1,580	1,790	1,970	2,110		4.5	2,520	2,870	3,150	3,380
	5.0	1,510	1,710	1,860	1,980		5.0	2,420	2,730	2,980	3,170

希望する物件が買えるかどうか、負担額を計算してみましょう

(例)

希望物件価格	①	4,000万円
諸費用	②	400万円 (購入価格の10%と仮定)
必要資金合計額	③=①+②	4,400万円
自己資金	④	1,200万円
必要借入額	⑤=③-④	3,200万円
金利		3.2%
返済期間		35年
返済額	毎月126,752円 (年間 152万円)	
返済負担率 (年間返済額/年収)	21.7% (年収 700万円と仮定)	

(あなたの場合は?)

希望物件価格	①	万円
諸費用	②	万円
必要資金合計額	③=①+②	万円
自己資金	④	万円
必要借入額	⑤=③-④	万円
金利		%
返済期間		年
返済額	毎月	円 (年間 万円)
返済負担率 (年間返済額/年収)	%	(年収 万円)

元利均等返済の返済額早見表 (100万円当たりの毎月返済額 概算)

利率	20年	25年	30年	35年
1.50%	4,825	3,999	3,451	3,062
1.60%	4,872	4,047	3,499	3,111
1.70%	4,918	4,094	3,548	3,161
1.80%	4,965	4,142	3,597	3,211
1.90%	5,012	4,190	3,646	3,262
2.00%	5,059	4,239	3,696	3,313
2.10%	5,106	4,287	3,746	3,364
2.20%	5,154	4,337	3,797	3,416
2.30%	5,202	4,386	3,848	3,469
2.40%	5,250	4,436	3,899	3,522
2.50%	5,299	4,486	3,951	3,575
2.60%	5,348	4,537	4,003	3,629
2.70%	5,397	4,588	4,056	3,683
利率	20年	25年	30年	35年
2.80%	5,446	4,639	4,109	3,738
2.90%	5,496	4,690	4,162	3,793
3.00%	5,546	4,742	4,216	3,849
3.10%	5,596	4,794	4,270	3,905
3.20%	5,647	4,847	4,325	3,961
3.30%	5,697	4,900	4,380	4,018
3.40%	5,748	4,953	4,435	4,075
3.50%	5,800	5,006	4,490	4,133
3.60%	5,851	5,060	4,546	4,191
3.70%	5,903	5,114	4,603	4,250
3.80%	5,955	5,169	4,660	4,309
3.90%	6,007	5,223	4,717	4,368
4.00%	6,060	5,278	4,774	4,428

表の使い方

・借入金額3,200万円 返済期間35年 金利3.2%の場合

$$3,961円 \times 3,200万円 / 100万円 = 126,752円$$

4-4 家計の負担を軽減する「借換え」と「繰上げ返済」

借換え

残高、残存期間とも同じ条件で低い金利のローンに借換えを行うと次表のとおり総支払利息分の負担が軽減します。

借換えメリット表（元利均等返済 固定金利型への借換え）〈概算〉

4.0% → 3.0%

単位：万円

残高 \ 残存期間	10年	15年	20年	25年	30年
500万円	28	44	62	80	100
1,000万円	56	88	123	161	201
1,500万円	84	133	185	241	301
2,000万円	112	177	247	322	402
2,500万円	141	221	308	402	502
3,000万円	169	265	370	483	603

4.0% → 2.5%

単位：万円

残高 \ 残存期間	10年	15年	20年	25年	30年
500万円	42	66	91	119	148
1,000万円	84	131	183	238	296
1,500万円	126	197	274	356	444
2,000万円	167	262	365	475	592
2,500万円	209	328	456	594	741
3,000万円	251	394	548	713	889

3.5% → 2.5%

単位：万円

残高 \ 残存期間	10年	15年	20年	25年	30年
500万円	28	43	60	78	97
1,000万円	55	87	120	156	194
1,500万円	83	130	180	234	291
2,000万円	111	173	240	312	388
2,500万円	138	216	300	390	485
3,000万円	166	260	360	468	582

あなたの場合

引き下げ幅	% → %
残高	
残存期間	
軽減額	

借換えにあたっては、次のようなことに注意しましょう。（「くらしとお金のQ&A」P.30参照）

①担保評価額は充分か？

担保が不足していても貸してくれる銀行もありますが、返済能力など厳しく審査されます。

②返済能力は新たに借りるローンの基準に合っているか？

③借換え先のローンは、固定金利か長期固定金利のローンが望ましい。

もし、変動金利の場合は、将来の金利リスクがあります。

④団体信用生命保険に加入できるか？

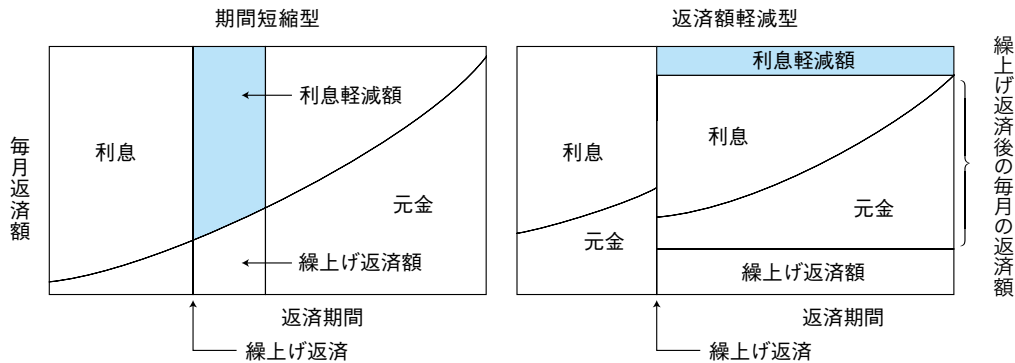
銀行ローンの場合、団体信用生命保険への加入が条件ですから、加入できないと借換えはできません。

⑤住宅ローン控除の影響。

返済期間が10年未満のローンに借換えた場合、それまで受けていた住宅ローン控除が以後受けられなくなります。

繰上げ返済

繰上げ返済した元金にかかる利息相当分の負担が軽減します。



【表】期間短縮型繰上げ返済のメリット表（元利均等返済・固定金利型）〈概算〉

残存期間 20年

繰上げ返済額*	100万円			300万円		
	残高(万円)	金利(%)	軽減額(万円) / 短縮期間(年/月)	軽減額(万円)	短縮期間(年/月)	軽減額(万円)
1,000		2.0	44 / 2/4	117	6/10	
		3.0	74 / 2/7	189	7/4	
		4.0	108 / 2/10	267	7/9	
2,000		2.0	46 / 1/2	130	3/6	
		3.0	78 / 1/4	214	3/10	
		4.0	111 / 1/5	310	4/2	
2,500		2.0	45 / 0/11	134	2/10	
		3.0	74 / 1/0	218	3/1	
		4.0	115 / 1/2	322	3/5	

残存期間 30年

繰上げ返済額*	100万円			300万円		
	残高(万円)	金利(%)	軽減額(万円) / 短縮期間(年/月)	軽減額(万円)	短縮期間(年/月)	軽減額(万円)
1,000		2.0	75 / 3/11	189	11/0	
		3.0	129 / 4/6	312	12/1	
		4.0	197 / 5/2	455	13/2	
2,000		2.0	78 / 2/0	214	5/9	
		3.0	137 / 2/4	367	6/7	
		4.0	208 / 2/8	552	7/5	
2,500		2.0	78 / 1/7	220	4/8	
		3.0	135 / 1/10	377	5/4	
		4.0	213 / 2/2	574	6/1	

※実際には、繰上げ返済額は、毎月返済元金の累計となるため、端数が発生する。

あなたの場合

残存期間	年	短縮期間	年	カ月
残高	万円	利息軽減額		万円
金利	%			
繰上げ返済額	万円			

繰上げ返済するにあたっては次の点に注意しましょう。（「くらしとお金のQ&A」P.30参照）

- ①繰上げ返済は早いうちにする方がメリットが大きい。
- ②複数のローンがある場合は、金利が高いもの、残存金額が大きいもの、残存期間が長いものほど大きなメリットがある（上記メリット表では、繰上げ返済額の端数の関係で、一部軽減額が残高にスライドしていない部分がある）
- ③繰上げ返済後も1年間は生活できる程度のお金は手元に残すこと。
- ④繰上げ返済のメリット計算は、繰上げ返済後、全期間固定金利の前提。
- ⑤繰上げ返済したために、通算の返済期間が10年未満となってしまった場合は、それまで受けていた住宅ローン控除が以後受けられなくなる。

4-5 税金を上手に活用しよう

住宅ローン減税を上手に利用しましょう

住宅ローン減税は、住宅ローンで家を購入、新築・増改築した人に適用される制度です。以下にあげる一定の条件を満たせば、10年間または15年間にわたって、平成19年入居の場合は最高200万円、平成20年入居の場合は最高160万円が所得税から控除できます。

利用できるかどうか調べてみましょう。（「くらしとお金のQ & A」P.32参照）

主な適用要件	あなたの場合は？ 該当するものに○印
① 10年以上のローンであること。	
② 年間所得が 3,000 万円以下の人。	
③ 床面積が 50㎡以上の住宅であること。	
④ 取得した日から 6ヶ月以内に入居し、控除を受ける年の 12月 31 日まで居住していること。	
⑤ 入居した年、その前後 2 年以内に居住用財産の 3,000 万円特別控除などの特別措置を受けていないこと。	
⑥ 店舗併用住宅については、居住用部分の床面積が半分以上であること。	
⑦ 中古住宅は築後 20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）又は一定の耐震基準を満たしていること。	
⑧ リフォームの場合、工事費用が 100 万円を超えること。	

住宅取得資金に係る「相続時精算課税制度」の特例

どうしても自分の預貯金だけでは自己資金が不足する場合には、「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度」を利用して、両親から援助してもらう方法があります。

利用できるかどうか調べてみましょう。（本書P.73・「くらしとお金のQ&A」P.25参照）

主な適用要件	あなたの場合は？ 該当するものに○印
① 受贈者は、満 20 歳以上の推定相続人であること。	
② 住宅の取得・建築・増改築のための金銭贈与であること。	
③ 自己居住用の住宅であること。	
④ 床面積が 50㎡以上であること。	
⑤ 中古住宅は築後 20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）または一定の耐震基準を満たしていること。	
⑥ リフォームの場合、工事費用が 100 万円以上であること。	