

## いくらぐらいの家が買える？ ～マイホーム購入に可能な借入金の可能額～

神戸市職員信用組合 生活設計相談員  
(一社) FP 税務・社会保険制度研究会理事  
1 級 FP 技能士・一級建築士 小澤昭彦

一般的に、ご家族がマイホーム購入を検討する時期として、結婚時と最も多いのが第 1 子が小学校入学されるまでの時期です。お子様の学校生活の人間関係のスタートとなるので、学校生活がスムーズになるように考えるためです。

住宅取得計画をたてる場合、お子様の教育方針や、基本となる生活費など、将来のライフスタイル合わせた生活設計を考える上で、将来の収入や支出の推移に適合した、借入金を含む適切な購入額になっているかを考える必要があります。

それでは、こういったことに留意して、将来の生活に無理なくマイホームの購入額(上限)を決定できるでしょうか？

- ①教育費や大型生活消費財(車の買い替えなど)に影響を与えずに、住宅取得の頭金として準備できているか？(親族などからの援助が可能であれば、それも含む。)
- ②住宅ローンの借入可能金額は、現状の年収のみで試算される借入額の上限では決定しないこと。(物件を勧める業者や貸付金融機関は、できるだけ多くの可能額を表示する傾向にあるため)
- ③②にも関連しますが、住宅ローンの返済期間は借入者が 60 歳で完済できる期間に設定すること。(段階的に退職年齢が 65 歳まで延長されますが、61 歳以降の給与所得額は減額されますので、住宅ローン返済の負担はできるだけ避けた方が良いでしょう。また退職金で一括返済すると、老後資金が不足する可能性があります。)
- ④取得の一時金が準備できていないので、購入時期を遅らせることも住宅ローンの借入額を減少させる方法の一つですが、家賃負担が継続される事と、返済期間が減少することなどを考えると、マイホーム取得がご家族の希望であれば、購入時期を遅らせることはお勧めしません。

《ライフシミュレーションに基づく、適正な住宅取得の借入金額の試算》

●ケース 1 ご主人が 35 歳(教職)、奥様が 34 歳(専業主婦)でお子様が第 1 子 5 歳、第 2 子 2 歳の場合

(諸条件)

- ・夫の総年収 500 万円(夫 40 歳まで 3%/年、50 歳まで 2%/年、55 歳まで 1%/年上昇)
- ・基本生活費 25 万円/月(教育費、住宅費を除く、40 歳まで 2%/年、50 歳まで 1%/年上昇)
- ・お子様の就学予定…高校まで公立、大学私学文系(自宅通学)
- ・車の買い替え予定…10 年後 200 万円
- ・奥様の収入…10 年後 40 歳から 60 歳まで 15 年間、パート収入 100 万円/年
- ・住宅ローン 2500 万円(25 年返済 10 年間固定金利 1.50%/年、11 年目から 3.0%/年)
- ・自己資金 800 万円で、諸経費を含む総額 3300 万円のマイホーム(戸建て)を購入。
- ・住宅ローン返済 ~10 年 119980 円/月 11 年目以降 133479 円/月(ともにボーナス)

ス払いなし)

夫 60 歳の年で住宅ローン完済ですが、手元資金もほぼ残りません。(老後資金は退職金のみ)

((解説))

ご主人の老齢(退職)年金では、ご夫婦の老後資金は 3000 万円は必要なので、退職金を 2000 万円としても 1000 万円必要なので、60 歳から 65 歳の間で、ご夫婦の年収から 1000 万円を準備する必要があります。

●ケース 2 ご主人が 35 歳(教職)、奥様が 34 歳(給与所得者)でお子様は第 1 子 5 歳、第 2 子 2 歳の場合

(諸条件)

- ・夫の総年収 500 万円(夫 40 歳まで 3%/年、50 歳まで 2%/年、55 歳まで 1%/年上昇)
- ・基本生活費 30 万円/月(教育費、住宅費を除く、40 歳まで 2%/年、50 歳まで 1%/年上昇)
- ・お子様の就学予定…高校まで公立、大学私学文系(自宅通学)
- ・車の買い替え予定…10 年後 200 万円、15 年後 150 万円
- ・奥様の収入…60 歳まで平均手取り 320 万円/年)で試算。
- ・住宅ローン 5200 万円(25 年返済 10 年間固定金利 1.50%/年、11 年目から 3.0%/年)
- ・自己資金 800 万円で、諸経費を含む総額 6000 万円のマイホーム(戸建て)を購入。
- ・住宅ローン返済 ~10 年 207966 円/月 11 年目以降 231364 円/月(ともにボーナス払いなし)

夫 60 歳時点 住宅ローンは完済しますが、貯蓄額もほぼゼロになります。

((解説))

ご夫婦共稼ぎの場合、基本生活費は高くなる傾向にあり、30 万円/月として試算しています。夫妻とも退職金があれば、3000 万円残すのは可能かと思われます。

((その他の注意点))

購入当初は、お子様の教育費もそれほど掛からないと思われるので、固定金利で安定した返済計画を考えて、できる限り金利上昇に備えて一括返済分を貯蓄し、金利上昇した場合に一括返済の原資を積み立ててください。

