

マイホーム取得大作戦（2） ～自分はいくらぐらいの家が買える？～

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2（ご夫婦共稼ぎの場合）

ご主人が35歳、奥様が34歳（給与所得者）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550万円（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200万円
- ・奥様の収入…55歳まで平均500万円（手取り400万円）で試算。
- ・住宅ローン4500万円（25年返済10年間固定金利0.78%/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5000万円のマイホーム（戸建て）を購入。
- ・住宅ローン返済 ～10年 183498円/月 11年目以降 215193円/月（ともにボーナス払いなし）

夫60歳時点 住宅ローン残高 233万円
貯蓄額 3595万円

（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60歳時点でかなりの余裕があり、住宅ローンは6000万円近く可能ですが、奥様の退職年齢が早くなる傾向を鑑みますと、5000万円程度が安全圏かと考えられます。

（その他の注意点とよくあるご質問）

※1 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。

※2 1年を通して適した時期はいつか？（何月がおとく？） → 経済環境などで一概には判断できません。

※3 ローン？キャッシュ？どちらがお得？

これも、貯蓄額によって緊急資金準備などを考えると一概に言えません。

