

ライフプランの要 「住宅購入」の 資金計画

ライフプランの必要経費の項目で住宅資金は最も大きな支出のひとつ。家族と暮らすマイホームは人生で一番重要な買い物です。マイホームを夢で終わらせないために、マイホーム購入までの流れとポイントを見てみましょう。

PROFILE

本多良美（ほんだよしみ）
1960年東京都生まれ。獨協大学経済学部卒業。法政大学大学院 経営学専攻 修士課程修了。筑波大学大学院 企業法専攻 修士課程修了。相続・事業承継対策を専門分野に、エグゼクティブファイナンシャルプランナーを務める。経営士（日本経営士会会員）、株式会社アセットマネジメント代表。



マイホーム購入は、誰もが夢を見る一大イベントで、人生最大のお買い物と言っても過言ではありません。家を何度か買う方は、稀ではないかと思えます。日用品の買い物と違って、家の買い方は、そう誰もがすぐに分かるものではありません。それでは「家を買いたい、自分の家を持ちたい」と思ったら、まずどうしたらいいのでしょうか。それを考えるのが「マイホーム資金計画」です。欲しい家の設計図や間取りを描くだけではなく、ライフプランを元にした資

金の計画や、物件探し、ローンの検討など「家を買いたいのが、どうしたらいいか？」を具体化していきます。家を買うのは誰もが初めてです。人生で最大のお買い物だから失敗しないように、しっかりとしたマイホーム資金計画を立てたいものです。

無理のない資金計画

「お金ありき」で考える
無理のない資金計画
「お金ありき」で考える
無理のないお買い物ができる予

算を最初に算出して、予算内で物件を探す、これがマイホーム資金計画の基本です。

住宅購入時の諸費用

住宅購入にあたっては、頭金のほかに各種の諸費用も準備しておかなければなりません。税金、ローン費用や引っ越し関係費用が主なものですが、新築住宅で購入価格の3%程度、中古住宅だと10%程度が目安になり

安くすることができるとも思いません。ただ中古住宅でも、不動産会社が買っている物件で、その不動産会社が売主であれば、仲介手数料はかかりません。逆に、新築住宅でも一部には仲介手数料がかかる物件がある点に注意しておく必要があります。とくに販売戸数の少ない小規模な建売住宅などは、販売力のない工務店などが仲介会社を通して販売していることが多々あります。念のために不動産広告などで「売主」となっているか、「仲介（媒介）」となっているかを確認すべきです。

ローン選択のポイント

「賃貸併用住宅」という選択肢

例えば35年、3000万円
のローンを利用して返済する場合（図1参照）、金利2.6%だとも毎月返済額は10万8863円、2.8%では11万2132円になります。月々で見れば3269円の差であり、わずかなものにも過ぎませんが、年間では約4万円、35年間の総返済額では何と約137万円もの差になってしまいます。

ただ、住宅ローンには最初から完済するまでの金利が決まっている全期間固定金利型と、市中の金利動向によって金利が変化する変動金利型、一定の特約期間だけ金利が固定している固定期間選択型などのさまざまな金利タイプがあります。金利だけみれば、変動金利型や特約期間の短い固定期間選択型は利率の低い商品が多いですが、金利が上昇すれば、返済額も増額されることに注意しなければなりません。

一方のメリットとしては、賃貸収入が見込めるのでローンの返済が楽であり、余裕資金を預貯金にまわしたり、日々の生活の質を向上させることができ、また賃貸収入が見込めることにより、よりグレードの高い建物を建築することができ、将来、ローン支払が終了したあとには、賃貸収入が年金の役割を

してくれるなど、大きなメリットを享受することができます。

が導入される方向にあります。環境にやさしい住宅は、エコポイントの付与というメリットがあるばかりでなく、長い年月に渡って光熱費を抑えることができるというメリットがあります。CO2削減による環境保護は私たちにとって重要な課題であり、住宅購入においても、環境への配慮は優先事項のひとつとして考えたいものです。

【図1】 金利の違いで返済額はこんなに違ってくる

例：借入額3000万円、35年返済、ボーナス返済なし

| 金利 | 毎月返済額 | 総返済額 |
|------|----------|------------|
| 2.0% | 9万9378円 | 4173万8760円 |
| 2.2% | 10万2485円 | 4304万3700円 |
| 2.4% | 10万5647円 | 4437万1740円 |
| 2.6% | 10万8863円 | 4572万2460円 |
| 2.8% | 11万2132円 | 4709万5440円 |
| 3.0% | 11万5455円 | 4849万1100円 |
| 3.2% | 11万8829円 | 4990万8180円 |
| 3.4% | 12万2255円 | 5134万7100円 |
| 3.6% | 12万5731円 | 5280万7020円 |
| 3.8% | 12万9257円 | 5428万7940円 |
| 4.0% | 13万2832円 | 5578万9440円 |

【図2】 住宅購入の手順

| 1 Plan | 2 Plan | 3 Plan |
|--|--|---|
| マイホーム資金計画の概要を決定 | 物件探し、住宅ローン概要を決定 | 物件の仮決定 |
| <ul style="list-style-type: none"> 自己資金の確認 住宅ローンの返済可能額の算定 借入可能金額の検討 物件価格の予算決定 諸費用の概算 ライフプランを見据えた資金計画の作成 賃貸併用住宅の検討 | <ul style="list-style-type: none"> 資金計画を元にした予算内での物件探し 住宅ローンの情報収集、候補を決定、仮審査準備 生命保険見直しによる家計費削減の検討 | <ul style="list-style-type: none"> 申込証拠金の支払い 住宅ローン申込み（仮審査） ライフプランを見据えた資金計画の最終検討 |
| 4 Do | 5 Do | 6 Check |
| 物件の最終決定 | 物件引渡しと資金決済 | マイホーム購入後 |
| <ul style="list-style-type: none"> 重要事項説明の確認 売買契約書締結 手付金支払い 住宅ローン申込み（本審査） 住宅ローンに関する保険の申し込み | <ul style="list-style-type: none"> 内覧会の実施 住宅ローン借入 登記と担保設定手続き 残金清算 税金の確認と手続き | <ul style="list-style-type: none"> 繰上げ返済の定期的な検討と実施 家計管理によって使途不明金を削減 生命保険などの見直し ライフプランの定期的な見直し |