

おうちのはなし

262

「若い時の苦労はしろ」と経験者は、いつの時代も偉そうに若者にいう。
「黒は白?」 そう、苦労しなくとも、色が逆転することだってあるんだ。



住宅ローンの基礎

家を手に入れるには相応のお金用意しなければなりません。大きな借金を背負うとなれば不安を感じるのも当然のことです。ウクライナの危機で、世界の物価が上昇し、日本を除く各国は金融引き締めで金利引き上げに向かっています。これまで最低金利になっていた住宅ローン金利もわからなくなりました。住宅ローンの基礎から学んで上手な使い方がわかれば、少しでも不安の解消につながるのではないかでしょうか。

借金をかかえられますか?

世界中で物価が上昇しています。流通費用の値上がりで対象にならない物ではなく、多くの木材を輸入している住宅にも円安は重たくのしかかっています。家を建てる事は簡単ではなくなっています。しかも、人生最大の買い物である住宅を建てるために、現金で買える人は多くありません。日本人は貯蓄志向が強く、借金が嫌いという傾向もあって住宅ローンに抵抗を感じる人もいるよう

です。でも、"住宅ローンを組む"ことは"借金をする"こととは、ちょっと考え方の違いです。

たとえば年間で100万円貯めるには、毎月83,330円の貯蓄が必要です。

35年間続ければ、3,500万円が

貯まります。本来は利子もつくのですが、現在の預金金利では期待できません。

では、この3,500万円を35年返済の住宅ローン(金利1.6%)で組むと、月々の返済はおよそ約108,888円となります。

この積立貯蓄とローン返済の差額は月額25,550円です。借金をして金利を払わなければならないので、当然の差額といえます。



住宅ローンの基礎

—住宅取得の大切なツール

- ・元金均等と元利金等
- ・住宅ローンのポイント3つ
- ・繰上げ返済・金利・生命保険

『お茶室』

由緒ある邸宅を見学させていただきました。

手入れの行き届いた大きなお庭を散策させていただくと、雑音の多い日常から解放され、心が静かになったように感じました。

雨が降っていたのですが、より緑が濃くなり、雨の雫が葉の先から零れ落ちるさまもうっとりするほど美しいものでした。

滝の音も、部屋に届くよう巧みに計画されており、庭の景色だけではなく、音までデザインされていることに深く感銘を受けました。あえて地面に近く建て

られており、池の鯉が跳ねる音までリアルに聞くことができ、それもとても新鮮な体験でした。

お茶室も思わずため息がもれるような美しい静謐な空間でした。

ゆっくりと庭を愛で、食事を楽しみ、お茶をいただく豊かな時間を思い浮かべて、四季折々を愛しむ当時の方々の暮らしぶりに思いを馳せました。

四季を取り込める家づくり、見習いたいと思います。



ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアソシエーション 理事長 小川千賀子

でも忘れていいのは、積立てて貯蓄しようとした場合には、貯蓄の他に住居費がかかることです。一方、住宅ローンを返済していれば少なくとも家賃はかかりません。

つまり、家賃が25,550円よりも安い貸家を見つければ目的通り貯まりますが、そうでなければ家賃とは別に貯めなければなりません。

そのように考えると、"住宅ローンを組む"ことは、自分で建てた貸家に、積立て貯蓄をしながら25,550円で自分が借りて住むようなものです。"借金をする"と考えるよりも、良く知っている"自分"という家主を見つけたと考えることができます。

元利均等と元金均等

この時の月々の返済額108,888円は、元利均等方式で計算しています。住宅ローンでは、その他に元金均等方式があります。毎月の返済額を一定にするのが元利金等で、元金を均等に返済するのが元金均等です。

同じ3,500万円、35年返済で元金均等であれば返済額は129,999円となり、さらに2万円ほど高くなります。

およそ半分の15年で返済額は元利均等と同等になり、それ以降は逆に返済額が少なくなります。(右図表1)

元金均等の場合は当初の返済は多いのですが、せっせと元金を返済していくので、利息分が減って総額が少くなります。返済総額で比較してみると、90万円も少なくなります。

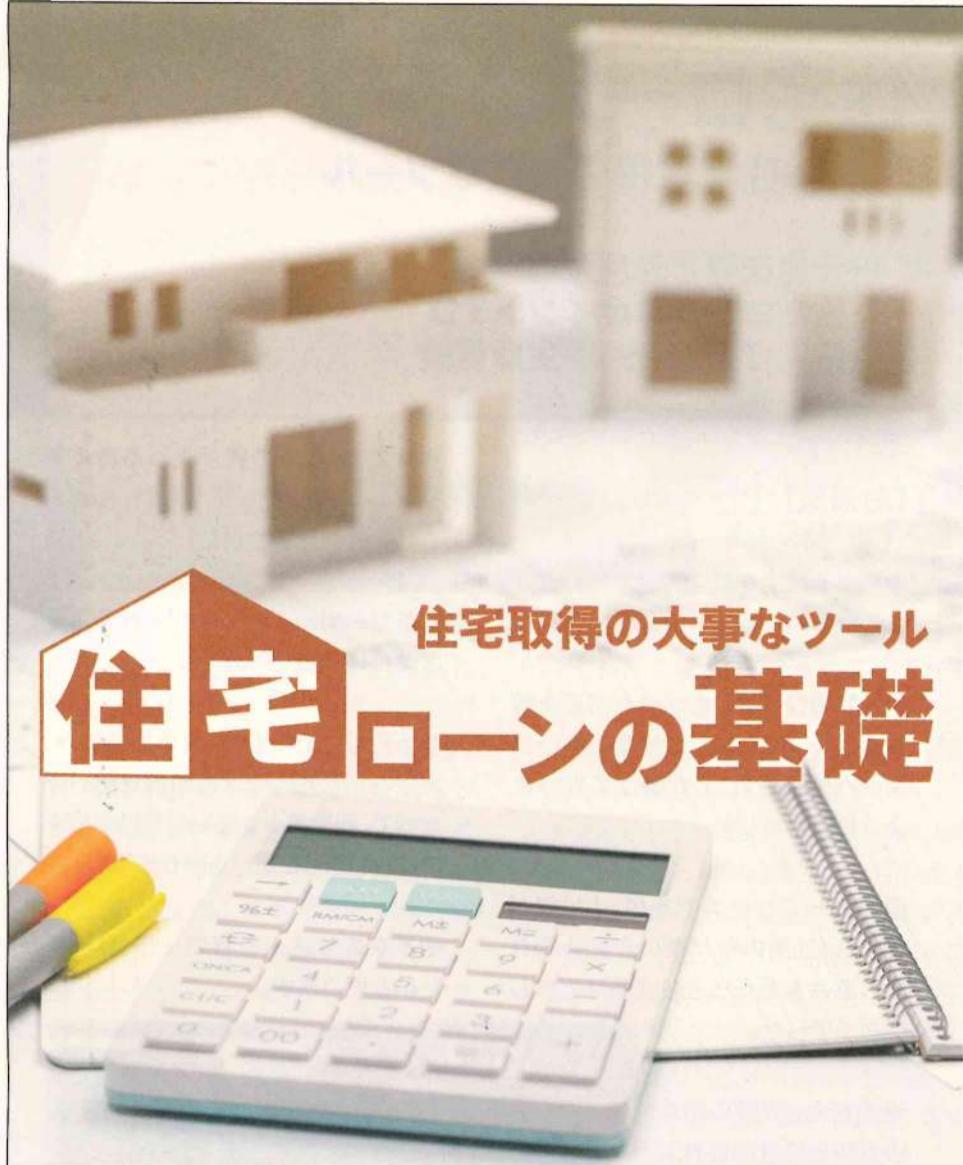
ただし元利均等の方が35年間を通じて返済計画を考えやすいので、結果的にはほとんどの人が元利均等方式を選択しています。

このことから学ぶ、元利均等方式の返済のコツがあります。元金均等と同じように繰上げ返済するのです。

元金均等との差額2万円を10年間貯めれば、240万円になります。これを繰り上げ返済すると月々の返済額は99,479円に減り、返済総額の差額も40万円ほどになります。繰上げ返済分はすべて元金に充当されるので、特に返済額の中でも金利分が大きい前半に繰り上げを実行すると効果的です。

また現在の住宅ローンでは40年までの返済期間が出始めています。繰り上げ返済をあらかじめ想定していれば、できる限り長い住宅ローンを組んでおいて、返済と繰上げをしてゆくことを考えましょう。





住宅取得の大事なツール 住宅ローンの基礎

Point1 繰上げ返済

住宅ローンを組む時に、一番不安になるのは本当に返してやけるのだろうかという不安だと思います。それを解決するにはしっかりと返済計画を立てることにつきます。

住居費がかかることは、たとえ住宅ローンを組まずに貸家に暮らしていても同じことです。貸家暮らしなら確かに極端な賃貸物件に生活を落とすこともできますが、そのような将来を望んでいる人はいないはずです。長い将来を考えれば、前述の住宅ローンを組んでプラス1~2万円の目標を持つことは悪いことではありません。とにかく住宅ローンは長く借りて早く返すのがコツです。

しっかりと返済計画を立てるには、いくつかのポイントがあります。なによりも家計の収支をしっかりと計算しなければなりません。収入に応じた返済額から、借り入れできる住宅ローン金額の上限も決まります。また、金利を始めとして住宅ローンの種類も

さまざままで、ローン減税により戻ってくるお金もあります。

さらには年金との関係も考えておく必要があります。老齢厚生年金の受給年齢は、昭和36年4月2日以降に生まれた人は65歳以降になります。

今考えられる現在の最大のリスクは60歳定年です。もし30歳で建てて35年返済を組んでも、65歳の年金受給までの5年間は収入がないのに、ローン返済は残ることになります。長い住宅ローンに対しての将来への不安を少しでも和らげるには、しっかりと繰上げ返済の計画を立て、60歳完済を目指すことです。(下試算例)

そのためには住宅ローン減税^①や住民税^②の減額分等は同じ口座に入金^③し、さらに毎月1~2万円の繰上げ返済予算^④を組んで10年目に325万円^⑤の繰上げ返済をすれば、30年目の残高627万円^⑥を180万円^⑦まで減らすことができます。

また、単純な30年返済の住宅ローンを組んだ場合の総返済額も、わずか17万^⑧ほど差です。繰上げ返済は大きな生涯住居費の差となります。

試算条件:年齢30歳、年収470万円、配偶者控除、子ども5歳・3歳

| | |
|-----------------------------------|---|
| 住宅ローン金額3,500万円、35年固定金利1.6%、元利均等方式 | |
| 住宅ローン減税分 205万円 | = 所得税分 108万円 (別口座に入金指定) |
| (当初10年間) | = 住民税分 97万円 (別口座に相当額入金) |
| 繰り上げ返済予算 120万円 | = 毎月1万円 × 120か月(10年) |
| 10年目 合計 325万円 | の繰り上げ返済 ^⑤ |
| 30年目(60歳時)の残高 | 627万円 → 180万円 ^⑦ |
| 繰上げしない場合の総返済額 | 4,574万円 (返済月額 108,888円) ^⑨ 得 |
| 繰上げした場合の総返済額 | 4,427万円 (返済月額 108,888円) ^⑩ 30年返済よりも |
| 30年返済の場合の総返済額 | 4,410万円 (返済月額 122,478円) ^⑪ |

※条件によりローン減税・給付金・返済額は変わります。

図表2

| | 適用金利 | 固定期間選択型 | 固定金利型 |
|-------|--|--|---|
| 変動金利型 | 半年毎に金利見直し。途中で金利が上昇しても5年間は返済額は同じ。金利上昇時の返済上昇は最大1.25倍で… | 一定期間、当初金利が適用される。期間終了後は変動金利になるが改めて固定期間を選択することも可能。 | 市場金利がどんなに変化しても当初に設定した金利が返済終了まで適用される。 |
| メリット | 低金利が続ければ返済額が少なくてすむ。高金利時に組めば、市場金利の低下と共に返済額が下がる。 | 固定金利型より金利が低いことが多いが、毎月の返済額が抑えられる。 | 借りた時点で毎月の返済額が確定するため、計画が立てやすい。低金利時に組めば総返済を低く抑えられる。 |
| デメリット | 金利が上昇すると元本の返済が進まず、場合によっては未払利息が発生するリスクもある。 | 期間終了時に金利が上がっていると毎月の返済額が大きく増える可能性がある。 | 変動金利型に比べて当初金利が高い。市場金利が下がっても借り換えない限り、金利低下のメリットがない。 |

Point2 金利

繰上げ返済と同等以上に大切なのは、住宅ローン金利です。銀行によっても、また固定や変動の種類によってもさまざまな金利があります。単純に考えれば、金利は低いものほど得なのでですが、生涯住居費として長い目で見ると、もっと詳細に確認しておかなければなりません。

最初に変動金利と固定金利、さらにはその中間の固定期間選択型の変動金利があります。簡単な特徴を上の図表2にまとめました。

貸手の銀行としては、今後の金利が上がった時にリスクを負わないよう、固定期間が長いほど金利が高くなるように設定しています。全期間の固定では、住宅金融支援機構が銀行と連携したフラット35があります。

住宅ローンを検討している人の4割が希望するのは固定金利です。30年以上も先のことを考えないといけないので、堅実にと願えばわかるような気がします。

しかし実際に利用している人の割合では、固定金利を選ぶ人は少なく約2割です。当初に返済してゆく金額を知ると、変動金利を選ぶのです。金利の動向を見ながら固定への変更を臨機応変に対処できれば損はしません。地道なメンテナンスをすることが、大切であるのは住宅を維持することと一緒です。

金利の基本は、少しでも低い金利を選ぶのですが、一般的には勤務先や年収などの条件により、金利から割引の優遇もあります。

また、固定金利のフラット35の場合では、住宅の性能による金利優遇があり、特に脱炭素の性能を向上させることで金利が下がることもあります。

たとえば金利が0.5%違うと、返済総額は元金の10%分ほどの差になります。つまり消費税の税額よりも、よほど金利の条件の方が大きな差を生むということです。

また、ローンの種類によって金利の他に諸経費にも違いがあります。金利の条件と諸経費の条件を比較して検討する必要があります。

Point3 生命保険

住宅ローンを組むと、多くの場合同時に生命保険に加入することになります。団体信用保険で、ローン残高相当の掛け捨て型の生命保険です。さまざまな特約が付いた生命保険と比べると保険料は割安で、もし事故があった場合には住宅ローンは完済されます。

不幸の想定を行うことは少し気が引けますが、大切な不安解消にひとつですからもう少し考えてみましょう。



貸家に暮らしながら生命保険をかけている状況で不幸があった場合には、相応の現金を得ることができても住居費の負担は毎月確実に発生します。僕約するためには安い貸家へと引っ越しなければなりません。

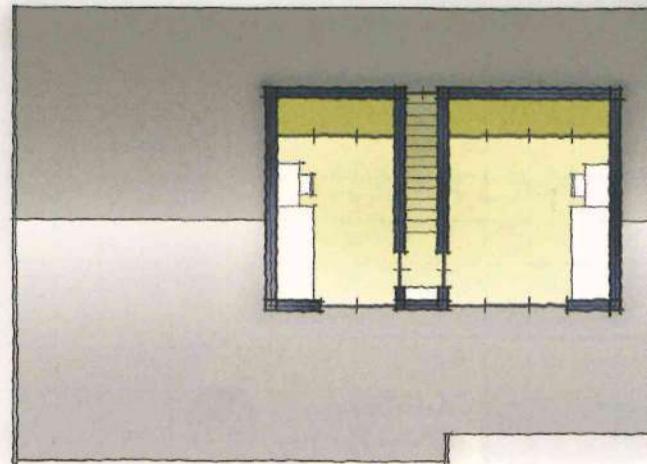
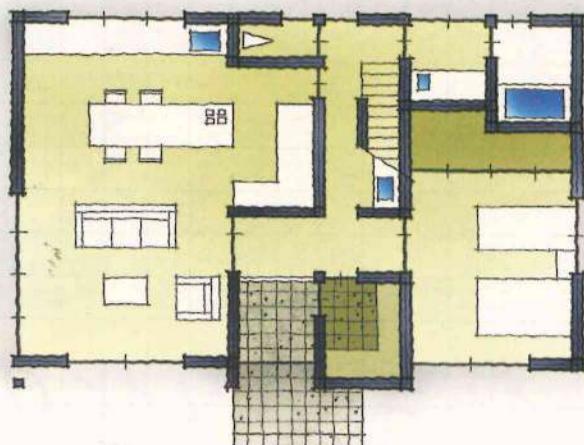
持ち家に住み住宅ローンの生命保険であれば、事故があった後には住居費の負担は無くなり、生活費だけを工面すればみます。

また保険料の特約が多いのは、年齢が若い時の事故に大きな金額を保障するものです。身に余るほど大きな保険よりも、ローン残高への保険のようなあまり負担の少ない生命保険を基本とした上で、他の生命保険を検討する方が賢明です。

その意味では、住宅ローンを組む時には、一度、生命保険もしっかりと見直してみることをお勧めします。改めて月々1万円の保険料は、250~300万円相当のローン金額に相当することを頭の中に入れておくと良いかもしれません。

最後に、ファイナンシャルプランナーなど資金の達人に、一言コメントをいただきました。住まいづくりには資金計画は欠かせません。プロのアドバイスも聞きながら得する計画を進めてください。

モ
ニ
タ
ル
マ
ド
リ



1F 26.25坪 2F 10.0坪 TOTAL 36.25坪

原風景の家

外観はどこかの村落の中で見かけても違和感を感じない日本の原風景に似合う。昭和の時代と逆行して、総2階から平屋に戻る過程では、平屋の利点を生かして天井を勾配天井にすることで現代流の豊かさを実現する。



ワインのある食卓

友人夫婦を招いて、ワインを飲みながらゆっくり会話を楽しむ週末。黄色の花がダイニングを明るく彩ります。



ダイニング

ダイニングテーブル FIS/ボルドー180ダイニングテーブル WN シェルフ 東谷/BOS-006
サービングテーブル E-CONFORT/CT3035 シェルフ FIS/グローテーブルサイドシェルフ1600(WN)
ドレープシェード サンゲツ/AC6341 ペンダントライト YAMAGIWA/SS299C
ダイニングチェア あづま工芸/TDC-9319 レースシェード サンゲツ/AC6450

H & S
health sustainability

太陽の恵み

地球温暖化を防止するために脱炭素が提唱され、解決策としての再生可能エネルギーといえば筆頭にあげられるのは太陽光発電です。屋根の上にパネルを載せれば家庭で使う電力を充足でき、義務化も検討されています。

それにもしても、どうして光で発電ができるのか不思議に思います。光が当

たっている表面への刺激によって、内面との電位差が生じ、それを集めることで電気として利用します。その効率が高い物質を開発して、太陽光を電力として活用しています。

でも、こうした人類の知恵よりも先に、植物は光合成をして自らの身を成長させています。空気中にわずかに含まれるCO₂の炭素を集め、葉に含まれている葉緑素が太陽の光の力を借りて炭素化合物を生み出しています。

考えてみれば、私たち人間も同じように太陽光の力を借りてビタミンを生み出しています。人の皮下組織には太

すまレピ^o
すまいのレシピ
403
住まいの
オーダーメイド館

害虫駆除サービス ゴキブリ駆除

ゴキブリの繁殖力は非常に強くて、1匹のメスは1年半ほどの寿命のなかで、平均すると400匹以上に増えるといわれています。掃除などに気をつけていても外部からの侵入、たとえば宅配の段ボール箱にタマゴがついているなどの原因があり油断はできません。

ゴキブリをはじめとした害虫駆除・防護策を独自のノウハウで4,000件以上の実績をもつのがレイメイ株式会社。

的確な施工を行うために顧客との事

前情報を得て、侵入経路や繁殖の原因を調査し、それに基づいた施工場所を決定し処置を施します。

クチコミによる紹介工事が多く、しっかりと結果を出している裏付けといえます。また、新築やリフォームでは害虫(シロアリ・ゴキブリ・ネズミ)から住まいを総合的に予防する害虫バリア施工が好評でお客様からの需要に応えています。



レイメイ 株式会社

ひとに教えてくなる チョッといい話

弊社にご相談のあったお客様の声です。

『新築で1年もたたないのにゴキブリが出た。悲しくてレイメイさんに相談しました。調査してもらい、外周の水切りから侵入していることが判明。室内とすべての水切りのすき間をふさぎ、予防までしていただき安心しました。入居前に予防できることがわかつていれば利用したかったです。』

●価格: ¥24,000~(坪・税別)

●403掲載商品: G-0535_004

www.order403.com/

が、似たような物質から変化したものだと聞くと、なおさら自然の生物界全体の仕組みの巧みさに感心し、太陽光設備のように見えてきます。太陽の恵みを活かしているのは、光発電だけではないと痛感させられます。



おうちのはなし

いつかは建てる、
住まいづくりのための、
情報紙「おうちのはなし」



※発行内容は予告なく変わることがあります。

日本の住宅建設の担い手
住まいづくりの手順
長期優良住宅制度
建てるなら、やっぱり木の家
家歴書の価値
洋風デザイン・和風デザイン
建築費の内訳の見極め方
住まいづくりにかかる諸経費
太陽光発電住宅特集
家庭内事故と対策
これからの住まいと暮らし

⋮

住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか?

年間24回発行×単価220円+配送料110円
年間7,920円(税込)

毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434
FAX 03-6272-6449

#102-0072 日本橋蛎殻町1-3-5 7F
www.ouchi874.org/

一般社団法人 住まい文化研究会

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 220円(税込)

www.ouchi874.org/

発行人:一般社団法人 住まい文化研究会
〒103-0014 東京都中央区日本橋蛎殻町1-3-5 7F
主筆 石川新治

おうちの家計簿

住まいの資金と税金

こんにちは、
アールです!

L.R.コンサルティング株式会社
代表取締役 吉川浩一

2022年10月31日に発表された大手銀行5行の11月住宅ローン金利は、長期金利の動向を踏まえて3行が固定期間10年の基準金利を引き上げました。

10月と比べた上げ幅は、りそな銀行が0.03%、三井住友銀行が0.10%、みずほ銀行が0.15%。

三菱UFJ銀行と三井住友信託銀行は据え置きました。上げ幅は大したことではありませんでしたが、いよいよ日本の住宅ローン金利が上がりだすのではないかとざわついてきました。



住宅ローンは金利が本格的に上がりだす前に固定金利で組むのが基本です

が、もし出遅れて高い金利で住宅ローンを組んだ場合、それを取り返す方法はないのでしょうか？

あるとすれば住宅ローンの繰上げ返済の活用かな…

住宅ローンの繰上げ返済には返済期間を短くする期間短縮型と毎月の返済額を減らす返済額軽減型の2つの方法があります。その中で期間短縮型を使うと金利削減効果があり、たとえばシミュレーションしてみるとこんな感じになります。

4000万円を35年返済、金利1%と1.5%で組んだ場合の総返済額は

金利1%では47,423,753円、1.5%だと51,438,816円になり、金利アップによる返済増額は4,015,063円にもなります。

たとえば住宅ローン減税が終わる13年後に、それまで貯めた預貯金から900万円と20年後に974万円の繰上げ返済をすれば、住宅ローンは20年で完済。総返済額は48,128,044円に圧縮され、金利削減効果は3,310,772円と金利アップ分のかなりの部分を取り返すことができます。

日本の貯蓄文化

世界中の国で物価が上がり、日本では円安で、海外から調達する物の値段が上がっています。それに加えて収入が増えているとはとても思えません。

「安い日本」といわれて、まるで物の値段が上がってこなかった日本の経済が悪かったかのような話を聞くことも多くなりました。物価が高くなれば、企業の売上も収入も増えて従業員の給料も上がるのでしょうか。それほど簡単なものではなさそうです。

その根底は、日本人の貯蓄志向の国民性にもあります。まさに、このような時代が来ることを想定して、貯蓄をしてきた人が多いのです。だからこそ、他の国では考えられないほど特殊詐欺に狙われる高齢者も大勢います。

要因としては敗戦に加えて、バブル崩壊で物価があてにならないことを知ったからではないでしょうか



か。そして日本の個人資産の総額は増え続けて、ついに2,000兆円を越えました。

でも、これだけ物価が上がると、貯蓄志向を維持することはできません。家計貯蓄率はすでにマイナスになっています。つまり、所得以上に消費して貯蓄に回せなくなっているということです。それどころか、貯蓄を切り崩す状況にあります。

さすがに2,000兆円を食い潰すとなると國も維持できないでしょうし、そのような状態になれば、誰が高いものを選んで買うようになるでしょうか。

そもそも國民総生産GDPの60%は消費者の買い物であり、國民がこぞって物を買わない限りGDPが伸びようありません。先行きは暗くなるばかりです。

こんな折、住宅ローンの金利も上がりますとしています。ただし住宅ローンは、家賃の代わりになり、蓄えながらローンを繰り上げ返済することを貯蓄と考えれば、住宅ローン金利を預金金利を考えることもできます。

本来はもらうべき金利をもらえないのであれば、払うべき金利をなるべく払わないよう考えればよいのです。



市民農園から生まれた家庭菜園

クラインガルテンという名前で、世界に知られているドイツの市民農園は1832年に失業対策事業を兼ねて、市民の手で開墾させた農園から始まったといわれています。現在のクラインガルテンの形態になったのは、シュレーバー博士の功績が大きくあります。

ライプチヒ市の医師であった彼は、産業革命の影響による都市化に伴う生

活環境の悪化から、子ども達の健康のために遊び場の必要性を唱えクラインガルテンの概念を固め、彼の死後、弟子のハウシルドがシュレーバー協会を設立し、1865年に子どもの遊び場を持った菜園をつくりました。他のヨーロッパの国でも同様に市民農園が食糧供給の上で重要な役割を果たしたとされています。

家庭菜園づくりは五感を使うため、感性が豊かになる植物を育てることは、感受性や感情を豊かにする効果があるといわれています。

ガーデニングは季節や天候にあわせて水や肥料を変えたり、温度管理に気

を使ったり、常に頭を使って工夫をしなければなりません。また、先の計画やガーデンデザインを考えるなど、一年中考えるネタは尽きません。

特に日本のように四季が明確な国ではなおさらです。このような一連の「頭脳労働」が高齢者の認知症を防ぎ、老後をいきいきと過ごすために特に効果的ともいわれています。

園芸療法は、一人ではなくチームで行われることが多く、皆で知恵を出し合って協

力して作業をすることの醍醐味を味わうことができます。

家庭菜園は時代の中で考え方发生变化しつつあります。食べられるものを作る。安全なものを作る。健康を作る。子どもの教育に食育として学べる。

この市民農園の発想からくる、食べるための野菜作りという家庭菜園は、食べること、元気になること、精神的な癒やし、皆で共同作業する、そして何より、生きていることの命の意味を、思い知らされるなど、これから暮らしの大きな手段になるのではないかと思われます。



Takasho

庭は五番目の部屋。



やすらぎのある空間づくり
株式会社タカショーコ

和歌山県海南市南赤坂20-1

5th
ROOM®

お問い合わせ
0120-51-4128



オールグラスポート



ホームヤードローラーフェンスシステム



J/EU ポート



フレームポート