

家計見直し講座①

後悔しない住宅ローンの
組み方・見直し方

自分でコントロールできるのは支出

一二年ほど前から、公務員の方向けのライフプランセミナーの講師を務めています。担当の方と事前に打ち合わせをしたり、当日の参加者の質問を受けたりするなかで、公務員を巡る経済環境は年々厳しくなっていると感じます。この一〇年は昇給しないどころか、減給になった時期もあったことから、みなさん将来が不安だと言います。さらに、二〇〇三年から数年にわたって、増税や社会保険料負担増の改正が相次いで実施されましたから、同じ収入であっても手取りが減る事態になっています。

公務員の方は、公務員ならではの収入の伸び悩みと、国による手取り減少政策と両方の打撃を受けているので、



深田 晶恵

ファイナンシャルプランナー (CFP・1級FP技能士)
(株)生活設計塾クルー取締役

【ふかた あきえ】外資系電機メーカー勤務を経て、'96年にFPに転身。FP会社で実務経験を積んだのち、'98年4月に独立。特定の金融商品を販売しないことをルールとする独立系FP会社生活設計塾クルーのメンバーとしてコンサルティング業務を行うほか、雑誌等の原稿執筆、講演などを手がける。地方自治体の職員向けライフプランセミナーの講師歴は10年以上。近著に「住宅ローンにだまされるな！～住宅ローン見直し編」「住宅ローンはこうして借りなさい・新版」(以上ダイヤモンド社)、「年金以前の定年後のお金の常識」(講談社)などがある。
<http://blog.akie-fukata.com/>

将来に不安を持つのも無理ないことだと思います。

しかし、ライフプランセミナーでは、暗い話ばかりしてられません。前向きに生活設計ができるよう「収入は自分でコントロールできないけれど、支出はコントロールできます」と、いつも申し上げています。公務員ですからアルバイトするわけにいきませんので、共働きをしない限り収入アップは望めない。でも、支出の管理は誰にでも自由に行えるはず。意外と忘れがちな点です。

なかでも、生命保険料と住宅ローンは、固定費の代表的なものですから、知識を得て支出を抑える工夫をすることが重要です。

しかし残念なことに、生命保険は保険会社、住宅ローンは不動産業者の勧められるままに契約しているのが公務

図表①●変動金利は「借りすぎ」を引き起こす

・ 物件価格は4,500万円 ・ 毎月の返済額は11万円台のイメージ (返済期間はいずれも35年返済) 現在35歳の人				
こんなに 残る！				
金利	毎月返済額	借入金	頭金	60歳(25年後) のローン残高は？
変動金利 0.975%	11万2,448円	4,000万円	500万円	1,470万円
固定金利 3%	11万5,455円	3,000万円	1,500万円	1,196万円

*変動金利型は当初10年間金利が変わらなかったとして、11年目以降3%と試算

売買契約締結後なら、変動で4,000万円を借りるしか選択肢がなくなる。しかし、4,000万円は普通の人にとってオーバーローン！

員の実状です。生命保険の見直しについては次号に譲るとして、今号では安心かつおトクな住宅ローンの組み方と見直し方について解説します。

変動金利は借りすぎるリスクがある

安心かつおトクな住宅ローンの組み方のポイントは、「金利タイプ選び」「無理のない返済額」「頭金の有無」「返済期間の設定」の四つです。順にみていきましょう。

まず、金利タイプ選びですが、みなさんは、次の三つの金利のうち、どれを選びますか？

- ・ 金利一% (変動金利型)
- ・ 金利二% (一〇年固定金利型)
- ・ 金利三% (全期間固定金利型)

今すぐローンを組む予定のない人に尋ねると、「超低金利の今なら、全期間固定金利型がいいのでは」と言います。確かに低金利時にお金を借りるときは固定金利を選ぶのがセオリーです。

しかし、大手銀行三行の新規貸し出しローンは、昨年から九割前後が変動金利と、ちよつと異常な状態です。

不動産業者経由で申込み提携ローンの変動金利型は、現在〇・九七五%。セオリーに反して変動金利の利用に大きく偏るのは、一%を割る金利に魅力を感じるからでしょう。

しかし、一%に満たない金利は返済期間を通じて続くわけではありません。一部のネット専門銀行のローンを除き、六ヶ月ごとに金利見直しが行われますから、返済期間中に金利が上がる可能性は高いと言えます。

また、一%に満たない変動金利は、「借りすぎ」のリスクも持っています。図表①をご覧ください。たとえば、毎月一十一万円台の金額を返済できるという人がいたとします。返済額と金利の低さに着目して金利タイプを選ぶと、

変動金利型を選ぶことでしよう。そうすると、四〇〇〇万円借りられます。

同じく一十一万円台の返済額で、全期間固定金利を選ぶと、借入額は三〇〇〇万円と、一〇〇〇万円も少なくなります。

現在、首都圏の九割の人が変動金利型を選ぶ理由はここにあります。同じ返済額でより多くの金額を借りられると、欲しい物件に手が届きやすくなりますから、金利上昇リスクがあることをわかっていても、変動金利型を選んでしまうのです(地方のケースで返済額を少なくしても、同じことが考えられます)。

〇・九七五%の金利がずっと続かないのですが、住宅ローンの返済は二〇年、三〇年にわたるわけですから、金利が変わらないのは考えにくいのです。今後、金利が上がると、多額の借入をした分残高が多く、返済額の増え方も大きくなります(四〇〇〇万円は借りすぎです)。金利や返済額だけで判断すると、返済期間中のリスクが高まることを覚えておきましょう。

今、注目！「フラット35」

では、今のような経済の状況ではどの金利タイプを選ぶといいのでしょうか。返済期間中の安心を得るためには、少なくとも一〇年以上金利を固定しま

図表②●フラット35 Sを利用できる住宅の条件

種類	対象となる住宅	適用される基準
フラット35 S	新築・中古	次の①～④のうちいずれか1つ以上に適合 ①省エネルギー性 ②耐震性 ③バリアフリー性 ④耐久・可変性
フラット35 S 中古タイプ	中古	次の①～④のうちいずれか1つ以上に適合 省エネルギー性 (①開口部断熱 ②外壁等断熱) バリアフリー性 (③段差解消 ④手すり設置)

しょう。具体的には、「一〇年固定金利型」か「全期間固定金利型のフラット35 S」です。

住宅ローンの金利タイプは、変動金利型のほかに、一年、二年、三年、五年、一〇年、二〇年、三〇年、三五年の固定金利型がありますが、このすべてを扱っている銀行は大手行に限ります。

全国的にみると、地方銀行を含めてほとんどの銀行が一〇年固定型を扱っているため、競争原理が働き、金利は低めになっています。割引された後の適用金利は、銀行によっても異なりますが、一・七～一・四くらいです。

一〇年固定型は、一年目以降の金利は決まっていないため、金利上昇リスクはゼロではありませんが、二年前後の金利で一〇年間固定すると安定的に残高を減らすことができるので、大きな心配はないと言えます。

さらに今、注目したいのは「フラット35 S」です。フラット35というのは、住宅金融支援機構と民間の金融機関が提携して行う全期間固定金利ローンで、借入の窓口は銀行など民間金融機関となります。

省エネ性や耐久性の一定の基準を満たした住宅に対する融資は、当初一〇年間〇・三％金利を割り引く措置がされていました。割引のあるローンは、最後に「S」が付き「フラット35 S」

と言えます。

現在は、政府の経済対策の一環として、借入から一〇年間の金利を一％割り引く措置が取られています。フラット35の金利は、窓口金融機関によって異なりますが、長期金利の低下もあって、最初の一〇年間の金利が一％後半のケースも少なくありません。

たとえば、みずほ銀行の九月のフラット35の金利の例ですと、二・二八％。「S」がつくフラット35だと、最初の一〇年間は二・一八％となるわけですから、かなり有利な金利となります（財源は税金ですから、当然とも言えます）。

フラット35の場合、団体信用生命保険（契約者が死亡または高度障害状態になった場合、保険金でローンが完済される保険）の保険料は、金利とは別に支払う仕組みで、現在その負担は年末残高に対して、〇・三六％です（将来上がる可能性あり）。保険料負担を考慮しても、有力な選択肢となりえます。

この融資を受けるには、一定の基準を満たした住宅でないといけないので、対象となるかどうかをあらかじめ確認しておくといでしょう（図表②参照）。新規住宅取得が対象で、借り換えには利用できません。

また、申込みは今年いっぱいですが、現在政府は景気対策として二〇二二年

三月末まで延長することを検討しています。

家賃並みのローン返済額にpayto ピンボーになる

住宅ローンを組むにあたり、毎月の返済額をいくらにするかはとても重要です。

不動産物件広告の毎月返済額の例を見て、「今払っている家賃と同じくらいだから買ったほうがトクかも」と思ったことはありませんか？

少ない返済額で購買意欲をそそののが広告。効果を高めるために、たいていの場合、返済当初のみ金利が低い変動金利型か二～三年の固定金利型を用いた返済額を載せています。

前述のように超低金利の今、変動金利や短期の固定金利型は将来の金利上昇リスクを抱えることになるため、二〇〇〇万円以上借りるなら利用を避けたほうが無難です。一〇年固定型や全期間固定金利型で返済額を出し、返済できる金額かどうか検討しましょう。

その際、「家賃並みの返済額なら大丈夫」と考えるのは危険。マイホームを購入すると、それまでかからなかった固定資産税が発生しますし、マンションなら管理費や修繕積立金もかかります。

一戸建てなら、ローン以外の住居費

図表③ ● 年間の住居費をチェックして、無理のない返済額を見つける

	毎月の支出	年に数回の支出
☐ ローン返済額	100,000円	
☐ 団信保険料（フラット35の場合）		70,000円
☐ 固定資産税		180,000円
☐ 火災保険料		12,000円
☐ 管理費・修繕積立金	20,000円	
☐ 駐車場代	10,000円	
合計	130,000円	262,000円
	年間住居費の合計	182万2,000円

図表④ ● 購入後の家計を予測しよう

項目	内容	毎月	年数回	年間
基本生活費	食費、雑費、公共料金、通信費、新聞代など	10万円		120万円
住居費	家賃や住宅ローン、固定資産税、管理費、修繕積立金など	10万円	20万円	140万円
教育費	子どもの教育費	3万円	10万円	46万円
車維持費	駐車場代、税金、ガソリン代、車検費用等	2万円	10万円	34万円
保険料	生命保険、損害保険など民間保険会社の保険料	3万円		36万円
その他の支出	冠婚葬祭や夫婦のこづかい、趣味等にかかる費用、旅行費用、耐久消費財など	3万円	40万円	76万円
(A) 支出合計額		31万円	80万円	452万円
(B) 手取り収入		33万円	100万円	496万円
貯蓄可能額 (B) - (A)		2万円	20万円	44万円

住宅購入後も貯蓄ができるか
チェックしよう

は固定資産税だけですみ、地価の安い土地なら大きな負担にはならないでしょう。しかし、首都圏の新築マンションなら、管理費・修繕積立金は月二万円くらい、固定資産税は二〇〜二五万円程度かかります。ローンの返済額以外に年間五〇万円前後の住居費がかかるわけです。

家賃と同じ金額の返済額に設定すると、ローン返済以外の住居費の分だけ

支出が増加し、その分生活がピンボーになるか、貯蓄額が少なくなります。契約をする前に、図表③を使って年間の住居費の試算をしましょう。年間住居費がわかったら、図表④の家計表を使って、ローンを返済しながらでも貯蓄ができるかどうかをチェックしておく安心です。

固定金利で返済額を試算し、ローン以外の住居費を見積もったうえで、貯

頭金は返済期間中の保険になる

最近では頭金がゼロでもローンを組むことができますが、お勧めはできません。頭金がゼロ、またはごくわずかで購入すると、ローン借入額が多くなり、返済が困難になったときや、途中売却をしなくてはならないときに、リスクが高くなるからです。

住宅は時間の経過とともに価値が下がっていくため、よほどの人気物件でない限り、時価は下がっていきます。もし、マイホームを購入後、何らかの理由で売らなくてはならない状況になったとき、借入額が多いと（＝頭金が少ないと）ローン残高が売却価格を上回る可能性が高くなります。

よく「ローンの返済ができなくなったら売ればいい」と聞きますが、住宅ローンは住宅という担保があるのが前提ですから、ローン残高が多いと差額の現金を差し入れない限り売れることはできません。

特に新築マンションは買ったとたんに開発業者の経費や利益分の二割相当額が値下がりすると言われています。たとえば、四〇〇〇万円の新築物件を頭金ゼロの全額ローンで購入した人が、五年経ったときに売却しようとする

売却価格は高くても三二〇〇万円、ローンは五年くらいではそうそう減らず三六〇〇万円前後。差額の四〇〇万円を用意しない限り、「売るに売れない」事態になるわけです。

頭金を二割入れていると、借入額は少なくなり、逆ぎやになる可能性は低いでしょう。頭金を入れることは、返済期間中の保険になることを覚えておきましょう。

返済期間は一年でも短くするのがおトク

不動産広告や、モデルルームで提案される資金プランはほとんどが最長の「三五年」。返済期間を長くすると、毎月返済額が少なくなるため、「家賃と変わらないから、これなら買えそう」と購入者に思わせることができます。

しかし、返済期間を長くすると、トータルで支払う利息が増えるので注意が必要です。

図表⑤は、三〇〇〇万円を金利三%で借りた場合の毎月返済額です。返済期間が三五年なら、毎月返済額は一万五四五五円ですが、三〇年にすると返済額は一二万六四八一円と一万円以上多くなります。

ローンを借りる人も「毎月の返済はできるだけ抑えたい」と考えるため、三五年返済を選びがちです。しかし、

トータルで支払う利息も併せてみる必要があります。

利息額は返済期間が三五年だと約一八四九万円、三〇年だと一五五三万円。つまり、毎月返済額を約一万円多くすると期間が五年短縮され、利息を約二九六万円も軽減できるのです。

月々一万円アップが難しかったら、四〇〇〇円アップなら節約の範囲内で何とかするのは。そうすると、三三年返済となり利息額を約一二〇万円軽減できます。返済期間は五年単位とされている方が多いのですが、実際には一年単位で設定できます。

また、長期の返済期間は老後の生活を圧迫する恐れがあります。三五年返済にすると、ローンを組んだのが三〇代代としても完済年齢は六五歳を超えます。

たとえば三五歳の方が三五年返済で三〇〇〇万円借りたら（金利は三%）、六〇歳のときに約一二〇〇万円ものローンが残ります（図表⑤の下端参照）。昭和三十六年四月二日以降の生まれの人は、六〇代前半の年金はゼロで六五歳から支給開始となります。六〇歳以降も再任用などで働くつもりでも、収入はダウンするのが確実です。

六〇代前半の収入と支出のバランスが不透明であるなら、退職金でローンの一括返済するプランは避けるべきで

しょう。

これからローンを組む人は、返済期間を一年単位で変えて、返済額と支払利息の総額、六〇歳時残高をチェックしましょう。複数の試算と家計を照らし合わせて、現状で無理なく返済でき、かつ六〇歳以降に大きな負担を残さない返済期間を見つけましょう。

銀行で金利交渉を試みる

すでにローンを組んでいる人も見直しを検討してみるといいでしょう。

現在、変動金利型や短期固定金利型で借りている人は、金利の低い間に固定金利型へシフトするのを勧めます。ローン残高が一〇〇〇万円程度なら、将来金利が上昇したとしてもその影響は少なくてすみますが、一五〇〇万円以上残っているなら、一〇年固定金利型の利用を検討しましょう。

残高が二〇〇〇万円を切り、返済期間が一五年以下なら五年固定でもいいのですが、現在、五年固定と一〇年固定の金利は大きく変わらない銀行がほとんどです。金利差があまりないなら、固定期間が倍の一〇年固定を選ぶのが得策と言えるでしょう。

金利タイプ選びの件で、「一〇年固定は二%前後」と書きましたが、これは新規ローン向けの割引金利。すでに借りている人が、同じ銀行で一〇年固

図表⑥ ●返済期間は1年でも短くするのが利息を減らすコツ！

●たとえば、35歳の人がローンを組んだら…（3,000万円を金利3%で借りたケース）

返済期間	35年	33年	30年	28年	25年
毎月の返済額	11万5,455円	11万9,433円	12万6,481円	13万2,080円	14万2,263円
25年後・60歳時の残高	約1,195万円	約1,018万円	約703万円	約454万円	ゼロ
利息額	約1,849万円	約1,729万円	約1,553万円	約1,437万円	約1,267万円

60歳時の残高と利息額をチェックしよう

返済期間は1年単位で設定できることを知っておきましょう。家計と照らし合わせて、無理のない範囲で返済期間の短縮をめざしましょう。

定に切り替えると、割引幅が小さくなり三・三・五%の適用金利となつてしまいます。
二%前後の金利で一〇年固定を利用するなら、他の銀行に「借り換え」をすることになります。借り換えは新規ローン扱いになり、割引幅の大きい金利が適用になりますが、そのために数十万円の諸経費がかかるのがデメリット。

ここであるテクニックを紹介しましょう。他の銀行に借り換え試算をしてもらい、その書類を持って今借りている銀行に出向きます。「固定に切り替えたいけれど、金利の割引が少ないから他行へ借り換え」と言つてください。銀行の戦略によって対応は異なりますが、借り換えを防止したいなら、金利の割引を大きくしてくれることがあります。つまり、「金利交渉」をするのです。銀行に対して、金利交渉するなんて思ふかもしれませんが、私に相談をした方や拙著の読者の方は実際に交渉してうまくいっていますので、ご安心ください。

同じ銀行での金利タイプ変更は五〇〇〇円くらいの手数料ですみますから、割引を拡大してくれるならメリット大。両方の試算を比較検討して、有利なほうを選ぶといいでしょう。

繰り上げ返済は計画するのが重要

すでにローンを組んでいる人で、完済年齢が六〇歳を過ぎる場合は、六〇歳までにローンを終わらせる計画を立てる必要があります。

返済期間の件で書いたように、昭和三六年四月二日以降生まれの人は、年金が六五歳から支給開始となります。五〇代のうちに少しづつ繰り上げ返済をして完済を目指しましょう。

そのためには、まず六〇歳時のローン残高を確認してください。全期間固定の人は、返済予定表を参照、それ以外の方は記載がないので、金融機関に試算してもらおうといいでしょう。固定期間が終了した後は、基準金利を過去の平均金利の四%と仮置きし、そこから金利優遇分を差し引いた金利で試算をお願いすると、大まかな六〇歳時残高がわかります。

次に六〇歳までに完済させるため、繰り上げ返済の計画を立ててください。「余裕ができたなら繰り上げしよう」と漠然と思つていても、今のようなご時世が続くと余裕はできませんから、計画が必要です。

たとえば、妻がパートに出るようになったら、三年に一回一〇〇万円繰り上げ返済するなどといったように、実行時期と金額を具体的に決めましょう。

または「毎月の返済額を増額」するのも有効です。一万円でも二万円でも返済額を増額すると返済期間は短くなり、利息を軽減できます。借入先の金融機関によって対応が異なりますが、相談する価値はあります。

不況のときには、住宅ローンの返済額を少しでも減らしたくなりますが、それは負担を先送りすることにつながります。他の固定費を見直して、ローン返済額はがんばって死守しましょう。