



お金のプロに訊く!

知っておきたい!すまいに関するお金のコラム

番外編

教えて小野先生! ~住宅ローンのお話~



今回は読者の方からの質問を紹介なのだ!ふむふむ「住宅ローンについて」?先生教えてなのだ~。

現在アパート住まいで子どもの荷物も増えてきており今の所では狭くなってきたな~と思っている時にチラシで良い物件を見つけました。

新築一戸建てが2700万円と出していたのですが購入を考えた場合、

月々の返済額がどれぐらいになりますか?

また、頭金は少しあり、両親からも少しは援助してもらえそうな状況なのですが、自己資金はいくらぐらいあれば収入内で収まりますか?ちなみに、もう一人子どもがほしいので、妻は現在のところ働くことは考えていません。よろしくお願いします。

相談者データ



- 夫 28歳
(月額平均手取り収入...21.7万円)
- 妻 27歳(専業主婦)
- 子ども 1歳(第二子出産を希望)
- 頭金 多少有り
- 親からの贈与 多少有り

まず物件価格というのは土地+建物の金額で、そこに登記費用や火災保険などの諸費用がかかってくるので、その分も含めて考えておきましょう。

「頭金」は物件価格+諸費用の約10%ぐらいを目安にするといいと思います。「親からの贈与」は年間110万円までであれば特段手続なしで贈与を非課税で受けられますので、今回は両方の親御さんから110万円ずつで計220万円援助してもらおう仮定で試算しますね。



住宅取得関連支出

- 物件価格 2,700万円
- 諸費用 140万円

※物件価格の約5%で試算(会社によって異なります)

計 2,840万円

自己資金

- 頭金 280万円
- 親からの贈与*1 220万円

計 500万円

(住宅所得関連支出) (自己資金)
2840万円 - 500万円 = **2340万円** を借入金額とした場合

住宅ローン返済例

月々返済額

66,000円

- ・変動金利 1%
- ・35年返済(元利均等)
- ・ボーナス返済なしの場合

*1 下記制度を利用すると年間110万円を超える生前贈与でも申告すれば非課税となります。
→「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度」を利用できれば2,500万円まで非課税。
→ほかに、「住宅取得等資金の贈与税の非課税制度」を利用すれば、一般住宅で1,000万円(H28.1.1~700万円)までの贈与が非課税(諸条件あり)



では、実際に相談者様の家計で上記例のローンが返済できるのか?一般的な家計費用を例にシミュレーションしてみましょう。

夫婦と子ども一人(幼児期)の一般家計例/1ヶ月

- 食費 30,000円
- 光熱水道費 20,000円
- 日用品代 5,000円
- 生命保険(学資保険含む) 30,000円
- 自動車維持費(保険代など2台分) 10,000円
- 携帯電話代(二人分) 16,000円
- 小遣い(二人分) 30,000円
- ガソリン代など 7,000円

計 148,000円

これに上記のローン返済例
月々66,000円が加わると...

月々の支出

214,000円

旦那さんの月平均手取り収入が
217,000円との事なので
今回の試算例ならば

ギリギリ返済可能範囲!

ただし、このシミュレーションでいくと貯蓄ができないので、食費や光熱水道費など日常生活、携帯電話の契約プランや保険のプラン見直して支出を削減する必要があると考えられます。将来的に第二子を計画されているとのことと、第二子の幼稚園入園とともに、奥様も働くことを考えて教育資金の貯蓄を始められる事をお勧めします。

その他、住宅ローン借入れ時の注意点として

- 金融機関によって審査基準は違うため、ネット銀行も選択肢に入れ、数社見積りを依頼する
- 金利についての説明は十分に受ける
(固定型・変動型・固定金利選択型などいろいろあるので、当初の返済額のみで決めるのではなく、将来にわたっての返済額についても把握して決める)

お話を聞いたのは



小野みゆき先生

社会保険労務士と独立系のファイナンシャルプランナー(FP)として活動中。事務所名の「レディゴ」は、ready go=用意ドンという開業時の熱い気持ちを忘れないようにとの思いと、lady go=女性よ、行こう!という女性を応援する気持ちがこめられたもの。

レディゴ社会保険労務士・FP事務所

〒520-0844 大津市国分一丁目43番2号 TEL&FAX.077-533-1786
携帯...090-3926-0750 E-mail...redhigosrpf@gmail.com

●プロフィール掲載中! **FP Cafe** **検索**

マネーライフ個別相談 随時受付中!

年金・相続・家計などの
個別相談を承っております。
お気軽にご相談ください。

(詳細は当事務所まで)

住宅を購入する際のお悩み・不安を大募集!

「月々のローン返済額はいくらまでが妥当?」「今の年齢だったら何年でローンを組んだらいい?」など住宅を購入する際のお金に関する疑問にアドバイス・お答えいたします。掲載は匿名にさせていただきますのでお気軽にご応募下さい。

【送り先はこちら】 info@shigasuma.jp

件名に「ShigaSumaお悩み相談」と明記していただき、本文に相談内容と住所・氏名・年齢・家族構成を記載の上、お送り下さい。