

樋口太郎くんのライフプラン

太郎くんは新しい家族も増えて、いよいよ夢のマイホーム計画を、ファイナンシャルプランナー（FP）に相談することになりました。

第3回「太郎くん、住宅を購入する」の巻

太郎くん 「住宅を購入したいのですが、どんなことから考えればいいでしょうか？」

FP 「住宅は大きな買い物ですので慎重に考えてみましょう。最初は予算ですね。『購入金額』『頭金』『返済期間』この3つと金融機関の『金利』で、毎月の返済額が計算されます。最近では、『頭金ゼロ』という文字も目にしますが、その分、毎月の返済や長期にわたるローンが大変になってしまふこともあります。やはりある程度の頭金は準備されることをオススメします。」

太郎くん 「返済期間はどのくらいがいいのでしょうか？」

FP 借入額が大きくなりますと、金利によって総返済額も大きくなりますから、短期間で返済の方が総返済額が少なくなります。毎月の返済額に無理がなければ、返済年数は短い方がお得です。しかし、将来、子供の教育費や、車の買替えなどという必要になりますから、最初に無理して返済額を大きくしてしまわないようにすることも大切です。

太郎くん 「確かに子供にもお金がかかりますね。でもあまり長期返済だと将来が心配です。」

FP 「退職後まで返済期間が続くと不安ですね。ですから返済期間は長めに設定し、返済期間中に『繰上返済（まとまった資金を途中で返済すること）』して期間を短めていくことができます。繰上返済も『何年ごとにいくらか』と計画した『繰上返済貯金』をオススメします。早期での繰上返済は、結構大きく年数を縮めることもできますよ。返済方法も変更できる、できないがありますから金融機関で相談してくださいね。」

太郎くん 「その他に何かアドバイスはありますか？」

FP 「購入金額とはあくまでも土地と建物です。そのほか新しい住まいには、家具・家電・カーテンなどの装飾を準備しますと100万円以上は必要に

FP なってくる人が多いようです。さらに、戸建の場合は、駐車場・庭・塀などが、後から別見積もりになってくるケースもあります。その際も何百万とかかるようですから、事前に業者さんとよく話をしてくださいね。」

太郎くん 「それは、考えていませんでした。予算足りないかもしれないなあ」

FP 「それから、賃貸とは違って『固定資産税』という税金が毎年かかります。これは、土地や家屋（マンションの建物等）を所有している人に課税される税金ですので、住宅ローンの返済が終わっても、所有している限り支払う税金となります。新生活をスタートしてから、少しずつ新しく買い替えたり、飾ったりするのも楽しいのではないのでしょうか？」

太郎くん 「そうですね、いろいろイメージができました。マイホームは、一生に一度の大きな買い物と言いますが、本当にそうですね。家族が楽しく暮らせる家になるように、相談しながらいろいろ計画を立ててみます。」

●貯金の豆知識 「頭金貯金」

～何年後かに住宅を購入されるなら、今できること～

- ① おおよその購入金額を決めます
- ② 毎月の返済可能額を決めます ※ボーナス併用は「なし」で考えましょう!
- ③ 返済期間を決めます
- ④ 金融機関にシュミレーションしてもらいます
- ⑤ 準備する頭金が算出されます
家具・電化製品・装飾などの費用もお忘れなく...

●住宅ローン控除の豆知識 「所得税が減る?」

「住宅ローン控除」とは、最長10年間にわたって所得税および住民税からの税控除が受けられる減税制度です。所得や返済残額などで控除額が計算されますので、年末調整の際、会社へ申請しましょう。

●保険の豆知識 「団体信用生命保険」

住宅ローンの返済途中で死亡・高度障害になった場合に、本人に代わって生命保険会社が住宅ローン残高を支払うというものです。従って、遺族は住宅ローンの返済がなくなります。

民間金融機関の多くは、この保険の加入を住宅ローン借入の条件としていますので、返済に組み込まれていることがほとんどです。

文:FP 木全 裕子