

変動 or 固定 アレンジ次第でどう変わる!?

住宅ローン 最強★組み方術

収入の不安もあるし、ローンを組んでいいものか…と悩んでいるあなたに、
安心なローンの組み方を提案します。
さらに、予算をアップさせるテクニックもあわせて紹介します。

今回アドバイスをいただいたのは…

なごみFP事務所 竹下さくらさん
ファイナンシャル・プランナー。近著に「家を
買うかと思ったときにまず読む本（日本経
済新聞出版社）」がある

まずは、「買える額」についてみてみよう



今の年収で「借りる額」を計算しよう

A 年収でみると?

		世帯年収							
		300万円	400万円	500万円	600万円	700万円	800万円	1000万円	1200万円
返済期間	20年	1120万円	1500万円	1870万円	2250万円	2620万円	3000万円	3750万円	4500万円
	25年	1310万円	1750万円	2190万円	2630万円	3070万円	3510万円	4390万円	5270万円
	30年	1480万円	1970万円	2470万円	2960万円	3450万円	3950万円	4940万円	5920万円
	35年	1620万円	2160万円	2700万円	3240万円	3780万円	4330万円	5410万円	6490万円

※金利3%(全期間固定)、年収負担率25%として計算

B 毎月返済額でみると?

		毎月返済額								
		6万円	7万円	8万円	9万円	10万円	12万円	15万円	20万円	25万円
返済期間	20年	1081万円	1262万円	1442万円	1622万円	1803万円	2163万円	2704万円	3606万円	4507万円
	25年	1265万円	1476万円	1687万円	1897万円	2108万円	2530万円	3163万円	4217万円	5271万円
	30年	1423万円	1660万円	1897万円	2134万円	2371万円	2846万円	3557万円	4743万円	5929万円
	35年	1559万円	1818万円	2078万円	2338万円	2598万円	3118万円	3897万円	5196万円	6429万円

※金利3%(全期間固定)、ボーナス時加算なし

今の年収で「借りる額」を計算しよう

借りられる額は年収に左右される。「年収負担率は20%以内がベストですが、25%以内を目安としましょう」(竹下さん)。世帯年収と返済期間から借りられる額を計算したものが左の表の上段、毎月返済額から計算したものが下段だ。目安の金額をイメージしておこう。

ローン返済額が年収の25%以内の額か、毎月無理なく返済できる額か、どちらが低い金額を選択しよう

年収 500万円
毎月返済可能額 12万円
35年返済の場合
借りられる額 2700万円

「買える額」を増やしたいなら
予算アップさせる方法を見てみよう!

▶ 予算アップさせる方法

テク1

頭金を増やす

1 頭金を貯める

購入契約から引き渡しまでの間に貯蓄をしよう

ローン契約は建物の引き渡し直前。建物が完成している物件でなければ、購入契約から引き渡しまでは数カ月から1年程度の期間が空く場合がある。この期間に家計を見直し、貯蓄に励むことも有効だ。「使途不明金が多い家庭は家計簿をつけてみることを。それだけでかなりの節約になるケースがあります」(竹下さん)



2 親からもらう

贈与税ゼロでお金をもらおう

年間110万円までなら、贈与税はなし。さらに、住宅取得のための贈与税の非課税金額が2010年は1500万円拡大されて、1610万円まで非課税に。条件を満たせば、4000万円まで贈与税がかからず、将来の相続時に相続税で精算できる特例も。「援助を受けるコツは夫婦両方の両親に相談することです」(竹下さん)



3 親から借りる

もらうのが難しければ借りるという手も

親からもらうのは気がひける、という場合は「借りる」という方法も。きちんと返済期間や金利を決め、借書書を作っておけば贈与税を課せられることもない。実家の近くに購入し、「何かあったらすぐに行ける距離」とアピールしたり、購入する物件と一緒に見学に行くなどすれば、お願いもしやすいだろう。



テク2

ボーナス返済する

ボーナス分をプラスすれば予算がアップできる

月々の返済額は増やさず、それだけで予算をアップさせたい場合は、ボーナス時加算を利用するのも手。右図のように毎月返済額に年2回のボーナス時のみ数万円を上乗せして払う仕組みだ。「ただし、ボーナスは景気に左右されやすいので金額は控えめに。多くても15万円以内にとどめておくのが安心です」(竹下さん)

	ボーナス時の加算額			
	0万円	5万円	10万円	15万円
6万円	1559万円	1774万円	1990万円	2206万円
7万円	1818万円	2034万円	2250万円	2466万円
8万円	2078万円	2294万円	2510万円	2726万円
9万円	2338万円	2554万円	2770万円	2985万円
10万円	2598万円	2814万円	3029万円	3245万円
12万円	3118万円	3333万円	3549万円	3765万円
15万円	3897万円	4113万円	4329万円	4544万円
20万円	5196万円	5412万円	5628万円	5844万円
25万円	6429万円	6711万円	6927万円	7143万円

※35年返済・金利3%(全期間固定)

住宅ローン控除っていくら戻ってくる?
2009年より、控除額が過去最大規模の500万円に拡大された。それまでは最大控除額が160万円だったので3倍以上の大幅アップだ。ただし、2011年以降は控除額が縮小される内容となっている。2009年からは所得税から控除しきれない分を、住民税からも一部控除できるようになったのもうれしい。

テク3

月々の返済を見直す

家計のムダを省いて毎月返済額をアップ

返せる額が多ければそれだけ借りられる額も多くなる。家計をチェックして月々の返済額を増やす努力をしよう。例えば「生命保険の見直しや車を手放すことを検討してみてもよいでしょう」。ただし、マンションの場合は購入後、月々の返済額以外に管理費や修繕積立金などの住居費もかかるので無理は禁物。

テク4

借りる人を増やす

夫と妻2人で組めば借入額を増やせる

共働きなら夫婦それぞれがローンを借りれば、借入額を増やせる。夫1人の収入では借入額が足りないという場合には、フラット35のように夫婦の収入を合算して借りられるローンもおすすだ。2人で借りれば、ローン残高に応じた納めた所得税が戻ってくる住宅ローン控除も2人分受けておくと。

年収600万円のファミリー借入額3000万円

2008年入居	納税額 10.15万円 戻り 10.15万円	住宅ローン 納税額 21.65万円 戻り 0万円	戻ってくる 123.7万円 10年額
2009年入居	納税額 10.15万円 戻り 10.15万円	住宅ローン 納税額 21.65万円 戻り 9.75万円	戻ってくる 134.05万円 10年額

2009年までは控除額は所得税のみが対象
2009年からは住民税も対象(上限9.75万円)

※ローンは年利3%・35年返済・夫・専業主婦・子2人の場合
※納税額は入居した年の分(住民税は翌年分)
※[2008年入居]は控除期間10年の場合を適用
※控除額はケースにより異なります
※所得税の扶養控除は2011年から廃止として試算
※試算/タクトコンサルティング

年収・ライフプラン別 最強ローン

住宅ローンは金利や返済期間によって負担が大きく変わる。
同じ年収でも借り方や返し方によって
借りられる額が変わり、予算にも違いが出るのだ。
年収・ライフプラン別に買い組み方を考えてみよう。

- ※1 金利はみずほ銀行の4月適用分
- ※2 固定期間終了後に適用金利が4%にアップしたと仮定
- ※3 5年後に変動金利の毎月返済額が1.25倍にアップしたと仮定
- ※4 金利は三菱東京UFJ銀行の4月適用分
- ※5 図は、固定期間終了後も固定金利利用プランを選択する前提
- ※6 固定期間選択型は当初期間引き下げタイプ

図 = 完全固定金利利用のプラン例 期 = 期間固定金利のプラン例 変 = 変動金利のプラン例

年収 400万円 **自己資金 600万円**

固 年収はこの先も変わらない

夫(34歳)年収400万円
妻(30歳)専業主婦
子(3歳)



金利変動の心配がない

固定金利で組む

「返済の余裕があまりなければ、将来の金利上昇の心配がない固定金利を優先すべきです」と、竹下さんはフラット35の利用を勧めてくれた。収入に占める返済額の割合(年収負担率)は25%以内が原則なので、年収400万円で借りられるのは2200万円までだ。

ローンの種類	借入額	返済期間	金利	毎月返済額
フラット35	2200万円	35年	2.81%	8万2352円



買える額 **2800万円**

優良な住宅は金利がおトク

フラット35の利用には条件があるが、「省エネ性」「バリアフリー性」「耐震性」「耐久性・変索性」の基準のどれかを満たすと当初10年間の金利が1.0%引き下げられるフラット35Sが利用できる。さらに、長期優良住宅などの基準を満たすと11~20年の金利も0.3%引き下げられる。(2010年4月現在)

固 期 将来の年収アップに期待

10年固定の併用で

借入額をアップ

将来の収入アップが見込めるなら、金利の低い10年固定などを併用すれば借入額を増やすことができる。「ただし、当初の引き下げ幅が大きいタイプは固定期間終了時の金利上昇幅が大きくなるので、繰り上げ返済などで早めに元金を減らしましょう」(竹下さん)

ローンの種類	借入額	返済期間	当初10年間		11年目以降	
			金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
フラット35	1150万円	35年	2.81%	4万3047円	2.81%	4万3047円
10年固定	1150万円	35年	2.30%	3万9890円	4.00%	4万8004円
計	2300万円	-	-	8万2937円	-	9万1051円



買える額 **2900万円**

固定期間終了後の返済額

当初期間引き下げタイプは固定期間後の引き下げ幅が小さく、適用金利が上がりやすい



※3000万円を10年固定(店頭金利4.20%、当初引き下げ金利幅1.9%35年返済)で借りた場合(みずほ銀行4月適用金利、頭金2割以上、※上記は10年後も店頭金利が変わらない場合)

固 変 年収アップは確実

変動金利は

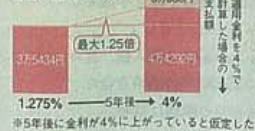
繰り上げ返済前提で

変動金利を使えばさらに金利が低くなるが、金利が上がるリスクが高いため借入額の半分までが限度だ。「繰り上げ返済が前提です。年収の2倍程度の元金なら金利が上がっても対応しやすいので、フラット35より先に変動金利を減らしましょう」(竹下さん)

ローンの種類	借入額	返済期間	当初5年間		6年目以降	
			金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
フラット35	1250万円	35年	2.81%	4万6791円	2.81%	4万6791円
変動金利	1200万円	35年	1.275%	3万5434円	1.25倍	4万4292円
計	2450万円	-	-	8万2225円	-	9万1083円



変動金利の返済額



変動金利の返済額見直しは5年に一度、増えでも1.25倍までなのでそれ以上返済額が増えることはない

年収 600万円

自己資金 800万円

固 この先もずっと共働き

夫(36歳)年収400万円
妻(30歳)年収200万円



買える額 4100万円

妻が働くなら 収入合算で

共働きで妻がずっと働く予定なら、フラット35を収入合算して借りるのが王道プランといえる。「ローンを2人で借りて住宅を共有名義にすれば住宅ローン控除を2人で使えます。フラット35は保証料が不要なので、その分頭金を増やせるでしょう」(竹下さん)

ローンの種類	借入額	返済期間	金利	毎月返済額
フラット35	3300万円	35年	2.81%	12万3527円



2人分の収入で借りられる収入合算
共働きで2人分の収入を合わせて計算する収入合算は、借入額を増やせて住宅ローン控除も2人で受けられる。



夫(35歳)年収400万円
妻(28歳)年収200万円
パート▶3年後出産予定

期 変 3年後は子育てスタート

買える額 3850万円

妻の分だけ金利の低い 変動金利で

妻が数年後に出産などで離職する可能性が高い場合は、妻の分を夫とは別に変動金利で借入する方法もある。「離職するときに一括繰り上げ返済ができるよう、返済期間を短めにするのがポイントです」(竹下さん)。夫はフラット35より少し金利の低い20年固定とした。

ローンの種類	借入額	返済期間	当初20年間		21年目以降	
			金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
20年固定	2750万円	35年	3.30%	11万0491円	4.00%	11万5911円
変動金利(妻の分)	300万円	20年	1.075%	1万3897円	-	-
計	3050万円	-	-	12万4388円	-	11万5911円



繰り上げ返済
一部繰り上げ返済
一部繰り上げ返済
繰り上げ返済でこの部分の利息が解消される
一部繰り上げ返済は早い時期ほどトク、ほかに返済額軽減型もある
この部分の元金を中抜きする
繰り上げ後の返済期間 短縮される期間

年収 800万円

自己資金 1000万円

期 収入安定で教育費もキープ

夫(40歳)年収800万円
妻(38歳)専業主婦
子2人(10歳、8歳)

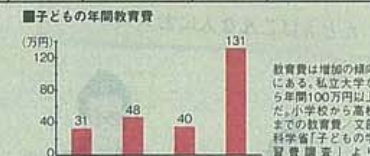


買える額 4550万円

教育費のかかる期間中は 金利を固定

「子どもが小学校に入学する時期に合わせて家を買うとして、金利を15年間固定できればほぼ大学卒業まで安心です」(竹下さん)。教育費がなくなれば、金利が多少上がったって対応できるだろう。30代半ばで25年返済なら、老後に返済を残さず返し終える。

ローンの種類	借入額	返済期間	当初15年間		16年目以降	
			金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
15年固定	3550万円	25年	2.85%	16万5588円	4.00%	17万4873円

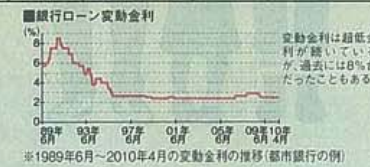
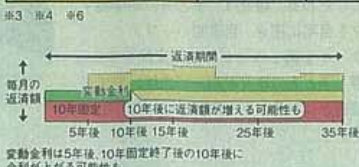


期 変 収入アップでリスクにも対応可

年収アップを見込んで 変動金利でチャレンジ!

変動金利の低金利を活かしつつ、借入額の半分は10年固定で10年間は金利上昇リスクを抑えた。変動金利は老後までなるべく残さないよう20年返済に。「変動金利は上昇の可能性が高いので、金利動向をチェックして対応できる人向けです」(竹下さん)

ローンの種類	借入額	返済期間	当初5年間		6年目以降	
			金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
10年固定	2750万円	35年	2.55%	9万9050円	2.55%	9万9050円
変動金利	1400万円	20年	1.275%	6万6117円	1.25倍	8万2647円
計	4150万円	-	-	16万5167円	-	18万1697円



取材・文/大森広司、木村寿賀子 イラスト/佐藤玲奈 デザイン/MOTHER
※記事の感想をお寄せください。抽選でギフトカード1万円分当たります。詳しくは巻末を