

お金のことって ムズかしい!

そつても
ないかもよ?



もっと詳しく知りたい方はコチラ。

金融経済教育推進機構

検索

編集・発行 金融経済教育推進機構
2024年6月改訂

自分の城を手に入れる 住宅ローン

虎の巻



INDEX

導入

住宅ローンはどこで借りられるの? P.01

第1話

金利のタイプにはどんなものがあるの? P.03

第2話

住宅ローンはいくらまで借りられるの? P.05

第3話

住宅ローン返済中の見直して? P.07

特別付録

住宅ローンQ&A P.09

夢のマイホーム！ でもその前に…

住宅ローンはどこで借りられるの？



登場人物



銀行などの金融機関にまずは相談！

マイホームを購入する際、ハウスメーカーやマンション販売会社、工務店などで売買契約を結びますが、実際に融資を受けるのは銀行などの金融機関からになります。

住宅ローンの条件は様々

住宅ローンの融資条件(金額、期間、金利水準、担保有無等)や諸費用などの条件は様々です。扱っている金利のタイプや団体信用生命保険の保障内容も、銀行によってまちまち。金利については、貸し出しの目安となる基準金利が毎月設定され、実際に住宅ローンを借りる際は、一定の条件を満たせば金利が優遇されるのが一般的です。

融資の取次業務も銀行が行う

たとえば、全期間固定金利型の住宅ローンである「フラット35」は、住宅金融支援機構が民間金融機関と提携しているローンですが、申し込みや審査などは銀行などの金融機関で行います。銀行はフラット35の取次機関になっているのです。なお、金利、手数料は金融機関ごとに異なります。

社内融資や財形持家融資を利用できる人も！

会社員や公務員の場合、勤務先を通して住宅ローンを借りられるケースがあります。たとえば、社内融資。勤務先独自の住宅ローンですが、勤続年数や役職によって借りられる金額が変動するケースもあります。提携先の銀行から借りる場合は、金利の一部が助成されることもあります。財形持家融資は、1年以上財形貯蓄を行っていて、貯蓄の残高が50万円以上の人が借りられる融資制度。貯蓄残高の10倍まで、最高4,000万円の融資が受けられます。金利は5年固定で、6目目に次の5年間の金利が決まります。

住宅ローンを借りられる機関

・銀行

・モーゲージバンク

・住宅金融支援機構

・信託銀行

・生命保険会社

など

・信用金庫・信用組合

・勤務先



住宅ローンは銀行のほか、勤務先でも借りられるケースがあります

金利のタイプにはどんなものがあるの？

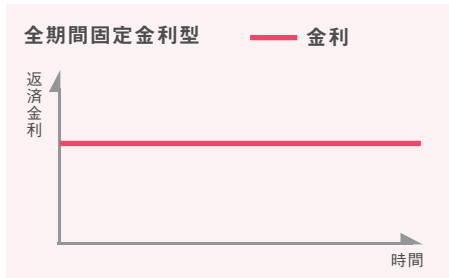


金利には返済している間にも変わるものと、最後まで変わらないものがあるんだね。この先の経済状況などを考えながら、どちらのタイプを選択するのか、決めることが大切なのね。

金利変動の有無が選択のポイント！

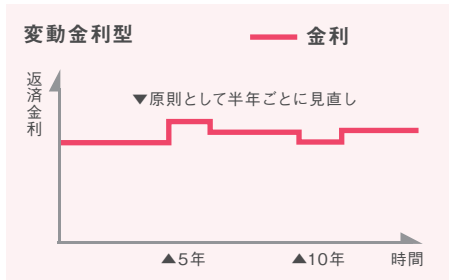
全期間固定金利型

返済の初回から最終回まで、金利が決まっているタイプを全期間固定金利型の住宅ローンといいます。代表的なのは、02ページで紹介した「フラット35」。フラット35は最長35年間の金利が借入れ時に決まります。また最長50年の金利が決まる「フラット50」や最長20年の金利が決まる「フラット20」もあります。そして銀行の中にも、25年や30年、35年などの長期固定金利型の住宅ローンを扱っているところもあります。



変動金利型

返済期間中、半年ごと(4月と10月)に金利が見直される住宅ローンです。金利が下降局面にあるときには有利ですが、将来金利が上昇した場合、返済額は増えます。なお返済額は5年間は変わらず、6年目から変動した金利に基づいて変更されます。



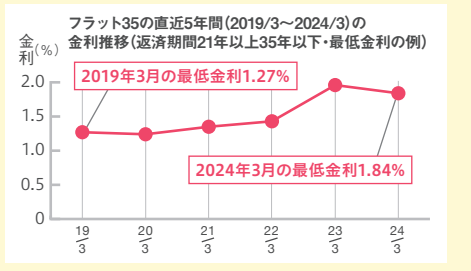
固定金利期間選択型

借入れ当初に2、3、5、7、10、15年などの固定金利期間を決め、その期間が終了した時点で、再度期間を選択するタイプの住宅ローン。固定金利期間終了後は、改めて固定する金利期間を選ぶほか、変動金利型に変更することも可能です。



住宅ローン金利の推移

住宅ローンの金利は、景気や物価などによって常に変動しています。右の図は、フラット35の5年間分の金利の推移です。2019年春頃から2021年秋頃までは1.2~1.3%台で推移していた金利(最低金利)が、2024年に入ると1.8%台まで上昇しています。



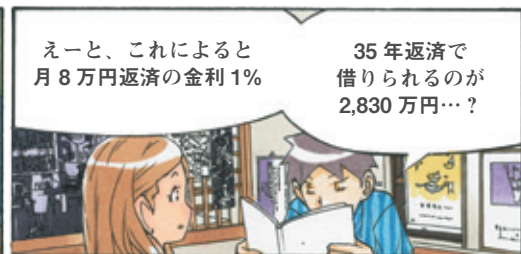
出典:「フラット35お借入金利の推移」

住宅ローンには途中で金利が変わらないものと変わるものがあります

住宅ローンはいくらまで借りられるの？



マイホームに夢は膨らみますが、各金融機関ではローンに審査を設けています。自分の借りられるお金とライフプランをあわせてよく考えましょう。



借りられる=返せるではないのね。返すときのことをきちんとイメージしてから、自分の返済能力に合わせて借りることが重要なポイントになるわね。

住宅ローンの負担軽減には自己資金の準備が必要

マイホームを購入する際は、全額借入れという方法もありますが、自己資金が多いほど、住宅ローンの借入額を減らせます。たとえば3,000万円の物件を購入する際、300万円を準備できていれば10%、600万円なら20%の頭金が準備できていることとなります。一般的に頭金の目安は20%程度といわれますが、多く準備できればできるほど、借入額が減り、結果毎月の返済額が減るなど、負担が軽くなります。

●3,000万円の物件を購入する場合(例)

$$\begin{matrix} \text{頭金} & \text{物件価格の} & & \text{諸費用} & \text{物件価格の} & & \text{自己資金} \\ & 20\% & + & 3\sim 7\% & & = & \\ & 600\text{万円} & & \text{諸費用計} & 90\text{万}\sim 210\text{万円} & & 700\text{万}\sim 800\text{万円} \end{matrix}$$

住宅ローンの借入能力とは？

住宅ローンを借りるときは、収入や勤務状況などの審査を受けます。審査では収入が多かったり、安定した職業に就いているほど、借りられる金額は増えます。逆に勤めてからの年数が短かったり、自営業の場合は、審査が厳しくなるのが一般的です。

右の表は、返済額と金利の関係を表したものです。金利が高くなると、借りられる金額は減っていきます。たとえば返済できる金額が月8万円の場合、金利が0.5%だと3,080万円借りられますが、金利が1%になると2,830万円。250万円も借入額が減ってしまいます。ただし、これはあくまでも返済額から見た借入額です。実際に借りられる金額とは異なることに注意しましょう。

返済額と金利の差による借入可能額の目安

月々の返済額	0.5%	1.0%	1.5%
5万円	1,920万円	1,770万円	1,630万円
6万円	2,310万円	2,120万円	1,950万円
7万円	2,690万円	2,470万円	2,280万円
8万円	3,080万円	2,830万円	2,610万円
9万円	3,460万円	3,180万円	2,930万円
10万円	3,850万円	3,540万円	3,260万円

※返済期間35年の場合
※月々の借入可能額は、収入によって制限されるケースもあります。

住宅購入にかかる諸費用

マイホームを購入するには、契約書類に貼る印紙代やローンの取扱い手数料、不動産取得税などの税金、登記関係の費用、火災保険などの保険料がかかります。諸費用については、物件価格の3~7%程度が目安になります。

ローン諸費用の例(2,500万円35年借入れのケース)


	説明	金額など
融資手数料	金融機関へ支払う手数料。各金融機関ごとに異なる。	(一例として)3~5万円(別途消費税)
保証料	ローン借入れの際、保証会社の保証を受けるために支払う費用。	金融機関によって取り扱いが異なるが、支払いが必要な場合は40~60万円程度
不動産取得税	不動産を取得したときにかかる税金。不動産価格(課税標準額)に税率をかけて算出し、取得する物件の条件ごとに控除も受けられる。	(不動産価格-控除額)×税率 ※新築住宅の場合は軽減措置あり
ローン契約印紙代 ※金額により異なる	ローン契約を結ぶ際、契約金額に応じた額の印紙税を支払う。	2万円 (1,000万円超5,000万円以下の契約の場合)
火災保険料	融資対象の住宅に付保する火災保険料。火災などの被害に備えるために加入する。	建物の構造や建築年、契約する保険会社によって保険料が異なる

上記のほか、登記関係の費用などがかります。

購入時には諸費用も考えて自己資金を準備する必要があります



借りたときに返し方を決めるのが住宅ローンですが、**実は返済中に返済方法を変えることができます。**
生活スタイルの変化に合わせて、賢く見直しましょう。

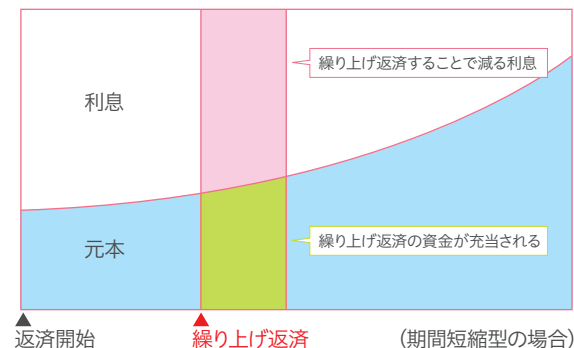



生活スタイルや環境は変化するもの。
住宅ローンは借りたら、そのまま最後まで同じ条件で返すのではなく、
返済中にも条件をいろいろ見直したほうが、
最終的に支払う利息を減らすことができそうね。

利息の軽減が見直しのポイント！

繰り上げ返済

繰り上げ返済は、毎月の返済とは別に、手持ちのお金を使って、借入金の一部または全部を返済することを指します。支払ったお金は、元本部分に充てられるので、下の図のように、その元本から発生するはずだった利息を減らせます。そうした繰り上げ返済には、返済期間を短縮できる「期間短縮型」と、月々、あるいはボーナス時の返済額を減らせる「返済額軽減型」の2つのタイプがあります。同じ金額の繰り上げ返済を行う場合、期間短縮型のほうが、利息の軽減効果は高くなります。また、返済期間のはじめのほうが利息の割合が多いため、早めに行うほど、利息の軽減効果は高くなります。少額で繰り上げ返済できるケースも多いので、小まめに実行しましょう。



条件変更

住宅ローンの条件変更は、返済の途中で、返済方法を変えることをいいます。生活の変化に伴い、たとえば月払いのみの住宅ローンをボーナス併用払いに変更したり、逆にボーナス併用払いから月払いのみに変更するのも、条件変更の1つ。そのほか、月々の返済額を増やすことで、返済期間を短縮することも可能です。繰り上げ返済とは異なり、手持ち資金がなくても最終的に支払う利息を減らせます。中には、返済が厳しくなり、返済額を減らすために返済期間を延長するといったケースもあります。

進化する住宅ローン

住宅ローンを選ぶ際は、金利以外にも目を向けては。たとえばがんなど特定の病気で所定の状態になると支払いが免除されるものや、育児中は返済を減額する女性向けローンなど、様々な住宅ローンが取り扱われています。

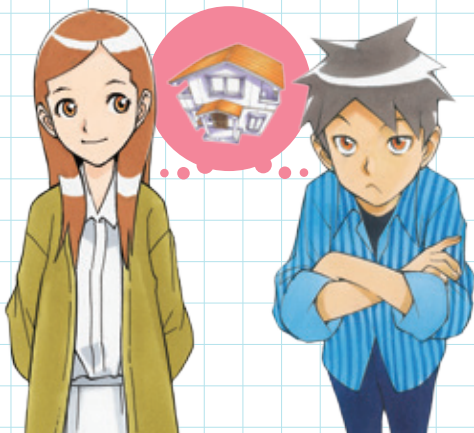


ライフプランに 合わせた ローンが あるんだな！

！返済している途中でも、住宅ローンの見直しは可能です

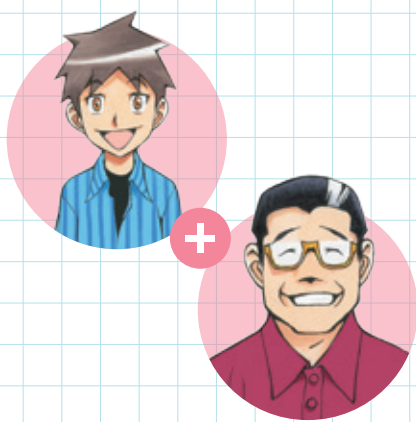
Q1 共働き家庭ではどんなふうにローンを借りられるの？

共働きの場合、2人分の収入を合算したり、夫婦がそれぞれに住宅ローンを借りることも可能です。夫婦の収入を合算すれば、借りられる金額が増えたり、ローンの返済年数を短くもできます。住宅ローン控除も2人分、それぞれの持ち分に応じて受けられます。



Q2 高齢の場合でもローンは借りられる？

一般的に返済の終了時期は80歳未満というところが多いため、高齢の場合、住宅ローンの返済年数が短くなります。そんなときは親子でローンを申し込むと、子どもの年齢を基準に住宅ローンの返済年数を計算できます。子どもは団体信用生命保険に加入できることが条件になります。



住宅ローンの控除

2024年または2025年入居の場合適用される住宅ローン控除

住宅ローン控除は、正式名称を「住宅借入金等特別控除」といいます。具体的には、10年以上の返済期間で住宅ローンを借りた人が、各年の年末の住宅ローン残高の0.7%の控除が受けられる仕組み。入居する年によって適用される内容が若干異なりますが、2024年または2025年入居の場合は、右の表のような条件となり、省エネ基準に適合しない新築住宅（買取再販住宅含む）を取得した場合、住宅ローン控除は受けられません。

	長期優良住宅・低炭素住宅	ZEH水準省エネ住宅※1	省エネ基準適合住宅※2
借入金の年末残高	4,500万円	3,500万円	3,000万円
控除率	0.7%		
控除期間	13年間		
所得税からの控除限度額	年間31万5,000円	年間24万5,000円	年間21万円
住民税からの控除限度額	年間9万7,500円		
共通する適用条件	・床面積は40㎡以上※3 ・住宅ローンの返済期間が10年以上あること ・合計所得金額が2,000万円以下であること※3		
その他適用条件など	・中古住宅の取得もOKだが、1981年以前に建築された住宅を取得する場合は、耐震基準を満たしていることを証明する書類の提出が必要 ・基準に適合する内容の工事で、工事費用が100万円を超えるなどした場合はリフォームも可		

※1 日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上の性能を有する住宅が該当。
 ※2 日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅が該当。
 ※3 2023年末までに建築確認を受けた新築住宅で40㎡以上50㎡未満の場合、合計所得金額が1,000万円以下となります。

Q3 住宅ローンが払えなくなった場合、どうすればいい？

長い返済期間の間には、返済が厳しくなる時期が来るかもしれません。そのようなときは、引き落とし不能になる前に取引銀行に相談にいきましょう。返済期間を延長するなど、返済を継続できる方法を検討してくれます。

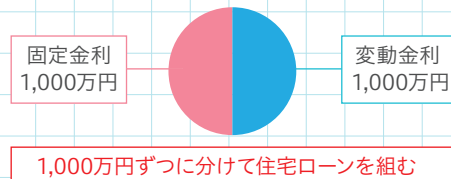
返済に窮した場合の救済策の例

- ・払えなかった月の分は翌月以降に上乘せして支払う
- ・返済期間を延長して、月の支払額を減額する
- ・しばらくは元本の支払いを待ってもらう など

Q4 ライフプランに合った金利選択は？

住宅ローンの借り方を考えるとき、悩む人が多いのは金利タイプの選び方。将来の金利変動を考えると固定金利型が安心だと感じても、変動金利型の金利の低さにも魅力を感じる場合は、固定金利と変動金利を組み合わせたミックスローンを利用する選択もあります。

借入れ総額2,000万円の場合



親などからの資金援助制度

マイホームを購入するのに、親などが資金援助をできる制度が設けられています。それが、「住宅取得等資金の贈与制度」。これは、両親や祖父母などから、一定額までの住宅資金を非課税で贈与してもらえる制度。一般住宅と省エネ等住宅の違いによって非課税で贈与できる金額は異なります。

◎住宅資金贈与の非課税枠

住宅の種類	贈与年分	2026年12月まで
省エネ等住宅		1,000万円
上記以外の住宅		500万円

※2024年4月時点

マイホーム購入に欠かせない住宅ローンの知識！



マイホームは一生に一度ともいえる大きな買い物。それなのに、物件選びに気を取られて、住宅ローンのことは後回しという方も少なくありません。住宅ローンは、借り方次第で利息総額が数百万円も変動する可能性があります。返済の最後までできっちり返してこそ、本当のマイホームになるわけですから、早め早めに情報を集めて、比較検討しましょう。住宅ローンの知識をきちんと身に付けてこそ、無理のない返済計画が立てられます。

