

# 第8回

## お金を借りる②

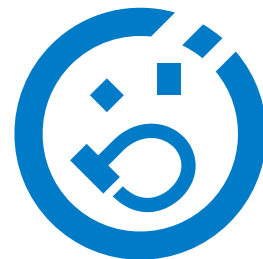
本講義資料は、金融リテラシーに関する講義を行うことを検討している方や実際に講義をされている方などを対象に提供しています。

ご使用にあたっては、下記リンク先の「講義資料の使用に関する留意事項」をご確認ください（クリックすると、J-FLEC HP（金融経済教育推進会議 大学連携講座ページ）に遷移します）。

<https://www.j-flec.go.jp/conference/collaborative-courses/#tg3>


# J-FLEC

金融経済教育推進機構



- ①クレジットカードなど「後払い」は借金。あとできちんと払えるときのみ利用する。
- ②特に、金利・手数料がかかる場合（ローンや分割払い等のクレジット）は、本当に今必要な支出かどうかよく考える。
- ③金利・手数料は複数の業者をしっかりと比較する（借入れに限らず、金融商品は賢く選択する）。
- ④あなたの「信用」を大切に。

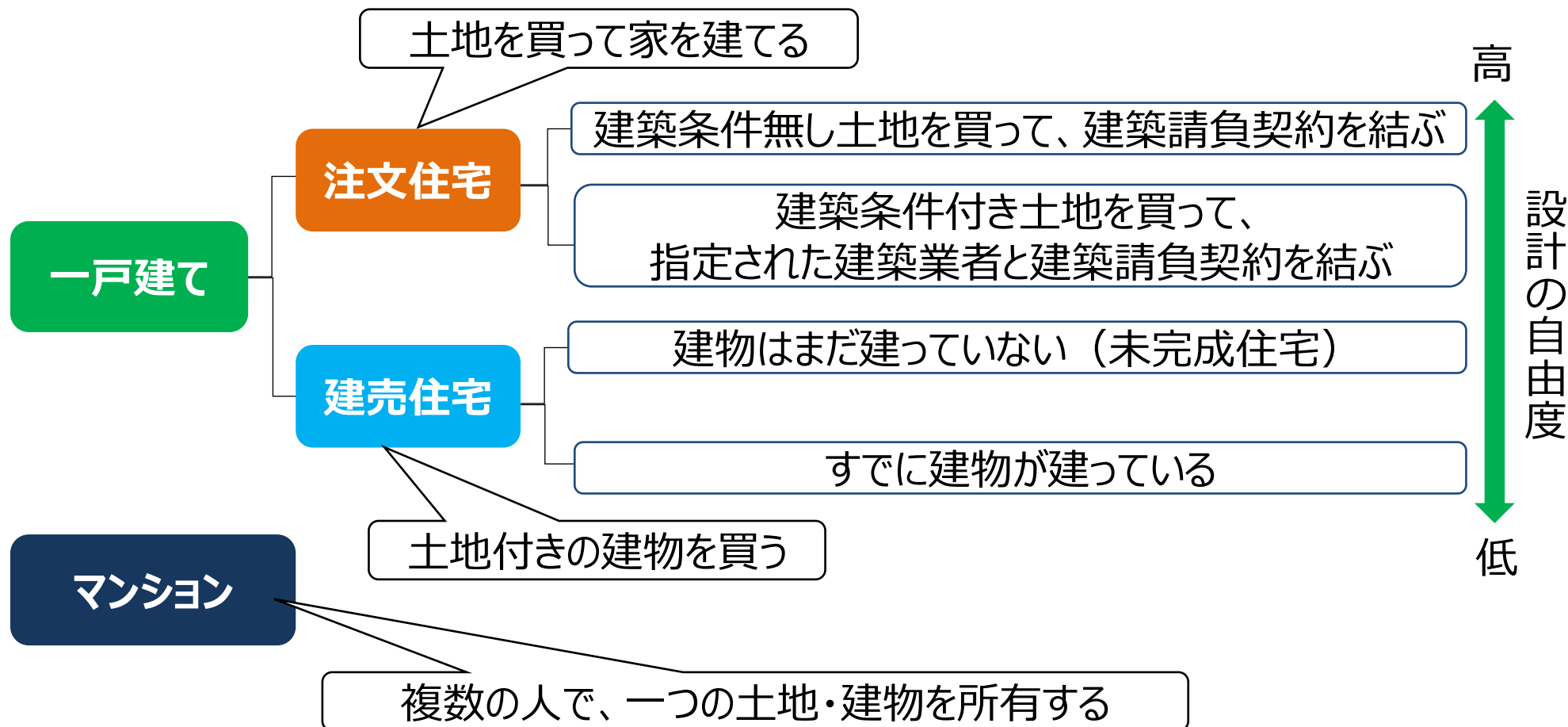
- ① 住宅ローンの基礎**
- ② 多重債務の予防**
- ③ まとめ**



# 1 住宅ローンの基礎

・自分のライフプランを考えていくなかで「どう住むか」を考えることは重要

	賃貸	持家購入
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 転居がしやすい（ライフプランに合わせて住み替えできる）</li> <li>● 水回り等の修理に自己負担がかからない。</li> <li>● 管理組合や町内会などの煩わしさが少ない。等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自分の好みやライフスタイル合わせて部屋を変えられる。</li> <li>● ローン完済後は資産として土地／住宅が残る（子供にも譲れる）。</li> <li>● 地域との親交が生まれやすい。等</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 更新料（通常、2年に一度）のほか、住み替え時には敷金・礼金がかかる。</li> <li>■ 退去時に敷金以上の修繕費を負担せざるを得ないこともある。</li> <li>■ 家賃を払っても自分の財産にはならない。（一生涯家賃がかかる）等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 購入時には諸費用（物件価格の3～7%程度）がかかる。（まとまったお金が必要）</li> <li>■ 住宅ローンを組むと利息がかかる。</li> <li>■ 固定資産税支払義務がある。</li> <li>■ マンションの場合は管理費や修繕積立費がかかり、戸建の場合はリフォーム費用がかかる。</li> <li>■ 周辺の住環境が変化（高層マンションの建設等）する可能性がある。等</li> </ul>



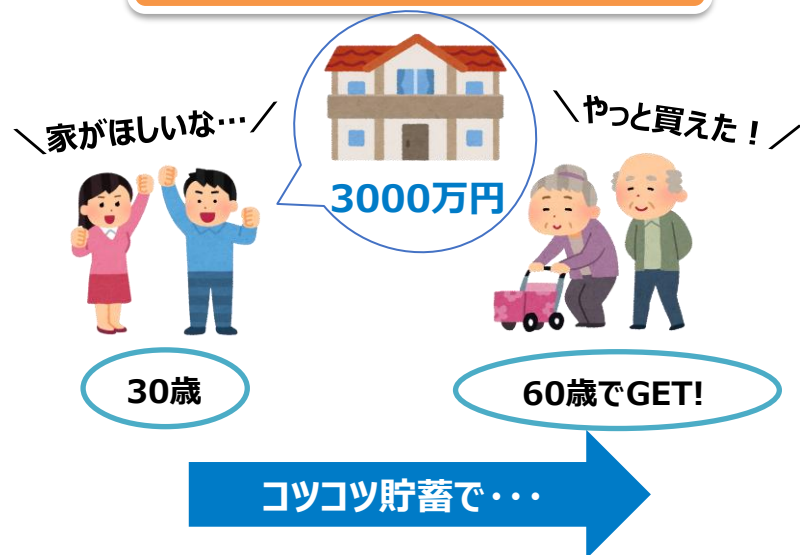
どのくらいの広さで、いくらくらいの物件を購入している？  
(住宅ローン利用者ベース)

		全国	首都圏	近畿	東海
土地付 注文住宅	住宅面積 (㎡)	111.2	108.8	113.5	114.7
	購入価格 (万円)	4,903	5,680	5,265	4,811
	手持金	474	610	547	419
	借入金等	4,430	5,069	4,718	4,391
建売住宅	住宅面積 (㎡)	101.6	98.1	102.2	105.0
	購入価格 (万円)	3,603	4,199	3,721	3,055
	手持金	295	371	293	197
	借入金等	3,309	3,828	3,428	2,858
マンション	住宅面積 (㎡)	66.2	63.6	66.9	65.9
	購入価格 (万円)	5,245	5,801	5,343	4,732
	手持金	1,189	1,397	1,181	835
	借入金等	4,057	4,404	4,162	3,898

(出所) 住宅金融支援機構「2023年度フラット35利用者調査報告」

- ・金融機関等からお金を借りる住宅取得専用ローン。  
借入先：銀行、信託銀行、信用金庫・信用組合、モーゲージバンク、生命保険会社、勤務先、住宅金融支援機構など
- ・高額な住宅(土地)を全額貯めてから買うよりも早く手に入れることができる。

借り入れしなかったら・・・



借り入れすれば・・・



- ・通常、購入住宅（土地）を**担保**として提供する。

多額の借入となり、借入期間も長期になることが一般的なので、しっかりと知識をつけてから計画的に利用しよう



Q1.

住宅購入に当たってローンの利用を検討しているメグミさんからSNSで、以下のようなメッセージがありました。

内容を見て、ローンの使い方について工夫ができそうなところはありますか？



### メグミさん一家のプロフィール

30歳 夫婦と子ども1人の3人家族

#### 1か月の生活費

収入：共働きで手取り40万円  
(年収600万円)

支出：家賃……………100,000円  
食費……………64,000円  
通信費……………24,000円  
衣服・日用品・医療費など  
……………50,000円  
レジャー費……………30,000円  
水道光熱費……………18,000円  
交通費……………20,000円  
その他……………40,000円

自由に使えるお金……………54,000円  
(収入-支出)

#### 購入予定の家と 利用する予定のローン

物件価格：4,000万円  
頭金：なし  
35年ローン／変動金利2%  
返済方式：元利均等返済  
毎月の支払い額 (当初金利)  
……………約132,500円

### 工夫ができそうなところに下線を引こう！

わたし、思い切って注文住宅を買うことに決めたの！  
将来的に子どもが成長したら今の家では狭くなるし、家を買った方がいいと思うのよ。  
土地付注文住宅で、4,000万円になるわ。  
頭金（自己資金）は準備してないけど、別になくてもローンは借りられるし大丈夫ね。



住宅ローンのことはよく分からないから、友達が働いている金融機関から借りようと思うの。  
担当者に相談して、借入期間は35年、金利は2%、月々約132,500円の返済で検討してるわ。



毎月のローンの支払額は今の家賃よりも多くなるけど、今の「自由に使えるお金」も合わせれば何とかかなかしら。



金利は、固定金利よりも変動金利の方が利率が低いから、変動金利にしようと思ってるの。  
返済方式はよく分からないから、とりあえず元利均等返済っていう方式でいいかな。



・金融機関等から「借りられる額」ではなく

**自分が「返せる額」の範囲内**が鉄則

⇒ 「年間の返済額 = 年収の25%まで」がひとつの目安

(例) 夫婦の合計年収 600万円の場合

⇒ 年収の25%とすると、150万円

⇒ 月々の返済額 12万5,000円

⇒ 月々の返済額、返済期間、借入金利をもとに算出した借入額の上限 (目安)

**約 3,000万円** (返済期間30年・元利均等返済 (※) ・固定金利3%の場合)

(※) 元金均等返済方式の場合、はじめのうちは毎月の返済額が大きくなるため、借入額の上限はより低くなる。

ポイントをおさえることで「総返済額」を減らすことが可能

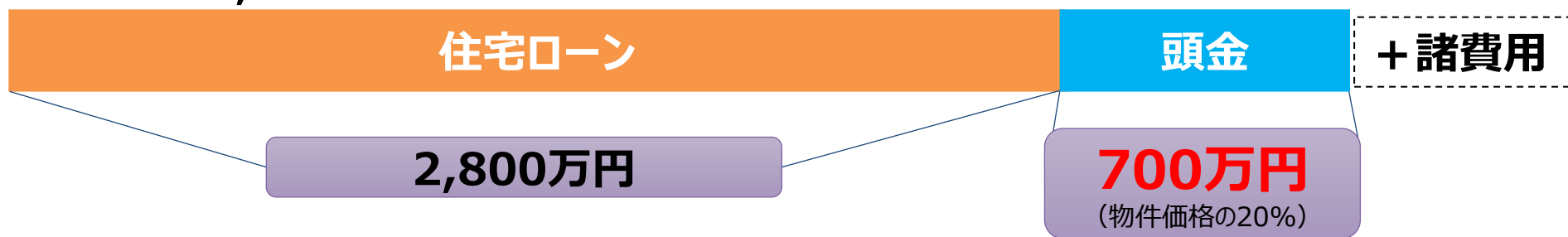
①頭金を多く用意する

②金利をしっかりと比較・検討して選択する

③返済方法をしっかりと比較・検討して選択する

## 頭金を多く用意する (物件価格の20%程度が目標・目安)

<物件価格3,500万円の場合のイメージ>



・頭金を用意することでどれくらい総支払額 (頭金 + ローン総返済額) が変わる？

(例) 3,500万円の物件購入、年利2%、35年間の住宅ローンを利用する場合

	頭金なし	頭金10%	頭金20%	頭金30%
頭金	—	350万円	700万円	1,050万円
ローン総返済額	4,870万円	4,383万円	3,896万円	3,409万円
合計	<b>4,870万円</b>	4,733万円	<b>4,596万円</b>	4,459万円

- ・住宅ローン利用時には、事務手数料、保証料のほか、様々な諸費用が必要（物件価格の5～7%程度）。

諸費用の種類	支払先	支払時期	備考
印紙税	税務署	住宅ローン契約締結時	税額は、借入額に応じて算出 <ul style="list-style-type: none"> <li>・500万円超1,000万円以下：1万円</li> <li>・1,000万円超5,000万円以下：2万円</li> </ul>
事務手数料 (融資手数料)	借入先金融機関 または保証会社	資金実行 (資金受取) 時	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定額手数料：3万円～5万円程度</li> <li>・定率手数料：借入額の2%程度</li> </ul>
保証料	保証会社	資金実行 (資金受取) 時	保証会社にローン返済の保証を依頼するための費用金融機関により取扱いが異なるが、必要な場合は40～60万円程度
団体信用生命 保険料	借入先金融機関	住宅ローン返済時 (金利に含む場合)	住宅ローン返済中に万一のことがあった場合に、住宅ローンの残りの債務が全額弁済される保険
火災保険料 地震保険料	損害保険会社	資金実行 (資金受取) 時	融資対象の住宅に付保する保険 建物の構造や建築年、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かります。

## 金利をしっかりと比較・検討して選択する

Q 2. 住宅ローン3,500万円を、年2%の金利で借りて、35年間にわたって（元利均等で）返していくと、総返済額はいくらになるでしょうか？

- ① 約4,150万円
- ② 約4,870万円
- ③ 約5,657万円



## 固定金利型

返済の初回から、最終回までの金利が決まっているタイプ。経済状況が変わったとしても、借入れ時点で決めた金利が返済の最後まで適用されます。



## 変動金利型

経済状況の変化が起こった場合などは、返済の途中で金利が見直される可能性のあるタイプ。見直しのタイミングは、利用するローンによって異なります。



### ○金利選択の基本的な考え方

先行き金利が上昇する場合には（ ）が有利

先行き金利が低下する場合には（ ）が有利

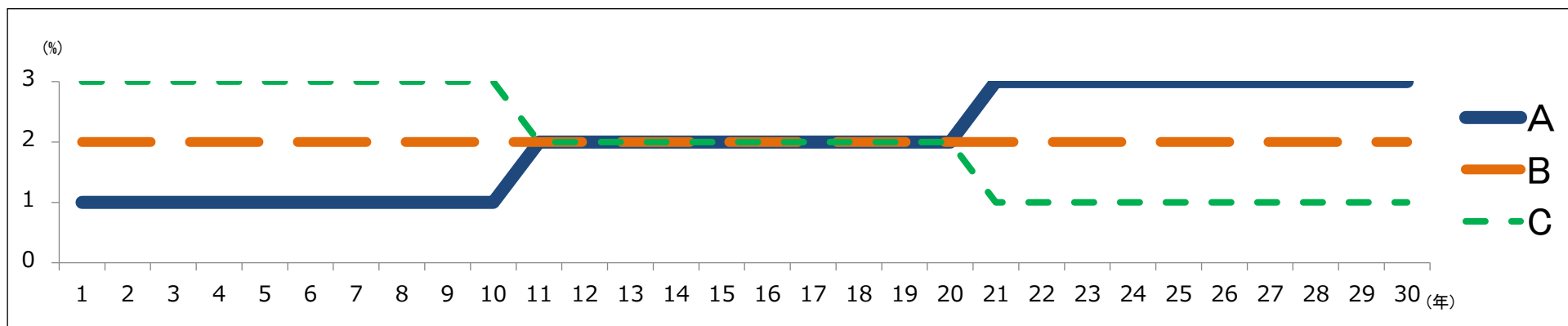
Q 3. 総返済額が一番少なくなるのは、A～Cのどのケース？

—— 借入れ元金3,500万円、元利均等返済、返済期間30年を前提とした場合

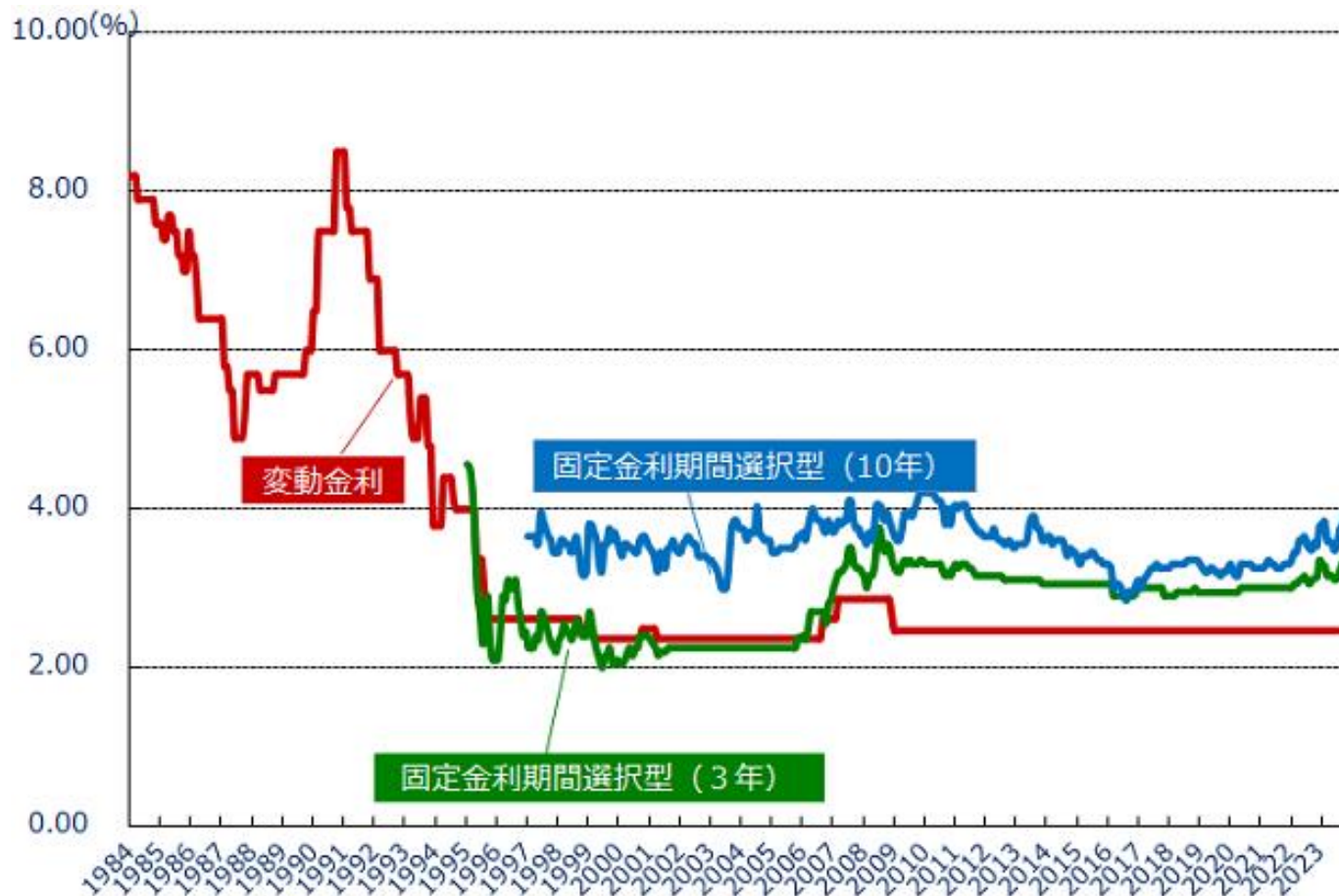
A : 変動金利⇒1～10年目 1%、11～20年目 2%、21～30年目 3%

B : 固定金利（全期間固定）⇒1～30年目 2%

C : 変動金利⇒1～10年目 3%、11～20年目 2%、21～30年目 1%







※ 主要都市銀行のHP等により集計した金利（中央値）を掲載。なお、変動金利は昭和59年以降、固定金利期間選択型（3年）の金利は平成7年以降、固定金利期間選択型（10年）の金利は平成9年以降のデータを掲載。

金利の動向をしっかりと把握しておこう

（金利はすべて年率）

金利方式	適用期間	基準金利	適用金利
変動金利	-	2.475%	0.375%～0.675%
固定金利 期間選択型	固定 2年	3.05%	0.95%～1.25%
	固定 3年	3.15%	1.05%～1.35%
	固定 5年	3.20%	1.10%～1.40%
	固定 7年	3.45%	1.35%～1.65%
	固定10年	3.55%	1.45%～1.75%
	固定15年	4.00%	1.90%～2.20%
	固定20年	4.20%	2.10%～2.40%

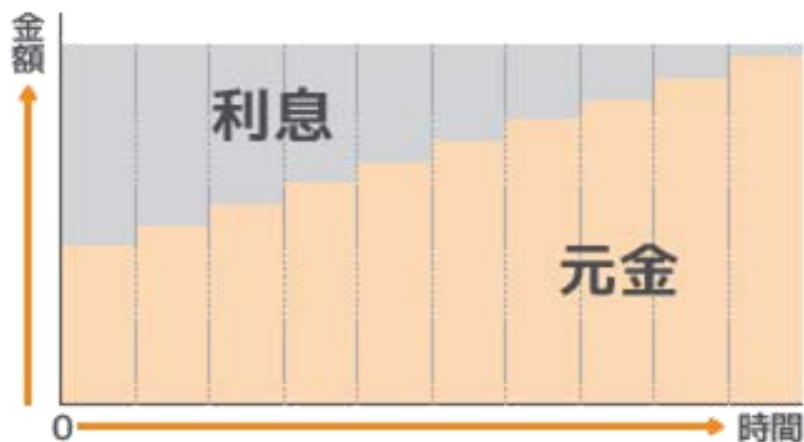
## 返済方法をしっかりと比較・検討して選択する

(返済期間が同じなら元金均等返済の方が総返済額は少ない)

### 元利均等返済

元利均等返済は、毎回同じ額を返済する返済方式です。その中で、はじめは利息を多く返済し、後になるほど元金部分(借りた分のお金)の返済が増えていきます。

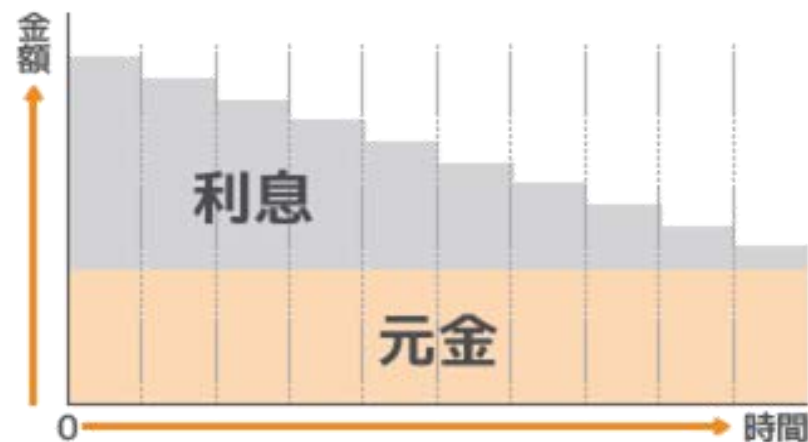
#### ○元利均等返済方式



### 元金均等返済

元金均等返済は、元金の返済額は毎回同じで、利息の返済が少しずつ減っていく返済方式です。後になるほど、返済額が減っていきます。

#### ○元金均等返済方式



同じ条件ならどっちがおトク？

借入金額3,500万円の場合

※金利2%、返済期間35年で返済する場合

	月々の支払い		返済総額
 <p>元利 均等返済</p>	<p><b>11万5,941円</b></p> <p> 毎月同じで安心!</p>		<p><b>4,869万5,500円</b></p> <p> アレ、メグミちゃんより多い!?</p>
 <p>元金 均等返済</p>	最初	最後	<p><b>4,727万9,007円</b></p> <p> やった~!</p>
	<p><b>14万1,666円</b></p> <p> 最初は多くて タイヘン...</p>	<p><b>8万3,612円</b></p> <p> 最後は減って ラクラク!</p>	

住宅金融支援機構「返済プラン比較シミュレーション」試算結果

①頭金を多く用意する

②金利をしっかりと比較・検討して選択する

③返済方法をしっかりと比較・検討して選択する



(参考) 3,500万円の住宅を35年間の住宅ローンで購入する場合の総支払額  
(頭金+ローン総返済額) …

○頭金なし、年利2%固定、元利均等返済方式

**約4,870万円**

○頭金700万円、年利1.5%固定、元金均等返済方式

**約4,237万円** (頭金700万円を含む)

一定の要件を満たした場合、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%の税控除を受けられる**仕組み。

【例：2024～2025年に新築住宅に入居した場合に適用される住宅ローン控除】

	長期優良住宅 ・低炭素住宅	ZEH水準 省エネ住宅	省エネ基準 適合住宅
借入金の年末残高	4,500万円まで	3,500万円まで	3,000万円まで
控除率	年末の住宅ローン残高の0.7%		
適用期間	13年間		
主な適用条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積は50㎡以上（2024年までに建築確認を受けたものは40㎡以上（合計所得金額1,000万円以下の者に限る））</li> <li>・合計所得金額は2,000万円以下</li> </ul>		

※借入金の年末残高上限や控除の適用期間は異なるが、中古住宅（昭和57年以降に建築された住宅）の取得や省エネ改修・長期優良住宅化リフォーム等を行う場合も控除あり。

マイホーム購入等に当たって父母や祖父母からの資金援助を受ける際、一定額（下表）まで贈与税がかからない制度



### 【概要】

耐震・省エネ・ バリアフリー住宅	非課税限度額 1,000万円
上記以外の住宅	非課税限度額 500万円
主な適用条件	<ul style="list-style-type: none"><li>・父母や祖父母などの直系尊属からの贈与に限られる（配偶者の父母等は対象外）。</li><li>・受贈者は、贈与を受ける年の1月1日に18歳以上の子供・孫等で、合計所得金額2,000万円以下の者に限られ、確定申告が必要。</li><li>・床面積50㎡（※1）～240㎡（新築・住宅取得の場合）</li></ul>

※ 1 贈与を受ける年の受贈者の合計所得金額が1,000万円以下の場合40㎡

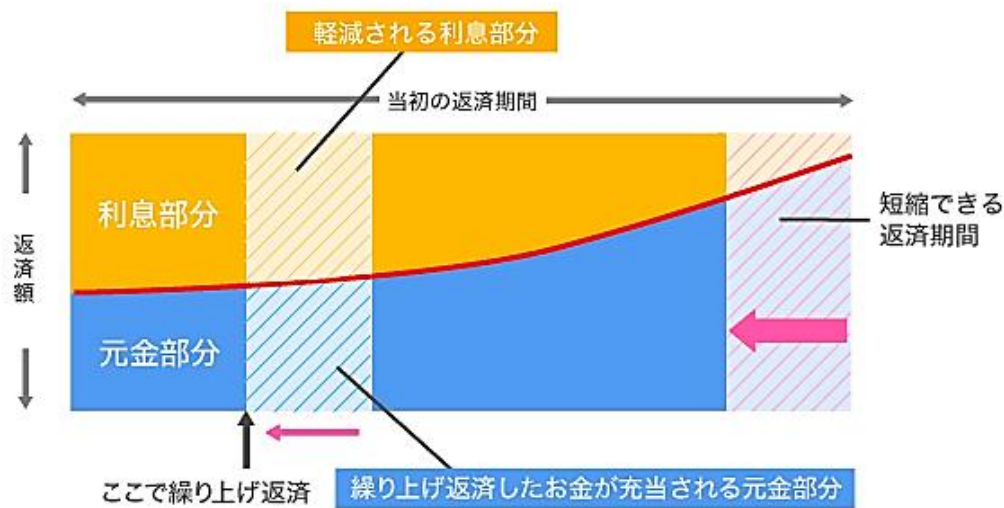
※ 2 一部適用条件等が異なるが、増改築の場合も非課税制度の適用あり。

非課税枠などは税制改正により変化するため、事前に再度確認してください。

- ・繰り上げ返済とは、通常の返済と別にローンの元金部分（の一部）を返すこと。
- ・返済した元金に対する利息の支払いがなくなる⇒総返済額を減らす効果
- ・返済金額に制限を設けている場合や、手数料がかかる場合もある。

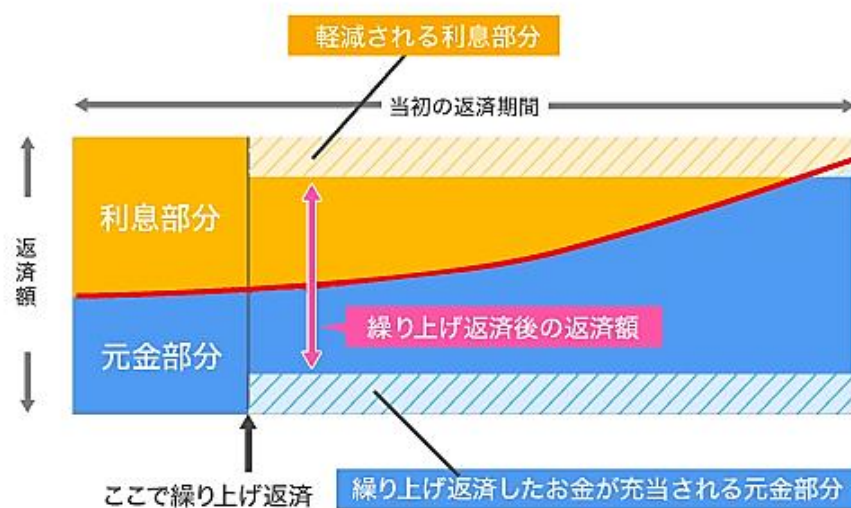
### 期間短縮型

毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法



### 返済額軽減型

返済期間を変えずに毎月の返済額を減らす方法





- ・住宅ローンの借り換えとは、現在の残高をより金利の低い住宅ローンで新たに借り入れ、それまでの住宅ローンを完済すること。
- ・条件次第で総返済額の軽減効果が期待できる。  
※借り換えに伴う手数料など諸費用を考慮すること。



自分の状況を踏まえて、しっかりとシミュレーションすることがポイント

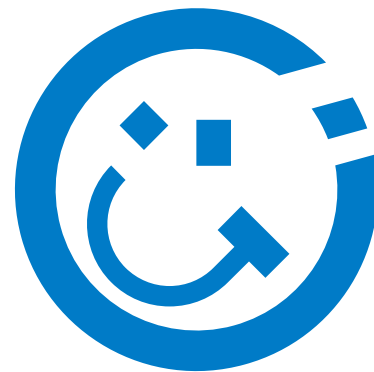
参考：

- 全銀協 ローン借り換え返済シミュレーション

<https://www.zenginkyo.or.jp/article/simulation/loan-change/>

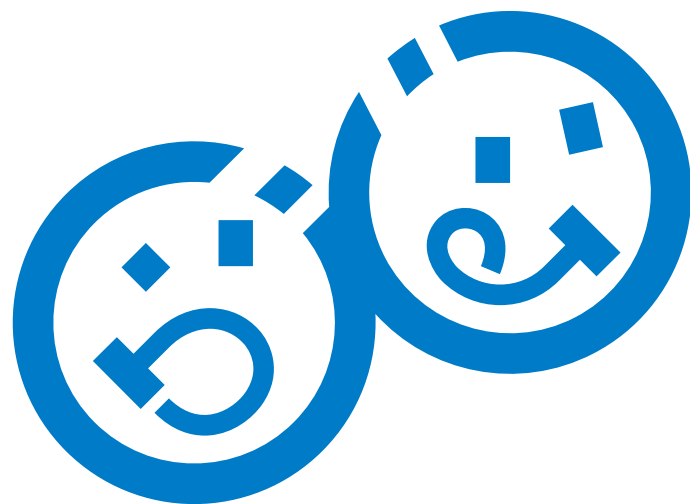
- 住宅金融支援機構「返済プラン比較シミュレーション」

<https://www.simulation.jhf.go.jp/type/simulation/hikaku/openPage.do>



**2**

## 多重債務の予防



「クレジットカード」「ローン」は後払い。  
収入を超えて使いすぎるとどうなるか……？



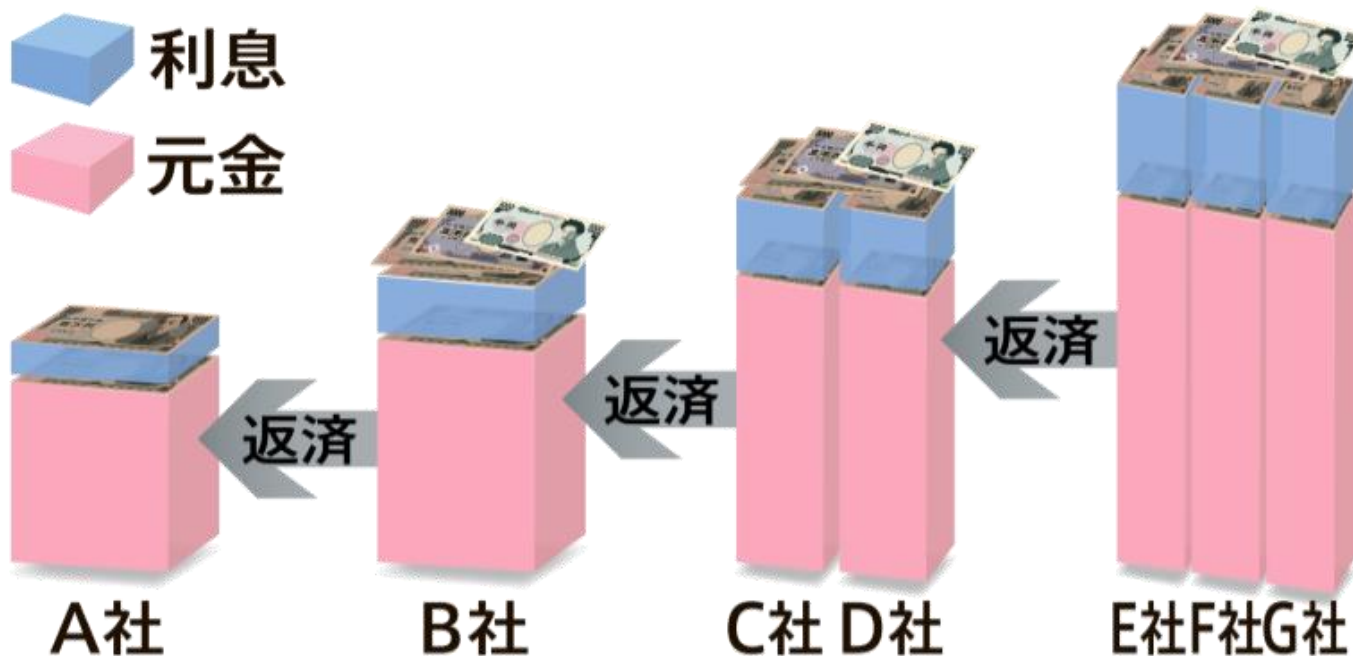
・その一つの結果が「多重債務」

多重債務…複数の業者から借金をし、返済が困難な状態

・社会問題となった2007年当時、多重債務者数は……

⇒200万人超

目の前の借金を返せず、他からの借金で借金を返済する状態。  
借金額が雪だるま式に増える一方となります。絶対にダメ！



## いま実際には？

### 2023年3月末の貸金業者からの借入れの状況

- ① 3件以上の借入れのある方……128万人
- ② このうち、5件以上の借入れのある方  
……12万人

出典：多重債務問題及び消費者向け金融等に関する懇談会 第21回（令和5年6月2日）  
資料1-1「1.貸金業者からの無担保無保証借入の1人当たり残高及び複数件の借入残高がある人数の推移」  
（出典）（株）日本信用情報機構公表資料

**Q4.** なぜ多重債務に陥ってしまうのか、  
その要因を考えてみてください。

お金のキホン「無計画な利用で多重債務に」

URL:[https://www.youtube.com/playlist?list=PLI\\_DJNAnLWZXZh6acOtQwT-wo1fudeRa-](https://www.youtube.com/playlist?list=PLI_DJNAnLWZXZh6acOtQwT-wo1fudeRa-)

二次元コード:



2022年度（令和4年度）に地方自治体に寄せられた「多重債務」に関する相談（年間25,805件）における（多重債務となる）借金をしたきっかけ 上位3項目  
（複数回答可）

- ①低収入・収入の減少（6,349人）
- ②商品・サービス購入（3,828人）
- ③借金の返済・クレジットカードの利用代金（2,475人）

（注）「ギャンブル等」が理由の方は、6番目（826人）

男性	女性	20 歳代	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳以上
55.6%	44.4%	25.7%	21.6%	16.2%	19.4%	16.6%

出典：公益財団法人日本クレジットカウンセリング協会「多重債務者のためのクレジットカウンセリングこの一年間 令和4（2022）年度のカウンセリング活動」



**性別・年齢を問わず、多重債務は身近な問題です！**



## 無計画な利用

- ずっとほしかったものが突然目の前に現れて、つい無理をして買ってしまった。

## 思わぬ収入の減少

- 返済計画を立ててはいたが、不測の事態が発生して、あてにしていた収入が得られなくなった。

## 予期せぬ急な出費

- けがや病気などで高額な治療費を払わなければならなくなった。

## 詐欺被害

- 「必ずもうかる」「十分元は取れる」などの甘い言葉に騙されて、言われるままに支払ってしまった。

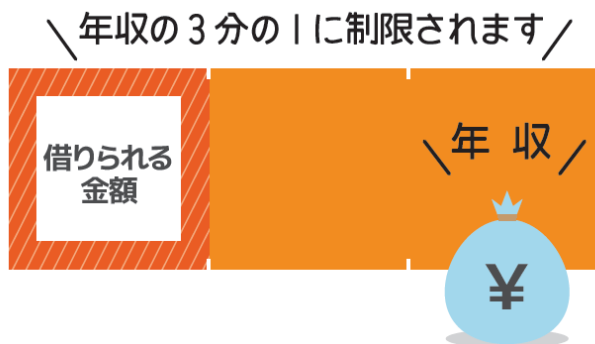


## 指定信用情報機関制度の創設

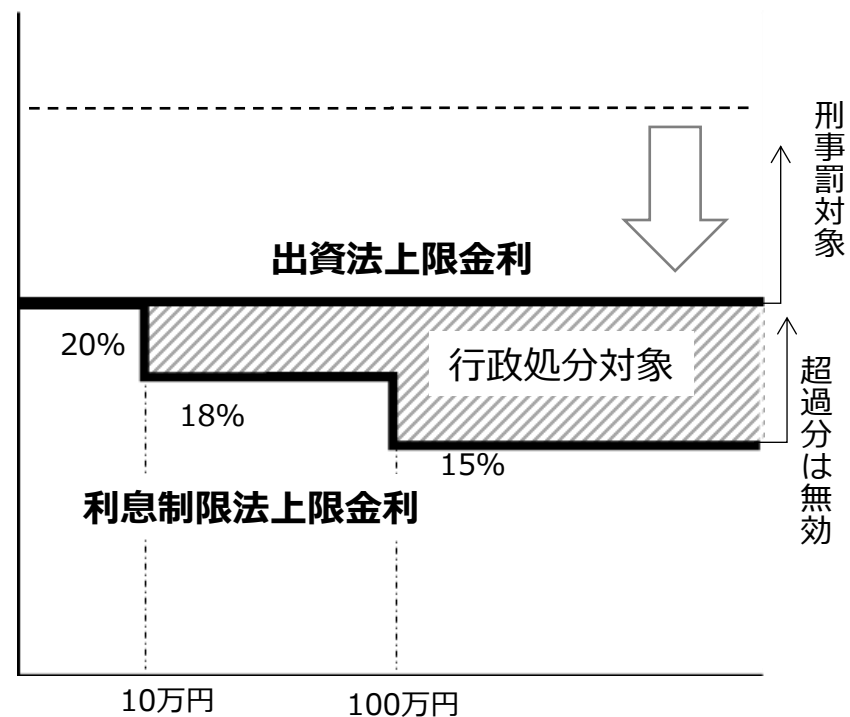
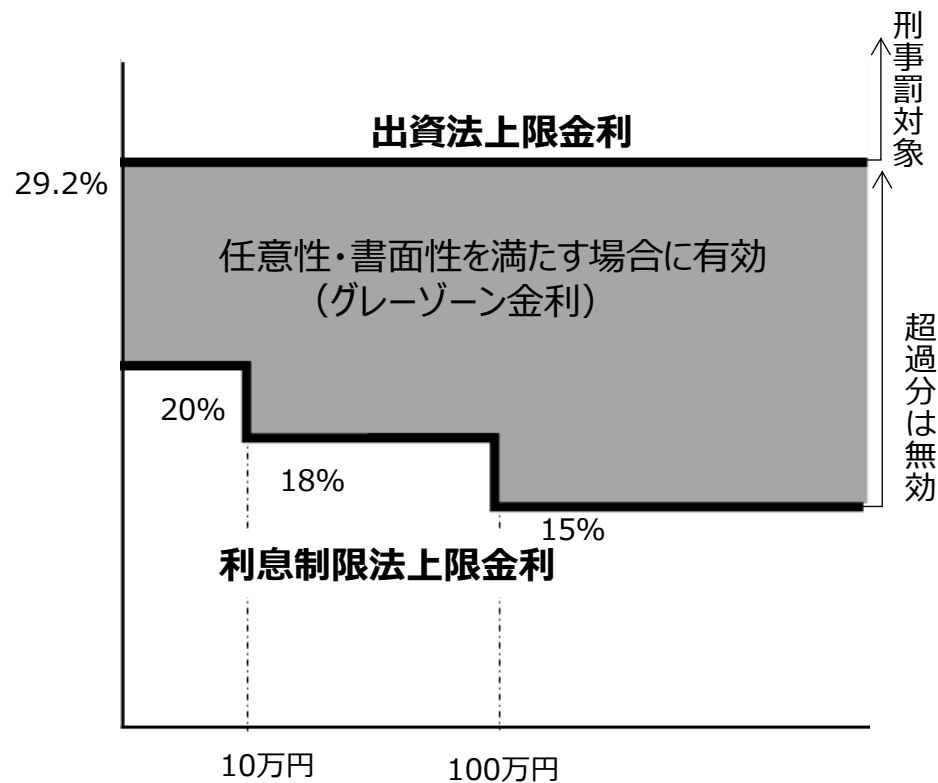
- …貸金業者による個人の借入残高などの信用情報の適切な管理や全件登録などの一定要件を満たす信用情報機関を指定（2010年3月に日本信用情報機構とC I Cを指定）

## 総量規制の導入

- …貸金業者に借り手の返済能力の調査を義務付け、総借入残高が年収の3分の1を超える貸付けなど、返済能力を超えた貸付けを禁止（2010年6月から）。



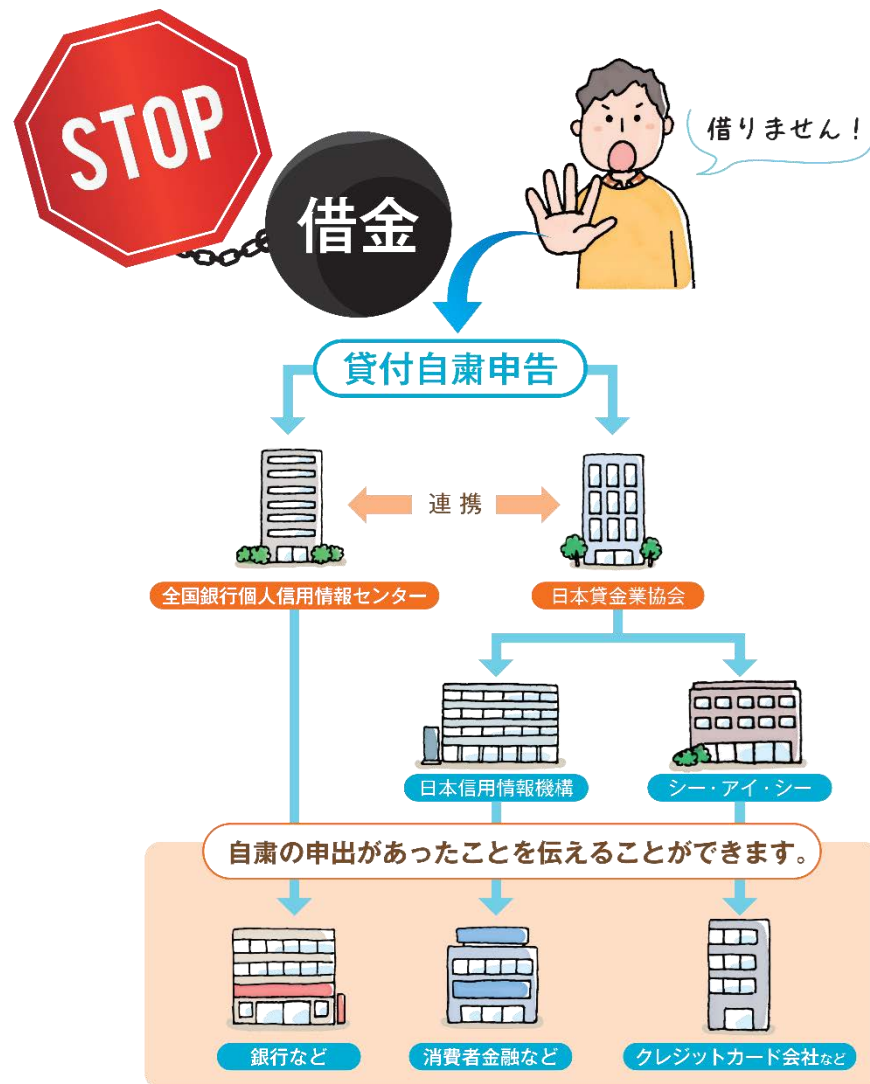
- ・出資法の上限金利引き下げ (29.2%→20%)
- ・グレーゾーン金利の廃止



- 全国銀行個人信用情報センターまたは日本貸金業協会への申告手続きで、個人信用情報機関※に**貸付自粛情報**（本人から借入をしないとの申出があった旨の情報）を登録できる。

※ (株)日本信用情報機構、(株)シー・アイ・シー、全国銀行個人信用情報センター

- 本人のほか、代理人等（一定条件あり）から申告できる。
- 登録された情報は、金融機関における借入審査の際に利用される。
- 登録期間は申告日から5年以内。申告が受理された日から3か月が経過するまでは撤回できない。



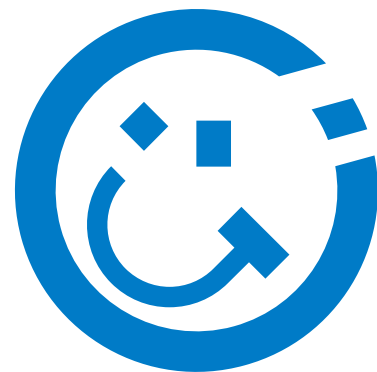
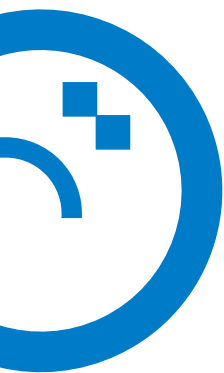
(出典) 全国銀行個人信用情報センター「貸付自粛制度のご案内のチラシ」

- ・独りで悩まず、まずは家族、友人など身近な人に相談を。
- ・身近に相談できる人がいないときは、「専門家」に。

### (専門家の相談窓口)

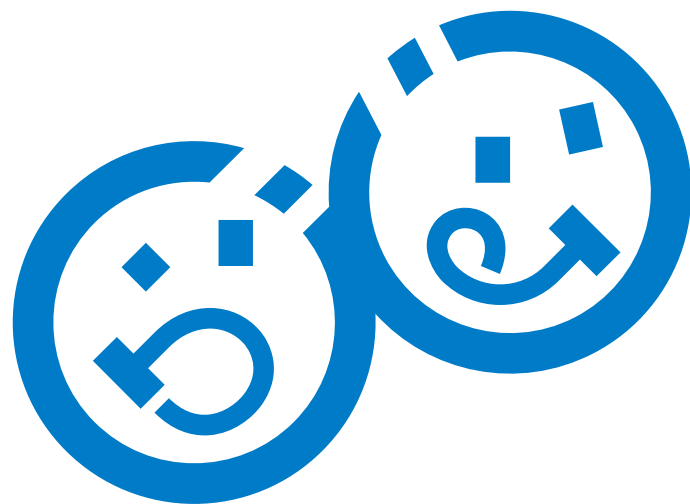
- 消費生活センターの相談窓口 (全国共通短縮ダイヤル「188」)  
⇒各都道府県、市町村に設置
- その他の相談窓口
  - ・金融庁「相談窓口」
  - ・法テラス「コールセンター」
  - ・日本弁護士連合会「弁護士会の法律相談センター」
  - ・日本司法書士会連合会「総合相談センター」
  - ・日本クレジットカウンセリング協会「センター・相談室」
  - ・日本貸金業協会「貸金業相談・紛争解決センター」
  - ・全国銀行協会相談室「カウンセリングサービス」

	概要	条件、注意点等
任意整理	借金の減額や金利の引き直しなどを交渉し、毎月の返済額を減額する	返済内容等は債権者との和解内容による
特定調停	裁判所が仲介し、返済条件の軽減等の合意が成立するように働きかける	裁判における判決と同じ効力があるので、返済を怠ると給与等が差し押さえられる可能性
個人再生	借金の返済が困難であることを裁判所に認めてもらい、減額された借金を原則3年間で返済していく	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払不能に陥る可能性</li> <li>・継続的に収入を得る見込みがあり、毎月一定額の返済が可能</li> <li>・住宅ローンを除く債務総額が5千万円以下</li> </ul>
自己破産	支払不能を裁判所に認めてもらい、法律上の借金の支払義務が免除される	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免責が認められれば債務はなくなるが、財産は生活に必要な最低額を除いて処分される</li> <li>・手続中、一定の職種に制限 等</li> </ul>



3

まとめ



## 1. 住宅ローンの基礎

- ・住宅ローンの利用は、住宅取得の一つの方法
- ・「いくら借りられるか」ではなく、「**いくらなら返せるか**」を考える
- ・高額の借入となる⇒**「総返済額」を少なくする**ことがポイント
- ・諸費用も含めた**トータルコストで比較検討**

## 2. 多重債務の予防

- ・**借金返済のための借入れ**は絶対にしない
- ・返済が困難ならまずは家族や関係機関に相談