

開催日：2019年10月26日

会場：ステーションコンファレンス東京

住宅資金セミナー要旨

「増税後、賢く借りて賢く返す住宅ローン」

講師

ファイナンシャルプランナー（CFP） FP 技能士 1 級

畠中 雅子氏

新聞・雑誌・ウェブ上に多数の連載を持つほか、セミナー講師、相談業務などをおこなう。住宅ローンや生命保険、家計診断など、生活設計に関わるマネーアドバイスを得意としている。近著は「これで定年後も安心！老後のためのお役立ち便利帖」（マイナビ出版・監修）など、著書は約60冊を超える。

※ セミナー実施時点（2019年10月）の内容です

1 消費税増税と住宅取得時期

消費税が増税されたせいか、このところ住宅を購入しようという相談は減っています。そのかわりに東京オリンピック後に住宅を購入しようと考えている人が多く見受けられます。この考え方を疑問に思っています。東京オリンピック後に住宅価格が下落するという説がありますが、根拠が不明で、また、下落するとしてもどの程度下落するのかも不明です。今すでに、都心の遠隔地では住宅価格が下落しているエリアがでてきており、仮に東京オリンピック後にみんなが購入に動くのであれば、いい物件を探すのが困難になるため、消費税増税により世間の住宅取得のモチベーションが落ちている今のほうが、物件を探すのに適した時期だと考えます。

2 生活設計と住宅取得

マイホームを持つか賃貸とするかは、一概にどちらがいいとは言えませんが、その人の生活設計に違いが出てきます。マイホーム派の方は、住宅ローンを返済するリスクがありますし、賃貸派の方は、老後資金をたくさん蓄えるリスクがありますので、どちらを選択するかは、その人のライフプラン次第だと考えます。

マイホームを持つのに「頭金は物件価格の20%必要」というセオリーがありますが、それだけ貯めなければならないということではありません。10%程度の頭金と諸経費

が用意できる方は早めにマイホームを取得し、頭金として貯めようとしていた10%分を繰上げ返済に充ててはいかがでしょうか。老後に備え、少しでも早く返し終える住宅ローンの組み方を推奨します。

住宅ローンと教育資金は同時並行で負担していくものです。マイホームを取得する時期が早い場合は、子供が小さい時期に繰上げ返済が可能となりますが、マイホーム取得が遅くなると子供が大きくなり、教育資金の負担が大きくなっていくため、繰上げ返済をするゆとりがなくなってきました。

3 総返済額を抑える住宅ローンの組み方

- ① 多くの方が、住宅ローンを5年単位で考えます。さらに「35年ボーナス併用なし」で借りられる方が多く見受けられます。35年返済で、繰上げ返済をすれば良いと考えている方もいますが、思うように繰上げ返済ができない場合もあり、リスクがあります。住宅ローンの返済は1年単位で考え、35年返済より34年返済のように、1年でも期間を短くすることを推奨します。返済年数ごとに、月々の返済額を比べ、何年まで返済期間を短縮できるか、考えてみましょう。
- ② ボーナス併用払いを利用すると、月々の返済額をあまり変えずに返済期間を短縮できます。総借入額の1割をボーナス返済に回し、ボーナス返済額を月々の返済額以下に抑えるプランを推奨しています。無理のない範囲で、返済期間を短縮できれば、総返済額を減らすことができます。
- ③ 固定金利と変動金利の2つの住宅ローンを組み合わせてライフプランに合った返済プランを立てることを推奨します。将来の金利変動はわからないので、変動金利の返済期間を短く設定するのがおすすめです。お子様の年齢や教育資金の掛かるタイミングを考慮して返済期間を設定してみてください。

4 財形住宅融資の仕組み

利用条件として、50万円以上の財形貯蓄残高、1年以上の積立が必要になります。財形貯蓄残高の10倍まで（最高4000万円）融資を受けることができます。5年固定金利で、1年間に4回金利の見直しがあります。申込時に金利が確定する国内唯一の住宅ローンです。

令和2年3月31日まで子育て世代向け（18歳以下のお子様がいる方）に特例融資を行っており、通常金利から0.2%引下げた金利での利用が可能になっています。

5 財形住宅融資のリフォーム

財形住宅融資では、住宅取得と同じ金利でリフォーム融資を受けることが可能で、リ

フォーム融資では業界最低金利です。さらに一定額までであれば、無担保で融資を受けることができます。住宅取得時に財形貯蓄を解約する方が多いですが、その後もぜひ財形貯蓄を継続していただきたいです。老後資金が準備できる財形年金貯蓄がおすすめです。財形貯蓄残高があれば、リフォーム時にも財形住宅融資を利用でき、低金利で融資が受けられます。

6 すまい給付金とは

すまい給付金とは、住宅取得者の負担を軽減するための制度です。消費税が10%になったことで収入要件が緩和されたとともに給付額の上限が拡充されました。給付対象となるのは、一定の品質を満たした住宅と定められていますが、一般的な住宅であれば対象となります。給付額は収入が低い方が多く給付される仕組みで、収入や登記上の持分によって決まります。建物を建てて登記した後に外構を工事する場合、外構工事を請け負う業者が手続きをしてくれれば、この給付金を外構工事代に充てることも可能です。令和3年12月まで実施される予定です。

7 次世代住宅ポイントとは

あまり話題になっていませんが、次世代住宅ポイント制度が始まっています。次世代住宅ポイントは、住宅取得やリフォームに対して、ポイントが付与される制度です。子育て世帯等にはポイントの上乗せがあります。付与されたポイントは、家電等の好きな商品に交換することが可能です。令和2年3月末までに請負契約か売買契約もしくは着工することが条件となります。

8 住宅ローン控除とは

12月末の住宅ローン残高の1%相当額の控除が受けられる制度です。現行では10年間ですが、消費税増税後に住宅を取得した場合は13年間控除を受けられます。ただし、11～13年目（3年間）は、住宅ローン残高の1%か、建物価格の2%相当額を3で割った金額の低い方が控除額となります。夫婦で住宅ローンを申込めば、それぞれが控除を受けられますが、控除額は住宅の持分で按分されます。また、医療費控除の申告も忘れずに行ってください。住宅ローン控除により、所得税が全額還付される家庭でも、住民税分で還付される場合があります。

9 親等からの非課税での資金援助

親や祖父母からの住宅取得に関する援助には非課税制度が設けられています。令和2年3月までは、最高3000万円まで非課税で贈与が可能となっています。それ以降、段階的に非課税額の上限額が引き下げられていく予定となっていますので、今はとても有利です。