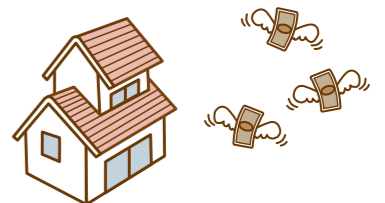


# 賢い資金計画 住宅ローン編

ファイナンシャルプランナーに聞く



夢のマイホームは手に入れたいけど、やっぱり気になるのはお金のこと。今後の金利の動向が心配ですが、どのように変動しても大丈夫なよう無理のないプランを立てることが大切です。ファイナンシャルプランナーの石橋昌巳さんに、ゆとりある暮らしが実現できる住宅ローン選びのポイントを教えてくださいました。

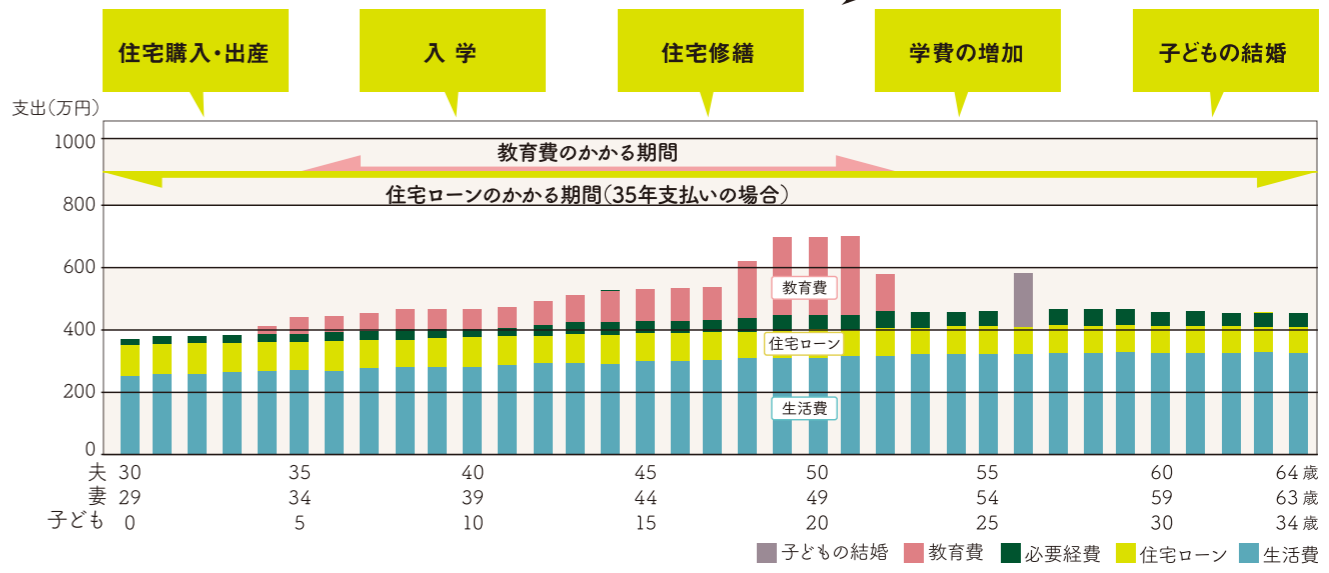
## 未来の暮らしを見通したライフプランを作成

家を建てるということは、人生の一大イベントで大きな資金が必要で、住宅ローンと同様に、特に支出が多いのが「教育資金」と「老後資金」で、人生の3大資金ともいわれています。  
 ライフプランとは、結婚・住宅購入・出産・教育など、さまざまなライフイベントにかかる費用と時期を見える化した人生設計です。家族全員のライフプランをつくって、無理のない資金計画を練りましょう。



家族のライフイベントの中でも、出費に大きく関わるのは住宅ローンと教育費。それぞれにかかる期間と教育費のピークを把握してみましょう。

## LIFE PLAN | ライフプランの例 |



参考	教育資金						
	幼稚園	小学校	中学校	高校	大学	合計	
教育資金 ~子どもの教育費の目安~	公立	69	183	135	116	470	約 973
	私立	146	853	389	290	684	約2,362

※授業料や給食費などのほか、学校外活動費(塾費用など)も含む ※資料/文部科学省「平成24年度子どもの学習費調査」、「平成22年度国立大学の授業料、入学料及び検定料等の調査結果について」、「私立大学等の平成25年度入学者に係る学生給付金等調査結果」など  
 (単位:万円)

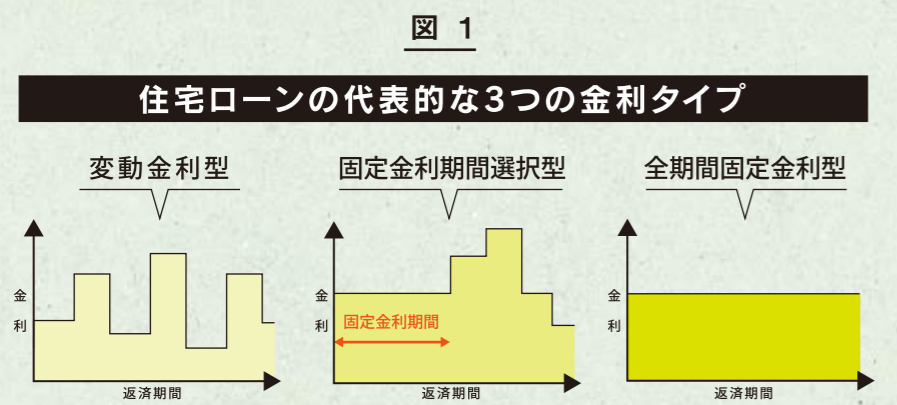
老後資金	
~老後にかかる生活費の目安~	
高齢夫婦(65歳以上)無職世帯における平均消費支出	1カ月あたり……268,907円

家族のライフイベントを書き込んでみよう!

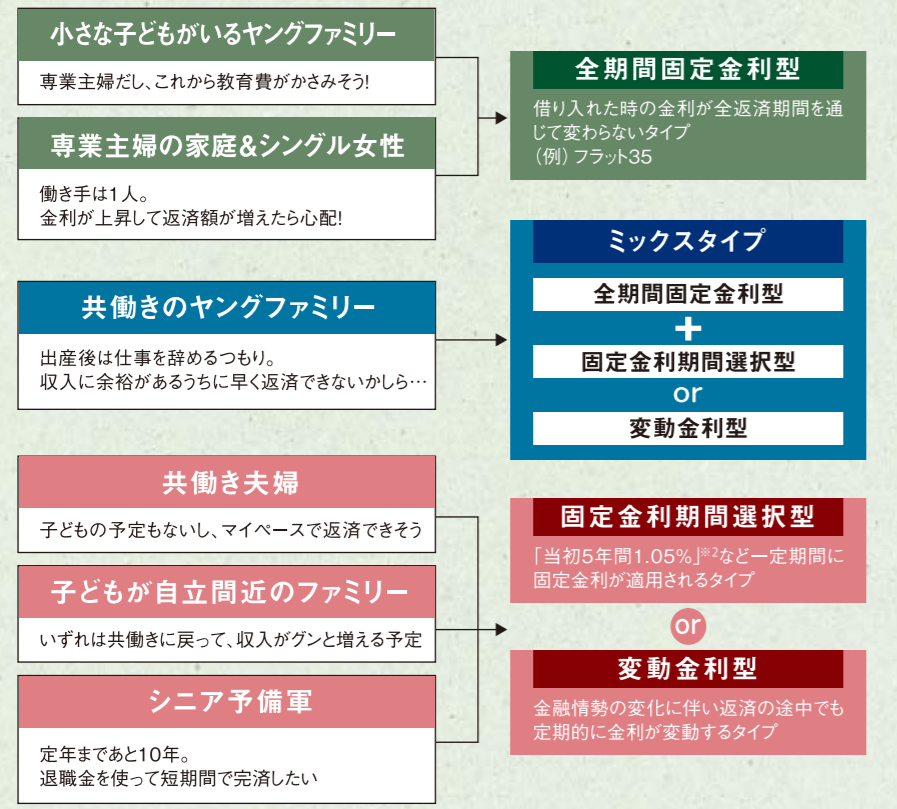
日本FP協会のホームページでは、ライフイベント表を無料でダウンロードできます。 [日本FP協会](#) [ライフイベント](#) で検索!!

## 長期的な視点で住宅資金計画を

家族のライフプランができたらいよいよ住宅ローン選びです。住宅ローンには3つの金利タイプ(図1参照)がありますが、単純な金利比較ではなく、それぞれのメリット・デメリットを理解したうえで、自分たちにあった住宅ローンを選びましょう。



## ライフプランから選ぶ金利タイプの例



\*ライフプランから住宅ローンの金利タイプを選ぶ際の一般的な考え方を示しています。実際に利用される住宅ローンの商品性やお客様の状況により、考え方が異なる場合があります。  
 ※2 当初金利は各銀行の借入れ条件によって異なります。

で、自分たちにあった住宅ローンを選びましょう。例えば、子どもの教育費や親の介護費用などの想定が低かったため、月々の返済ができなくなったケースがあります。また、変動金利型や固定金利期間選択型で組んだ場合、将来の金利上昇によって返済額が増える可能性

性もあります。忘れてならないのは、銀行などから「借りられる額」と、自分たちが無理なく「返済できる額」は違うということです。長期的な視点にたち、家計の負担が将来的に増えることを想定しながら、少し楽な返済額にしておくことをおすすめします。



## ローンの申し込みは余裕をもって

平成29年4月に消費税が8%から10%に引き上げられるため、住宅購入も増税前の駆け込み需要が予測されます。新築物件には経過措置が設けられ、平成28年9月30日までに請負契約をすれば、増税前の税率が適用されますが、期限に合わせて住宅ローンの申し込みが殺到し、審査に時間がかかる可能性があります。審査に通らなければ請負契約はできないので、余裕をもって申し込みの時間も、余裕をもって申し込みにかかる事前確認をおさめましょう。

## 最後に一言

家族の夢をカタチにして完成したマイホームも、生活にゆとりがなければ、暮らしの満足度は低下してしまいます。「住宅ローンを支払うために、楽しいことをガマンしなければならない」という家計にならないよう、それぞれのライフプランにあった住宅資金計画を立てましょう。

**石橋 昌巳** さん  
 エラベル ファイナンシャルプランナー事務所 / 家づくりFP相談所  
 住宅相談専門 ファイナンシャルプランナー / 株式会社 エラベル 専務取締役