

09

第9章 住宅購入

- 住宅ローンの金利、返済方法について学ぶ

本講での学習のゴール（講義後に学生は以下の事項ができるようになっている）

- 住宅購入の資金計画について把握できている
- 住宅購入に伴う住宅ローン返済方法について知っている
- 住宅ローン商品の選択に役立つ情報について評価し始める

学習の狙い

一般に人生最大の買い物であり、最も大きなローンを組む住宅購入とその資産価値、及び住宅ローン返済と金利について理解し、返済に関するシミュレーションができるようにする。また、具体的なシミュレーションを通して、自分がどのような選択を行うか考え始めるようになる。

この章の概要

住宅ローン返済シミュレーション、繰り上げ返済シミュレーション等の Web 上のシミュレーション機能を活用して、住宅を購入するか、賃貸のままでいくか、という現実的な問いをグループディスカッションで多様な意見を聞き、個人の問題として考える。

[Case 9-1]

最近結婚した会社員の C さん（32 歳、手取り年収 450 万円）は賃貸住宅に住んでいるが、「今の家賃と同じ金額の住宅ローンで、新築マンションがあなたのものに！」という広告をみて、マンションの購入について考え始めた。

[現在] 家賃	8 万円	[新築マンション] 金額	3,000 万円（頭金ゼロ）
駐車場	1 万円	住宅ローン	8 万円
			※金利優遇キャンペーン中
		駐車場台	1 万円

Q1. あなたは持ち家派？それとも賃貸派？ その理由を考えてみよう。

Q2. このマンション広告のマンションを購入した C さんの未来予想図を描こう。

（ポイント）住宅ローン以外にかかる費用にはどのようなものがある？

どのようなローンを組んだらよい？

もし転勤があったらマンションはどうする？

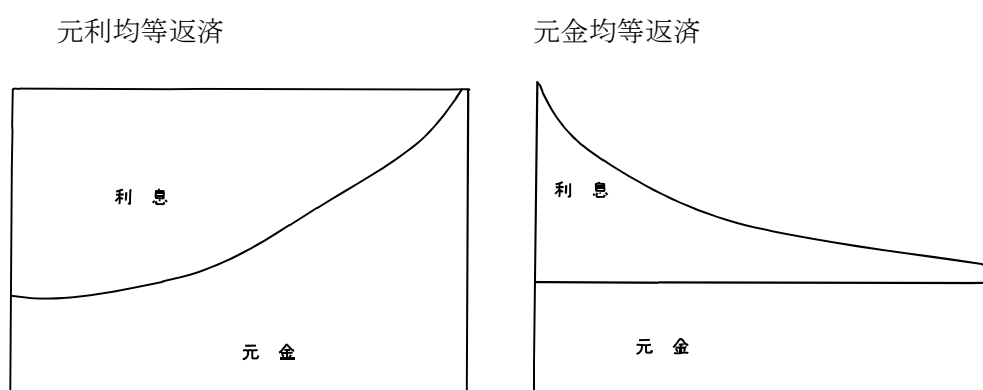
キー概念

- 金利の種類：変動金利と固定金利
- 住宅ローン返済の方法：元利均等返済と元金均等返済
- 住宅ローンの自己資金率
- 資本回収係数
- 個人バランスシート

キー概念解説

変動金利と固定金利：住宅ローンの金利には、大別して変動金利と固定金利の 2 種類がある。固定期間が 3 年、5 年、10 年等と選択でき、以後は変動金利という固定金利選択型という二つの金利タイプを組み合わせたものもある。どの選択が良いかはその時々々の経済情勢やライフスタイルによって異なる。現在では変動、固定金利選択型、固定金利の順に金利が高くなっている。

元利均等返済と元金均等返済：元利均等返済とは、毎回の元金と利息を合計した返済額が常に一定の金額となる返済方法。元金均等返済とは、毎回の元金返済額が一定である返済方法。



住宅ローンの自己資金率：住宅購入にかかる費用のうち事前に準備した自己資金の割合。例えば 3,000 万円の住宅で自己資金が 600 万円（住宅ローンは 2,400 万円）の場合、自己資金率は 20%。住宅ローンを組む場合、自己資金がなくても借入れできるケースが増えているが、事前にできるだけ多く準備することが望ましい。

資本回収係数：現在のキャッシュを一定の利率で複利運用しながら取り崩していくときの年金額を求めたり、現在の住宅ローンなどの借入額を每期返済する金額を計算するときに使う係数。

例えば、1,200 万円を 20 年間 2% で運用して取り崩すとしたら、資本回収係数表の 20 年と 2% の交わる係数、0.0612 を使用する。計算式は $1,200 \text{ 万円} \times 0.0612 = \text{約 } 73 \text{ 万円}$ となる。また 3,000 万円を 3% の固定金利 30 年で返済する場合、30 年と 3% の交わる係数、0.051 を使用する。計算式は $3,000 \text{ 万円} \times 0.051 = \text{約 } 153 \text{ 万円}$ となる。

個人バランスシート：企業の貸借対照表と同様に、1 時点の家計の資産、負債、純資産のバランスを示したもの。時価で評価する。負債より資産が多い場合、純資産＝資産－負債で示される。負債が資産より多い場合は、債務超過となる。家計簿、キャッシュフロー表と並んで、重要な家計分析ツールの一つである。

資産			負債	
金融資産	現金	100 万円	カーローン	50 万円
	投資信託	50 万円	住宅ローン	2,500 万円
実物資産	住宅	2,600 万円	純資産	
	車	80 万円	280 万円	
合計		2,830 万円	合計	2,830 万円

[Work 9-1] 住宅ローン返済シミュレーション

物件価格 3,000 万円の新築マンションを購入することを想定し、次のケースごとに返済総額の違いをシミュレーションし、住宅ローンを組む時の留意点について話し合おう。

【借入金利】変動金利（ ）% 固定金利（ ）%

【諸経費】（ ）円 【返済期間】（ ）年

ケース 1：元利均等返済方式と元金均等方式（かかる費用をすべて借入）

ケース 2：自己資金ゼロ vs 自己資金 600 万円

※借入返済額シミュレーション（知るぼると）

https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/sikin/menu/s_kariire.html

※資本回収係数の活用

ケース 1-1：元利均等方式 返済金額（ ）万円

借入金利：変動（ ）%	借入金利：固定（ ）%	両者の差
総返済額（ ）万円	総返済額（ ）万円	（ ）万円
毎月返済額（ ）万円	毎月返済額（ ）万円	（ ）万円

ケース 1-2：元金均等方式 返済金額（ ）万円

借入金利：変動（ ）%	借入金利：固定（ ）%	両者の差
総返済額（ ）万円	総返済額（ ）万円	（ ）万円
毎月返済額（ ）万円	毎月返済額（ ）万円	（ ）万円

ケース 2-1：自己資金 600 万円：元利均等方式 返済金額（ ）万円

借入金利：変動（ ）%	借入金利：固定（ ）%	両者の差
総返済額（ ）万円	総返済額（ ）万円	（ ）万円
毎月返済額（ ）万円	毎月返済額（ ）万円	（ ）万円

ケース 2-2：自己資金 600 万円：元金均等方式

借入金利：変動（ ）%	借入金利：固定（ ）%	両者の差
総返済額（ ）万円	総返済額（ ）万円	（ ）万円
毎月返済額（ ）万円	毎月返済額（ ）万円	（ ）万円

[Work 9-2]

Fさん（34歳既婚、住宅購入3年目）は住宅購入で多額の負債を抱えて、急に将来が不安になってきた。

1. Fさんの個人バランスシートを作成してFさんの純資産を計算しよう
2. Fさんは繰り上げ返済によって、住宅ローンの負担を減らそうと考えた。
5年目に50万円を返済した場合、どれだけ返済額を節約できるか？
3. バランスシートを踏まえ、住宅購入に想定されるリスクとその対策について話し合おう。

◇Fさんの現在の資産・負債一覧

貯金	50万円
住宅（中古価格）	2,820万円
車（中古価格）	50万円
生命保険（解約返戻金）	80万円
カーローン	50万円
住宅ローン残高	2,784万円

◇住宅ローン設定

当初1%、5年目以降3%
返済期間 期間35年
元利均等方式
借入 3,000万円

◇繰り上げ返済シミュレーション（知るぼると）

https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/sikin/menu/s_kuriage.html

Fさんのバランスシート（現在）

資産	負債
	純資産
合計	合計

[Homework 9]

1. インターネットで住宅ローンの金利を比較し、今後の金利動向を視野に入れて、固定金利と変動金利のメリットとデメリットについて評価しよう。
2. 団体信用保険について調べてみよう。
3. 今日の講義や **Homework** で調べたことを踏まえ、あなたは現時点で賃貸派、購入派（戸建、マンション）のどちらが良いと考えるか、あなたの選択肢とその理由をまとめなさい。