マイホーム購入検討中

連載 Vol.63

我が家の家計簿 ズバッと! 診断

Q 住宅購入の頭金って必要ですか？

現在、賃貸マンションに家族３人で住んでいます。
子供が小学生になるタイミングで、一戸建て住宅の購入を検討しています。新聞等でマイナス金利になり住宅購入を考えている人が増えていると書いてありました。
来年は子供が小学生になり、今、住宅ローンの金利が下がって消費税増税も延期になったので、いよいよ夢の一戸建ての購入に踏み切りたいのですが、住宅ローンを組む時の頭金がありません。頭金は必要ですか？良いアドバイスがあったらお願いします。

A 今の金利ならば頭金なしでも住宅ローンを借入れするメリットは十分にあります。

住宅ローンは、ひと昔前までは頭金が必要で、おおむね物件価格の20%が必要と言われてきました。しかし、現在は頭金なしでも家が買える時代になりました。

2016年1月に日本銀行がマイナス金利を導入した事で、民間の銀行を中心に個人向けの住宅ローンの貸し出しを強化しています。民間の銀行は預金者から預かったお金を運用し、余ったお金は日本銀行に預けます。しかしマイナス金利導入後は、日本銀行にお金を預けると民間の銀行は金利を払わないといけなくなりました。民間の銀行は日本銀行にお金を預けるより、個人の顧客にお金を貸し出す方が得策と考えるようになりました。こうした背景もあり、当然、住宅ローンを組む際の審査はありますが、頭金が無くても借り入れ可能な金融機関が増えています。

マイナス金利導入といっても、個人が支払う住宅ローン金利がマイナス金利になるのではありませんので、仮に資金に余裕があるのなら、頭金を入れることの優位性に間違いはありません。頭金があれば、借り入れ金額を抑える事ができるので、住宅ローンの返済や今後の生活に余裕もできるでしょう。ですが、過去にないほどの低金利の状況だということで、現状は、住宅ローンを頭金なしでも組む最大の好機となっています。

例えば今から、頭金を作るために貯金していくとしましょう。月々10万円ずつ貯金していくと1年で120万円、2年で240万円貯金できますが、期間が２年もかかってしまいます。もしかしたら、その頃には金利が上がっているかもしれません。

【表】3,000万円借入れた場合の、毎月の返済額（元利均等返済）

金 利	＜返済期間＞ 20年	25年	30年	35年
1.00%	137,970円	113,070円	96,480円	84,690円
1.10%	139,320円	114,420円	97,890円	86,100円
1.20%	140,640円	115,800円	99,720円	87,510円
1.50%	144,750円	119,970円	103,530円	91,860円
1.90%	150,360円	125,700円	109,380円	97,860円
2.00%	151,770円	127,170円	119,070円	99,390円

マイホーム購入を検討中

八幡西区在住　Aさんご家族
夫35歳（会社員）、妻33歳（パート）、子供6歳

月間収入

夫（手取り）	300,000 円
妻（手取り）	50,000 円
計	**350,000 円**

年間収入

【賞与】	
夫	200,000 円
計	**200,000 円**

【現在の貯蓄】

預貯金残高	1000,000 円
計	**1,000,000 円**

月間支出

家賃	80,000 円
食費	40,000 円
外食費	30,000 円
光熱費（電気/ガス/水道）	15,000 円
電話代（携帯/固定）	20,000 円
通信費（インターネット）	5,000 円
ガソリン代	20,000 円
日用品代	10,000 円
衣料費	20,000 円
お小遣い（夫）	30,000 円
お小遣い（妻）	20,000 円
学資保険	10,000 円
生命保険（夫）	15,000 円
生命保険（妻）	5,000 円
自動車ローン	20,000 円
計	**340,000 円**

年間支出

冠婚葬祭費	20,000 円
自動車税	43,400 円
車検代	100,000 円
自動車保険料	70,000 円
年支出合計	**233,400 円**

表によると、仮に3,000万円を金利1.00%の35年ローンで借入れした場合、(月々)8万4,690円×12カ月＝(年間)101万6,280円となり、(年間)101万6,280円×35年=(総額)3,556万9,800円となります。

また、同じく3,000万円を金利1.50%の35年ローンで借入れした場合は、(月々)9万1,860円×12カ月＝(年間)110万2,320円となり、(年間)110万2,320円×35年=(総額)3,858万1,200円となります。

この結果、金利1.00%と1.50%の違いで総額301万1,400円の差になります。せっかく生活を切りつめて貯金し、2年間で240万円の頭金を貯めても、金利が上がってしまうと、その苦労は水の泡となります。よって今の金利ならば頭金なしでも住宅ローンを借入れするメリットは十分あると思います。

ぜひ、素敵な家を建てて下さいね。

安藤　実
andou minoru

プロフィール
1973年7月16日生まれ
金融会社、外資系保険会社に20年間勤務後、お客様のご要望に幅広く応えたいと、現在は総合保険代理店に勤務。
将来を見通したライフプラン(人生設計)を考え、金融、保険、税金などの深い知識に基づいた各分野のプランニングが強み。幅広い世代で信頼を得ているファイナンシャルプランナー。

総合保険代理店
(株)インシュアランスバンク
TEL:093-382-0081
メールアドレス: info@i-bank.jp

お悩みの方、朗報です。
あなたの家計簿
無料診断いたします！

お電話で「マイリビングを見た」とお伝えください！
TEL 093-382-0081
株式会社インシュアランスバンク