

今年こそマイホーム!? 家族の“脚本”を大切に

家族についての「買い時」

住宅価格は資材や人件費などの高騰によって上昇傾向にあります。住宅ローン金利は依然として大きく上がる気配が見えません。今年も住宅の買い時は続くといえます。結婚や出産、子どもの成長など、自分や家族の転機こそが重要な動機になりますから、住宅購入術はしっかりと考えておきたいものです。

いざ住宅購入を決断し、無事に金融機関から住宅ローンを受けられたとしても、返済は長ければ35



年間も続きます。まずは自分が無理なく返せる借入額を把握することが重要です。その金額は「現在の家賃+住宅購入のために積み立てたお金+購入後の維持費」(いずれも月額)を目安にしてください。

頭金は物件価格の2割を用意できれば理想的。近年では頭金なしで全てを借りられる金融機関が増えていますが、例えば物件価格3千万円、金利2.5%の場合、頭金がゼロと2割では、返済総額に約25.3万円の差が出ます。近年は初めて家を買う年齢が上がっていますから、返済期間を短くするためにも、頭金は可能な限り用意しておきましょう。

住宅購入にはローン手数料や登記費用、税金や保険料といった諸経費が発生します。その額は新築物件で物件価格の3〜7%にもなり、維持費や税金はその後も継続的にかかります。また、22年から住宅ローン控除の控除率が引き下げられ、24年度以降は控除期間や上限対象残高額の変更も議論されています。最新情報の確認が必要です。

こうした状況を踏まえれば、住宅ローンの「メンテナンス」がこれまで以上に重要です。例えば繰り上げ返済で返済期間を短縮することも有効。親からの贈与や相続、あるいは近年政府が力を入れている「NISA(少額投資非課税制度)」などの投資益を充てる方法もあります。もちろん、より金利の低いローンが見つければ、借換えを行うことで支払い利息が軽減できます。

家の「物語」を考える

住宅の購入後も、その家を舞台とした「家族の物語」は一生続いています。「夫婦の物語」であれば、まずは月々の収入をしっかり確保し、定年年齢の引き上げといった問題を乗り越えながら収支バランスを長期的に保つこと。残念ながら、途中で離婚した場合、後処理を巡って話が大きいにこじれたという話も聞きます。ハッピーエンドを迎えるまで夫婦の絆を保たなければなりません。

住宅購入という一大イベントを機に、あらためて家族が紡いでいくこれからの物語を想像し、皆が幸せに暮らせる「脚本」を書いてみてはいかがでしょうか。



金融・投資教育コンサルタント
ファイナンシャルプランナー
須原 光生さん

※はらみつお●資産運用「新NISA(12/31)」などの講演会・研修会の講師として活躍中。元日本証券業協会証券教育広報センター関西支部長。常に笑顔を忘れず、元気で前向きかつわかりやすい講演が好評。http://www.suhrara-mitsuno.net/

「親との物語」も続きます。親夫婦が郊外の戸建て、自分たちは都市部のマンション住まいというケースなら、思い切って互いの住居を交換するのも一つの手段です。大胆な場面転換によって、自分たちは郊外でのびのびと子育てができ、親世代も交通機関や病院へのアクセスが良好な場所で、より安心して暮らす筋書きも見えてきます。

住宅購入という一大イベントを機に、あらためて家族が紡いでいくこれからの物語を想像し、皆が幸せに暮らせる「脚本」を書いてみてはいかがでしょうか。