

いつ、いくらで 家を買う?

いずれマイホームは欲しいけど、いつ買うのがいいのか、予算をいくらで見えておけばいいのか分からない。そんな悩みは誰もがもつもの。専門家に悩みを解決する方法を聞いた。



【お話を伺った専門家】
ファイナンシャル・プランナー
大石 泉さん

自分予算プランナーとして、「住まい、キャリア、マネー」の3本柱で個人の豊かな人生をサポートするほか、講演・執筆活動、企業研修などで活躍中

「買うタイミング」はいつがよい?

住まいは、買ったほうがよいのか借り続けたほうがよいのか、買うなら頭金を貯めてからがよいのか、早く買ったほうがよいのかなど、買うタイミングは大きな課題だ。

お悩み家族 ① 買うか借り続けるか?



結婚予定のカップル。新居はどうする?

結婚! 新生活スタート! このタイミングで買いますよ!

この先どうなるか分からないし... 賃貸でよくない?

買うvs借りるメリットとデメリット

- 気持ち→マイホームの達成感、高齢期の安心感
- 所有→将来現金化できるのでマネープランの対応策になる
- × 住み替えがづらい
- 借りる→暮らしの変化に応じて、身軽に住み替えができる
- 初期費用の負担が買う場合より少ない
- × 高齢になつての住み替えや家賃の支出に不安

50年間の住居費を比較

買	借り
総額 5289万円	総額 5295万円

家賃は、当初年間7万3000円、9~36年目まで6万5000円(ファミリー向けの部屋)、37~50年目まで6万5000円、それ以外共益費6000円、住み替えごとに敷金・礼金合計2ヶ月、火災保険料等1万5000円、仲介手数料1.05ヶ月、更新料2年ごとに1ヶ月、引越し費用20万円(2回分)



長い人生だもん、それぞれのメリットをよく考えなきゃ

金銭面よりもライフプランで考えるといいですよ

結婚

お悩み家族 ② 今買うか、頭金を貯めてからにするか?



貯蓄が少ない新婚カップルの悩みは?

マイホームは欲しいけど、頭金が少ないわね...

子どもが生まれて、頭金も貯まってから買ったほうがいいかなあ

貯蓄できるペースと金利上昇のリスクを考慮

頭金を増やせば借入額を減らせるので、ローンの返済額を抑えることができる。だからといって、頭金が急に貯まるわけでもない。年間でいくらか貯蓄できるのか、具体的に調べてみよう。貯蓄の金利も低ければ、ローンの金利も低いという低金利の今は、貯めている間に金利が上がってしまうリスクもある。左表のように、頭金を50万円増やせば返済額は減る①が、金利が上ると頭金を増やした場合よりも返済額が増える②こともある。

「住みたい場所に住みたい家があるかどうか、最も優先すべき点でしょう」

借入額が減っても金利上昇で負担が増える場合も

借入額	金利	1.6%	1.9%	2.2%	2.5%	2.8%
2140万円	毎月返済額	6万6576円	6万9796円	7万3106円	7万6503円	7万9988円
	総返済額	2796万円	2931万円	3070万円	3213万円	3359万円
2090万円	毎月返済額	6万5021円	6万8166円	7万1398円	7万4716円	7万8119円
	総返済額	2731万円	2863万円	2999万円	3138万円	3281万円
2040万円	毎月返済額	6万3465円	6万6535円	6万9690円	7万2929円	7万6250円
	総返済額	2666万円	2794万円	2927万円	3063万円	3202万円
1990万円	毎月返済額	6万1910円	6万4904円	6万7982円	7万1141円	7万4381円
	総返済額	2600万円	2726万円	2855万円	2988万円	3124万円

※35年間元金均等返済する場合で、金利が0.3%ずつ変動したときと借入額が50万円ずつ増えたときで試算。総返済額は返済期間中に金利の変動がない場合



貯まるまで待つ場合にもリスクがあります

金利が変わることも考えないといいけないのね

予想外の出費

親にお願い「頭金アップ術」

頭金は自分たちの貯蓄だけでなく、親に援助を頼む方法もある。それには、「もらう」「借りる」「共有名義」の3つの方法がある。今なら贈与の非課税制度が利用できる。



その1 親からもらう(贈与)

その2 親に借りる

その3 親と共有名義

必ず返す必要がある

親にも持ち分がある

利用できる贈与の非課税制度

- 住宅取得等資金の贈与の特例
2014年までの制度で、2013年の贈与は700万円、2014年の贈与は500万円(ただし、省エネ・耐震性の高い住宅はそれぞれ500万円上乗せ)の贈与が非課税になる。贈与税の基礎控除(110万円)との併用が可能。
- 相続時精算課税制度
(住宅取得等資金の特例)
2500万円までの生前贈与は非課税となるが、相続の際に相続財産として合算され、相続税の計算がされる。住宅取得等資金の特例※で、贈与する親の年齢制限(65歳以上)がなくなる。(1)と併用が可能。
※2014年12月31日までの贈与が対象。