

50代～80代の ライフプランニング

ファイナンシャルプランニング_18
ー住宅の購入①ー

2024.10.17

小川FP・行政書士事務所

小川 佳宏

50代－80代~で特に重要ないくつかのことって何だろう？

- 1 今までのキャリアの棚卸をしていつまで就労するか考えていますか？
- 2 公的年金の受給方法と社会保険の壁を知っていますか？
- 3 今、入っている生命保険や医療保険を知っていますか？
- 4 住宅の購入、買い替えを検討していますか？
- 5 自分の資産運用について考えて実行していますか？
- 6 将来、できるだけ介護のお世話にならないように気を付けていますか？
- 7 相続の準備や遺言書は書いていますか？
- 8 さあ、家計や人生の棚卸をして人生100年時代を楽しく準備しましょう。

リタイアメント
ライフプランニング
(※)

※50代でリタイアメントするという意味ではなく、役職定年、定年、第二定年と就労関係のイベントがきますので、早めに意識、準備していく必要があるということです。

住宅の購入

今まで賃貸住宅できたけど住宅購入の検討をしようと思うけど母さんはどう思う？



そりゃ、賃貸より快適でいいけど子供たちのこともあるし、これからの老後のこともあるし、賃貸のが気楽かもしれないわよ。

まだまだ先だけど、現金を持っでは逝けないからね。できるだけ快適な生活と自分が稼いだ想いでつくりにお金は使いきるという考え方も最近あるみたいだしね。



住宅購入はご家族で話あって決めてくださいね。それぞれ思いが違うかもしれません。折角、楽しい計画が家族の仲たがいになってしまうと残念ですから。

そうですね。私も持ち家はほしいけど、いろいろ心配事が納得して解決できないと不安です。例えば、住宅ローンや老後資金に影響しないかとか。



おっしゃる通りですね。まずは、現在の賃貸住宅か、購入をするかしっかりとお子様入れてご家族で話し合ってください。



住宅の購入

はい、そうします。仮に家族で購入の合意ができれば何を考えればいいですか。



物件と予算を決めましょう。立地、広さ、戸建て（分譲、建売）、マンションで予算が大きく異なってきますからね。



家族で話合うちで物件や立地のイメージはできてきたので、後は予算と住宅ローンがきちんと返済できるか心配だな、母さん。



住宅ローン返済は、車のローンなど含めて生活費の35%以下にしましょう。余裕をもつとすると30%以下で、頭金は50代でいらっしゃるののでできれば多めにしておくといいです。



一度、計算してみないといけないな。先生の所でローン返済のシミュレーションしてもらえますか。



もちろんです。住宅購入のご検討に関わらせていただき有難うございます。後で必要なデータを依頼いたしますのでどうぞよろしくお願いいたします。



本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ 住宅の購入は賃貸住宅と比較し、これからの子供世代を含めたライフスタイルを見極めてご家族で十分、話し合いをして決めましょう。
- ✓ 物件の選択により予算が決まります。住宅ローンの返済が家計に無理のないように納得するまでシミュレーションをする必要があります。
- ✓ 初期の購入諸費用も 6 %程度は見ておきましょう。

正解はありません。ライフスタイル、経済的負担、ご家族事情で納得して決めましょう。

- ・どこに住みたいか（都会、田舎、適度に中間）
- ・子供の学区は？
- ・一人かご家族と一緒に。
- ・勤務地はどこか。転勤はあるのか。自営業か？
- ・両親と同居は？
- ・マンション派、一戸建て？
- ・新築、中古？
- ・安全性？（災害、犯罪）？

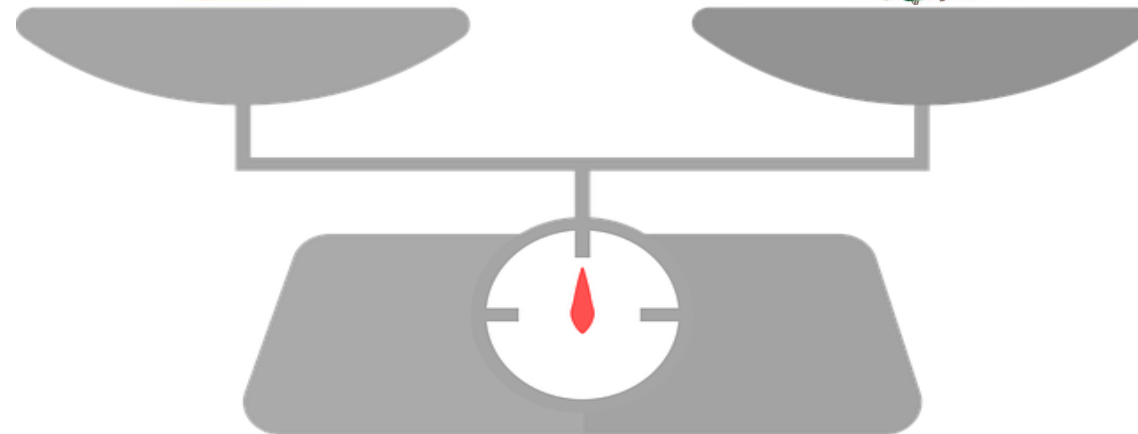


- ・今、何歳で給料の見通は？
- ・親の援助を期待できるか？

購入



賃貸



同じレベルで50年の住宅費を比較するとよいでしょう。

頭金2割以上、ローン借入額 + 諸費用3-10% + 購入後諸費用を全て考慮が必要です。

諸費用	頭金2割 以上	住宅ローン借入額
-----	------------	----------

頭金： (50代は5割目安)

全体22%,

単身男性:29%、単身女性28%

夫婦のみ：11%、子あり夫婦:16%

(出所：日経新聞2023/5/6)

消費税

・新築物件は建物部分に消費税が10%かかる。

・中古仲介：

①個人間：不要、②不動産業社仲介：不要、③不動産業者販売：必要

◆購入時

物件価格の3-7%（新築）、6-10%（中古）

- ・登録免許税、司法書士報酬（登記）、不動産取得税
- ・固定資産税精算金、ローン手数料、ローン保証料
- ・適合証明手数料、火災保険料、地震保険料
- ・印紙税、抵当権設定費用

◆購入後

- ・共通：固定資産税、都市計画税、火災保険料、地震保険料、設備内装修繕費
- ・一戸建て：増改築費、建物修繕費
- ・マンション：管理費、修繕積立金（通常増額される）、駐車場代、修繕積立一時金



住宅ローン返済

他のローンを含めて返済負担率は35%以下に抑えましょう。

$$\text{返済負担率 (\%)} = \frac{\text{返済予定額} + \text{奨学金や自動車ローン等の返済額}}{\text{収入 (額面)}} < 35\%$$

審査項目

<借り入れる人の情報>

- ・勤務先、職種、雇用形態、年収
- ・他の借入比率
- ・預貯金、資産の保有

返済能力の判断

金利の高いローンは返済しておく

頭金を20%程度は用意する

<物件の情報>

- ・土地や建物時価

返済ができない場合の競売のための担保価値

マイホーム購入 ～住宅ローン限度額の目安～

無理なく払える毎月返済額から借り入れ可能額を知りましょう。年収の5倍程度です。

現在の家賃/月	+	住宅購入 積立額/月	-	購入後維持費 (固定資産税、駐車場、 管理費、修繕費等)	=	無理ない返済 可能額/月
12万/月	+	3万円/月	-	3万/月	=	12万/月

(この金額で家計が無理なくやりくりできていること)

現在35歳、毎月の返済可能額12万円、
60歳までに完済したい。将来の金利変
動が不安なので固定金利で借りたい。
(変動との組み合わせも可能)

参考値) 2024.4.1現在 三菱UFJ銀行住宅ローン金利

変動金利	0.345% ~ 0.425% 通期引下げ型
固定金利選択型 (10年)	0.980% ~ 1.060% 通期引下げ型
全期間固定 (35年)	1.730% ~ 1.810% 通期引下げ型

無理ない返済 可能額/月	利率	返済期間別 借入可能額(万円)			
		20年	25年	30年	35年
12万円	1.0	2609	3184	3370	4251
	2.0	2370	2830	3250	3620
	2.5	2260	2670	3040	3360
	3.0	2160	2530	2850	3120
	3.5	2070	2400	2670	2900

借入額、金利、返済期間で変わってきます。家計とのバランスが重要です。

軽い

住宅ローン負担

重い

少ない

借入額

多い

低い

金利

高い

短い

返済期間（返済額/月 固定）

長い

長い

返済期間（借入金額 固定なら）

短い

2024.4現在、日本もマイナス金利を脱し、今後、固定金利のみならず、2024年10月から変動金利も上昇してきました。

Thinking time !

住宅購入を考え始めたら何を検討すればよいでしょうか。

購入の目的

- ・なぜ住宅の購入を検討していますか。
- ・それはご家族の今後のライフスタイルに合致していますか。



物件と予算

- ・どのような物件がご家族の今後のライフスタイルに合致していますか。
- ・予算はいくらくらいを想定していて、家計の中での住宅ローン返済のシミュレーションをしていますか。

業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

● 個人のお客様のご相談

◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

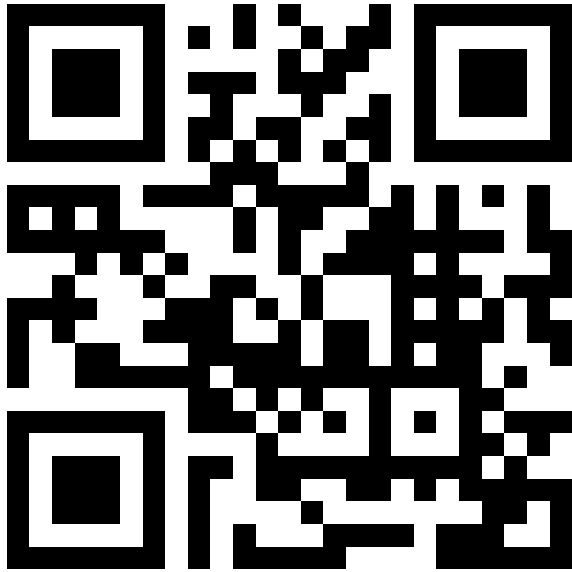
● 各種セミナー

◆ 世代別セミナー

◆ テーマ別セミナー

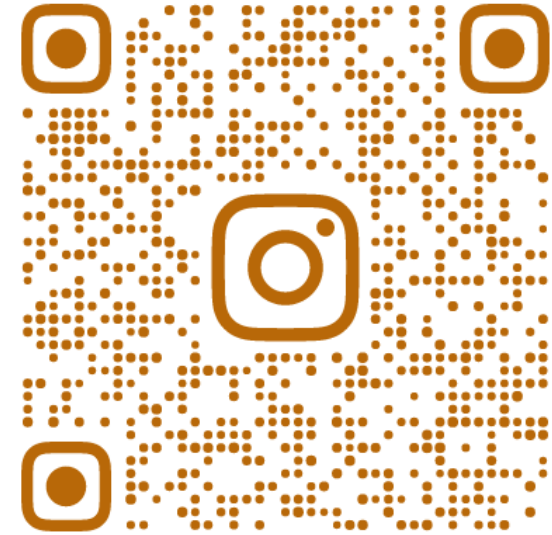
詳細はホームページとインスタをご覧ください

ホームページ



<https://www.fp-aichi-lcm.jp>

インスタグラム



@FP_YOSHISAN