

教えていただいた先生



ファイナンシャル・プランナー
川淵 ゆかり

取得資格

日本FP協会CFP、厚生労働省1級ファイナンシャル・プランニング技能士、相続診断協会相続診断士、日本商工会議所簿記1級、情報処理技術者試験データベース等

坂井市三国町出身、丸岡町在住。国家公務員、システムエンジニアを経て独立。元敦賀短期大学非常勤講師。子育て世代や経営者の顧客を中心に、住宅ローンや老後を見据えた資産運用のアドバイスが得意。著書「あなたの常識間違いだらけ! 資産づくり見直しポイント」

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency



フラット35



住宅金融支援機構

住宅金融支援機構 北陸支店 地域営業グループ
営業時間 9:00~17:00(土日祝日、年末年始を除く)
TEL: 076-233-4254 HP: www.jhf.go.jp

今回でこの連載も終了となります。続けて読んでいただいた方、ありがとうございます。2018年、『ワン』ダブルなマイホームを手に入れてください!

わかると安心



最終回:住宅ローンに関するあれこれ

エネルギーを自給する住宅で家計にも優しく。

これからの住宅のトレンドとしてZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)があげられるでしょう。ZEHとは、簡単に言うと「使うエネルギーより創るエネルギーのほうが多いか同等の家」のことです。光熱費を大きく削減することが出来る家になります。

具体的には、断熱材や高断熱の窓やサッシで断熱性能を高めたり、省電力のエアコンやHEMS(ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)による省エネルギー、さらに太陽光発電システムを採用することでエネルギーを創り出したりすることがZEHの特長です。

しかしながら当然、ZEHは高性能な断熱材や高効率で高価な住宅設備機器などを採用するため、どうしても一般の家よりも高価な家になってしまい、住宅ローンの借入額も増えてしまう可能性もあります。どのくらいの金額をZEHに投資できるのかをよく考えて採用しましょう。

また、ZEHは、平成28年度で125万円、平成29年度も75万円のお得な補助金制度があります。

たので、ZEHを考えている方は今後の補助金制度や条件などの情報に注意するようにしてください。

新築じゃないとダメですか？



たしかにZEHは魅力ですが、なかには「ZEHは贅沢。普通の家も建てられるかどうかかわからない。」という方もいらっしゃるでしょう。

ローンを払い終える自信がない、老後の生活が不安だ、と言った相談者には、私は新築ではなく中古住宅の購入といった選択肢もご提案します。

小さいお子さんがいるご家庭では、せっかく新築の住居を手に入れても綺麗な状態を保ち続けるのは難しいのではないのでしょうか？

中古物件の方が予算内で新築よりも広い家を手にも可能ですし、中古物件でも新築と同様に住宅ローンは利用できます。

現在はリフォーム済みの中古物件も多く販売されており、修理の必要もほとんどなくすぐに入居できる物件も多いです。他にも実家をリフォームして住む、という選択肢もありますね。

こういった方法は新築に比べて費用を大幅に減らすこともできます。住宅ローン期間を短くできたり、その分将来のための預貯金を増やしたりすることも可能です。

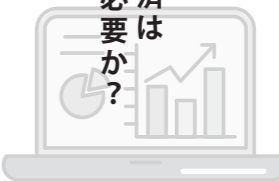
ちなみに「フラット35」で例えると、返済期間が20年以下の「フラット20」であれば、より低い金利での借入れが可能ですし、リフォームの場合も現在は色々とローンも充実しています。

子育て期間中は中古物件で過ごし、子供の進路が決まったあとにその後の家族構成によってまた住まいを考えれば良いと私は考えます。子供が県外に出してしまうのであれば夫婦二人の小さな家を新築

したり、同居するのであればそのままリフォームして住み続けたり、二世帯住宅を検討したり、と色々柔軟に考えられます。

何があるかわからない時代、人生100年と言われる時代です。住まいもその時々状況の変化に対応できるように設計していきましょう!

繰り上げ返済は必要か？



住宅ローンは非常に長期に抱える負債です。

そのため、せっせと繰り上げ返済を実行し、住宅ローン残高を減らしている人もいます。

しかし、この繰り上げ返済もやりすぎると裏目に出る可能性もあります。

よくよく考えていただくと、現在の住宅ローンは長期で利用できる非常に低金利のお宝ローンになります。もちろん全期間固定金利型の住宅ローンに限りませんが。

繰り上げ返済で住宅ローン残高を減らしても、将来に資金不足となつてカードローンなどの住宅ローンを超える高い金利のローンを利用しては意味がありません。長期の住宅ローンの返済は前半よりも後半が重要です!

お父さんの収入ダウン、親の介護、子供の教育費アップ、増税…。何があるかわかりません。

将来に備えて、住宅ローンと併行して資産づくりも考えてはいかがでしょうか。

消費税アップは2019年10月。



消費税の増税は来年10月に予定されています。土地は非課税ですが建物には課税されますので、2%の増税の影響は小さくありません。

ただし、増税に伴い経過措置が取られますので、19年3月末までに契約すれば、引き渡し時期が19年10月1日以降となつても8%の税率が適用されます。

土地の購入から始める方は時間がかかりますので、早めに動くようにしましょう。