

住宅ローンに関する質問にはこう答える

ここでは、住宅ローンについてお客様から聞かれやすい質問への回答法を解説します。

山下和之 住宅ローンアドバイザー

質問1

住宅ローンは増税前に借りたほうがお得なの？



消費 費税がどのようにかかるのかや増税による影響は、住宅の形態によって異なります。新築の注文住宅の建築や建替えなどにおいては、建築費全体に消費税がかかり、消費税が8%から10%になれば、その分負担が重くなります。

新築マンションや建売住宅の土地には消費税はかかりませんが、建物には消費税がかかります。建物が販売価格の5%とすれば、消費税増税による負担増はその発生します。なお、中古住宅を不動産会社などの事業者から購入する場合は建物が消費税の対象になりますが、個人間売買で中古住宅を購入する場合、消費税は課税されません。お客様には購入予定の住宅の形態を確認し、消費税がどうかかるのかや増税による負担増はどの

くらいか説明するとよいでしょう。すまい給付金を活用

消費増税による負担増は、すまい給付金の活用により軽減することもできます。すまい給付金は、消費増税による住宅取得者の負担を緩和するために創設された制度です。消費税率が8%のとき

には最大30万円、10%のときには最大50万円が給付されます。お客様には増税による負担額の目安を伝えたくて、すまい給付金などの情報提供を行うとよいでしょう。もっとも、消費税があるから急いで住宅を購入するというのは、本末転倒です。本当に欲しい家が見つかり、自己資金や年収などを踏まえて安全な資金計画が建てられるときに「住宅ローンの借り時」であることをアドバイスするとよいでしょう。

▼このように答えよう



質問2

私はいくらまで住宅ローンを組むことができる？



住 宅ローンをいくらまで借りられるかについては、返済負担率の規定によります。返済負担率とは、年収に占める年間の住宅ローン返済額の割合のことです。年収500万円で年間返済額が120万円なら、120万円÷500万円で0.24ですから、返済負担率は24%になります。フラット35では、年収400万円未満であれば返済負担率30%まで、400万円以上であれば35%まで融資可能になっています。民間金融機関でもほぼ同様の基準を設けています。

家計状況や将来設計を聞く

借入可能額の目安は、返済額の限度(月額)÷100万円あたり毎月返済額(借入額100万円の毎月返済の目安)×100万円で求められます。

フラット35と同様の基準だとすると、例えば年収500万円の人の場合は、その35%の175万円が年間の返済額の限度で、月額にすると14万5833円になります。金利1%で35年返済だとすると100万円あたりの毎月返済額は28222円ですから、年収500万円の人の場合、14万5833円÷28222円×100万円で、5160万円(10万円以下切り捨て)まで借りられます。

しかし、これはあくまでも審査基準上の借入可能額です。実際には、お客様の現在の家計状況や将来設計などを十分にヒアリングし、無理のない返済計画を立てるようアドバイスしましょう。

質問3

自己資金なしでも住宅ローンを組むことができるの？



ほ とんどの金融機関では、住宅ローンの資金使途を住宅取得資金としていますが、取得にあたって必要な諸費用の分まで融資可能な金融機関もあります。この場合、お客様は自己資金なしでも取得が可能になるわけですが、あくまでもそれだけ借りても十分な返済能力があることが前提です。だれでも自己資金ゼロで借りられるわけではないことを伝えましょう。

融資条件が変わる

同時に、自己資金の有無で融資条件が異なることを、説明できるようにしておきましょう。フラット35では、借入額の1割以上の自己資金があれば金利が低くなります。18年9月の金利を見ると、返済期間35年の金利は、自己資金が1割以上なら1.39%で

すが、1割未満だと1.83%と0.44%も高くなります。借入額3000万円だと、毎月返済額は1.39%なら9万247円ですが、1.83%では9万6781円に増えます。月額6534円、年間では約8万円、35年の総返済額では約274万円もの負担増です。民間金融機関ではここまで大きな差はありませんが、それでも自己資金が2割以上あれば適用金利が低くなるといったところが多いようです。自己資金が増えるほど融資条件が良くなり返済負担も軽減されるケースが多いため、できるだけ自己資金を増やすようにアドバイスしましょう。

POINT

家計状況や将来設計などをヒアリングし、無理のない計画をアドバイス

POINT

自己資金の有無で融資条件が変わることや返済負担が減ることを説明