

マネープラン相談 | 住宅・不動産⑥



旧 高齢者が住宅ローンを組んでマンションを取得するのは困難

新 年金受給者でも、住宅金融支援機構の「リ・バース60」を利用すれば取得可能

そんな中、最近利用者が増えているのが、住宅金融支援機構が実施している高齢者向けの住宅ローン「リ・バース60」だ。原則

利用者の約6割を年金受給者が占める

あ る程度の年齢になると、古い住まいのままでは防災、防犯、バリアフリーなど様々な面で住みづらくなっていく。そのため、最新の住宅に住み替えたい、特にフルフラットで防犯面などでも安心感のあるマンションに買い換えたいといった人たちが少なくない。それが無理なら、せめてバリアフリーにリフォームしたいという人が増えている。

しかし、高齢期に入ると、住宅の購入、リフォームなどは資金面で難しい問題が出てくる。住宅ローンには年齢制限があり、多くの場合、借入時の年齢は70歳未満、完済時の年齢が80歳未満などとなっている。したがって、65歳以上の高齢者になると住宅ローンを利用しにくくなり、ましてリタイアして年金生活になったら、とても不可能と思ってしまう人が多いのではないだろうか。

的に60歳以上が対象で、土地・建物を担保として借りることができ、元金は据置きで、利息支払いだけでOK。元金は本人が亡くなったあとに、相続人が物件を売却するなどして一括返済する仕組みだ。

金利は住宅金融支援機構のフラット35などに比べるとやや高めだが、それでも2%から3%程度。借入額2000万円とした場合、元金据置きなら、金利2%の利息は毎月3万3333円になる。金利2%、15年元利均等・ボーナス返済なしの毎月返済額は12万8701円だから、毎月の負担は4分の1程度で済む計算だ。

こうしたことから、このところ申込み件数が前年比で1割程度増えており、利用した人の内訳をみると、6割近くを年金受給者が占めている。会社員や自営業、会社役員の人たちもいるものの、年金以外に収入はないという人でも、この「リ・バース60」で家を建てたり、買ったたりしている。バリアフリー化のリフォームの費用としての借入れもOKだが、実際の資金使途を見ると、一戸建ての新築が35・8%、新築マンション購入が13・3%など、住宅の取得が半数以上を占めている。高齢だからと諦める必要はない。

マネープラン相談 | 住宅・不動産⑦



旧 マイホームの取得にあたっては2割以上の自己資金(頭金)が必要

新 夫婦の収入が1,000万円以上の世帯では、自己資金1割以下が当たり前

ひ と昔以上前の住宅ローンの世界では、「自己資金2割以上」が当たり前だった。以前は、多くの金融機関が自己資金2割以上を前提とし、2割未満では融資を受けられないケースもあった。現在の住宅金融支援機構の前身で、当時の住宅ローンの主役的存在だった住宅金融公庫もそうだった。しかし、このころは、自己資金2割未満、1割未満でもOKとする金融機関が増えており、年収などの条件が揃っていれば、自己資金ゼロでも融資する金融機関がある。もちろん、自己資金が2割以上あったほうが、返済負担が少なくなる、利用時に優遇金利の適用を受けやすいなどメリットが多いのは言うまでもない。だが、それにこだわっていると、せっかくの条件に合った物件を買い逃してしまうことになりかねない。一定の条件が揃っているなら、自己資金にこだわらずに買うのも1つの選択だ。

実際、リクルート住まいカンパニーの調査によると、2019年に首都圏で新築マンションを買った人の自己資金割合の平均は19・1%だが、年収1000万円を超えるパワーカップルだけだと9・9%に下がる。

一定の条件が揃っている人であれば、自己資金2割にとらわれる必要はないだろう。

自己資金1割以下でも無理なく買える場合も

例えば、5000万円の新築マンションを、自己資金2割で買うとすると、借入額4000万円、金利1%、35年元利均等・ボーナス返済なしの毎月返済額は11万2914円。この場合、年収に占める年間返済額の割合を示す返済負担率は、年収500万円の人も27・0%で、年収1000万円なら13・5%になる。やはり自己資金が多ければ、返済計画にゆとりが出てくる。

それが、自己資金が1割で借入額が4600万円になると、毎月返済額は12万9851円に増え、年収500万円の人の返済負担率は31・1%で、少し厳しめになる。ただし、年収1000万円であれば返済負担率は15・6%にとどまる。

年収などの面で条件が整っている人であれば、自己資金1割以下でも無理なく買えるケースがあるということだ。自己資金2割にこだわらず、相手の年収などに合わせてアドバイスできるようにしておきたい。