

# 『学べる住宅資金』 勉強会



講師：一般社団法人住まい文化研究会 大高英則

(相続診断士、住宅ローンアドバイザー、FP技能士)

# 【学べる住宅資金】

①

住宅ローン

借入 3,000万

35年ローン

本当に

32歳 67歳!?

返済できる?

②

金利が変わると

全期間固定金利型

変動金利型

固定金利期間選択型

返済額は どう変わる?

景気 物価 為替

③

住宅ローン

定年後

残ったローン

何歳まで払う?

④

条件により変わる

新築? リフォーム?

入居のタイミング

住宅の環境性能

住宅ローン減税

⑤

住宅購入時の相続対策

贈与を上手に活用しよう!

税金が からない? 安くなる?

⑥

永遠のテーマ

賃貸 購入

どっちがお得

今回は、6テーマについてお話します。

最も『気になるテーマ』は、どれですか？

テーマ1

「住宅ローン  
いくら借りられるの？  
本当に返せるの？」



第5話 いくら借りられるの？本当に返せるの？ / 学べる住まい「マナスマ」お金編



例) 審査金利1.96%、返済負担率35%



最大の借入可能額は



♪ : 最初に、「年収からみた」最大の借入可能額を確認しましょう！  
その範囲内で、「無理のない」借入額を検討する必要があります。

第5話 いくら借りられるの？本当に返せるの？ / 学べる住まい「マナスマ」お金編



例) 固定金利、返済期間35年、金利1.96%



ボーナスなしで月々の返済は、9万8,800円



1:39 / 3:14

♪ : 「無理なく返済できる」借入額を確認しましょう！

「新築前後」の光熱費等、比較をしながら検討しましょう！

テーマ2

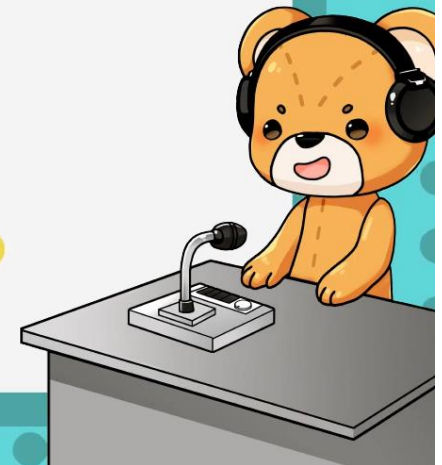
「金利が変わると  
返済額はどう変わる？」





## 住宅ローン

- ・全期間固定金利型
- ・変動金利型
- ・固定金利期間選択型



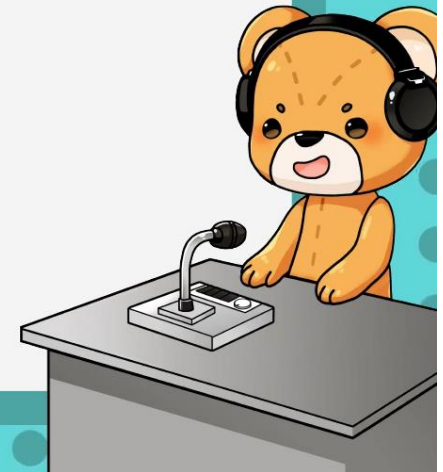
♪ : 「金利」によって返済額大きく変わってきます。

まずは、住宅ローンの種類を確認しましょう！



## 全期間固定金利型

全返済期間の適用金利が一定のものと、返済途中で金利が変わる2段階の金利のものがある。  
(例:当初10年間と11年目以降)

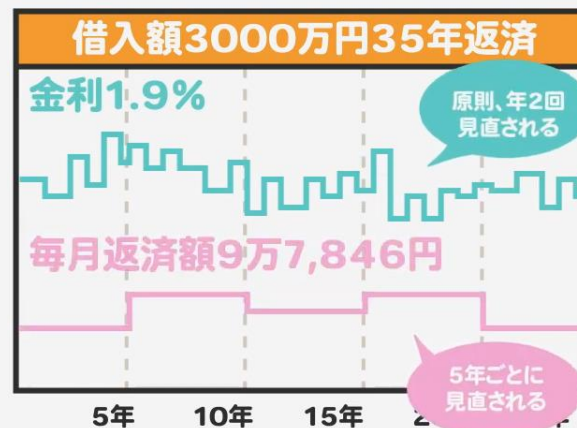






## 変動金利型

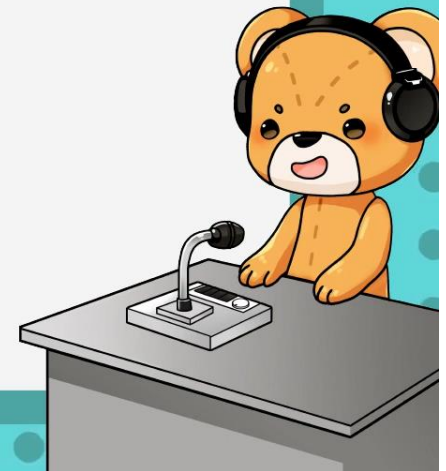
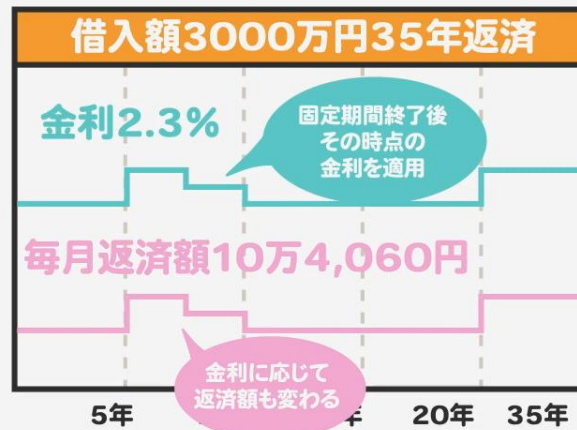
半年に1度、適用金利が変わる。  
また、5年毎に返済額の見直しが行われる。





## 固定金利期間選択型

返済期間中の一定期間は金利が固定されるタイプ。  
固定金利期間終了後は、変動金利型又は、  
再選択した固定金利型となる。



第8話 金利が変わると返済額はどうかわる？ / 学べる住まい「マナスマ」お金編

The video player shows a whiteboard with three yellow boxes listing interest rate types: 全期間固定金利型 (Fixed for the entire term), 変動金利型 (Variable), and 固定金利期間選択型 (Fixed for a selected period). To the left, a thought bubble contains icons for '新婚生活' (Newlywed life) and '子供のいる暮らし' (Life with children). To the right, a money bag is surrounded by bubbles for '景気' (Economy), '物価' (Prices), and '為替' (Exchange rates). A cartoon bear wearing headphones sits at a desk with a microphone. The video progress bar shows 1:53 / 3:29.

ON AIR  
学べる住まい  
マナスマ  
あなたの家づくり応援サイト

全期間固定金利型  
変動金利型  
固定金利期間選択型

新婚生活  
子供のいる暮らし

景気  
物価  
為替

1:53 / 3:29

♪：結局どれがお得かということですが、「金利」は、景気、物価、為替の影響で変わってきます。そこで、、、

学べる住まい ON AIR  
マナスマ  
あなたの家づくり応援サイト

全期間固定金利型  
金利型  
選択型  
景気  
為替  
物価

金利が変わった場合？  
返済額って  
どれくらい変わるのか？

♪：「返済額」がどう変わるのかを事前に知っておくことが大事です。  
「金利」と「返済額」の関係を見てみましょう！



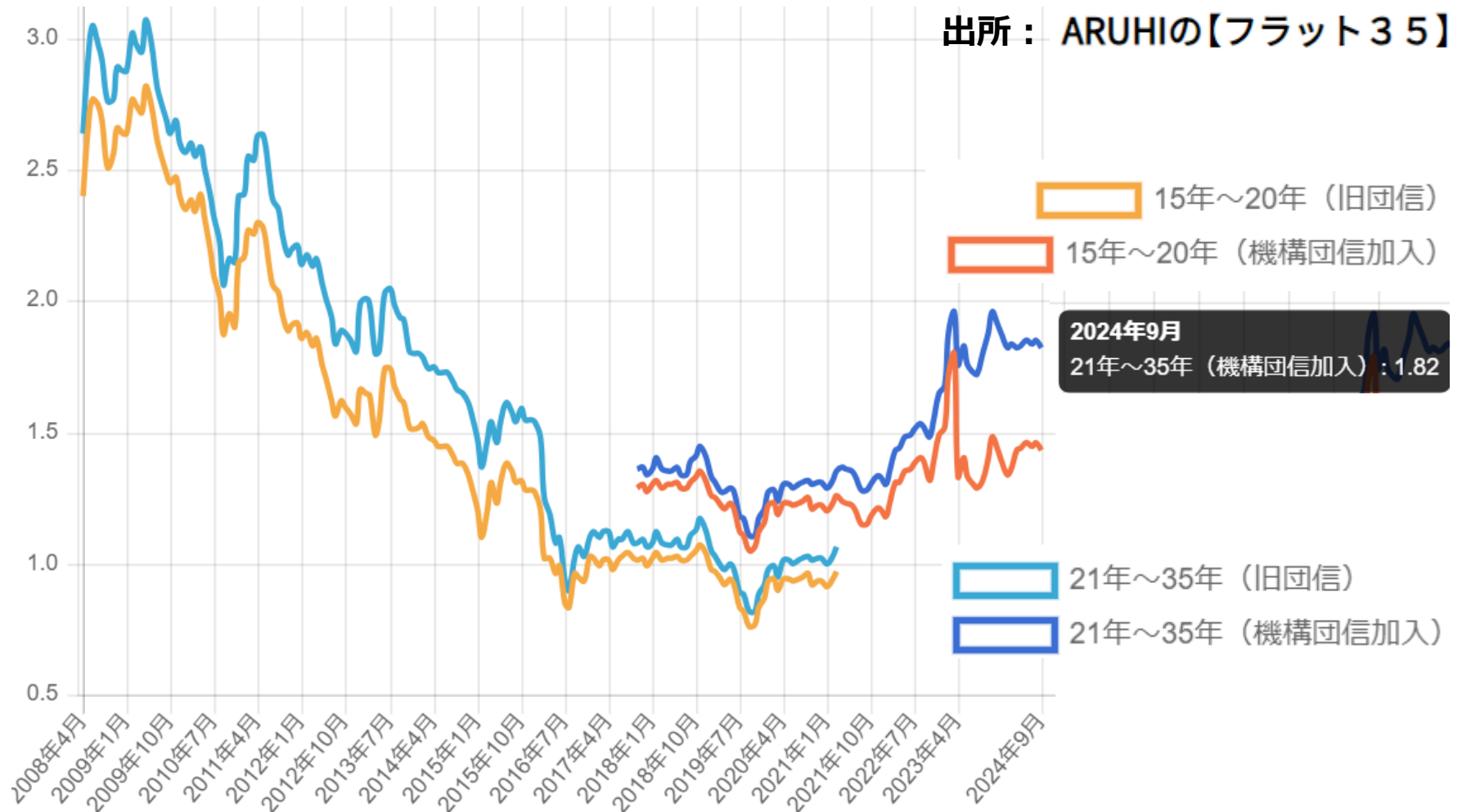
## 3,000万円借入 / 35年ローンの場合

金利		1.96% → 総支払額 4,148万円	
金利	0.1% ↑	2.06% → 総支払額 4,212万円 差額	64 万円
金利	0.3% ↑	2.26% → 総支払額 4,343万円 差額	195 万円
金利	0.5% ↑	2.46% → 総支払額 <b>4,477万円</b> 差額	<b>329</b> 万円
金利	1.0% ↑	2.96% → 総支払額 4,821万円 差額	673 万円



♪ : 「金利」が**0.5%**上がっただけで、差額は**329万円**です。

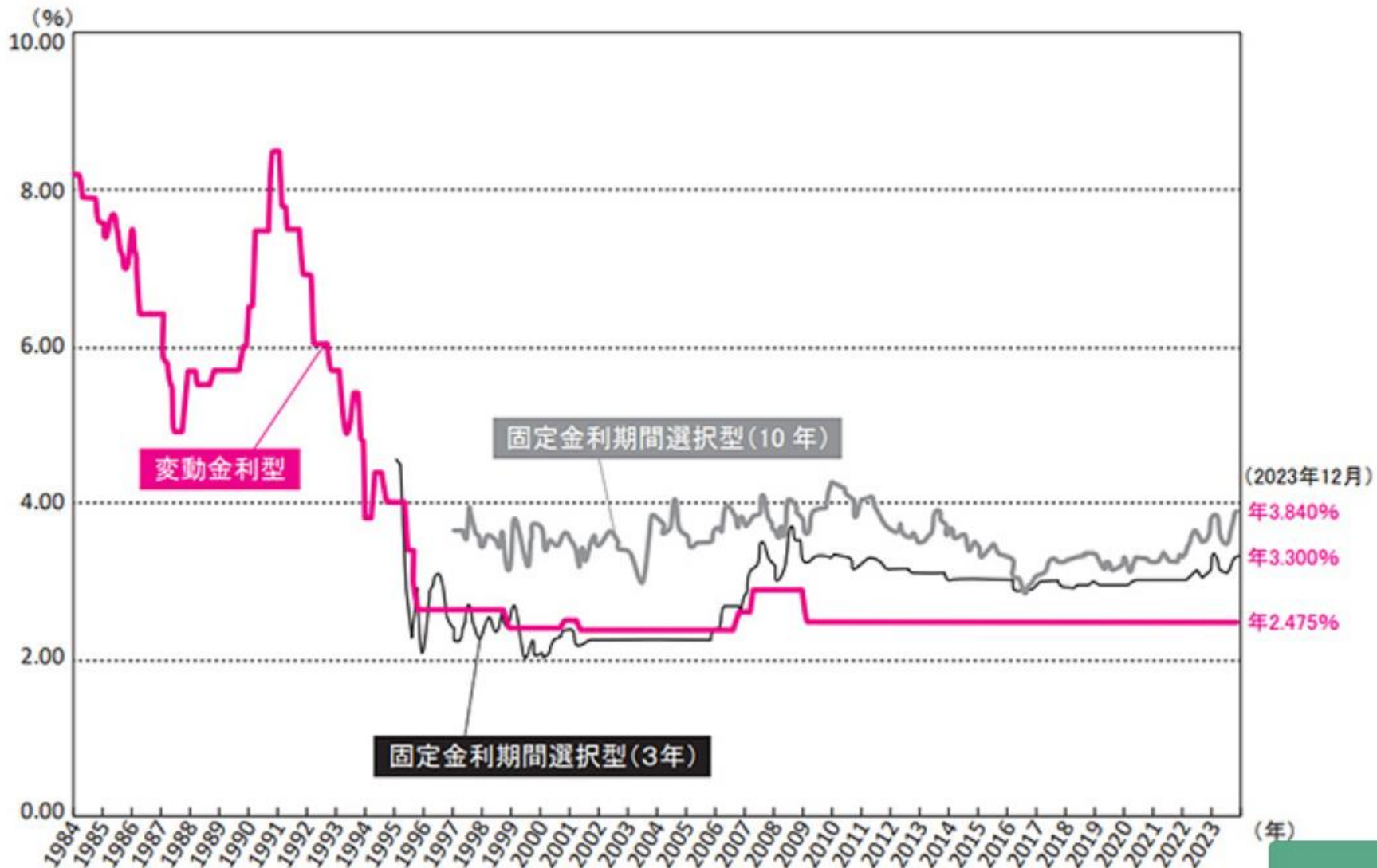
金利上昇のリスクを考えて資金計画を立てることが大切です。



♪：金利の推移を把握しておくことが大事です。また、資金計画は、土地、間取り、設備等に影響するため早めの実施しましょう！

### 民間金融機関の住宅ローン金利推移

(出所) 住宅金融支援機構ホームページ



テーマ3

「住宅ローン  
何歳まで払い続けるの？」





第6話 住宅ローン 何歳まで払い続けるの？ / 学べる住まい「マナスマ」お金編

マナスマ ON AIR  
学べる住まい  
あなたの家づくり応援サイト

例) ご主人32歳

給料 年金 年金

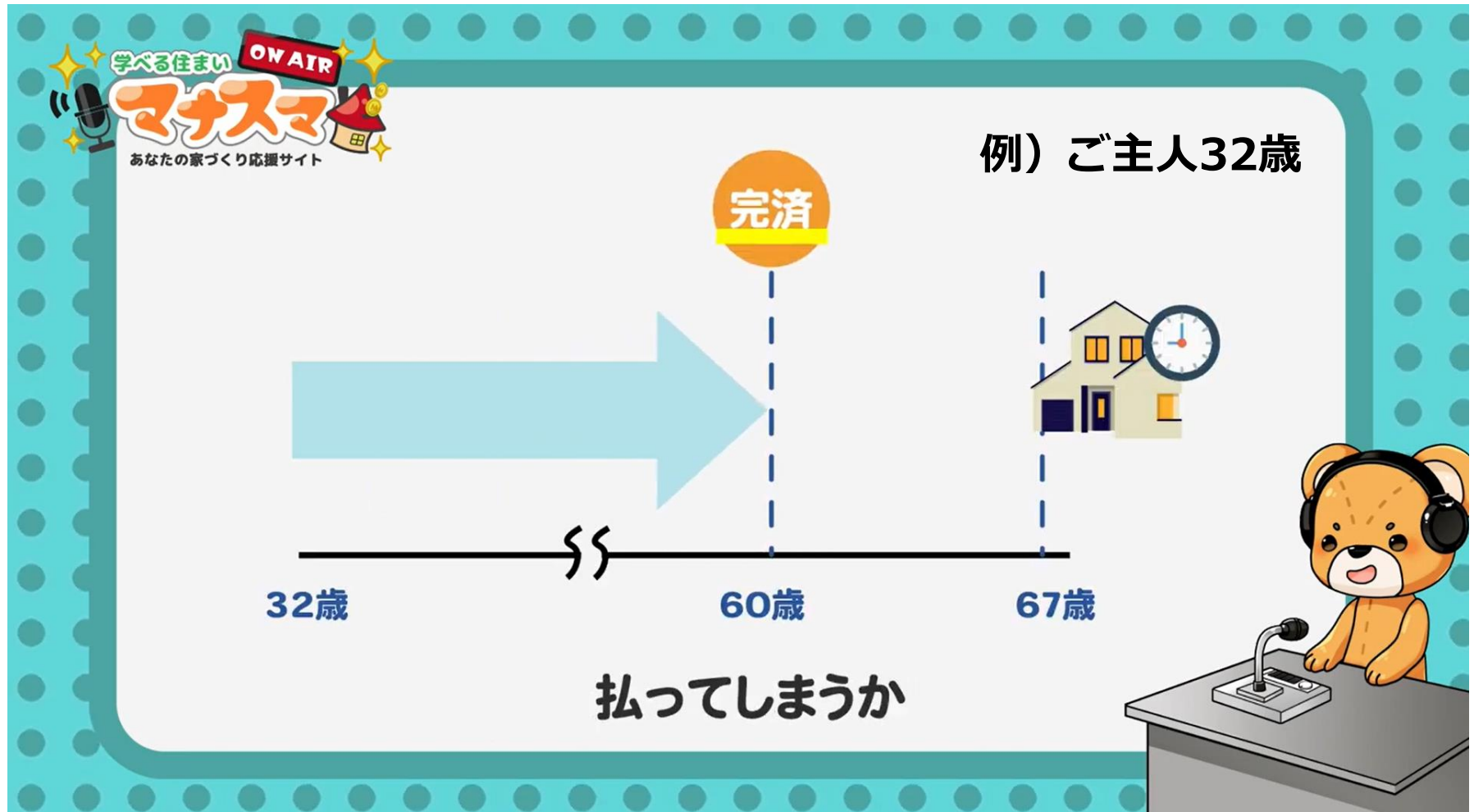
32歳 60歳 65歳 75歳

5年間、年金がない

♪ : 長く借りると毎月の返済額が安くなるので、35年返済が多い。  
しかし60歳からの5年間、**無年金**の期間が生じる。(年金リスク)

♪ : 長く借りると毎月の返済額が安くなるので、35年返済が多い。

しかし60歳からの5年間、**無年金**の期間が生じる。(年金リスク)



♪ : **65歳定年**や**雇用延長**の制度もあるけど、**60歳以降は年収が下がる**。  
大変だけど返済期間を短くして60歳までに完済するか、又は、



繰上げ返済

例①



支払い期間を縮小



完済

or

例②



ローン残高を減らす



60

少なくしておくことが理想なんだ



♪：繰上返済で返済期間を短くする必要がある。又、購入時期が例えば  
**1年先**になると60歳時の残債が**100万円程度**上がることに**注意が必要**

# 【学べる住宅資金】

学べる住まい「マナスマ」 お金編 第9話 住宅ローン減税って何？

## テーマ4

「住宅ローン減税って何？」



0:14 / 4:25



The image shows a YouTube video player interface. At the top left, there is a logo for 'マナスマ' (Manasuma) with the text '学べる住まい' (Learnable Housing) and 'あなたの家づくり応援サイト' (Your home building support site). The video title is '学べる住まい「マナスマ」 お金編 第9話 住宅ローン減税って何？'. A notification bar indicates 'youtube.com - 全画面表示を終了するには、Esc を押します'. The main content area features a central illustration of a house with a blue door and windows. To the left of the house is a yellow circle with the text '所得税' (Income Tax). To the right is a green circle with the text '住民税' (Resident Tax). Below the house is a brown money bag with a red ribbon and the text '借入期間 10年以上' (Borrowing period 10 years or more). Below the house, the text 'もう少し詳しく説明していくと' (I will explain a bit more in detail) is displayed. At the bottom right, there is a cartoon bear wearing headphones and sitting at a desk with a microphone. The video player controls at the bottom show a play button, a progress bar at 1:00 / 4:25, and various settings icons.

♪ : 「住宅ローン減税」は、所得税全部と住民税の一部が戻ってくる制度です。（年末残高の0.7%が最大）



## 省エネ基準

- ・長期優良住宅
- ・ZEH水準省エネ住宅
- ・省エネ基準適合住宅

令和4年



令和7年



♪ : 「省エネ基準」を満たす住宅は、入居する年が令和4年から7年の場合13年間、払った税金が戻ってくる。

学べる住まい「マナスマ」 お金編 第9話 住宅ローン減税って何？

学べる住まい ON AIR  
マナスマ  
あなたの家づくり応援サイト

その他の住宅

新築

省エネ基準

入居年	令和4年～5年	13	年間
入居年	令和6年以降	10	年間



♪ : 「その他の住宅」の場合は、入居年が令和4年～5年は13年間、令和6年以降は、10年間払った税金が戻ってくる。



子育て世帯



若い夫婦



19歳未満の子  
がいる世帯



夫婦のどちらか  
が40歳未満



♪ : 令和6年度は、子育て世帯と若い世帯は、住宅ローンの借入限度額が優遇される。





## 長期優良住宅の限度額

子育て世帯と若い夫婦



5,000万

それ以外の世帯



4,500万



♪ : 「金利」によって返済額大きく変わってきます。

まずは、住宅ローンの種類を確認しましょう！



## ZEH水準省エネ住宅の借入限度額

子育て世帯と若い夫婦



4,500万

それ以外の世帯



3,500万



学べる住まい「マナスマ」お金編 第9話 住宅ローン減税って何？



## 省エネ基準適合住宅の借入限度額

子育て世帯と若い夫婦



4,000万

それ以外の世帯



3,000万





長期優良住宅

新築



入居年 令和6年11月

借入 3,000万円

返済期間 35年

金利 1.82%

年収 420万円

奥さんパート・2歳の子供

13年間で  
概算**179万円**  
戻ってくる!



♪ : 例えば、令和6年11月入居の長期優良住宅（子育て世帯）は、  
13年間で戻ってくるローン減税の合計が、概算で179万円になる。

学べる住まい「マナスマ」お金編 第9話 住宅ローン減税って何？

ON AIR

マナスマ  
あなたの家

借入限度額以外にも  
**定額減税**も関係してくるから、  
詳しいことは  
専門家に相談しよう！

の借入限度額

それ

4,000万

3,000万

2:43 / 4:25

♪：令和6年は定額減税の影響でローン減税が少し減りますが、家賃、金利、減税、贈与、年金リスクを考慮すると延期は望ましくありません。

# 【学べる住宅資金】



建てる前に「知っておきたい話」は、まだまだあります。

『個別相談』をご希望の方は、お申し出ください。

シミュレーション（ご自身の条件で）をお勧めしています。