

# 住まいのお役立ち情報館

## マイホーム購入マニュアル

新築マンション・新築一戸建て・中古マンション・中古一戸建て



### 今買うか、まだ待つか考える

#### 自分にとって今は買いどき？

家を買うには多額のお金が必要。また、買った後も30年近く住宅ローン返済が続く。このため若いうちからマイホームをいつ買うか考え、早めに準備を始めることが大切だ。結婚、子育て、老後……人生の先々まで考え、買いどきを見極めよう。



### 賃貸vs購入 将来どちらが安心か？

住まい選びの永遠のテーマ、「賃貸を続けるか、それとも買うか」。住まいに対する価値観やライフスタイルなどが関係してくるが、まずはそれぞれのメリット・デメリットを把握することが大切。今のことだけでなく、将来のこともよく考えて、自分に合った住まい方を選択しよう。

#### 賃貸

#### メリット

- 家賃や立地、広さなど、家庭の事情に合う家を選び、気軽に引越せる
- 固定資産税などの税金がない
- 不動産が値下がりしても損しない

#### デメリット

- 一生家賃を払い続けなくてはならない(自分の資産にはならない)
- 不動産が値上がりしても関係ない
- 室内を自由にリフォームできない
- 家族向けの広い賃貸住宅は少ない

#### 購入

#### メリット

- 住宅ローン返済が終われば、住居費の支払いが少なくなる
- 自分の資産なので、賃貸や売却ができる
- 不動産が値上がりすればトクする可能性がある
- 室内のリフォームが比較的自由にできる

#### デメリット

- 住宅ローン返済中は簡単に引越せない
- 維持管理費用や税金の支払いがある
- 不動産が値下がりすれば損する可能性がある

### 今買うvs数年待つ どっちがトク？

#### 早めに買うのがおトクで安心な理由

##### 1.家賃を無駄に払わずに済む

買うまでの間に支払う家賃を考えてみよう。たとえば、家賃10万円を5年間払う場合600万円になる。早く買えば家賃の負担がなくなり、長い目で見てトクすることが多い。

##### 2.老後の負担が少ない

住宅ローンの返済期間は最高35年が一般的だが、購入時の年齢が高いと、定年退職後も住宅ローンの返済が続くことに。買う時期は、定年までの期間も考えて決めることが大切。

##### 3.毎月返済額を安くできる

住宅ローンの毎月返済額は、返済期間が長いほど安くなる。定年退職前にローンを終わらせる場合、若いうちに買うほうが返済期間を長くでき、毎月返済額も安くできる。

#### 買うのを数年待ったほうがいい人

##### 1.将来、確実に年収が上がる

将来年収が上がれば、より高い家を買う可能性もある。ただし、価格や金利の上昇で思い通りにいかないことも。物件情報を常にチェック、いつでも買える体制を整えておこう。

##### 2.ほとんど貯蓄がない

住まいの購入には、「購入諸費用(税金等)」と「入居費用(引越し代等)」がかかる。諸費用ローンもあるが住宅ローンより金利が高い。このローンを利用する分、購入予算が下がることもある。最低でも諸費用分のお金を貯めてから購入しよう。

##### 3.車など、他のローンを返済中

現在、車のローンなどがある場合、住宅ローンの借入可能額が減ることもある。金利は、住宅ローンが最も低いので、先に他のローンを返済してから家を買う計画を立てよう。

##### 4.転職したばかりで収入が不安定

住宅ローンの返済を続けるには、長期間にわたって安定した収入を得なくてはならない。転職後しばらくは、将来の収入がどの程度になるか予測しにくいケースが多い。新しい職場で実績を積み、収入の将来像が見えてから、住まいの購入を決断するのがおすすめ。

次に決めるのは買うタイミング。長い目で見れば、家を買う時期が早いほど住居費が安くなり、将来も安心だといえます。しかし、何の準備もなく無理をして買ってしまつと、後の生活に負担がかかることも。現在の貯金や年収、年齢をもとに、自分にとっての住まいの「買いどき」を見極めましょう。



# 住まいを買うための手続きをする

## 住宅ローンの選び方

家を買うとき、住宅ローン選びにも気を使いたい。ローンの選び方次第で、返済額や諸費用が大きく違うのはもちろん、将来のライフプランに影響を与えることもあるのだ。おトクで安心な住宅ローン選びのコツをアドバイスしよう。



### 金利タイプの違いを知っておこう

住宅ローン選びの一番のポイントは、金利タイプの選択だ。それぞれの特徴をチェックしておこう。

#### ① 全期間金利固定型

当初の金利は高めだが、返済終了まで変わらない。フラット35が代表的。全期間固定型のほか、11年目に金利がアップする2段階固定型がある(11年目以降の金利も最初に決められている)。返済額がずっと同じなので、将来の家計プランが立てやすい。家を買った後は、子どもの教育費等の準備に専念できる。

#### ② 変動型

当初の金利は低いが、市場金利に連動して原則半年に1度見直される。ただし、返済額の変更は5年に1度行うケースが多い(返済額の上昇幅は最大25%まで)。5年後に返済額がどう変わるか予測しにくいいため、収入が多く家計に余裕のある人に向いている。そうでない場合は、買った後、金利や返済額の上昇に備えた貯蓄などが必要。

#### ③ 固定期間選択型

金利を一定期間固定。固定期間終了後はその時点の金利が適用される。固定期間は2年、5年、10年、20年など金融機関ごとに決められ、その中から選択できる。借入当初の金利は短期のほうが低い。期間終了後の金利に応じて金利や返済額が変わるため、金利上昇のリスクがある。例えば、「今後3年間は幼稚園の費用がかかるが、小学校入学後しばらくは教育費がかからない」など、将来の家計の状況を考えて期間を選ぶことが大切。

### 住宅ローンにはどんな種類がある？

住宅ローンは、大きく次の3種類に分けられる。自分に合った金利タイプのローンの中で、一番金利が低いものを探してみよう。住宅ローンの金利は定期的に見直されるので最新の金利をチェックして。

ローンの種類	金利タイプ	最新金利
フラット35 住宅金融支援機構がバックアップする民間金融機関の住宅ローン	全期間固定型 (2段階固定型の金融機関もある)	金融機関ごとに異なる
民間ローン 民間金融機関の住宅ローン。銀行をはじめ、さまざまな金融機関が取り扱っている	変動型・固定期間選択型から選択する金融機関が多い。	金融機関ごとに異なる
公的融資 財形融資、自治体融資など、公的機関による住宅ローン	・財形融資 - 5年固定型 ・自治体融資 - 自治体により異なる	財形融資は勤務先等、自治体融資は各自治体に問い合わせを

住宅ローンの金利は、1カ月ごとに見直される。

住宅ローンの多くは、融資実行時(物件引渡時)の金利を適用するため、今の金利が実際に適用されるわけではないので注意。



魚をよく焼くのですが、魚焼きグリルはお掃除がめんどうで・・・臭いが気になるし、魚の油もできれば触りたくない・・・なんて思ってしまうのですが、何かいいお掃除方法ありませんか？

お家に賞味期限が切れてしまった片栗粉はありませんか？残ってしまった片栗粉はグリルのお掃除に使ってしまいましょう。においも気にならずにスポンジも汚れない。ラクラク簡単なお掃除方法なのでお試しください！



### ポイント

食用としては使えない、賞味期限が過ぎてしまった片栗粉はお掃除に活用できるんですよ！汚れてしまったグリル皿を手軽にお掃除できるのでオススメの方法です。

### ちょっと簡単！お掃除方法

1. 水300ccに片栗粉大さじ7杯を溶かします。
2. グリルを使用後、余熱があるうちに焼き網を取り除いたグリル皿に(1)の液を流し入れ、グリルを開けて1時間放置します。
3. あとは、魚の油や汚れを吸着してゼリー状に固まった片栗粉をめくるだけ。その後水洗いをすれば完了です。

