

ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

住宅購入後の費用！？

こんにちは、プレシークの柴田です。11月も半ばになり、街路樹も黄色に赤にと変わって哀愁も漂い、もうすぐ今年も終わりに近づいてきました。総選挙も終わり、来年以降のことがニュースや話題に上ることも増えてきました。選挙では、年金改革が争点のひとつになっていましたが、各党や政府などの案がまちまちなため、どのように変わっていくか見えてきません。今日の新聞では、年金保険料を従来の13.58%（労使折半）から20%まで上げる案が厚生労働省から出たと報じられています。年金に関しては、どの案でも**負担増・給付減**の方向になっており、老後の対策は個人で今まで以上にしていかなければなりません。住宅は、老後の生活の基盤となるので、大きく関わっていくこととなります。十分検討をして、負担を少なくなるようにしておくことが大切です。

今後の住宅購入に大きな影響を与えそうな住宅ローン減税についても発表されました。

財務省は2004年度の税制改正で、今年末に期限切れとなる住宅ローン減税を縮小して延長する方針を固めた。景気への配慮から制度存続を認めるものの、最大控除額を現行の500万円から300万 350万円に減らす方向で、関係省庁や与党と調整に入る。2005年以降も段階的に規模を縮小する考えだ。

1999年に拡充した現行制度では、今年末までに入居すれば、最大で年50万円ずつ10年間、合計500万円を所得税から控除できる。だが2004年に入居すると、最大で年25万円ずつ6年間、合計150万円に縮小。2005年には制度自体がなくなる。国土交通省は今夏の税制改正要望で現行規模のまま、2年程度延長することを求めた。これに対し、財務省は当初「住宅購入者だけを税優遇する制度は不公平感が強い」（主税局）として延長しない方針を示した。しかし打ち切りで住宅購入希望者の意欲が衰えれば、住宅投資に打撃を与えると懸念。段階的に規模を縮小することにした。（平成15年11月15日、日経新聞より）

選挙前までは、小泉総理大臣を始め前財務大臣などが、単純な延長を示唆していましたが、**来年より縮小していく方向**になっていきそうです。年金を始め、生活に大きな影を落としそうな事がたくさんあります。残念ながら明るい兆しは見えてきません。来年の制度が、どのようなものになっていくか、今の段階では分かりませんが、早い段階から住宅の購入～老後の対策を考えて、計画的に進めていくことが大切です。（早期購入を勧めているわけではございません、早期検討をお勧めしています）

ローン減税は負担がどこまで減るかの問題でしたが、購入時以上に費用がかかるのが住宅の購入後です。中でも、生活に大きな影響を与えるのが、**ローンの金利とメンテナンス費用**です。まず、ローンの金利についてですが、長期金利の上昇のため、公庫の金利を始め長期型のローン金利に影響が出ております。金利上昇局面では、長期固定金利を選ぶのがセオリーですが、借入当初の残高が多い時期に低金利が適用されるメリットもあるので、果たしてどちらが有利になるのか神のみぞ知る所です。っと、これではお読み頂いている方に怒られそうなので、いくつかのケースで試算をしてみました。1) 全期間固定金利4.85%、2) 3年固定 2.25%・3年毎に0.5%上昇・10年目以降3.75%、3) 3年固定2.25%・3年毎に1%上昇・10年目以降5.25%の各条件で30年間・1,000万円を借りた場合の総返済額は、1) 1,900万円、2) 1,567万円、3) 1,776万円になります。この結果から、高い金利で長期固定のローンより、残高が多い時に低金利のメリットを受け、残高の減少による金利上昇リスク軽減を受けた方が総返済額を抑えられることが分かります。さらに、長期固定の金利でも支払いに問題がない方は、低金利時の差額を、短い返済期間になるよう**繰上げ返済**をすることにより、金利上昇リスクを回避し、総返済額を更に減らすことができます。金利設定など個別にご相談を頂ければ、ローン返済シミュレーションなどにて、多様化した住宅ローンから、どのローン商品を選べばいいかアドバイス致します。

テレビ東京で昨日の夜9時に放送されていた番組をご覧になった方はお分かりになったと思いますが、住宅購入後にかかるメンテナンス費用に、多額の費用がかかります。ローン返済は、完済すればなくなりますが、建物にかかる費用はずっと続きます。老後の生活ということでは、ローン支払い以上に大事です。マンションの場合、計画的に修繕積立金を毎月徴収されていますが、一戸建ての場合、所有者自身が計画的に考えていかなければなりません。家計に余裕があれば、リフォームも出来るのですが、ローンの返済に追われ、老後に入って少ない？年金で厳しい家計の中から、**リフォーム代を捻出するのは大変**です。ましてや、老後のローンが組めない時に、建物が生活に支障をきたすようなことになったら最悪です。子供たちが助けてくれればいいのですが、そうならない場合は、売却して、その資金の中から今後の住宅購入資金と老後の生活資金が捻出するか、それもままならないとすると、危険な建物に住み続けなければなりません。そうならないためにも、大雑把にでもいいですから、今からいつまでこれに住んで、その後はこれに住んでとか、人生の中の住宅シミュレーションをし、**終の棲家をいつどうするのか**考えて下さい。老後の住む家があるかないでは大きな違いです。柴田 誠

発行 株式会社プレシーク

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> mail : info@preseek.jp