

どっちがトク?

マイホーム購入と賃貸



ローンの金利は低下し、不動産価格も下がり、住宅版エコポイントが創設され、住宅減税も出揃った今は、マイホームを購入するチャンスといわれます。でも、今後のデフレや減っていく給料、リストラの危険性を考えると、購入は本当にプラス? 不動産価値がさらに下がるなら賃貸のほうがよいかも! と悩みは尽きません。購入と賃貸、いったいどっちがトク?

借りる

Cさん(32歳・結婚11年・子ども2人)

これからは人口が減って不動産は余る傾向で、マイホームの財産的価値は低くなることが予想されますよね。預金金利は低いけれどこんな時代だからこそ購入資金を預貯金として持っている方が安心できるかな? 実家もあるし……。

Dさん(37歳・結婚15年・子ども3人)

賃貸のほうが身動きしやすく気楽よね。仕事柄転勤が多くて2~3年に1回は引っ越し、いろいろな町の雰囲気や人とのつき合いを楽しんできたの。思い出もたくさん残っているわ。今のところ借家人の権利は守られているし、これから高齢者向け優良賃貸住宅制度も整備されるというから、賃貸でもあまり不安はないわ。

でも、年をとったらどうする?!

でもローンが払えなくなったらどうする?!

マイホームは借りて生活を楽しむのが今風?

今、マイホームの買いどき?

買う

Aさん(34歳・結婚12年・子ども2人)

せっかくなためたお金を銀行に預けておいてもふえないし、住宅ローンの金利は安いよね。住宅ローン減税もあるし。住宅のための贈与税非課税枠も拡大したし、今なら親からの援助も期待できるのよ。それに、住宅版エコポイントもあるしね。このメリットを活かしたいわ。今払っている家賃の9万円を住宅ローンの支払いに回せば無駄がないと思うの。

Bさん(30歳・結婚5年・子どもなし)

コツコツ貯金してきた目的はマイホームの購入のため。私たち家族の「城」をもち、生活の基盤を築きたいの。住宅ローンを抱えることで、経済的なリスクはあるけれど夢をかなえる満足感にはかえられないわ。老後の生活資金が不足するならリバースモーゲージを活用して自宅を担保に融資を受けることもできるでしょう。

だから今住む家は借りる



だからマイホームを買う



ただ今思案中

マイホームがほしい。でも、マイホームを購入したもののローンの支払いに不安をかかえているケースも多いと聞く。「お宅のような収入なら大丈夫」と不動産屋さんはいうけれど、給与やボーナスが下がったりしたらどうなる? 子どもの教育費もかかるし、将来の蓄えも必要だし、高齢になって、家賃を払い続けられるか不安。

住宅購入にかかわる優遇措置

※1 住宅ローン減税/一般住宅の場合はローン残高の1%(累計最高500万円)、長期優良住宅なら1.2%(累計最高600万円)を、控除期間10年間、所得税額等から控除可能。

(注)長期優良住宅の場合:長期優良住宅の場合にはローンを組まなくても、性能を確保するためにかけた費用(上限1,000万円)の10%を所得税から控除。その他、登録免許税、不動産取得税、固定資産税などの優遇措置もある。

※2 贈与税の非課税枠/住宅取得のための贈与税非課税枠が2010年は最大1,610万円に拡大。先に贈与を受けて相続時に精算する相続時精算課税制度との併用なら最大4,000万円まで贈与税は非課税(要件あり)。(平成22年中の贈与の場合)

※3 住宅版エコポイント/登録住宅性能評価機構などで省エネ性能の評価を受けた住宅に関して、家電エコポイントと同じようにポイント交換ができる。新築・改築も最高30万ポイント。

シニアライフのための住宅知識

※4 リバースモーゲージ/高齢者が自宅を担保に生活資金の融資を受けることができ、死後その自宅を売って精算する。数は少ないが、自治体や民間(金融機関や住宅メーカーなど)でこの制度を扱っているところがある。ただし、条件によっては使えないこともあるので要注意。

※5 借家人の権利/今までの普通借家契約のほか定期借家契約が加わった。普通借家は正当な事由がない限り家主側からは契約更新の拒否はできず借家人の権利が守られる。定期借家はあらかじめ契約期限を決め、契約満了後は家主の更新拒否ができ、家主の権利が守られる。なお、定期借家契約は書面での説明が必要。ただし、長く住みたいときは契約内容に要注意。

※6 高齢者向け優良賃貸住宅制度/60歳以上の単身・夫婦世帯の高齢者が安心して住めるように、バリアフリー化され、緊急時にヘルパーや看護師などが対応できる賃貸住宅。平成19年度から助成制度が設けられ、自治体や民間での建設が進んでいる。

(注)※1~3の内容・数値は平成22年の場合のものです。

10年、20年先の家計を考えて選ぶ

購入半年で返済が滞る人が ふえている

住宅を購入して半年で、減収やリストラによりローンの返済が滞る人がふえています。困ったときには家を処分するといつても簡単には売れません。ついには競売にかけられて借金だけが残るといふ場合も。ヘラスアップは望めない、ボーナスもカットされる可能性があるといふことを考えに入れて、ローンを組み、余裕があるときには繰り上げ返済などで総返済額を少なくすることも考えましょう。

教育費、不時の出費も 頭に入れておく

子どもの教育費は、子どもが生まれると同時にほぼ支出時期が決まります。ライフイベントを書き出して、お金の出入りをチェックしてみましよう。高校、大学と上級学校へ進むほど、大きなお金が必要になります。子どもにはどのような教育を受けさせたいのか、子ども自身どのような夢を描いて

いるのか教育プランを家族で話し合い、ローンを返済しながらでも計画的に教育資金をためられるか、さらには病気・事故といった不時の出費にも備えられるかを考えながらローンを組みます。住宅ローンを返済しながらでも、今までの預貯金の半分、少なくとも2〜3万円は積み立てられるように計画を立てられればベストですね。

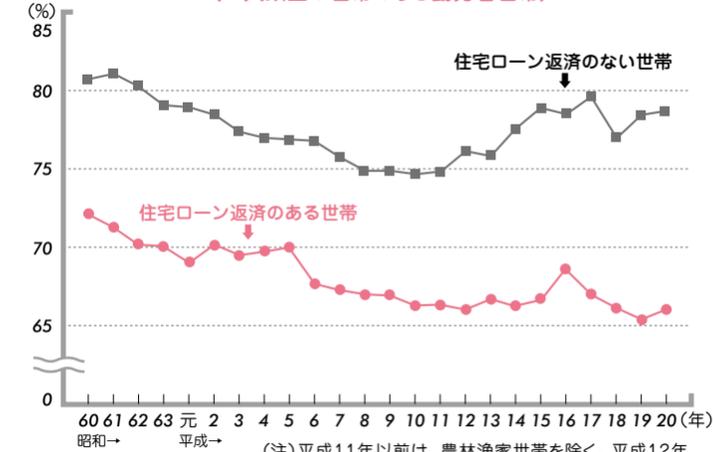
退職までに返済できる 住宅ローンを組む

年金生活になっても住宅ローンの返済が残っていると、老後の生活は安定しません。住宅ローンの返済は、定年退職の60〜65歳までに完了するように計画することが大事です。そのためには、できるだけ早く購入を決め、ローン返済を始めるか、頭金をなるべく多く貯めるようにしましよう。退職金で残金を精算という人もいますが、その後があります。返済は完了しても、生涯、税金や修繕費は必要で、退職金の500万〜800万円をその費用に当てなければならぬからです。

賃貸派もつもり貯金で 生活を引き締める

総務省家庭調査年報によると、住宅ローン返済のない世帯と住宅ローン返済のある世帯では、返済のない世帯のほうが消費傾向は強いという結果が出ています。家を借りる場合は、返済がない分、生活に余裕が出てきますが、住宅ローン返済の「つもり貯金」をして生活を引き締め、お金は計画的に使うようにしましよう。

グラフ 住宅ローン返済の有無別平均消費性向*の推移
(二人以上の世帯のうち勤労者世帯)



住宅ローン返済のない世帯のほうが消費支出は高い。
グラフは、総務省家計調査年報 家計収支編 平成20年家計の概況より
※消費性向:可処分所得に対する消費支出の割合

購入か賃貸か、住まいを選ぶチェックポイント

チェックをつけて、迷った時の
目安にしてみましょう。

○購入の場合

- 自己資金が購入価格の25〜30%以上ある
- 親から住宅を購入するための贈与を受けられる
- ローンを支払っても今までの半分以上は貯金ができる
- マネープランから繰り上げ返済なども考えられる
- 60〜65歳くらいまでに返済を完了できる
- 転職などがなくずっとそこに住み続けられる
- 店舗や事務所を兼ねる住宅を望んでいる
- 終身雇用で収入に変動がない
- ローンを支払っても子どもの教育費には影響ない
- いざというときは夫妻で働くことができる
- 家族の安定した場をもちたい
- 職場や駅から少々遠くてもがまんできる
- まわりとのつき合いを上手にやれる自信がある

○賃貸の場合

- 転勤族で、その場に住み続けることができない
- 人生を楽しむために消費し、資産を自分に投資したい
- 景気に左右される職場である
- リストラ、減給などの可能性もある
- 頭金などのようなまとまったお金がない
- 親を当てにしないで自分の力で生きていきたい
- 住宅ローンを組むと貯金ができない
- 社宅がある
- 気に入った場所があるとすぐに引っ越したくなる
- 物事にとらわれず、気楽に暮らしたい
- 職場に近いところ、駅から近いところ、立地のよいところに住みたい
- 定年後、実家にUターンする可能性がある
- 将来、田舎暮らしがしたい

次号(7月号)テーマ

ありがとうの声から見える医療(費)事情



共済金の請求忘れはありませんか!?

共済金お支払い事例から



事故(ケガ)通院 小学生・男子



体育の時間、跳び箱の着地の際に、左膝をねんざした。

通院日数 15日
コース J1000円コース
共済金 30,000円

病気入院 60代・女性



乳がん 女性特定病気入院

入院日数 16日
コース L3000円コース
共済金 160,000円

■事故(ケガ)通院でお役に立てた事例

加入コース	年齢	性別	ケガの内容	通院日数	お支払い金額
J1000円コース	小学生	女子	自宅リビングを走り回っていた際に、転倒し、テーブルに前歯を強打した。	2日	4,000円
V1000円コース	30代	女性	自宅にて、やかんの蒸気で手首をやけどした。	4日	4,000円
V2000円コース	50代	男性	コンビニの玄関マットに足が引っ掛かって転倒し、足首をねんざした。	32日	48,000円
V1000円コース	50代	女性	地下鉄の駅ホームで転倒し、左肋骨を骨折した。	8日	19,500円 (固定具含む)

■病気入院でお役に立てた事例

加入コース	年齢	性別	病名	入院日数	お支払い金額
L4000円コース	50代	女性	卵巣腫瘍・子宮筋腫 女性特定病気入院含む	11日	143,000円
J2000円コース	小学生	女子	RSウイルス感染症	9日	90,000円
J1000円コース	10代	男子	A型インフルエンザ	3日	18,000円
R4000円コース	40代	男性	糖尿病	3日	21,000円

支払対象になる手術を受けられた場合には、手術共済金を合算してお支払いしています。

※固定具について、骨折などによりギプスなどで固定していた場合は、「通院していない日×0.5」が通院日数に加算される場合があります。

●お支払い事例はあくまで例です。実際のお支払いはケースによって異なります。 ●《たすけあい》共済金2008年12月度・2010年1月度お支払いデータより

なるほどQ&A

CO-OP共済
CO-OP共済に関する様々な
疑問にお答えします

Q 住宅災害の火災等の保障は、他の保険会社の火災保険に加入していると減額される事がありますか?

A 《たすけあい》の住宅災害共済金は、損失補てんの共済ではないため、保険の約款での分担支払いの対象とはなっていません。そのため、他の保険会社からの保険金支払いにより減額されたり、相殺されたりすることはありません。

