

## vol.7 study 1-5

## マイホーム予算の計算方法

マイホームを購入する際に、必ず考えたいのが「いくら物件なら買えるのか」という予算です。この予算設定を間違えてしまうと、後々マネープランに大きなダメージを与えかねません。

## マイホーム予算の三つの決め方

マイホーム予算の決め方には、大きく三つの方法があります。

- ①現在の家賃をもとに決める
- ②返済比率をもとに決める
- ③頭金をもとに決める

## ①現在の家賃をもとに決める

物件価格から頭金を引いた金額が住宅ローンの金額ということになります。その金額をもとに、毎月のローン返済額をシミュレーションしてみましょう。

その結果出てきた金額が、現在の家賃以内に収まっていれば、家計としては現状の延長上で住宅ローンが支払えるということになります。

ただし、3点、注意しなければならないポイントがあります。

一つ目は、ローンの完済をリタイア前に設定することです。

別のテキストで詳しく解説しますが、公的年金の給付水準が下がっていくなかで、老後も住宅ローンの返済が続くということはかなりの負担になります。

モデルルームなどを訪れた際に不動産業者が作成してくれる住宅ローンシミュレーションは、多くの場合、35年返済になっていますが、もしもあなたが現時点で40歳で、65歳でリタイアしたいと考えているのであれば、住宅ローンは25年で組むのが正解です。

二つ目のポイントは、管理費や修繕積立金についても計算に含めるということです。

現在の家賃が管理費込みで9万円、マイホームを購入したときの管理費と修繕積立金の合計額が1万5,000円だとしたら、毎月の住宅ローン返済額は7万5,000円までに抑えるようにしましょう。

三つ目は、ボーナス返済はできるだけ避けるということです。

ボーナスがいくらもらえるのかは勤め先の業績や経済情勢によるところが大きく、また、転職する可能性も考えると、20年30年という長期にわたって安定してもらえる保証はありません。ですから、ボーナス返済はなしで、毎月のローン返済額をシミュレーションすることが堅実といえます。