

第二章 意外と知らない、住宅ローンの正しい組み方

●マイナス金利のすばらしいセールストーク

「マイナス金利」が世の中を賑わしています。

金利がいろいろ変わると月々の返済額と総利息額がどうかわるでしょうか？

例えば、3000万円のローンを

25年の300回払い（ボーナスなし）

で計算してみます！

金利	毎月の支払額	利息（損得）
-0.5%	¥ 93,859	約-157万円（儲かる）
0.0%	¥100,000	¥ 0 （利息なし）
0.5%	¥106,400	約 160万円（払う）

（実際には、マイナスになって儲かることはありません。銀行が損するからです。固定金利のローンの場合で、だいたい10年国債の金利プラス、0.7%が目安です。）

この毎月の支払額を見て、「そんなに変わらないな」と思う人もいれば、「結構、安くなるな」と思う人もいるでしょう。

売りたい側からの正しいセールストークは、利息総額をみて「160万円も得しますよ！」であります。

マイナス金利でもものすごい得♪　なんて思っている人なんかもいるんだろうなあとか思う訳なのですが.....上の数字をよーく冷静に、いろんな面から見てくださいね。9万円～11万円、この返済が35年続くのですから。

変動金利のローンならば、金利上昇があれば返済額がもっと増える可能性があります。どんな金利になろうとも、借りれるかじゃなく払えるか、が一番大事！　お忘れ無く。

●住宅購入の関係者の思惑

家を買いたい！　そう言う時に関係する人々はどんな人たちがいるでしょう。

- ・不動産販売会社＞＞売りたい
- ・工務店＞＞家を建てて貰いたい
- ・仲介業者＞＞斡旋したい
- ・銀行＞＞貸したい＝貸せるか審査したい

それぞれが何をしたいか考えて下さい。これが住宅購入で失敗しないひとつの安全策になります。みんな、自分に不利なことは絶対に言わない！絶対です。

さらに、自分のことはあれもこれも言っちゃダメ。頭金がこれくらい用意できるとか、返済はこれくらい考えているとか。こういうのは最後の最後にとっておいて下さい。

関係者は、上の思惑だけで動いている、という用心深さが必要です。

そしてむしろ、問題はこちら側、つまり買い手側にあります。

・家を買いたい >>> 誰が？ 夫？ 妻？ 親も？

資金計画にあわせて、契約は、夫なのか妻なのか、両方なのか。あるいは、片方は連帯保証人になるのか連帯債務者になるのか、それぞれ独立して資金を用意するのか。父母・義父母、あるいは兄弟共有、親子リレー返済。

それぞれの関係者の思惑を考えないと「私の考えが一番正しい！、みんなはそれに付いてきてくれるはず！」なんて思っていると、全然関係ない所で「あれっこんなはずじゃなかった」なんてことになります。

「老後は都会の便利なマンションに移りたかった」とか、
「絶対、和風建築！」とか、「犬や猫が飼えること」とか、

絶対譲れない部分は、しっかり相談してお互い納得してから事を進めて下さい。……こんなことがあるのかって？

知らない間にことが進んでいったって言うのは、少なくともありません！

それぞれの人は、自分に不利なことは、まず言わない！ ぜひ覚えておいてください。

●頭金を貯められない人は、家を買っても幸せになれません！

「家がないから（アパート住まいだから）、幸せじゃない」

「持ち家を買えば、私は幸せになれる」

ときどき、こんなことを考える方がいます。

“バーゲンで欲しかったものを買う” これなら、普通の人は「自分のサイフの中身の範囲内」です。無理しても、ボーナス払いとか2回払いとか。サラ金で借金してまで買う人は少ないでしょう。

これと同じような感覚で家を買える人はまずいません。普通は、長いローンを組みます。つまり、数十年かけて物を買う！ っていうことです。一生の間に何でも経験することじゃありません。バーゲン品とは訳が違うのですっ！

家購入のために、頭金を貯める！

たった5年、あるいはもっと少なく1～2年間でも、この貯蓄が出来ない人は、数十年のローンを組むことは無理でしょう。無理なのですが、でも、収入があれば、

- ・銀行さんはローンを組めますよ、と言いますし、
- ・住宅販売会社は、「最低の金利、さらに増税したら、今なら・・・」

なんていう言葉で誘ってきます。

頭金を貯めているのに、なんだかんだと出て行ってしまう人。計画が必要です。そのためには、夫婦間・親子間で意思疎通をまず始めましょう。ここも先ほどの「みんなの思惑」がバラバラだととままりません。まとも

らないから、先に進みません。

「新しい家で、みんな幸せになろう♪」

この思いを共有できないのなら、新しい家に移り住んでもでいつまでたっても家族はバラバラ。家買う前でも家を買った後でも、どこかで誰かが浪費する.....計画は絵に描いた餅

貯める過程も一緒に楽しむ！ もしこれを楽しめないなら、「苦しいローンで、毎日喧嘩ばかり」なんてことになりかねません。つまり、「ホッとする家・安心できる家」にはならないのです。

“自分の考えが正しい！” こう思っている人は多いのです、というより、みんなそうでしょう。だからこそ、みんなとしっかり思惑を一致させるのが重要で、逆に一致できないのなら、こんな人はあっさり家は諦めてその分、日々の生活を楽しむ方が幸せじゃないかと思います。

夫婦で、あるいは、子どもに、

「家購入のために、貯めてたけど、思い切って使っちゃおうか？
海外旅行でもしてみる？」

一度、この一言を言ってみて、「家、諦めるんだ？」とみんなが思って

「いや、家のために我慢しよう」となるか

「いいねいいね、海外行ってみたかったんだ」となるか

どっちに転んでも、家族みんなの意思疎通できるわけですからそちらの方が幸せになれるように思います。

「とりあえずローンを組んだら、浪費も収まるだろう」
これだけはしないでください。

.....絶対無理です

無理じゃなくても、喧嘩ばかりで幸せじゃない人生になってしまいます。
貯めるために、みんなの意思疎通が必要。これ、節約・節電とかにも同じようなことが言えます。一人だけが頑張るから、ストレスになるのです。

無駄なストレスはできるだけ無くして、幸せになりましょう♪
幸せになってください♪ 幸せになれるはずです！
だって、今、家購入を考えるくらいのポテンシャルがあるんですからっ！

●名義の持ち分を間違えると、贈与税がやってくる！

家を買う時の名義の話です。

不動産を買うと、普通の人には、前の持ち主から新しい持ち主に名義変更をします。戸建てなら土地と不動産・マンションなら区分所有という所有権の移転登記をします。法務局で行う名義変更の手続きです。

一般には、ローンを組む＝抵当権をつける、というものも法務局で行います。ですから銀行でのローン申し込みと所有権移転登記と抵当権設定登記を一度に行うことが多いと思います。(土地だけ先行取得するとか、実際にはいろいろあります。)

ここでは不動産の持ち分の話。

一つの土地でも家屋でも、それぞれに所有権が設定できますし、共有名義という手法もあります。共有名義の場合は、持ち分二分の一とか三分の一とか、好きなように出来ます。出来るのですが.....お金を出してないのに財産を手に入れると、税務署が贈与税は大丈夫ですか？ と聞いてくることになっています。

一般には、というか税務署で贈与と見なされないためには、資金の出所と名義をそれぞれ合わせておかなければいけません。

.....だけど、「取りあえず、主人名義」とか、「夫婦半々」なんていう人が多いのです。

例えば、4980 万円の家を購入するときに、妻の貯金 1000 万円を出した。こんなときは、「妻の持ち分 1000/4980」なんていう、半端な数字で登記を行うことも決して珍しくありません。もっとも家購入ならいろいろな出費がありますから、領収書や契約書どおり正確に登記する必然性はありません。それでも資金の出所と持ち分（＝財産取得）をある程度は合わせておかないとあとから税務署ににらまれるということになります、「それは贈与じゃありませんか？（＝贈与税忘れていませんか？）」と。

そして、最近やっかいなのが、義父・義母からの資金援助です。やっかいというのは、パターンがいろいろあるからです。

例えば、義父から 1000 万円貰った、このときにする対処法は以下の通りです。4つあります。

- (1) 贈与税を素直に払う 231 万円 (翌年 3/15 の確定申告までに)
- (2) 義父の共有持ち分を入れる
- (3) 妻に贈与して貰って、妻の持ち分を入れる
(相続時精算課税・資金贈与の特例を使う)
- (4) 借用書をつくる (契約書・利息の明記と定期的な返済が要件)

なお、資金の出所に不明な点があると税務署が判断すれば、「お尋ね書(＝資金はどうされましたか？という質問書)」というものがやってくるようになっていきます。

●住宅ローン申込みに健康保険証が必要なわけ

唐突に、健康保険証がでてきました。ローンを申し込むと、健康保険証を要求されることがほとんどです。

物件決まった → 銀行に仮審査を申し込む

この時に、年収は源泉徴収票を見せるのは理解できるとして、なぜ健康保険証が？ と疑問を持つ人が結構いらっしゃいます。これ、実は、勤続年数に関係します。健康保険証の資格取得日というのを見ると、入社年月が分かるのですね。

「仮審査で、勤続年数ウソついたんですけど、どうしたら良いですか？」

こんな質問がときおりあります。私としては、その銀行さんが通してくれることを祈るだけ。この勤続年数の証明に健康保険証を見るわけですね。

ただしっ！ 最近、企業合併などで、健康保険が本人の意図に関係なく変わる人が出てくるようになりました。もし、勤続年数と保険証での年数があわなくてそういう合併などの理由がある人は事前にひと言付け加えておいた方がいいでしょう。

なお、最近の銀行は低金利のあおりで、昔ほど勤続年数にこだわらずに、どちらかと言えば本人の現在の返済能力を主体的に見て判断するようになっています。（これも銀行それぞれの判断なので断定はできません。それにももちろん融資額や返済年数にもよりますから。）

●ローンの超基本！ 元金均等と元利均等

3000 万円のローンを組むとします。返済期間は 25 年間、すなわち、300 ヶ月。単純に割り算すると 1 回 10 万円です。でも当然、利息が付きます。

ローンの支払いには、「元金均等」と「元利均等」という方法があります。この二つはよく似た言葉ですが、利息の計算方法が違います。基礎知識として是非、知っておいてください。

この二つの違いを簡単に説明します。

元金均等は、まずローン残高の元本を返済して、それに利息分を返済するという払う方法です。昔の高利貸しのような払い方ですね。100 万借りた・毎回 1 万円返す。最初の利息は 99 万円分。次の利息は 98 万円分。

こういう計算をします。元本の返済額は一定、それに利息が付く。返済が進むほど利息分は減る。これが元金均等です。

一方の元利均等は、利息分も含めて、毎回の返済額を一定にするものです。どちらかという、こちらを使う方が多くなっています。

◆利率 1.5%のとき (3000 万円・25 年)

《元金均等》

払う額は毎月 10 万円＋利息分。

初回の返済額は、10 万円プラス利息 3.75 万円。合計 14 万円弱です。でも返済が進むとどんどん 10 万円に近づいていきます。

利息の合計は 565 万円です。返済が進むほど利息は減っていくので返済が楽になります。

《元利均等》

元金均等は、300 回すべてで毎月約 12 万円、変わりません。

利息の合計は 600 万円。

利息分はどちらが得か？ 単純に比較すると、元金均等です。でも生活設計するには、毎月返済額が変わらない方がわかりやすいですね。

実際のローンでは、これに、ボーナス払い、すなわち、半年ごと返済の分を別途付け加えてローンを組む人が多いと思います。

●返済期間をどうするか？

退職金をあてにしてはいけません！

過去にあったお客さんの話です。「70 歳でもローン残ってるんです。どうしたらいいですか？」

これは、定年して退職金をつぎ込んでも払えない！ というパターンです。

家を売りたい人は普通に宣伝文句の一つとして、

「みんな、35 年ローンですよ、40 年もありますよ、退職金で返したら良いんですよ」なんてことを言います。もちろん、そのつもりで買うお客さんも大勢います。

でも、私の所に相談に来られる方は、逆の方向。

「15 年ローンでも返せるんですけど、金利低いし 20 年の方が良いですか？」とか

「今 2000 万円あります。ただこれから教育費のかかる時期になります。どれくらいのローンまでOKですか？」

これくらい考えているひとも、大勢います。

その昔、いや、今でも普通にありますが。ローンのボーナス払いというものが流行りました。バブルの頃のボーナスは、普通の企業だと、給料三ヶ月分くらいのボーナスでした。でもバブルが弾けて、しかも業績不振

になって、ボーナス無し、なんていう企業も出てきてボーナス払いほどほどに、に変わってきました。ボーナス激減で泣いた人が一杯いたからですね。

その前には、ステップ返済で予定通りに給料が上がらずに泣いた人も大勢いました。これは、返済5年後に返済額が増える仕組みのローンです。今でも、期間限定で、このステップ返済は残っています。

ここは是非、長期計画を立てて、「ローンは借りれるじゃなく、返せるか？」で考えて下さい。

将来の退職金なんて今の時代どうなっているか分かりません。現に今年する勤続37年くらいの公務員の方は、

「入った時は3000万円は固いと言われていたのに今は2000万円ちょい。しかも、来年はさらに三ヶ月分減る見込み」

なんておっしゃってたりします。

ただ私自身、ご相談を受ける中で、定年が60歳なのにそれを超えた返済年数でライフプランを提案する時があります。

代表例が教育費と重なる場合です。

「10年後は子どもが高校生、この時に、もし私立であれば学費が絶対に足りなくて、教育ローンを組むことになるであろう」、と最初から分かっている時です。

高校で出来れば学費の安い公立に行ってくれば、と考えていても、現実には私立の選択をしなければならない人もいます。ここで、住宅ローンと教育ローンの二重ローンに苦しむのなら、問題先送りしようと提案します。

だからもしも、お子さんが3人でそれぞれの年齢が近いお子さんだと、「三人とも高校・大学で私立となれば、、、破綻しますね」、なんて平然と私は言っています。

(だから特待生狙いとか本人バイトとか、スマホ代や小遣いは無しとか、そんなことも含めて、お話ししています。)

ただし間違っではいけません。定年を超えた返済を提案する場合は、これは問題解決ではなく先送りです、と必ず言います。つまり、繰上返済など、それなりの覚悟が必要で、私もそれを念押ししています。これを受け入れて貰える方だけにオススメしているのです。

基本は、定年前（それもできれば数年前）にローン完済です。なぜ数年前かという、この時期、役職定年とか出向とか。収入が減る人が多いからです。しかも最近は、教育費と重なる人が増えているからです。

「教育資金」の次に待っているのは「老後資金」、これ足りない人が最近増えてきているのです。

●50年ローンを組む人の誤っている典型的思考法

今、銀行によっては、50年ローンが組める所があります。フラット50という金融商品もできています。でも25歳の方が50年ローンを組むと完済は75歳です。

例えば、返済期間を2倍に伸ばすと、月々12万円だった支払いが、6万円。(実際には利息がつきます。)

具体的な数字で表すと、金利1% 元利均等で、「2600万円のローン」を組んだら、どうなるでしょうか？

20年返済のとき 月々12万円 (11万9,572円)

利息合計 270万円

40年返済のとき 月々6.6万円 (6万5,742円)

利息合計 556万円

どちらも2600万円のローンなのですが、毎月の支払いが、12万円と6.6万円、もの凄く違う気がするでしょ。

35年ローンでは、返済負担率でひっかかって、欲しい物件が買えない。だから、50年ローンにしよう！ 典型的な思考タイプです。

25歳でローンを組んだとして、50年後は、75歳。現状、多くの会社は60歳か65歳の定年。

「オレがその年になる頃には定年も延長されているだろう」

「定年なんてなくなっているよ」

などと考えて、無理なローンは組まない方が絶対に良いと思います。

●間違った住宅ローンの組み方（年間返済負担率で期間を決める）

今、住宅ローンの金利は非常に低いです。住宅ローン控除もあります、親からの贈与税非課税枠もあります。ある意味、買い時かもしれません。

しかしです、住宅ローンに対する考え方は人それぞれで、ライフプランをメインとしている私が卒倒しそうなことをおっしゃる方も世の中にはいらっしゃいます。

「来年までに組まないと、35 年ローンが組めないんです。」

「??? あなた年齢は？」

「45 歳です」

「ああ、最長 80 歳に引っかかるわけですね。で貯金は？」

「ありません。」

こんなのはまれとしても、年間返済負担率 30 %とか 35 %、これ銀行融資の基準の一つですが、例えば年収 600 万円の方が、3000 万円を借入したいとして、

●3000 万円、金利 1.9%のとき（固定 10 年）

返済期間	月の返済額	返済負担率
15 年	192,776 円	38%
20 年	151,481 円	30% ★
25 年	126,864 円	25%

これだと 20 年でぎりぎりオーバー。ひょっとしたら通るかなと心配になって、そこで隣の変動金利の方を見ると、「こっちが金利低いなあ」って訳で、

●3000 万円、金利 0.98%（変動）

返済期間	月の返済額	返済負担率
15 年	179,284 円	35%
20 年	137,700 円	27% ★
25 年	112,790 円	22%

これだと 20 年で、負担率 27%じゃん、ならもっと借りれる？って訳で、

●3300 万円、金利 0.98%（変動）

返済期間	月の返済額	返済負担率
15 年	197,213 円	39%
20 年	151,470 円	30% ★★★
25 年	123,069 円	24%

やったね、3300 万円 20 年か 21 年ローンだ！

いや待てよ、25 年ローンにしたら、もっともっと借りられるじゃん♪

ま、こんな風に返済負担率だけを見てローン年数をどんどん増やしてしまう方もいらっしゃるのです。当然、リスクがそれだけ増えて言っているということでもあります。

●地価上昇 0 のときのローンの組み方は「頭金 35 %」

バブル前の人には「土地を買ったら上がるもの」と思っていた人が大勢いました。さすがに今では、地価下落が日本全国のあちこちで、しかも、20 年以上続いているので、土地が上がり続ける！なんてことを考える人はいなくなりました。

さて、地価下落時代のローンの組み方です。これ、すごいグラフです。こんなグラフ今まで見たことがありません。厳しい結論を先に書きます。

グラフの結果、分かったことは、住宅を買おうと思ったら、頭金 35%、これに諸費用などをいれると購入価格の 50%は現金で用意しようってこと。

.....驚きの結果です。

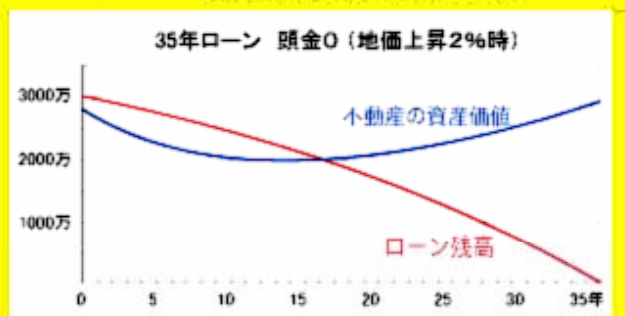
3000 万の不動産を買う場合の、不動産価値のグラフ、地価上昇 2 %と 0 %の時のグラフ」です。これに「頭金 0 で 35 年住宅ローンを組んだ時（金利 3 %）のローン残高」を重ね合わせました。

（現在では金利 3 %は少し高い気もしますが、当時はこれくらいであったのと、今後 20 年後・30 年後の金利予想はなかなかできませんので、これで勘弁してください。）

不動産価値は土地と住宅に分けられます。建物の方はどんどん古くなって価値が下がります。新古価格でさえ価値が下がりますよね。

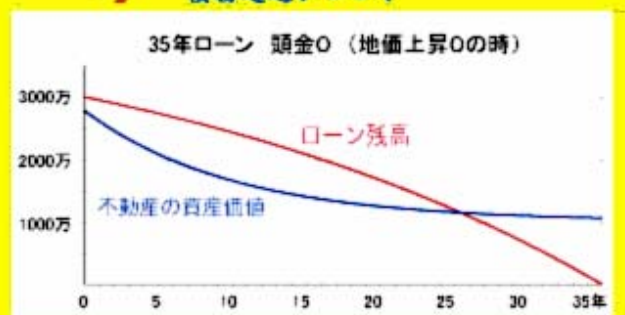
昔

地価が上昇していた時は
資産価値が上がっていった

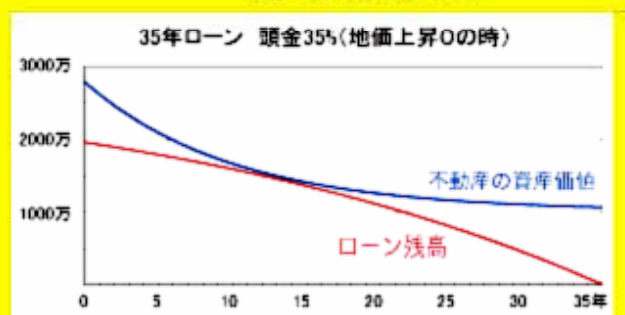


今

25年間ローンの方が大きい
債務超過がつづく



これから 「頭金35%」なら地価上昇0でも
債務超過にならない



昔のローンだと、15年くらいまでは債務超過（＝ローンの方が大きい）状態が続きますがそれを我慢すると資産価値が上昇してきました。土地価格2%はわりと控えめな数字ではありますが、まあ、平成に入ってからはずいぶん下がっているのです、昭和時代のローンだと思ってください。

これだと頭金なしの全額ローンだと、25年間債務超過が続きます。

債務超過がつづくなんて嫌ですよ。これを避けるには、どれくらい頭金を用意したらいいのでしょうか？ 計算の結果は、なんと頭金35%！

実際には、住宅購入の際には、諸費用や引っ越し代や家具・インテリア代なんていうものも必要なので、例えば、3000万円の家を買うのなら

頭金 35%	1050 万	
諸費用 10%	300 万	
その他 5%	150 万	合計 1500 万円の現金 (ローン額は 1950 万円)

つまり購入価格の半分は現金で用意しましょうね♪ なんていう事になります。

●借りられるか／払えるか？ 返済可能額計算法

具体的に、自分はどれくらいまで返済可能であるかを、現在の出費からみる計算方法をご紹介します。

今は賃貸に住んで家賃を払っているとして、

◆今までの費用＝（家賃＋駐車場＋光熱費）と

◆購入後の費用＝（ローン＋新光熱費）＋（固定資産税＋メンテ費用）

これと、将来の収入と支出の増減を見ます。

独身で、今は親の家から会社勤め、というパターンなら、少なくとも上の家賃がありません。普通は家に何万円か入れているという人が多いでしょう。それならば、まず、貯金をして下さい。1年か2年、出来ればもっと長い期間、その出費があっても大丈夫という確信を持ってから、ローンを組むのが安全です。

上の計算式で、「今までの住宅費用」に、「持ち家の積み立て」がある人は、頭金も貯めやすいし上手くいくケースが多いと思います。でも、実際には、年々増える教育費（保育園幼稚園→小中学→高校大学）で積み立てできない人・最近はできない、などとおっしゃる方が多いです。

.....これにリストラ・病気なんてのが重なると大ピンチ！

生活破綻する理由には、大体、3つあります。

- (1) 収入減、とくに、病気、リストラ、介護による「失職」
- (2) 教育費負担
- (3) 多額の住宅ローン返済

仕事を失うと同時に、家を失う！ これは、現実にあることです。付け加えて言えば、リストラならば、「失職したからローンが払えない」のではなく。「上手く転職できないからローンが払えない」、つまり、今までが貰いすぎていたと言うこと、世の中では通用しない給料を貰いすぎていたということでもあります。

これ、公務員さんや大企業など、年功序列がまだまだ残っている多くの会社にお勤めで、かつ、希望退職時なんかの時に、実際に思い通りに転職できない人が大勢いらっしゃると思います。自分の価値を正確に見積もっておくということも時には大事なことであります。

借りられるかではなく、払い続けられるか？

このリスクを減らそうと思うと、可能な限りローン年数を少なくする以外に方法がありません。逆に、年数に余裕があると、10 年ローンで借りたけど、20 年ローンに変更、なんてことができないわけじゃありません。でも、最初からギリギリ 35 年ローンや 40 年ローンだと、最大返済完了年齢に引っかかって伸ばすことさえできません。

余裕をもった返済計画、余裕ができた後で繰上返済。私がライフプランを作る時に、繰上返済可能な計画を作るのは、逆がなかなかできないからです。

●『手付金』は、契約解除のための権利金

手付金！ 普通は契約の時に払います。このあとローンを組んで決済して引渡。そのときの購入代金の一部に充当されます。でも、手付金という

のは、引渡までの間に契約解除できる権利でもあります。

- ・買った方は、手付金を放棄することで契約解除できる
- ・売った方は、貰った手付金と同額を払う 〃

(さきに貰っているなのでその分と合わせて「手付け倍返し」なんて言う言葉になっています。)

手付けを放棄することで契約を解除できる！ これは時として大事な事柄になります。例えば、突然、

- ・会社が倒産した、リストラにあった、転勤が決まった
- ・ガンが分かった・病気になった、実家に帰ることになった
- ・事故にあった・災害にあった
- ・風水で方位が悪いと言われた
- ・近所に不快な人が住んでいることが分かった
- ・隣が更地で見晴らしが良いと思ったのに、目障りなものが建築

まあ、いろいろな理由で契約を取りやめなければならない状況に陥ってしまったとき、手付け解除は残念な出来事ではありますが、将来を考えるとその方が良い場合もあります。それだけに、契約書にハンコを押すのには慎重になってください。

手付け放棄による契約解除は、通常は引渡・決済までですが、実際にはいろいろあります。決済が2つの銀行ローンとか、夫と妻それぞれ違うとか、いろいろ条項がついているとか、それぞれ個別事情が絡みますので、契約時にはしっかり確認してください。

(というか重要事項説明の一つで説明されるはずですけどね。みんなあまり聞いていないというか、普通は解除する方は皆さん、耳に入りにくいのが現実です。)

ちなみに、よく不動産広告では、「源泉徴収票と5万円をもってお越し下さい」という文句が書かれていることがあります。この5万円は、通常は申込金です。手付金ではありません。まあ言ってみれば予約金ですね。不動産を抑えておくお金。

本当の契約には、印鑑証明も必要だし、その前に重要事項説明があります。法的な効力は一般にはこの契約からです。その前の申込金5万円は、預かり金ですから、あまり法的な拘束力はありません。売り主・買い主の信義に基づくお金の受け渡し、となっています。

●住宅購入に必要な二つの契約

普通の人が家を買う場合、最低二つの契約をします。

一つ目は、「家の売買契約」、もう一つは、「住宅ローンの契約」です。全額即金で、「この家ください!」という人はまずいません。

売買契約とローンの契約、どちらも数千万円です。もの凄い額の契約を二つもするのです。しかも、この二つは同時進行です。だからこそ、慎重に・事前準備もしっかりとして契約してください。

というのは、家は欲しいがローンが組めない、という人が結構いらっしゃるのです。それだけじゃありません。契約したのに引き渡されなかったらどうするか? 欠陥があればどうするか? 期限までにお金を用意でき

なかったらどうするか・どうなるか？ そして最後、何十年ものローンを払い終えることができるかどうか？

正直言って、安易に契約する人が多すぎていると思います。

八百屋で玉葱を買って、「腐ってたから交換してよ」なんて簡単に言えないのがこの大きな契約です。ヘタすれば人生を棒に振ります。

表題である「リスクのないローン」、ポイントはこの契約の中にあります。

一旦、手付金の三百万円を払ったけど、よく考えたら通勤に遠すぎる、やっぱり止めておこう。手付け放棄による契約解除は、ある意味権利でもあります。結果的には三百万円のお金を失うわけです。「やっぱり止めたからお金返して」なんて簡単には言えません。どんな時にどんな風にどれくらいのお金が必要で、万が一の時にはどうやって取り返すか、あるいは、損失を最小限におさえるか。大きな契約だけにしっかり準備して望んで頂きたいものであります。

繰り返します！ 家を買う契約と、お金を借りる契約、同時進行です！

どちらも滞りなく上手く進めないと、失敗します。失敗してもだれも責任は取ってくれません。アナタの資産を守るためですので、絶対に覚えておいてください。

●契約の流れがポイント！「つなぎ融資」と「分割融資」

すでに物件がある場合には、即入居可！も、お金と鍵の引渡は同時！です。だから割と話は簡単で、手続きもスムーズです。しかし、注文住宅を建てる場合やまだ土地のみでこれから建物が建っていく場合、資金計画には、時間のずれが出てきます。

例えば、更地から家を建築するなら、土地代の次に建物の建築費用。土地先行取得の場合ですね。建築条件付き土地販売という場合でも、

最初の契約時に、手付け金（200 万円）

土地購入や請負契約初回金 500 万円・・・例えば 1 ヶ月後

途中で、 第二回中間金 500 万円・・・ " 2 ヶ月後

引き渡し時に 2500 万円・・・ " 4 か月後

まあ、こんな感じでお金が出ていくわけですが、このお金をどう用意するか？

住宅ローンの銀行選びとその種類が問題になります。

フラット 35・・・固定金利絶対の人

銀行融資・・・・・・利便性重視の人（変動・固定・ミックスいろいろ）

フラット 35 は、建物が出来てから登記（抵当権設定）します。

つまり、建物が出来てから正式に借金！ となるのですが、現実、土地取得時・建設途中の中間金が必要です。途中のお金が「手持ち金」で用意できる人は万々歳。でもそうでないなら、「つなぎ融資」を借りるのが普通です。

でも、最初から 3000 万円借りて、それを分割実行するという方法もあります。3000 万円の借金なんだけど、最初に 500 万円・途中で 500 万円・最後に 2000 万円とか分割して受け取る方法。「分割融資」と言います。

この時に金利がどうなるか、担保設定をどうするか（まず、土地で抵当権、最後に建物にも抵当権と二回分けるとか）このあたりは、物件によっても銀行によっても当然変わります。

「つなぎ」にしても「分割」にしてもどっちにしても、手数料 100 万円くらい掛かります。

こういう場合に大事なのは、どっちが得か？ だけじゃありません。損得はもちろん、手続きの面倒さはどうなのか？

- ・ つなぎ融資の手数料、つなぎ融資の金利・分割実行時の金利
- ・ 抵当権設定費用、事務手数料、検査費用

それに、もし計画がちょっと変更になった時にはどうなるか？（お金も時間も）

私は、お金の多寡がそんなに変わらないのなら、損得よりも「流れ」が理解できる方で選ぶのが良いと思っています。

さらに、万が一引き渡しが伸びたとき（最近の出来事だと、山崩れがあったとか建設中に放火されたとかの場合）にどうなるか？ ちょっと前の出来事だと、引き渡し前に業者が倒産したらどうなるか？ まで理解して契約してもらえれば万全です。

※物件引渡前に、遅延が生じれば、普通は売り主側に責任があります。ただし、遅延分の金利をどうするか？ いろいろ生じた損害はどうするか？

.....こういう場合は個別対応なのが実情。

過去に、傾いたマンションなんていうニュースがいくつかありましたが、結局対応は会社ごとで対応が違ったのと同じです。

●持病あり！団信に入れるか微妙な時のローン審査

銀行の普通の住宅ローンを組もうとすると、その条件に、

- ◆将来の収入が確実か（年間返済負担率はどうか ～35%以下とか）
- ◆団体信用生命保険に入れるか
- ◆自己居住かどうか（賃貸など事業用など他の目的でないかどうか）

などが審査の対象になっています。

ここで、住宅ローンを組むときに、持病があって、団体生命信用保険（団信）に入れるかどうか微妙なときの話です。団信は生命保険の一つですから、告知義務が必要です。で、この書類には、

- ◆3ヶ月以内の治療、投薬（市販薬でなく処方による投薬）
- ◆過去3年以内に手術
- ◆2週間以上にわたり治療、投薬

などを告知することとなっています。

しかし、世の中には、軽い病気とか軽い障害があって、それが理由で治療や投薬を受けてそれでも、勤続10年なんていう人も大勢います、いますよね。

不動産を買うときってこうです.....

→ 物件決めた！ 申込金払った！ 銀行の予備審査も通った！

でも、いざ契約となっても、団信が通らなかったのもローン不可。

→契約解除へ！

.....下手すりゃ手付け金だけ払って契約放棄だし

そうでなくとも、いろいろ時間もお金も無駄になる

団信は、文字通り保険ですから、保険会社が判断します。銀行では判断しません。

中には、「ウソ付いても、数年経てば大丈夫♪ 大抵、引っかかることはない」という人もいるのですが、やっぱり、告知義務違反は避けたいところです。こういうときは、2つの方法があります。

(1) 事情を言って、銀行から保険会社に団信の事前審査をしてもらう。

あるいは、引き受け保険会社を聞いて直接、保険会社に聞く。

(2) 団信のないローンを選ぶ＝フラット35など

(ただし、別途、病気前の若い頃に入った生命保険が残っていると、
万が一の資金の手当てが都合出来るかとか、それ相応の覚悟は必要)

(2) の場合で他の保険がない場合などは、個人的には、「リスク許容範囲内におさまるまで、頑張って頭金貯めましょう」、と私は言っています。
でも、一方で、家の購入は、子どもの成長とか仕事の都合とか、親（実家）

の都合とか、複雑に絡みます。何が何でも「頭金十分で買ってください！」とまでは言えません。とても悩む所です。

とはいえ、大手企業や公務員でも不確実な時代。ローンは短めのでリスク許容範囲に収まるまでは、頑張って頭金貯めてくださいね。

●だまされた！ 住宅ローン控除が使えない

住宅ローン控除。所得税が節約できる制度です。これを狙って買う方も大勢いらっしゃるでしょう。

《住宅ローン控除》 (原則)

年末時点の借入金残高の1%の所得税が戻ってくる、
ただし、上限（年度ごとで変わる）が決まっている。

まあ簡単に言うと、3000万円のローンを組めば、年末時に2900万円の残高で、その1%である29万円の税金が返ってくる、というような制度です。

ただし、減税の制度なので、元々の収入が少なくて、所得税や住民税が少ない人は、いくら多額のローンを組んでも恩恵がありません。

しかも、この住宅ローン控除には、要件というものがあります。建物の大きさはこれだけ以上、築年数は何年以内、などの要件です。

「不動産屋は、ローン控除使えるって言ってたのに」

こんな話が時々あります。

担当者の単純ミス・うっかりミスがあれば、買う側が無知なのを逆にに適切なことを言って、契約させたがる人もいます。そう、不動産の契約って、バイトじゃないですけど、歩合給契約で短期雇用の場合も多いのです。だって、ちょっとした住宅開発地でも 10 軒 20 軒と家ができたり、新築マンションだとそれこそ 100 戸 200 戸と完成するわけですから、その期間だけ集中的に営業マンを雇ったり、同業者から借りてくる、なんてことも多いのです。こんな営業マンは短期の歩合給ですから、とりあえずハンコ押させたら勝ち！ とか思っているわけで、こんな人に捕まったら災難としか言いようがありません。

この章の最初に「誰が何をしたいか考えよう」と書いた理由はこんなところにあります。

●物件不具合で、ローンがキャンセル

フラット 35 などの住宅支援機構のローンを組む場合、これには、お金を借りる人の審査と、物件の審査の両方があります。

でも、新築物件だと、まだ家が建っていない状態でお金を借りなければなりません。こんな時は最初は図面審査です。で、後から実地の物件を検査するのですが、いい加減な建築をしているとこの物件審査に通りません。（しかも、この時、検査費用が別途かかります。契約時には確認してください。）

値段を下げるために、図面とは違う本来の機能以下の物件が建ってしまった。例をあげると断熱材不足とか、強度不足とか、材質が悪すぎるとか。こんな時に、「実は適合証明が取れません、（検査受けても落ちます）」とい

うことがあります。

当然、審査に通らないわけですから、ローンが実行できません。(現実には、他の銀行ローンを探してそれで納得するとか、ある程度の補償を受けるとかで話が進むことが多いとは思いますが気持ちの良いものではありません。)

こういう場合、図面のときは通っているわけですから、図面通りのものができていないということでもあります。個人的にはこれは不良物件と同じだと思っています。しかも、土地の購入代金と着手金と中間金くらいの支払いは終わっているわけで、この後、引渡不履行とかで交渉や裁判には持って行けます。だけれども、こっちはこっちで予定があるわけで裁判で時間をかけてられないのが普通でしょう。

八百屋で、腐った玉ねぎ交換して！ というわけにはいかないのです。

2015 年、東京文京区で、完成間近のマンションが建築確認を無効にされて、引っ越しできなかったニュースがありました。地盤強度不足の傾斜マンションでは、補償交渉が行われました。

何かあってもきちんと対応してくれるかどうか？ これは口で言うのは簡単ですが、一般には予算オーバーになります。予定も狂ってきます。

バブルの頃、施行不良の欠陥物件が横行したときがあります。この時、業者が言う言葉は決まっています。

「この値段だから、夢のマイホームを持てた人も大勢いるんです。喜んで
いる人もいます」

大きな買い物だから・人生に何度もある買い物じゃないから、買う方もきちんと勉強してお買い物してください。例えば、電気製品を買う時や自動車を買う時など、いろいろカタログ集めたり実物を見て触ったり、試乗してみたりしませんか。家購入はそれよりも大きな買い物ということを忘れないでください。

けれども、まだ建っていない家を見ることはできません。建っていたら建っていたで、あとから地盤調査するわけにもいきません。

だからこそ失敗しない買い物のためには、買う方も勉強しないといけな
いのです。

●完成しない！ 自転車操業の工務店

一時期ほどよりは景気が良くなったらしい、と言われる昨今ですが、それでも今なお「自転車操業状態の工務店」は良く聞きます。

「普通は、前金・中間金・最終金、で分けて支払って貰うのですが、最初に全部払って貰うと、10%引きにしますよ」

「どうせローン組むんだから、安い方が良いなあ」

こういう話で、契約書を結ぶわけです。以前、どこかの中堅建設会社が倒産して、連日ニュースに取りあげられるほど話題になったことがあります。

もし、引渡前に倒産してしまったら.....

本来の住宅建設では、材料発注分や作業者の賃金分など工務店が先払いしなければならない費用を見積もって、前金・中間金と割り振ります。が、一般的に3割、3割、4割でとか、前もって決めているところがほとんどです。

しかし、このお金が足りなくて、前の注文主の建築部材の発注に次の人の建設資金を当てて、実はこっそり自転車操業状態になっている、という工務店や会社があるわけです。

ということは、自分の家の材料発注は、次、誰かの契約が取れないことには発注できません。だからいつまで経っても自分の家が完成しない、という事態に陥ります。

以前、お客さんのローンの相談で収入や返済率やシミュレーションをしたのですが、後日「銀行ローンが通りませんでした」と言われたことがあります。「えっなんで？」と驚いたのですが、「注文する工務店に疑義があるから」という理由でした。（ただ、銀行がローンを拒否する場合は、明確に理由を言わないことも多いですし、適当な理由だったのかも知りませんが、まあこんなこともありました。）

素人が建設業者の財務まで知るすべは普通はありません。でも上のようなこともあると知っていると、契約までのやり取りの中で何となく分かるものです。信用できそうにないところとはなるべく早く手を切った方が良いでしょう。

なお、新築物件は、登記の性格上、どうしても契約→支払い→完成・登記までの時間ラグを生じます。そのため、一定以上の手付金については、普通の不動産業者なら保全の義務（金融機関による保障や指定期間の保障をつける義務）があります。しかし、個人でやっている工務店や普通ではない不動産業者もあります。口頭では保全していますよと言っておいて実はしていない、なんてこともあります。きちんと決められた「保険証の交付」などがありますので必ず確認しましょう。

●「土地」「建物」を頭の中では分けておく

土地付き一戸建てを買う人は、ついつい土地と建物全体の価格で物事を判断します。でも、土地は土地の価値があって、建物は建物の価値があります。そして、建物の方は、経年変化でドンドン価値が下がっていきます。

新築 3000 万円、としても、土地がどれだけで家がどれだけか。10 年後の価値はどれだけか、とほんの少しは頭に残しておいて欲しいものです。というのは、住宅ローンの残債。多くの場合、買って即座に売ってもそれは中古価格。債務超過になっています。地価がドンドン上昇していた時代は比較的早く債務超過が解消できたのですが、現代ではかなり長い期間が続きます。

安全を見れば、できるだけ早く債務超過状態だけは脱しておいて欲しい。というのは、病気や失職やそんなトラブルがあっても、債務超過でなければ、売ればなんとかなるからです。

家計相談を受けていると、毎月いくら払っています、という答えは即答できても、残債が即答出来ない方がもの凄く多くいらしゃいます。大抵は、銀行の残高証明かローン償還表を見て答えられます。つまり、月々のフロー（収入と支出）が分かっているけどストック（貯蓄・債務・財産）が分かっていないということなのですね。

ほんの少し、年に一度くらいでも良いですから、自分の最大の財産である不動産、この現在の家の価値と土地の価値、それと借金の額を分かっている欲しいな、と思います。

● 3秒で出来る「ハンコ捺す？」と迷った時の診断法

「契約しようか迷っているんですが・・・」

迷っているのだけど、ファイナンシャルプランナーに相談するほどじゃない！

将来のキャッシュフローとか貯蓄残高のシミュレーションとかまではしなくてもいいか、と思う人のためのアドバイスです。

.....オレって、なんて親切なんでしょ。

3秒のできる診断法です。

『もし2割高くても、契約しますか？できますか？』

こういう家なら買ってください！

..... だって、2割安いんですから。

..... もうちょっと、探した方がと思うのならやめときなさい。

もし2割高くてもそれを買って幸せな暮らし、自分が思い描いた家庭が築けるなら安いものです。そういう物件を見つけた時は即買いです。

で、迷っている時の心理状態！

「これ逃したらもう出会えない」とか、「不動産屋さん、もう付き合ってくれないかも」とか。

ここで大事なのは、相手は誰なのか？

今、アナタが大事なのは「家」です。でも話す相手は。販売員か不動産屋の担当者。新築マンションの販売員はそれを売るのが最大の目的ですから何とか買って貰おうと甘言を吐く販売員の方が多いです。でも本当に信頼できる不動産屋さんなら、「幸せの買い物」なのだからと何度躊躇しても、いくらでも付き合ってくれます。

迷っている時に2割高くても買いたいと思えるかどうか？ 大事な視点です、忘れないで下さい。

●住宅ローンが払えない！ 自己破産の予備知識

暗い話ですが、一応、書いておきます。

住宅ローンが払えないから自己破産します！ こういう例が、最近増えているような気がします。

自己破産すると住むところもなくなるけど、借金がチャラになる、なんて思っている方が多いように思うのですが、これ、あっているようですが、微妙に違います。

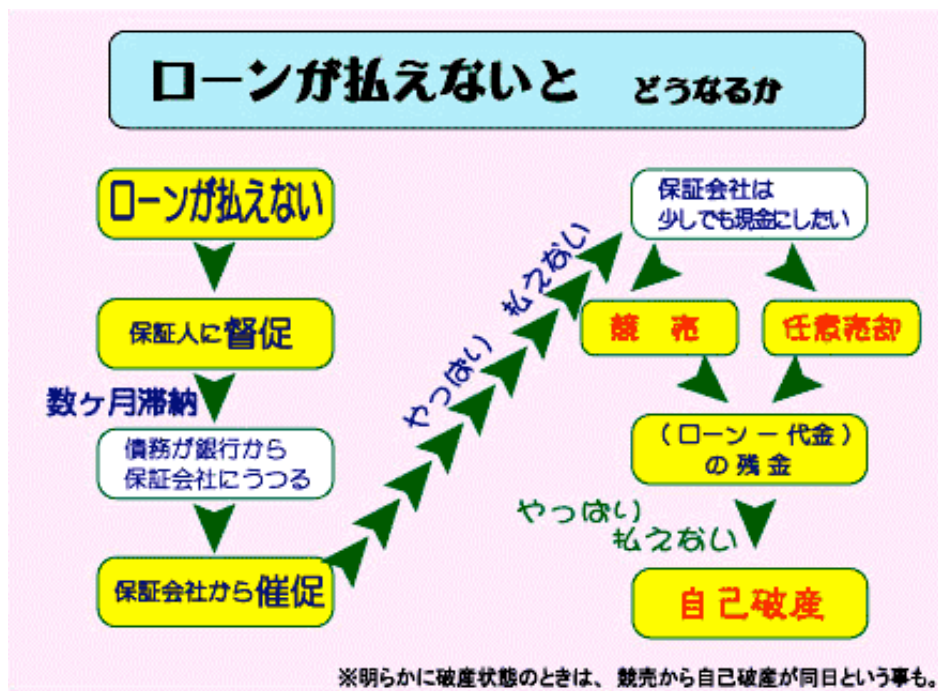
ローンが払えなくなったら、まず、滞納ですよ。

払えないのだから滞納せざるを得ない。そうすると督促状がやってくる。で、そのあと滞納が続くから、競売にかかります。(貸し手が裁判所に抵当権の行使を申し出る。)

そのあとに、競売の売却代金でも借金が残る！

この残った借金をどうするか.....

- ・ちまちま払う人もいれば、親とかから借金して払うとか、
 - ・場合によれば「もう残りはいいですわ」になったりとか、
- で残りの借金も払えない時に、自己破産を申請します。



自己破産は、

- (1) 自分の資産はすべて無くなるってこと
自動車も預貯金も保険（貯蓄用保険）すべて
.....ここ誤解している人がいます。
(※少額財産として裁判所に届けて保全する部分を除きます)
- (2) 裁判所が認めないとダメ

残りの借金、少なくなったから返せるでしょ、これだと認められないわけです。弁護士費用数十万円だせば、借金部分だけチャラになって他は保全できるなんて思っている方が結構いらっしゃるようです。

もう一つの誤解があります。

払えないのだから、きっちりと筋を通すために、“銀行に相談もせずに”、破産宣告するというやつ。中途半端はやダってな考えをされる方々です。

順番間違えないで下さい。

まず「月々の支払い減らせませんか？」と、相談です。

なぜかというと、貸した方からすると、「もう返しませんっ！」と宣告される訳です、それも裁判所から。それよりも、「少しずつでも返しますから」と言って貰う方が銀行にとっては嬉しいはず。

銀行の内情で言えば、破産宣告されればそれは不良債権確定です。取りはぐれました、と会計処理しなければなりません。

ただまあ、現実的には、滞納→保証会社に債務が移る、というのが多いのではありませんが.....。

●転勤！ローンが残っているけど.....賃貸に出来る？

「家を買った途端に、転勤に」という話は良く聞く話です。ここで単身赴任なら元の家には家族の誰かが住んでいるわけですから関係ありませんが、

家族帯同しての転勤ならば、「空き家を人に貸せて、収入にできるかな」と考えます、よね。

普通の住宅ローンは、自分が住むのが前提です。そういうローンの契約書になっているはずです。だから人に貸す場合は、一旦、一括返済する必要があります。でも、一括返済はできないから、本来なら事業用ローンで借り換える、というのが正攻法です。普通は金利があがります。それに、住宅ローン控除が使えなくなります。

まあはっきり言うと、内緒で知り合いに貸している人は見聞きします。でも一応、ローン契約上は一括返済になっている、という契約がほとんど、ということは覚えておいて下さい。

単身赴任で、家族は元のまま。これは多いケース。で、変なことを書きますが、この間に、間男がやって来て不倫して離婚。ま、こんなケースがないわけではありません。で、この時の住宅ローン、大変なのです。

離婚するとなると、家の名義・ローンの名義・これからの返済、いろいろ考えないといけません。この話は本題とはずれるので省略しますが、基本、家もローンも清算しておくのが良いとアドバイスしておきます。(でも現実には、家は奥さん、ローンはそのまま旦那さん、奥さんはローンを払い続けてくれることを祈って生活している、というパターンが多いでしょう。)

●住宅ローンに疾病保障をつける？ つけない？

最近、住宅ローンに3大疾病保障とか、5大疾病とか、7大疾病とかの保障をつけることが流行っています。

○3大疾病（ガン、脳卒中、急性心筋梗塞）、

○5大慢性疾患（高血圧、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性肺炎）

などの保障が付けられます。住宅ローン残高が0になるという保障。保険料は金利にして0.3～0.6%分を上乗せするという方式です。

ただし、病気になればいつでも残高0になるかというところでもなくて、「所定状態が60日以上」とか、「13ヶ月労働不可」とか、「いかなる業務にもまったく従事できない状態（就業不能状態）である」とか、いろいろ条件がついています。

私自身、この特約付きローンはなかなかニーズに合った商品だと思っています。というのは、住宅ローンと一緒にこの○大疾病保障をつけると、ローン残高に応じた保障になり、返済とともに保証も保険料も減っていくので無駄がないというメリットがあるからです。

ただ保険金が出る病気が限られているという点では、やや難点があります。ニーズには合っているものの、むしろ単純な医療保障や所得保障の保険を、ローンとは別途はっておく方ががシンプルで良いんじゃないかなんて思っています。

私の知るところではこんな病気の方がいました。

- ・ほぼ慢性的な状態のヘルニアになった。
- ・神経疾患が慢性化した。こういうことで労働できなくなった

これらの場合、上のローンに付帯できる○大疾病では保険が出ません。

保険って安心を買うんですから中途半端な保険なら入らず、死亡保障(団体信用生命保険)だけあれば十分という選択も出来るわけで、むしろ、余分の保険料を万が一のために貯金しておこう、そうすれば、余裕があれば繰上返済にも使えるし、教育資金にも使える、なんていう考え方も可能になってくるわけです。

もっとも、保険商品はどんどんできていますし銀行ローンとの組合せも日々変わっていますから、自分にあった最低限の保障をオススメします。最近では、夫婦ペアの保険も出てきています。

この疾病保障付きのローンには、無視できないデメリットがあります。借り換え時です。

借り換えると当然ながら銀行が変わります。だからこの保障は一旦終わって、別の銀行で新たな保険加入になります。そうすると加齢で病気したために特約がつけられない。実際に、借り換えたら金利は安くなるのだけど、保険が無くなるし、と思っている方も現実に今でもいらっしゃいます。

商品自体は決して悪いものとは思いませんが、将来をじっくり考えると、保険は保険で別途はいる方が自由度が聞いてメリットが大きいんじゃないかと思います。

●地震保険には入った方が良いか

毎年のように、地震や噴火や災害のニュースが流れていますので、火災保険・地震保険の話題も増えています。

火災保険については失火責任法（賠償されるのは相手の重大過失に限られるという失火免責の法律）がありますし、加入した方が良いというよりも大抵の方は加入されていると思いますが、一方で地震保険は保険料が高くなることから加入されていない人も多いと思います。加入率は全国平均でおよそ 25%です。

ときどき大震災のニュースがあると、地震保険の加入率が高くなります。

でも地震保険に入ったから安心かということそうでもありません。なぜかという壊れた家を建て替える保険ではないからです。そうではなく、とりあえずの生活再建のための資金を用意するのが地震保険なのです。はっきり言うと、数百万円の保険金、っていうところ。

家が無茶苦茶に壊れた、もう住めない。とりあえず、どこかに引っ越さないと、というたもの資金とおっておいた方が無難です。

というのは、

ローンでキチキチの生活 → 急な引越代さえまならない

災難に遭って大変な上に、引っ越しすら出来ないとなると、どうしようもなくなります、そのための、保険です。とりあえず元の生活に戻すための過程に必要なお金です。

地震保険は火災保険とセットで入るのが原則です。で火災保険金額の 30～50%でしか地震保険が付けられません。

火災保険 2000 万円だとすると地震保険は最高でも 1000 万円。かつ、地震でも火災でも同じですが、「全損」時に 100%支払。

「半損」なら 50%支払。

.....500 万円で、家は建たないでしょ。半壊の家を修理できないでしょ。

というわけで、地震保険では家は建て替えられません。では入らない方がいいかというところでもありません。

もし家を失うようなことがあったら、、、、こんな時に実家に帰れるとか、別荘があるとか、こういう人は別ですがどうしても、そこで生活再建をするという人、行くところが無くなる人、このような方は「生活再建のため」に加入することをオススメします。

もっとも、「新築したばかり♪すぐに無くなったら悲しいな」。こんな気持ちで最初の 10 年間だけ加入するのもあながち悪いわけではないな、と思っています。というのは、10 年経つと新築時に貯金を吐き出した人もそれなりに貯蓄が増えてきている方も多いですから。

そう！ 貯蓄が少ない時ほど入る方がよい！

ローンが大きい時ほど「できれば繰上返済に回したいな」と思う人が多いと思いますがそうではありません。この「貯蓄がないから保険が必要！」は、地震保険に限らず、他のどんな保険にも言えます。

毎月毎月ローン支払でギリギリ貯金もほとんどない、こんな方が家を失うと困りますよね。生活再建すらままならない。これを補完するのが地震保険ですでお間違えなく。

●死んだ親名義の土地のまま、この時抱える相続問題

具体例で書きます。

田中さん（仮名）ご夫婦には、子どもがいません。二人暮らしの年金生活者、でした。

年金生活と言っても、公務員や大企業ではなく、言ってみれば中小企業を10数年ほど勤めたのと、その前の国民年金の時の合算で、年金収入は月15万円ほど。決して裕福ではないものの、庭で草花を育てたり、ご近所サークルに通ったりされてました。

この田中さん、

- ・自宅は、ご主人名義
- ・土地は、ご主人の親の名義（すでに死亡）

だったのです。そんな中で、ご主人の親御さんよりも、ご主人の方が先に亡くなってしまいました。

家は相続で、奥さん名義になります。でも土地は.....

義理のお父さんの土地は、旦那さんの兄弟姉妹にも相続されます。もちろん、兄弟姉妹が「そんなのいらないよ」と言ってくれるといいのですが、貰えたと分かった途端に今まで仲が良くても豹変することが結構あるのです。

買い取るにしても、贈与してもらうにしても（贈与税）、お金が必要になってきます。

こんなときは、

「私が亡くなるまでタダで貸してください」、これしかありません。

これ、夫と妻逆でも同じです。

妻の親の土地に、夫名義で家を建てる！……しかし、離婚！

こう言う時は、大変なのです。

もちろん事前に分かっていたら、親から子に生前贈与しておいてもらうとか、可能です。養子縁組みをしておくななんて方もいらっしゃいます。

親名義の土地で、実は親が借金まみれ！ こんな最悪パターンもあります。35 年ローンを組んだ中で、親（義父や義母）が知らない間に、介護費用のために、土地を担保にお金を借りていた、なんていう場合です。

何とかなるだろうという楽観的な場合で始まることもあれば、「それしか方法が無い！ 介護施設にいれるにはカネがいるけど、子どもたちに迷惑掛けられない！」と考える人もいるのですね。

どっちが迷惑になるかも考えずに、目の前を見て判断してしまう親もいるわけです。

名義人の借金のカタで銀行とか黒いサングラスをかけたスーツ姿の取り立て人とかがやってくるという場合は最悪パターンです。

借金以外だとしても、なにしろ土地と建物の名義が違うわけですから、地代払え！ なんて事もあり得ます。自分の名義の土地じゃない・家じゃない、、、これ時として、とんでもないことになってしまうのです。

私の実家は、それなりに田舎のせいか、親名義の土地に家を建てて住んでおられる方は結構いらっしゃいます。

突然、心筋梗塞で亡くなる・事故で亡くなる、決して珍しいことではありません。

ファイナンシャルプランは、常に「今、じゃなく、将来を時系列で考える」。これが基本です。転ばぬ先の杖です。生命保険がどうのこうの、という御相談よりも、もっと大事なことだと思っています。

●すでにある親子ローンのせいで、 自分(子)のローンが組めない！

「結婚したし、家を買おう」

「子どもが出来たし家を買おう」

「小学校行く前には家が欲しい」

などなど、家の購入は、その人のライフプランで決まります。でもいざローンを組もうと思ったら、実は親の家のローンをすでに組んでいて借りられない、ということがあります。

何年か前に実家を建て替えた、そのときに、「お前には迷惑かけないから、取りあえず印鑑証明とか源泉徴収票とか欲しい」と言われたときは、まず、間違いなし！

- ・親の収入が足りないから、とか
- ・返済年齢が、とか

こんな理由で「親子ローン」にしてしまった方、連帯債務になっています。親は「年金で払うし、お前には迷惑かけないから」といいつつ、実は、

迷惑かかりまくり。これ以上組めないのです。(もちろんそれ以上に収入があるのなら別です。)

親子ローンを組んで良いのは、将来にわたって、『親も子もその家に住み続ける』つもりの人です。少なくともローンが終わるまではそのつもりでいてください。

なのに、ローンのために、一旦、実家に住民票を移して.....なんてことをする方は論外です。

住宅メーカー・販売会社あるいは金融機関が、上のような問題があることをを言わずに「住民票を移せば、ローンを組めますよ」という例も相当あるとは思います。

親子ローンを組んだ



子どもは独立した



家が欲しいがローンを組めない

こういう人が、結構、多いのです。

●二世帯住宅でかかえることが多い『6つの問題』

第一章でも触れましたが、親名義の土地・二世帯住宅、で後から不要な問題を抱える人を多く見てきました。そんな例をいくつか取りあげます。

最近は、最初から2世帯住宅。こんな方が増えていますし、国の方も税制上の優遇措置（台所追加など特定のリフォームで優遇）で同居を奨めています。

しかしながら、いくつかの問題を抱えることもあるという点に注意しておいてください。

1. 相続税問題 : 「相続税が払えない！ 家、出なきゃ」

例えば、都会の一等地にある2世帯住宅。土地が親名義ならば、将来、相続が発生すればこの土地の相続に相続税が発生します。この相続税を払うお金も残して親が亡くなってくれるか、納税分の手持ち現金があればいいのですが、そんな資金の余裕がない時、これが大問題！

私の知り合いに、相続税が払えなくて、国税当局に分割して納めていた人がいます。税金の分納は、きちんと手続きすれば分割払いが出来るのですが、同時に利息もかかります。それになにより、今後の生活が大変です。

なんのために財産を遺してくれたのかっ！なんてことになってしまいます。

2. 相続分割問題：他の兄弟姉妹が「俺にも（金を）よこせ！」

2世帯住宅では、親世帯と子世帯が入っています。しかし、これ以外に外に住んでいる他の子世帯がいればどうなりますか？ つまり、兄弟姉妹の対応をどうしますか？ という問題です。

これも納得してくれる現金があればそれで解決します。しかし現金や他

の財産がないとき、兄弟姉妹の取り分がありません。

しかも揉めるのは、大抵は相続人の周辺の人たち（配偶者やその親など）です。

「そんなのいらないから」と言っていた妹が亡くなったので、その子ども（つまり甥とか姪とか）が取り分を要求するパターン。あるいは、「貰うつもりはなかったんだけど、リストラ・病気になったしねえ、何とかならない?」。こういうパターンが非常に多いです。

3. 典型的な「嫁・姑」問題

- ・名義がかわった途端、「嫁の態度がでかくなった」
- ・名義が夫（死亡） → 妻、妻再婚で「姑、出ていけ！」

これはもう、皆さん、これ以上私が書かなくても想像できますよね。

4. 田畑の管理問題

- ・“畑なんてできないよ～、森の管理なんてやってられね～”
- ・広い庭とか動物飼育してたり、賃貸駐車場があって面倒

こういう場合もあります。親世代の事情で賃貸という形にはなっているけど、その裏にはいろいろ複雑な事情が絡んでいて、例え滞納されても文句一つ言えない状態、なんていう話も聞いたりします。

以上は相続時における問題。でも日頃から起こる問題で、結構、住んでいる本人さん達、つまり、親子同士で大きな問題になるのが、

5. 光熱費・固定資産税の分担問題

「土地は提供したんだから、固定資産税くらい払えよ」と親
「毎月8万入ってるんだし、これでOKよね」と子
「あっちの名義なのに、平然と請求書持ってくる」などなど

．．．．．

衣食住のうちのひとつ「住」。生活の基本です。なのにこれで毎日毎日が苦痛なら、何のための人生か？ となります。

10年経てば、みんな年をとる、ローンが終わる頃にはもっと年を取っている。現役だった人も退職していたり、今生まれたばかりの可愛い孫でも、20年後には成人式。その間には、受験もあるいろいろある。

今、主任のお父さんも20年後はどう？ 今60歳の両親も20年後は80歳。

.....分かり切ったことです！

しかもこれ、ライフプランの基本です♪

6. 親の介護問題

そしてもう一つ、ここ数年、最近急上昇なのが、親の介護問題です。

昭和50年代か60年代に家を建てて定年を迎える。家は古い。2世帯住宅。そして、その親が要介護状態になった。

特別養護老人ホームは順番待ちの所が多いですが、同居か一人暮らしか

で優先順位がかわります。重度の人・独居の人・待ち時間の多い人を点数化して点数の多い人から入るのが基本です。

同じ2世帯住宅でも、家族みんなが働いている世帯もあれば、ご主人よりも「嫁」がバリバリ現役という世帯もあります。もちろん、ご主人がリタイア・息子が早期リタイア、昨今では、息子がリストラ、こんな理由で家にいて人手がある世帯もあれば、夫婦共働きで、家に動ける人は全然いないという世帯もあります。

けれども、特養入所判定では、そんな個別事情は配慮しません、一人暮らしか家族と同居かで優先度が変わります！ 変な点数化なのです。(特殊事情としては一部、点数化されます。俗に「さじ加減」などと言われています。)

丁度、保育園の待機児童対策で、わざわざ名義上、離婚したことにする夫婦とよく似ていますね。ほんの少し、日本の制度はおかしい所があるのです。

介護問題が解決の方向に進んでいるのならばそれほど心配する必要は無いと思うのですが、残念ながら、今の日本の介護制度はボロボロの破綻状態です。

それでも、ある日突然、親が認知症になった。いや、なったくらいなら良いのです。さらに悪化して、徘徊を経て、ご近所トラブルにいたり、トラブルにならないまでも目が離せないようになりたり。当然、認知症にかかわらず、病気関係で目が離せなくなったり。

その時に、その配偶者の方が健在ならまだなんとかなるにしても、その後、介護が重くのしかかざるを得ないのが2世帯住宅の問題のひとつ。

私自身、本当は、こんなことをリスクにあげたくありません。

しかし、私自身が、親の介護で急な出張のある仕事は続けられないとサラリーマンを辞めました。2世帯で一緒に暮らしているのなら、いずれはそのような問題を抱える可能性が高いと思います。これは事実です。

●ローン完済までのライフプランが欠かせない

この章では、いろいろ息苦しい暗いことも書いてしまいましたが、おそらく、いくつかの項目は、実際に関係してくる話だと思います。しかも、100万円得するとかそういうレベルとは違う話です。

リスクのないローン！

将来が分からない以上、どこかでハードルを越えなきゃいけません。

最初の方で書きました。「なぜ家を買うのですか？」“Why”です。

→ 幸せになるために家を買うんです。

また、「持ち家 vs 賃貸の最大の違いはリスクが変わること」、つまり、リスクを減らそうと思うと、将来のライフプラン、最低限、ローン完済までのライフプランが欠かせません。それを踏まえても、安易にローンを組む人が多いな、と思っています。

ここまでくると、「持ち家」か「賃貸」か、どっちが得か、なんて別の話に思えてきませんか？