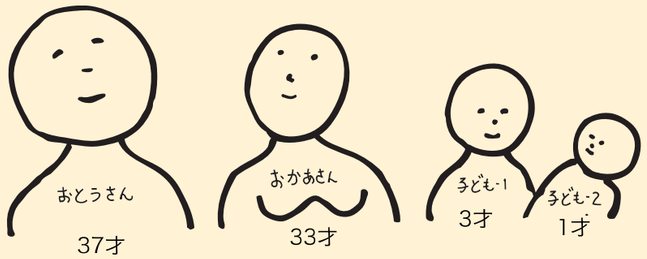
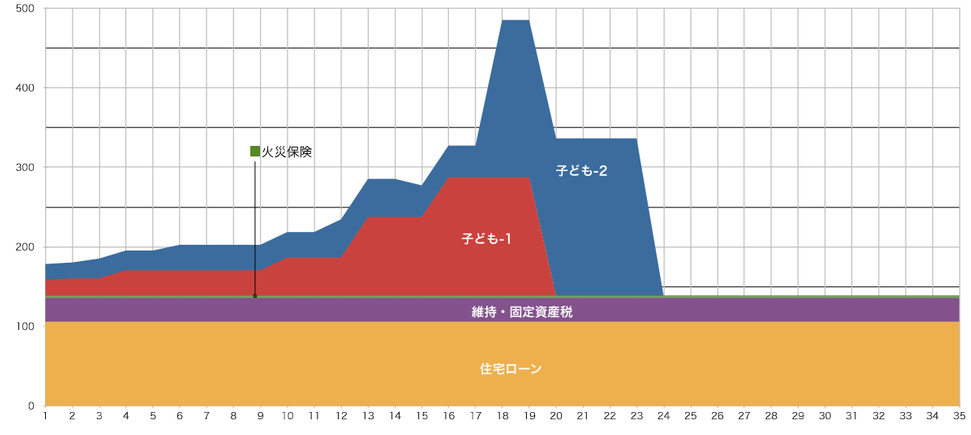
住まいと暮らしとお金のこと

多くの人にとって、人生で最もお金がかかるのが住まい。次いで子育てですが、3人いたらもしかすると住まいを超えるかも知れません。あなたの尊い労働がどんな価値と交換されていくのか。何と交換されれば幸せと思えるか。よ〜く考えてみてください。
人生とお金のこと。



- 子ども-2：公立高校・私立大学・大学院（一人暮らし）―― 資料：2016年度文部科学省「子どもの学習費調査」より
- 子ども-2：私立高校・公立大学（自宅通学）―― 資料：2016年度（独）日本学生支援機構
- 特約火災保険（2900)万円 ―― 資料：住宅金融支援機構「火災保険計算資料」より設定
- 維持・固定資産税費用 ―― 年間30万円と設定
- 住宅ローン（フラット35/年利1.5%/借入2900万円）―― 資料：住宅金融支援機構「住宅ローンシミュレーション」より



経過年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
お父さん(37歳)	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
	会社員																												退職						
お母さん(33歳)	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67
	専業主婦									パート																パート退職									
子ども-1(3歳)	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
		幼稚園				小学校					中学校		高校（私立）			大学								結婚		子1		子2							
子ども-2(1歳)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
			幼稚園				小学校					中学校			高校			大学（私立）			大学院							結婚		子1		子2			

住宅ローンの基本は「いくらまで返せるか」

住宅ローンは、「いくら借りれるか」ではなく「いくらまでなら返せるか」です。住宅はできあがってからも様々な費用がかかりますし、家族も成長と共に多くの費用がかかります。将来を見据えた返済計画が必要です。

住宅ローンの種類

金利が低い現在では長期固定ローンの方が有利な気がするかも知れませんが、変動金利ローンは長期固定金利ローンより金利は低く設定されているため、将来金利が上がった場合には返済額が多くなるものの、「低い時期の間」に「早く返せば」利息と借り入れ元金の総額が長期固定金利ローンより少なくなる可能性もあります。

団体信用生命保険

団体信用生命保険へ加入することで、加入者に万一のことがあった場合残りの住宅ローンがなくなります。フラット３５以外のほとんどの住宅ローンで加入できなければローンが組めません。

住まいの保険

火災保険

住宅、家財のいずれかもしくは両方を保障します。保障の範囲は火災、雨漏り、ひょう害、風害、ガス爆発や近隣住宅火災での破損などですが、地震による火災は対象外です。

地震保険

地震による破損や火災、噴火、津波による破損を保障します。火災保険にプラスするもので、単体で加入することはできません。保険料率は地域によって異なり、耐震、免震など一定の性能を有する場合は割引が受けられます。
なお、これらの損害保険は、所得税、住民税の控除が受けられます。

フラット35とは

その名のとおり35年間返済金利が変わらない住宅ローン。住宅金融支援機構と民間金融機関が提携しているもので、全国の取り扱い金融機関で手続きできます。借入金利や融資手数料は金融機関が独自に設定しています。

フラット35の特徴

□融資額は100〜8,000万円。住宅の建設費または購入金額の100%まで適用できる。（土地代金は一定の条件を満たす場合は融資対象、非住宅部分は融資の対象用外）

□返済期間は15〜35年。ネット利用の場合10万円から繰上返済が可能で、繰上返済手数料は無料。

□融資を受けるための最低年収はなし。ただし、返済負担率基準あり。

□中古住宅やマンション、別荘も融資の対象になるが、審査で一定以上の性能を満足しないと判断された住宅や、１億円を超える住宅は対象外。

瑕疵（かし）担保責任について

新築住宅の引き渡し後10年間、瑕疵（=欠陥）があった場合には、住宅事業者（売り主や施工業者）は、無料で直す責任があります。これを「瑕疵担保責任」といいます。
また、万が一倒産した場合にも消費者を守るため、住宅事業者は保険への加入や保証金の供託が義務づけられており、住宅購入者等は保険会社などから保証を受けることができます。
ただし、保証される瑕疵の範囲は、住宅の構造上主要な部分の欠陥（基礎や骨組みの欠陥）や、雨水の浸入を防止する部分の欠陥（屋根からの雨漏りなど）に限られており、地震によって起こった地盤沈下による不具合や、虫害、事故による破損などは対象にはなりません。いわゆる「欠陥住宅」「手抜き工事」を防止し、保証するものと考えてください。