

土地を購入して建てる二世帯住宅のローン

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

先月のコラムでは、親の土地に親子共有名義の建物を建てる場合の、住宅ローンについて考えてみました。今回は、土地を購入するところから二世帯住宅を建てる場合の住宅ローンについて考えてみたいと思います。

同じ土地購入から、と言っても、現在の住居がそれぞれ賃貸か持ち家かによって複雑さが少し変わってきます。

例えば、現在の家が親子とも持家、またはどちらか一方が持家の場合、手持ち資金に余裕があって、現在の自宅を早急に売却する必要がなければ問題ありませんが、売却資金を購入資金に充てる場合や、現在の自宅にローンが残っている場合は、売買のタイミングをはかる必要が出てきます。

今回は親の家を売却して、新たに土地を購入してから二世帯住宅を建てる高橋さん家族にご登場いただき、資金の流れと住宅ローンの注意点を考えてみたいと思います。

高橋さん家族の詳細情報と物件の情報

家族構成：高橋さん30歳、妻28歳、子ども3歳と1歳、父60歳、母58歳

現在の自宅：高橋さん賃貸、父：持家（売却後手持ち資金3800万円、ローン残高800万円）

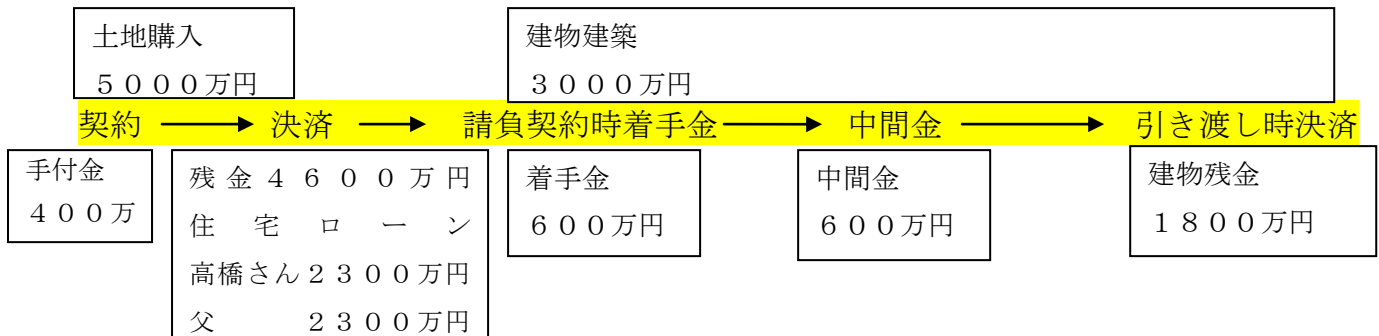
貯蓄額：高橋さん500万円、父：退職金2000万円・貯蓄1000万円

年収：高橋さん：額面で500万円、父、400万円

購入物件：土地価格5000万円 建築価格3000万円 売買のための諸費用他400万円

土地を先に取得してから自由設計の建物を希望

土地を先に購入してから、建築請負契約を結ぶ場合の高橋さんの資金計画の流れ



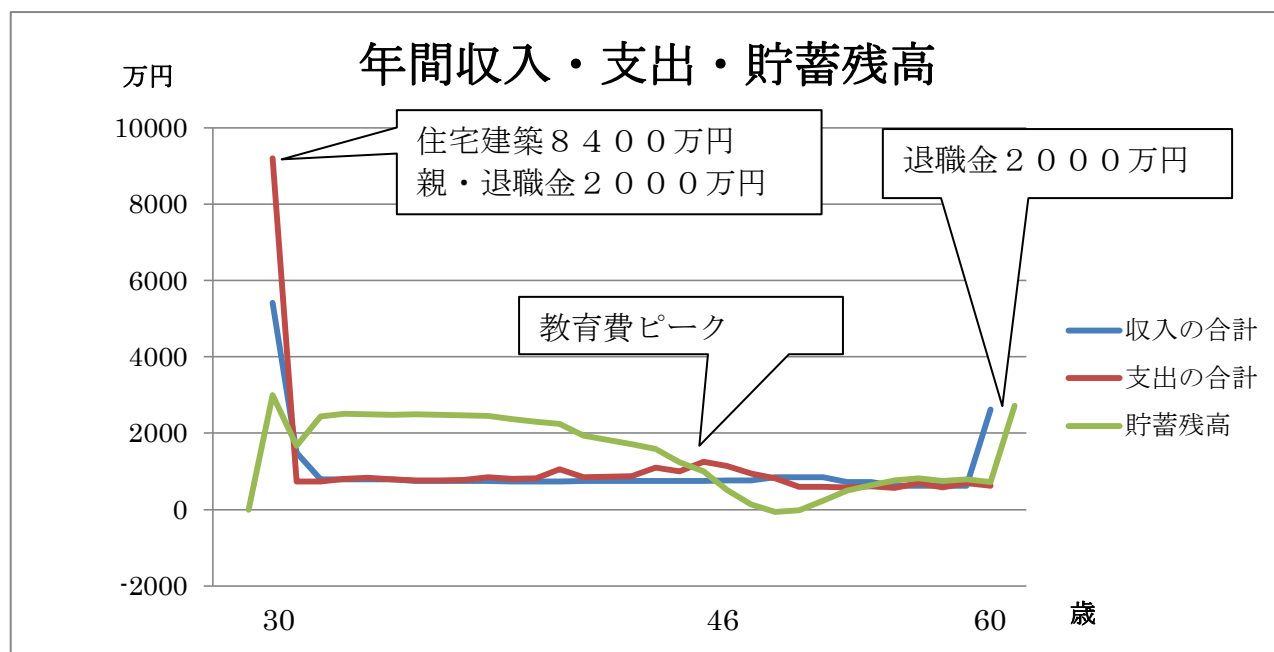
高橋さんの場合、父の退職金が入る時期と重なった購入であり、二世帯住宅が完成し、引越しを終えてからゆっくり父の家を売却し老後資金に充てる、という資金計画が十分にできそうです。父に残っている住宅ローン800万円も、自宅売却後完済する、という条件で一時的に新たに住宅ローンを借りることもできる場合が多いと思います。

でも、手持ち金が少なく売却資金を建物の購入資金に充てなければならない場合、着手金と、中間金の時点で融資が出ない場合が考えられます。その場合、つなぎ融資を利用する、賃貸住宅に一時的に住む、などの資金的なロスが発生する可能性があります。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

また、建築費用をローンで調達する場合、銀行によって、「出来上がり担保」（建物が完成したら抵当権を設定する）という条件で、着手金の時点で全額の資金を出してくれる場合もありますが、一般的には引き渡し時に全額融資されることが多いようです。その場合着手金、中間金の資金がないと、一時的に金利の高いつなぎ融資を借りる必要が出てきます。土地を先行購入で建物を建てる場合、どうしても潤沢な手持ち資金が必要になってくるのです。

以上を考慮したうえで、今回は、土地購入資金のみに住宅ローンを使った場合の、高橋家の今後のキャッシュフローを予想してみます。注意点としては、土地のみの購入であると、フラット35が使えないこと。民間の住宅ローンを使うに当たっても、土地購入から建物建築までの期間が半年、1年、など期間が限られている場合があることです。また、家計の将来を予想する上では、高橋さんは、子どもの教育資金、父は老後の生活設計を考えての作成になります。



このキャッシュフロー表を基にしたグラフは、親子の世帯を合計しての収入、支出、貯蓄残高になります。一般的に二世帯住宅になると、それぞれが家を持つよりは、建築コスト、固定資産税や修繕費などの住宅維持コスト、光熱費のコストなどを低く抑えられる場合が多いと思います。高橋さんのお宅でも、親世帯も子世帯も妻が専業主婦である、という前提でも、教育費ピーク後の貯蓄残高が-60万円、ということで、若干の節約を心がければ、家計が破たんすることはないように思われます。

ただ、子供が大学生のころに、親世帯が75歳を超え、病院への送り迎えや移動の手段に車が必要になる可能性が出てきます。もしかしたら、子供の教育費のピーク時と親の介護が重なる可能性もあります。

心配すればきりのない将来ですが、ある程度想定できるリスクに関しては、準備するに越したことは有りません。

可能であれば、子どもが小さいうちは、親の援助を受けて妻も働く、または、子供が学校に通うよう

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

になり、昼間の時間に余裕ができればパートに出る、さらにステップアップして、教育費がかかる時期にはフルタイムで働けるスキルを身につける、などの対策ができれば、ゆとりのある生活も視野に入ってきます。

二世帯住宅を考えると、親が元気な時は子世代が親の力を借り、親世代が高齢化した時には、子世代が逆に親の援助をする、という精神面での支え合いも大きなメリットになります。

少子高齢化がますます進み、人口が減っていく時代に、二世帯住宅は合理的な家族の形になるかもしれません。

キャッシュフローの前提条件

- ◇ 夫の額面年収500万円、上昇率は、55歳までは毎年0.5%、55歳からは0% 妻は専業主婦
- ◇ 60歳で退職金2000万円
- ◇ 父の収入は60歳で退職金2000万円、65歳までは額面年収400万円、61歳以降年金収入妻と二人で300万円
- ◇ 住宅ローン：高橋さん；2300万円、30年全期間固定、年利3%
父；2300万円、19年全期間固定、年利3%、翌年自宅売却資金で完済
- ◇ 子どもの進路は、幼稚園と大学は私立、それ以外は公立
- ◇ 教育費の算出については、文科省の「平成20年度こどもの学習費調査」および「平成20年度私立大学入学者に係る初年度学習納付金平均額調査」私立大昼間部の平均額。
- ◇ 年間支出の算出に関しては、ローン返済額、住宅維持費（当初年間30万円）、保険料（年間34万円）、教育費を除いた基本生活費を二世帯合計で年間450万円とし、子供が独立した後は、年間30万円、減額した。
- ◇ 毎年の残高に応じたローン控除を、年間収入に入れた。
- ◇ 基本生活費の上昇率は0.5%
- ◇ 住宅維持費は、固定資産税年20万円、修繕費用300万円を含む。
- ◇ 教育費の上昇率は年1%
- ◇ 貯蓄額の年利は0.3%
- ◇ こどもの学校以外のライフイベントは、60歳までに海外旅行260万円、毎年の家族旅行年20万円を含む。車は持たない。