

イヒナビ

vol.29

ihinavi

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店



～リアルな住宅購入事情～

頭金事情は変わった？
最新データが示す“現実”とは？

ローンの不安を解消する方法教えます！

頭金事情は変わった？ 最新データが示す“現実”とは？

りそな銀行が実施したアンケート（回答者1,815人）によると、住宅購入時の自己資金割合について「自己資金1割未満」が25.8%、「自己資金なし（ゼロ）」が24.6%にのぼり、合わせて約50%を占めています。また、年収別に見ると、年収700万円未満や1000万円未満の層では「頭金ゼロ／1割未満」の割合がさらに高くなる傾向がみられ、所得が低いほど自己資金を準備できないケースが目立っています。このデータから、従来の「頭金2～3割が常識だった時代」から、実態として「頭金をあまり入れない」「あるいはゼロでローンを組む」選択も増えてきているのではないかと推測されます。

頭金の割合を減らしているのは、何故？

家を買うには「頭金をしっかり貯めてから」と思っていますが、実際には簡単ではありません。家計の中には、毎月の生活費、子どもの教育費、車の維持費など、優先しなければならない支出がたくさんあります。このような事情から、貯金にまわせるお金が限られてしまうのが現実です。

しかも、時間をかけてコツコツ貯めているうちに、物件価格が上がったり、金利が変わったりして、住宅購入を躊躇してしまうことも考えられます。



「低金利だから、借りても大丈夫」そんな考え方も

今は長く続く低金利の時代。昔と比べると、借りても利息負担がとて小さくなってきています。そのため、「無理して頭金をたくさん出すより、今のうちに家を買った方がいい」と考える人が増えています。また、「手元にあるお金は、もしものときに使えるように残しておきたい」という気持ちから、あえて頭金を少なめにして住宅ローンを組むケースも多くなっています。



【ローンの不安を解消する方法、教えます】

自己資金が少なくても “二世帯住宅”という選択肢も



「頭金が少ないから、家を建てるのはまだ先…」と思っている方も多いかもしれません。しかし、もしご両親の土地があるなら、“二世帯住宅”という選択肢もあります。親の敷地に一緒に家を建てることで、土地代がかからない分、全体の資金をぐんと抑えることができます。また、住宅ローンを組むのも、親子で協力すれば収入合算ローンなどが使える場合もあり、ひとりでローンを背負うよりも安心です。

税金でのメリットもある二世帯住宅

さらに、税金面のメリットも見逃せません。

親の土地を一部借りて建てる場合、「小規模宅地の特例」が適用されれば、相続税の評価額を大きく下げられることがあります。

親世代にとっても、資産を次の世代にスムーズに引き継げる仕組みになります。

そして何より、二世帯住宅にはお金では買えない安心があります。



税金でのメリットもある二世帯住宅

具体的には「介護が必要になったときに、すぐに手を差し伸べられる距離にいる安心感」「小さな子どもを育てるときに、祖父母のサポートが得られる頼もしさ」「災害や停電など“もしもの時”にも、家族同士がすぐに助け合える強さ」などです。

家族が近くにいることで、生活面でも精神面でも支え合えるのが二世帯住宅の大きな魅力です。経済的にも、暮らしの安心という点でも、二世帯住宅は“今の時代らしい賢い選択”と言えるのではないのでしょうか？「頭金がないから無理」とあきらめる前に、家族と力を合わせる方法を探すことも大切です。

【ローンの不安を解消する方法、教えます】

「自分の家」と「家賃収入」を 両立できる家



「頭金が少ない」「ローンの返済が不安」、そんなときに注目されているのが、賃貸併用住宅です。これは、1階や一部を賃貸用にして、家賃収入を得ながら自分たちも同じ建物に住むというスタイルの住宅です。たとえば、1階をワンルームや1LDKの賃貸にして、2階・3階に自分たちが暮らすような形にすれば、毎月の家賃収入を住宅ローンの返済に充てることで、家計の負担を大きく減らせるのが一番のメリットです。



家賃収入が“もうひとつの収入源”

住宅ローンは長期にわたる支払いです。しかし、入居者からの家賃が毎月入ってくれば、ローン返済の一部をまかなう“副収入”になります。これによって、家計の安定感が増し、将来の返済不安も軽くできます。また、賃貸部分の収入により、住宅ローン審査が有利になるケースもあります。金融機関によっては、将来の家賃収入を「返済原資」として評価してくれる場合があり、借入可能額が広がることもあります。

将来のライフステージに合わせて“使い方を換えられる”

賃貸併用住宅の魅力は、ライフステージに合わせて柔軟に変化できる点です。「子どもが独立するまでは賃貸として貸し出す」「老後は賃貸部分をリフォームして自分たちの生活スペースを広げる」「親の介護が必要になったら、その部屋を親の居室にする」など、家族構成や収入の変化に合わせて使い方を換えられる点は、普通の住宅にはない大きな強みです。

さらに土地を有効に活用して「家賃を生む家」にしておけば、長期的に安定した資産価値を保ちやすいというメリットもあります。



HEBEL HAUSの二世帯住宅や賃貸併用住宅なら 災害からも家族を守るので安心です



Work information

吹き抜け・大空間 2階 二世帯・多世帯 フラット 60坪～ (198.3㎡～)

家族構成:
両親+夫婦+子ども1人+ペット

デザインモデル:
CUBIC

延床面積:
229.85㎡(69.5坪)

敷地面積:
647.13㎡(195.8坪)



Work information

賃貸併用 2階 単世帯 フラット 60坪～ (198.3㎡～)

家族構成:
夫婦+子ども1人

デザインモデル:
CUBIC

延床面積:
203.92㎡ (61.6坪)

敷地面積:
189.03㎡ (57.1坪)

＜編集後記＞

今回のイヒナビは、住宅ローンや頭金に関してご紹介をさせていただきました。住宅購入という大きな決断の中で、「頭金が少ないから…」とあきらめてしまう方も少なくありません。しかし、今回ご紹介したように、二世帯住宅や賃貸併用住宅といった形を選べば、資金面の不安を抑えながら、家族の安心や将来の安定も手に入れることができます。

そして、どんな形の暮らしを選んでも大切なのは、「安心して長く住める家」であること。

HEBEL HAUSは、災害に強く、家族のライフステージに合わせた柔軟な設計が可能です。耐震性・耐火性に優れた構造はもちろん、二世帯住宅や賃貸併用住宅など、「暮らしながら安心と収益を両立する住まいづくり」を数多く手がけています。

家族のかたちが変わっても、世代を超えて住み継げる家。経済的にも、心の面でもゆとりを持てる住まいを私たちはお手伝いさせていただきます。

是非、お気軽に東京法人支店スタッフまでご相談ください。