



## 世代別ライフプラン講座〈第2回〉

# 三〇歳代ファミリーのライフプラン

今回は、ビッグイベントが目白押しとなりやすい三〇歳代ファミリーのライフプランのポイントをお伝えします。

### 三〇歳代の主要なライフイベントには何がある？

三〇歳代のファミリーには、どんなイベントがあるでしょうか？

まずは、三〇歳前後に結婚がありますね。ここで、豪華な結婚式や新婚旅行などにお金を使いすぎると、二〇歳代で増やしてきた貯蓄がゼロ地点に後戻りしてしまいます。

それから数年後に子供が生まれて、子供中心の生活が始まりますが、子供が大きくなってくると、賃貸の住宅で狭かったり、子供部屋が必要になったりして、マイホームを購入する必然

性が生じてきます。

そして小学校入学。まだ教育費は上がりませんが、そろそろ教育資金の準備を真剣に考えなければと思いつながら四〇歳代に突入していく…という大きな流れがあります。

### 三〇歳代のマネートレンドは？

消費の誘惑が多い二〇歳代を過ぎて迎えた、三〇歳代ファミリーの収入・支出・貯蓄のトレンドはどうなるケースが多いでしょうか？

まず収入。仕事の面ではより責任のある業務が任せられたり、重要な役割に就いたりするなかで、収入は右肩上がりに増えていきやすい年代ですね。

一方、支出は「子供のために使うお金」が確実に多くなるので全体的には増加



白鳥 光良

(株)住まいと保険と資産管理  
代表取締役社長

【しらとり みつよし】外資系コンサルティング会社勤務を経て2000年に独立系FP会社を設立、現在に至る。武蔵大学経済学部金融学科非常勤講師（「ファイナンスプランナー演習」担当）。著書に「金融資産運用計算ドリル」（インデックスコミュニケーションズ）など。

しやすくなります。

貯蓄については、結婚の前後で減ったあと徐々に増えていきますが、三〇歳代の後半でマイホームを購入すると、頭金を支払うために再びゼロに近づいてしまう可能性があります。

ただし、まだ教育費も大きく掛からない時期のため再び貯蓄が増え始める、というのが一般的な傾向です。

このお金のトレンドの変化を頭に入れたうえで、三〇歳代ファミリーの「住宅」「保険」「資産形成」について、重要なポイントを分析してみましよう。

### 三〇歳代ファミリーの場合 「購入と賃貸」どっちがお得？

一つのテーマは住宅です。あなたは、住宅の購入と賃貸、どちらがお得

なのか知っていますか？ 答えはズバリ「そこに長く住むなら購入が有利、そうでなければ賃貸が有利」です。

ただし、その損益分岐点が何十年目になるかは、個別の状況によって大きく異なり、様々な前提条件を仮決めしないと検証できません。そこで、FP会社である当社（株式会社 住まいと保険と資産管理）では、現在の物件のデータを使って様々な研究をしています。

今回は、二〇一〇年三月に行った購入・賃貸のシミュレーションの一つ（埼玉県・所沢市で中古戸建てに住むケース）を紹介させていただきます（図表1）。

このように、三〇歳代ファミリーが住める類似した二つの物件（所沢駅八分、約七八㎡、築年数一五年）を購入した後藤家と、賃貸した早川家と比較すると、当初は「購入」の現金支出が多いものの、一四年目には「賃貸」が「購入」のトータル現金支出を追い抜いてしまう結果となりました。

しかも、購入から八年目に売却したシミュレーションでも、圧倒的に購入が有利という結果になりました。この結果は、現在の低金利と住宅ローン控除（ $1\% \times 10$ 年）が影響している面がありますが、現実から大きく離れているものではないと思います。

中古戸建てを購入する場合、土地の価格が物件価格における大きなウェイトを占めている関係で、後から売却せざるを得ない状況になっても建物部分の価値の減少は限られています。目安としては、「二〇年以上そこに住める」のなら購入を検討する価値があると言えるでしょう。また、新築の戸建ての場合は、後から売却する場合に建物部分の価値の減少が中古よりも大きいため、もっと長く住める（一五年以上など）ことを前提に購入を検討した方がいいでしょう。

子供が小学生に上がる前後の三〇歳代ファミリーは、「子供部屋などを含む広さが必要になる」「子供の学区が決まり、六年〜一〇年はそこに住むことになりやすい」という状況になるため「マイホーム購入」を真剣に検討すべきタイミングの一つと言えます。

### 三〇歳代ファミリーの保険は？

では、保険についてはどのように考えたらいいでしょうか？ 三〇歳代のファミリーが生命保険について真剣に考えたり、しっかりと見直したりすべきタイミングは二つあります。

一つめは、子供が生まれたタイミング。主たる収入者に万一のことがあった場合、貯蓄残高がどんどん減って

って残された家族が生活に困るリスクが跳ね上がるのは、結婚したときよりも「子供が生まれたとき」です。

二つめのタイミングは、「マイホーム購入」をしたとき。住宅を購入した場合、銀行を通じて借入れをする住宅ローンには「団体信用生命保険」という保険がついています。これは、住宅ローンの契約者が死亡した場合には借金がチャラになるもので、生命保険としては「逓減定期保険」という保険によく似ています。つまり、住宅購入をすることは新しく生命保険に入ることでもあるのです。このような理由で、住宅購入前に十分な保険に加入していた人の場合は、「保険に入りすぎ」の状態になるので、保険金額を下げる形の見直しをするチャンスがあります。

また、医療保険についても、三〇歳代のうちに「終身医療保険」に加入しておく、あまり大きな負担感がない形で夫婦とも入ることができず。少なくとも入院日額五〇〇〇円程度での医療保険の加入を検討する価値はあると言えるでしょう。

### 三〇歳代の資産形成はどうする？

三〇歳代から行う資産形成は、中期と長期、二つの目的があります。

中期的には一〇年後〜二〇年後に

# 後藤家の戸建購入シミュレーション(埼玉県)

## 購入モデル物件

所在地	所沢市
最寄駅	所沢
土地面積 (㎡)	84.21
建物面積 (㎡)	77.66
価格 (万円)	2,500
築年数 (年)	15
駅徒歩 (分)	8

## 住宅にかかる費用

頭金 (購入価格の20%) : 500万円  
 借入金額 : 2,000万円  
 諸費用 (購入価格の5%) : 125万円  
 固定資産税・都市計画税 : 15万円/年  
 リフォーム対策費 : 15,000円/月  
 住宅ローン : フラット35 (35年ローン)  
 適用金利 : 2.55%  
 返済方法 : 元利均等返済  
 融資手数料 : 30,000円

## 返済額

当初10年=61,728円/月  
 11年目以降=69,223円/月  
**総返済額 : 28,174,367円**  
**総利息 : 8,174,367円**



## ● 毎年の支払額の内訳は以下のようになります。

(単位:円)

	初年度	2年目以降	11年目以降	30年目以降	36年目以降
頭金	5,000,000	—	—	—	—
諸費用	1,250,000	—	—	—	—
税金	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
リフォーム積立金	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
ローン	740,736	740,736	830,676	830,676	—
融資手数料	30,000	—	—	—	—
年合計	7,350,736	1,070,736	1,160,676	1,160,676	330,000

※当初10年間は、住宅ローン控除分(1%)実質金利が下がる前提とする。

**この物件に30年間住むと、総額 40,200,880円かかる!**

## もし、後藤家が8年後に家を売却したら… 売却価格 : 24,000,000円

※「購入した中古戸建がX年後にいくらで売却できるか」の推測は、実際に売買があった成約事例(REINSより)において、モデル物件と同等程度の条件で、プラスX年の築年数の物件を選び、その成約価格を用いる。

	購入モデル物件	売却モデル物件
最寄駅	所沢	所沢
土地面積 (㎡)	84.21	84
建物面積 (㎡)	77.66	77
価格 (万円)	2,500	2,400
築年数 (年)	15	23
駅徒歩 (分)	8	8

**売却価格 : 24,000,000円**  
**売却手数料 (3%) : 720,000円**

8年間の総支払額は 14,845,888円

8年後のローン残高は 16,374,459円

売却価格－売却手数料＝23,280,000円となり、

このお金でローンを完済すると**手元には 6,905,541円残る!**

これを総支払額から差し引くと7,940,347円となる。

つまり、この8年間、1ヶ月 **82,712円**の住宅費で生活していたことになります!

図表1 購入・賃貸のシミュレーション

## 早川家の戸建賃貸シミュレーション(埼玉県)

### 賃貸モデル物件

所在地	所沢市
最寄駅	所沢
建物面積 (㎡)	77.83
家賃 (万円)	12
築年数 (年)	15
駅徒歩 (分)	8

### 賃貸にかかる費用

家賃：12万円/月  
 礼金：なし  
 敷金：2ヶ月分(24万円)  
 更新料：2年に1度12万円  
 保険料：2年で2万円  
 管理費等：なし



● 毎年の支払額の内訳は以下のようになります。

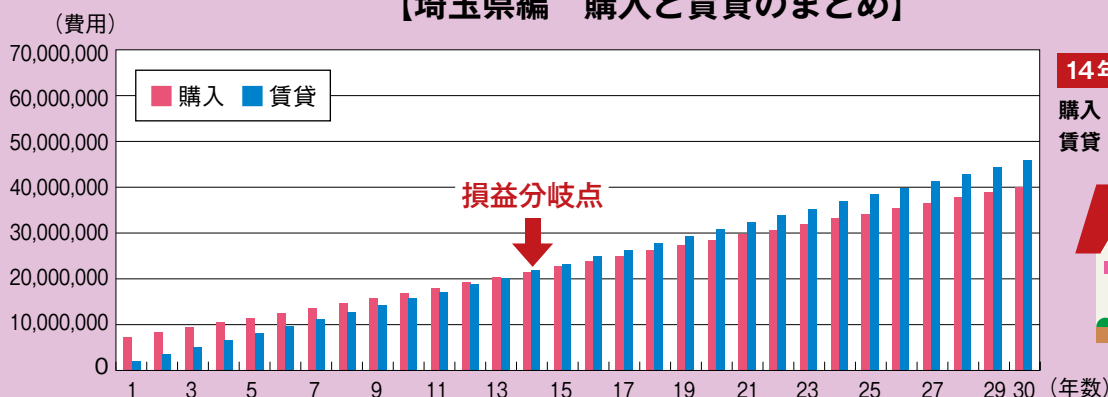
(単位：万円)

年数	1	2	3	26	27	28	29	30	計
敷金	24	—	—	—	—	—	—	—	—
家賃×12ヶ月	144	144	144	144	144	144	144	144	—
更新料	—	12	—	12	—	12	—	12	—
保険料	—	2	—	2	—	2	—	2	—
管理費×12ヶ月	0	0	0	0	0	0	0	0	—
年合計	168	158	144	158	144	158	144	158	4,554

※敷金は全額返還されないものとする。※賃料は常に一定とする。※4年目～25年目は中略。

この物件に30年間住むと、**総額45,540,000円**の支払いになります！

### 【埼玉県編 購入と賃貸のまとめ】



上の図から、初年度は支払額の多い購入が大きく出ていることがわかります。

しかし、毎月の支払い金額は賃貸のほうが大きいため、支払合計額は**14年目**に賃貸が購入を追い越しています。

ほぼ同じ条件の物件で30年間生活しても、  
 賃貸した早川家のほうが**5,339,120円**多く支払っていることになります！！

「教育資金」の負担が大きくなって貯蓄を取り崩しやすすいタイミングがやってきます。長期的には、約三〇年後に六〇歳代になってフルタイムで働くのが厳しい状態になったときに取り崩す老後資金のニーズがあります。この二つは、どのように準備すればいいのでしょうか？

教育資金については、早ければ一〇年後に中学受験がスタートしますし、遅くとも一五年後〜二二年後に私立高校や大学などで年間一〇〇万円以上のお金がかかることが予想されます。この対策としては、子供が生まれたらすぐに準備を始めるのが賢明です。

基本的には、財形貯蓄や学資保険のような「安定型」の積立商品と、株式型ファンドの自動積立のような「インフレ対応型」の積立商品を、バランスよく併用することが望ましいです。なお、学資保険には「保障型」と「貯蓄型」の二つがありますが、育英年金などの保障が厚い「保障型」は資産形成としては「貯蓄型」に見劣りするので注意が必要です。

一方、老後資金の準備に関して、三〇歳代の後半で住宅購入をして貯蓄ゼロになってしまうと絶望的に感じる方もいるかも知れませんが、決して諦める必要はありません。普通のサラリーマンでも、老後に二〇〇〇万円以上の

資産を形成することは十分に可能です。

例えば、三九歳で貯蓄ゼロの人が毎月五万円分の投資信託を自動積立で買うようにして、世界株式の長期平均リターン（約八%）よりも低い、「年利回り五%」の運用が実現できた場合、六五歳のときにいくらになっていると思いますか？ 正解は、三一九一万円です。自助努力でこれだけの資金が作れば、老後の心配は少ないですね。

ちなみに、株式投資信託の自動積立を三五歳からスタートした場合は、毎月四万円でも六五歳のときには（年利回り五%の運用の場合）三三二九万円になります。さらに、三〇歳からスタートした場合は、毎月三万円を続けるだけでも六五歳のときには（年利回り五%の運用の場合）三四〇八万円になります。長期に渡る積立の運用は、早くスタートした人ほど有利で負担が少ないことがハッキリしています。

### 三〇歳代のキャッシュフロー表

図表2は、三〇歳代ファミリーのモデルケース（後藤家）のキャッシュフロー表です。

この後藤さんの家族は、夫三〇歳、妻二八歳のときに長女が誕生して、子供が五歳のときに親からの贈与二〇〇万円を含めて自己資金五〇〇万円で二

五〇〇万円のマイホーム（諸費用二〇〇万円）を購入する前提としています。収入についてはやや保守的（控えめ）な数字を入れていますが、配偶者は子供が幼稚園に入った後に年間一〇〇万円程度のパートの仕事をする設定にしています。

このケースでは、三五歳の住宅購入時に金融資産が一七六万円まで減りますが、その後は約二二〇〇万円の住宅ローン（三五年・実質二%の金利）の返済が年間八七万円、固定資産税等の関連費用が年一五万円となるため、毎年の住宅コストは賃貸のときよりも二〇万円ほど低くなり、三〇歳代の後半は貯蓄が増加しやすい状況になっています。

もし、三〇歳代でマイホーム購入をしない場合、頭金の支出がない分、やや多めの金融資産で四〇歳代を迎えることができます。しかし、四〇歳代以降にマイホームを購入する場合は、「教育資金の負担が増加するタイミングと、住宅購入で頭金の負担が生じるタイミングが重なる」「住宅ローンが六五歳までに返済し終わらずに、老後資金に不安を残す」などのマイナスが生じる可能性がありますので、単純に購入を先送りには注意が必要です。

まとめ  
理想的な四〇歳代を迎えるために

三〇歳代のファミリーは、子供が生まれたら生命保険（収入保障保険など）に加入するとともに、積立貯蓄や積立投資による教育資金の準備をスタートする。

子供が四〜五歳になって住宅が手狭になり「これから最低でも一〇〜一五年はこの地域に住む」という見通しが固まってきたら、毎月の住宅ローンの返済額がこれまでの家賃よりも下がる水準の予算で、一定の希望を満たすマイホームを購入する。そして、住宅ローンに付いている団体信用生命保険に加入できた分だけ、生命保険を見直して保険料を下げる。

さらに、三〇歳代の後半までには、少なくとも毎月三万円（できれば毎月五万円）を、世界株式ファンドなど長期のインフレに対応できる資産への「自動積立投資」に回せるようにして、老後資金の準備をスタートする。

これだけできれば、理想的な四〇歳代を迎えることができるでしょう。

今回は、三〇歳代シングルのライフプランのポイントをお送りします。どうぞ楽しみにお待ちください。

図表2 30歳代ファミリー（後藤家）のキャッシュフロー表

経過年数		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
西暦		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
年齢	世帯主	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	配偶者	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
	長女		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
収入	世帯主収入	510	520	531	541	552	563	574	586	598	609	622
	配偶者収入							100	101	102	103	104
	その他						200					
	収入計	510	520	531	541	552	763	674	687	700	712	726
支出	生活費	216	218	220	223	225	227	229	232	234	236	239
	住宅費	120	121	121	122	123	439	15	16	16	16	16
	ローン返済						87	87	87	87	87	87
	保険料	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	子供関連費						26	26	35	35	36	36
	税・社保	91	93	95	99	101	103	104	106	110	111	115
	その他	30	30	30	30	31	231	31	31	167	31	32
支出計	469	474	478	486	492	1,125	504	519	661	529	537	
年間収支	41	46	52	56	60	-362	170	168	39	183	189	
金融資産残高合計	303	352	408	468	533	176	348	519	563	752	949	
住宅ローン残高合計							2,156	2,111	2,066	2,019	1,972	1,923
ライフイベント等	長女誕生 旅行他・年30万						家具家電・諸費用 マイホーム購入 長女幼稚園入園		入学 長女小学校	車の買替え		