



ライフステージで考える
ライフプランニング講座〈第2回〉

住宅を購入する ときのライフプラン

「どうしてうちには部屋が1つしかないの？」

わが家の娘が発したこの言葉が、私がか探しを始めるきっかけでした。

そのとき長女は幼稚園の年長さん。子どもも小さかったし、夫婦共働きで私は休める日もなく忙しかったので、自宅は夜寝るために帰るだけの場所でした。ですから、独身時代から住んでいた1DKに、結婚後も家族で住んでいました。この事件で子どもの成長を感じるとともに、かなり焦りを感じたものです。

マイホームを購入するか賃貸にするかは別として、とにかく引越しをしなくてはと家探しを始めました。結果的には当時の不動産市況は最悪で、住宅の投売り状態。借りるよりも買ったほうが得と判断し購入をしました。

私たちの家計の見直し相談センターにも

住宅購入相談が数多く寄せられます。これ

らの相談は子どもが生まれた、子どもが小学校へ入学するなど、私と同じように子どもがきっかけになっていることが多いのが特徴です。

今回は、皆さんが住宅を購入する際の参考になるように、買い時の判断、ライフステージによって異なる注意すべきポイントをまとめてみました。

1 住宅は今、買い時なのか

ここ数年、住宅は買い時と言われ続けています。その根拠となっているのが、次の3点です。それぞれを検証してみましょう。

①住宅ローン金利が低い

住宅ローンの基準金利は、多くの場合で一定のルールに基づいて決められています。変動金利は優良企業向けの貸出金利である



藤川 太

CFP ファイナンシャル・プランナー
生活デザイン株式会社代表取締役

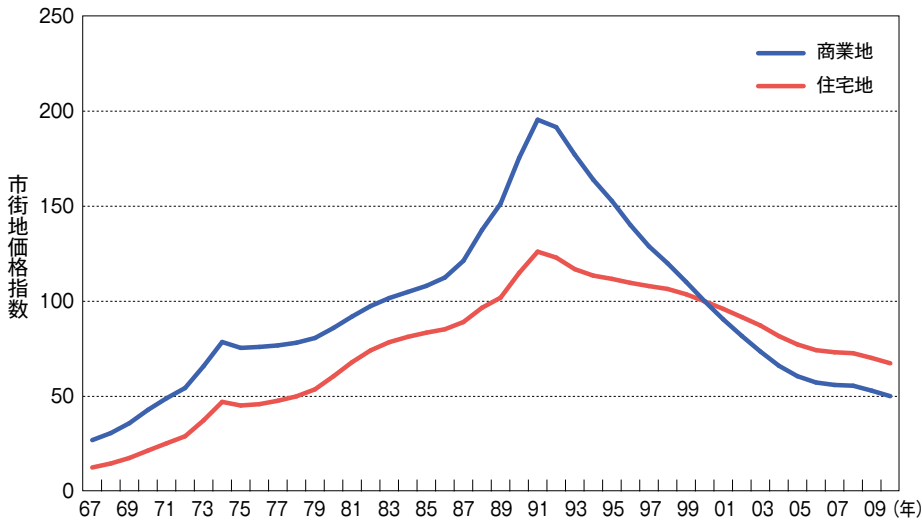
【ふじかわ ふとし】1968年、山口県生まれ。慶應義塾大学大学院理工学研究科を修了後、自動車会社勤務を経てファイナンシャル・プランナーに。「家計の見直し相談センター」で個人向け相談サービスを展開している。著書に『お金の不安に答える本 男子用』（日本経済新聞出版社、2010）『貯まる！資産3倍手帳』（朝日新書、2008）『サラリーマンは2度破産する』（朝日新書、2006）等がある。

「短期プライムレート」、長期固定金利は日本の10年ものの国債金利を参考にした「長期金利」に連動して決められます。元になっている短期プライムレートや国債金利は現在低い水準ではありますが、過去にはもっと低い時期がありました。

ところが、実際の貸出金利を見てみると、過去最低と言ってもいいほどの低い金利水準です。これは各銀行が金利の優遇キャンペーンを張っているからです。キャンペーンと言っても、もう10年近くやっているのですが。

この金利の優遇は、当初5年間は基準金利から1・5%引きます、といった形で行われています。かつては、この優遇幅が小さく、しかも優遇される期間も短く使い勝手の悪いものでした。ところが、最近は大幅に優遇幅が広がり、多くの場合で借入期間中ずっと同じ条件で優遇が続くように

図1 市街地価格指数



なっています。ですから、ここ数年の住宅ローンの金利条件は、過去最高に良いと言ってもいいくらいの状態となっています。

②住宅ローン控除等の税制メリット

多くの人が住宅を購入しやすくなるように、政府は住宅ローン控除制度を設けています。平成23年中の居住開始であれば、年末の住宅ローン残高が4000万円までに

対し1%（認定長期優良住宅であれば1.2%）を税額控除できます。年末の残債が4000万円であれば最高40万円も控除できるといことです。もちろん、支払った所得税、住民税額以上の控除はできませんが、10年間にわたり控除できるので、条件さえ合えば最高400万円とかなり家計は助かります。

この制度は年々縮小することになっています。年末の住宅ローン残高が平成24年中の居住開始であれば最高3000万円、平成25年中であれば最高2000万円にまで縮小する予定です。今のところ平成25年末までの居住開始が適用期限となっています。住宅ローン控除を考えると、早ければ早いほど住宅購入はお得と言えます。

③不動産価格が安い

これまでの2つについては今が買い時と言えそうです。ただし、最後の「不動産価格が安い」については少々問題がありそうです。

かつての日本では、経済が右肩上がりであり、それとともに不動産価格もうなぎ登りに上がっていました。このころであれば、どんな形で不動産購入をしても問題が起きることはありませんでした。

問題が発生するというよりも、このころの成功の法則は、できるだけ早く、できるだけ多くのお金を借りて不動産を買うことでした。大きな借金を負うと最初は返済に

苦しみますが、年々給料も上がっていくのでいつしか家計に余裕が出てきます。万一、リストラや病気などで支払いが難しくなるとしても、売却してしまえば買ったときよりもはるかに高い価格になっているので住宅ローンが完済できるだけでなく、大きな利益すら出る時代です。不動産を買って失敗する確率はとても低い時代だったと言えるでしょう。

ところが、バブル経済の崩壊以降、すっかり時代は変わりました。日本の不動産価格は1991年まで長年にわたり上がり続けましたが、92年ついに下落に転じました。それ以降、20年近く不動産価格は下落傾向が続いています。

もちろん、今後は不動産価格が上がっていくと言えらば、今が買い時ということになります。ところが、日本の不動産価格は一時的な上昇を除いて、長期的には下落傾向が続くと考えたほうがよさそうなのです（図1）。

その大きな理由は、日本の人口がこれから急速に減少していくと予想されるからです。国立社会保障・人口問題研究所の推計データを見ると、現在の日本の人口は1億2700万人ですが、10年後には約400万人、20年後には約1200万人も減少すると予測されています。10年間で横浜市、20年間で東京都の人口に匹敵する減少が起きる可能性が高いのです。

これだけ人口が減るのに、いまだに新し

図2 キャッシュフロー表（昨年末の預貯金残高：700万円）

西暦		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
年齢	夫	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	
	妻	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	
	第1子	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
	第2子	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
家族のイベント				自動車 買い替え	自宅 購入	第1子 小学校 入学						第1子 中学校 入学	自動車 買い替え		第1子 高校 入学				第1子 大学 入学	
				200	500								200							
									第2子 小学校 入学					第2子 中学校 入学				第2子 高校 入学		
	上昇率																			
収入	給与所得本人	1.0%	415	419	423	428	432	436	441	445	449	454	458	463	468	472	477	482	487	491
	給与所得配偶者	1.0%	326	329	333	336	339	343	346	350	353	357	360	364	367	371	375	378	382	386
	退職金 企業年金																			
	子ども手当																			
	満期保険金など																			
	住宅ローン減税				18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18					
	私的年金																			
	公的年金本人	1.0%																		
	公的年金配偶者	1.0%																		
	収入合計		741	748	756	781	789	797	805	812	820	828	837	845	853	843	852	860	869	878
支出	基本生活費	1.0%	300	300	303	306	309	312	315	318	322	325	328	331	335	338	341	345	348	352
	その他の生活費	1.0%	80	80	81	82	82	83	84	85	86	87	87	88	89	90	91	92	93	94
	住宅ローン				146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146
	家賃・管理費・固都税等	1.0%	114	114	115	40	40	41	41	41	42	42	43	43	44	44	44	45	45	46
	生命保険料		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	36	36	36	36	36	36
	一時的な支出	1.0%			202	510								221						
	教育費	2.0%	47	44	38	37	61	53	69	62	68	77	95	93	130	201	191	264	342	264
	自動車経費	1.0%	35	35	35	36	36	36	37	37	38	38	38	39	39	39	40	40	41	41
	使途不明金ほか	1.0%																		
	支出合計		600	597	798	1,180	698	696	716	714	725	738	761	985	818	894	890	968	1,051	978
収支		141	152	-42	-398	91	101	89	99	96	90	75	-141	35	-51	-38	-108	-183	-101	
預貯金残高	1.0%	700	859	825	435	530	636	731	837	941	1,041	1,127	997	1,042	1,002	974	875	702	608	
	2.0%	700	866	841	459	559	671	773	888	1,001	1,111	1,209	1,092	1,149	1,121	1,105	1,020	857	774	
	3.0%	700	873	857	484	589	708	818	941	1,065	1,187	1,298	1,196	1,267	1,254	1,254	1,183	1,036	967	
割戻後残高	1.0%	700	850	809	422	509	605	689	781	869	952	1,020	894	925	880	847	754	598	514	

所さえあれば生きていける、という感覚で思い切った買い物をしています。

ずっと独身であれば、収支が安定しているので住宅ローンの返済プランは立てやすいのですが、その後結婚をするときさまざまな問題が浮上しがちです。

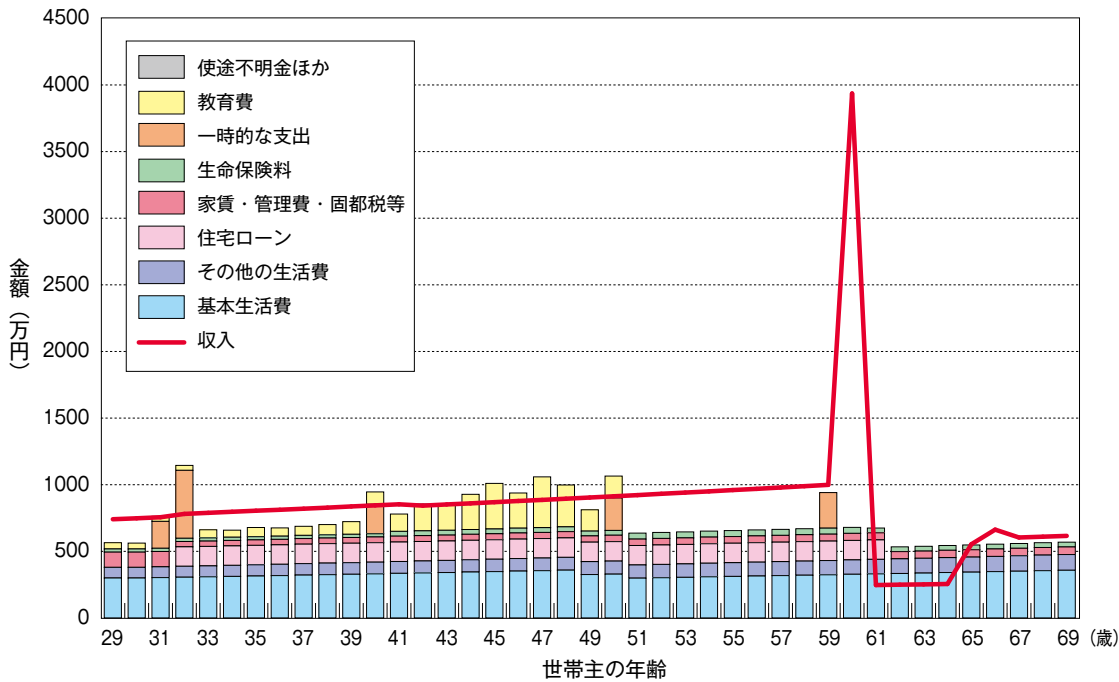
代表的な問題は、独身を前提に1LDKのような間取りのマンションを購入したものの結婚。2人では狭いので、引越を余儀なくされます。この場合、購入したマンションは、他人に貸すか、売却することになります。よほど割安に購入した物件でない限り、受け取る家賃では住宅ローンを支払い足りない、売却しても値下がり住宅ローンを完済できないというケースが多く見られます。

前述のように現在は焦って不動産を購入する理由がありませんので、もう少しライフプランが固まってから購入することをおすすめします。

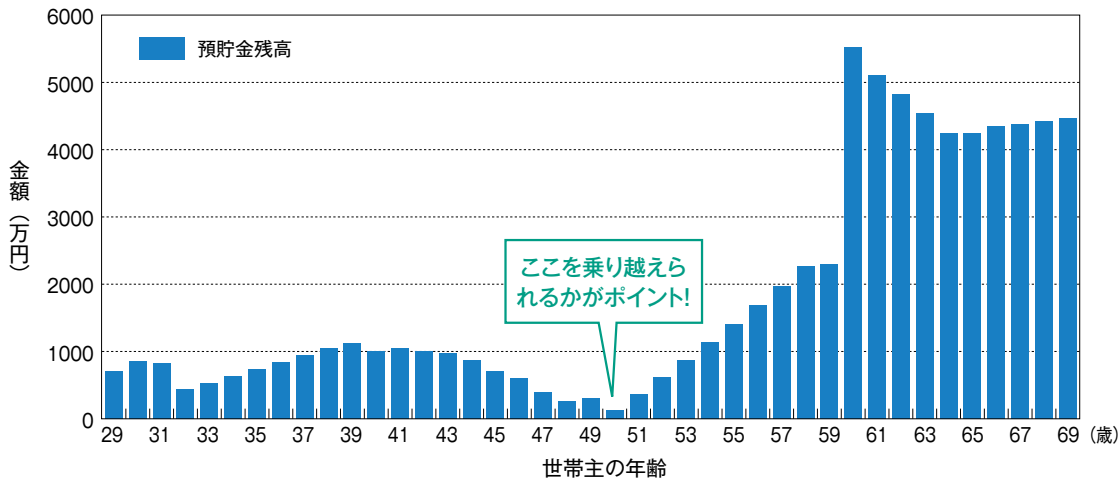
(2) 結婚してから子どもが生まれるまで結婚してまもなく住宅を購入する人も多くいます。家賃を払うのがもったいないし、どうせいつか買うなら早めに買ってしまえ、ということのようです。

このライフステージでは、共働き夫婦が多く家計に一番余裕のあるときです。しかし、余裕のあるときの住宅購入が一番危険です。気が大きくなって、実力以上の住宅を買ってしまう可能性が高いからです。

図3 キャッシュフローシミュレーション



子どもが生まれれば、養育費や教育費がかかるようになりますから、支出が増えます。それどころか、子どもが生まれた後、妻が働き続けられるかどうかも分かりません。



もしも、妻が働けなくなれば、収入は大きく減ってしまいます。年間数百万円の単位で、減収となるのですから、住宅ローンの返済が行き詰まる可能性が高いでしょう。

この時期の購入は、将来の不確実性が高すぎておすすりできません。それでも購入するならば、どちらか一方の収入で十分返済できる範囲内で余裕を持った資金設計をすべきです。

(3) 子どもが生まれてから独立するまで
もっとも一般的な購入時期です。この時期の購入の特徴を見るためにキャッシュフローシミュレーションを見てみましょう(図2、図3)。

できれば住宅購入は末子が生まれた後に決断したいところです。妻が継続して働けるのか、いつ、どの程度の教育費がかかるのか、といった将来の収支予測がかなり見え始めるからです。公務員同士の夫婦であれば、ある程度将来が読めますが、それでも不透明な時代であるのは変わりません。安全に余裕を持った購入プランをここがけたいところです。

シミュレーションでは、第1子が小学校へ進学する前に住宅を購入しています。できれば転校させたくないという想いもあって、購入が多い時期です。子どもが小さい時期の家計を前提に住宅ローンを決めますが、このような決め方だと子どもが高校、大学へ行く時期に家計が苦しくなることが分かります。子どもの教育費は、年齢が上がるにつれ増えていく傾向があります。住宅を購入するときには、今後の子どもの教育プランを夫婦で話し合ひましょう。

どの時期に一番家計が苦しくなりそうか、予測を立てるのがポイントです。現在の家計ではなく、高校・大学へ進学する一番苦しい時期に合わせて、住宅ローンのプランを決めましょう。

家計が苦しくなる時期を乗り越えられるように月々の返済額を抑えようと思えば、借入額を少なく抑えるか、返済期間を30年、35年と長くすることになります。借入額を少なくすることが望ましいのですが、多くの人は返済期間を延ばして対応します。後で繰り上げ返済すればいいと考えているようですが、実際にはこのシミュレーションのように家計には繰り上げ返済できる余裕はないかもしれません。退職金は老後資金のために取っておくべきなので、退職するまでの収入で完済できるプランを目指してください。

退職までに完済するには、借入期間の終期が70歳を超えないようにしましょう。銀行は75歳や80歳までの返済期間を認めてくれますが、返済期間を長くしすぎると繰り上げ返済しきれない可能性が高くなるので注意しましょう。

(4) 退職前後

ずっと賃貸で、退職前後にマイホームを購入する人もいます。職場が転々とする方に多いので、地方公務員の方にはあまり多くないパターンです。

このころに検討される方は、夫婦2人の

住居を探す人がほとんどです。また、物件選びも退職後の20〜30年程度住めればいいので、無理に新築を買う必要がなく、中古物件でも問題ありません。また、退職後であれば、職場や子どもの学校も関係なく、どこに住んでも大丈夫です。不動産価格の高い都会ではなく、郊外で探すこともできます。ある程度貯蓄があつて、安い物件を見つけられれば、住宅ローンを組む必要もありません。

賃貸で払っていたお金がもったいない、という声もよく聞きますが、シミュレーションをするとこのパターンがもつとも貯蓄が残る結果になることが多いです。今後、不動産価格が下がるほど有利になってくるパターンです。

(5) ずっと賃貸派

最近では賃貸派が増えています。賃貸派の一番の不安が退職後は家を借りにくくなるということ。確かに、独居老人の孤独死などの問題もあり、高齢者の入居に抵抗のある大家さんが多いのは事実です。

ところが前述したように、これから日本の人口が減少するとともに、空家率も上昇するはず。しかも、高齢者は急増するので、高齢者を嫌がっていたら商売になりません。考えようによっては、いつリストラに遭うかわからない若者よりも年金をもらっている高齢者のほうが店子として安心かもしれません。人口の減少によって、これまでの常

識が変わることがあるかもしれません。それでもやはり高齢者の入居は難しいと考えるなら、前述の(4)で検討したような老後の生活用の家を購入してもいいでしょう。

以上見てきたように、ライフプランから考えると、マイホームの購入時期は、できれば末子が生まれた後が望ましいと言えます。最後に、もう一つ忘れてはならないポイントがあります。男性の平均寿命が79歳、女性が86歳という世の中ですから、そのころには築何年になっているかも考えておきましょう。30歳前後で購入した新築住宅でも平均寿命を迎えるころには築50年近くになります。よく「この家に一生住むつもりです！」という決意表明を聞くのですが、あまり若いうちに購入してしまうと、建替えや買替えも考えておかなければなりません。

子どもと一緒に家族で過ごす家を欲しい人が大半なので、購入を遅らせるのは現実的ではないかもしれません。ならば、余裕を持った住宅購入プランを立てないと、住宅ローンを完済できてもボロボロになった家に住み続けることになるかもしれません。住宅は一時的な感情の盛り上がりだけで買うのではなく、一生涯を通じた長期的な視点で考え冷静に購入するようにしましょう。

今回は、人口が減少する中でも増え続けている、独身者とDINKSのライフプランについて解説します。