



ライフイベントで考えるライフプラン 第3回

マイホーム購入を機に 考えるライフプラン



八ツ井 慶子

生活マネー相談室 代表
ファイナンシャル・プランナー
(CFP® 認定者)、宅地建物取引士

【やつい・けいこ】

埼玉県出身。法政大学経済学部経済学科卒業。
2001年4月より「家計の見直し相談センター」の相談員としてFP活動を始める。'13年7月に独立し、「生活マネー相談室」を設立。個人相談を中心に、講演、執筆、取材などの活動を展開。これまで1000世帯を超える相談実績をもち、「しあわせ家計」づくりのお手伝いをモットーに活動中。城西大学経済学部非常勤講師、(社)日本証券アナリスト協会検定会員。著書は『レシート〇×チェックでズボラなあなたのお金が貯まり出す』(2014年、プレジデント社)等多数。

こんにちは、ファイナンシャル・プランナーの八ツ井慶子です。長い人生の中でも多くのお金がかかる費目というところ、「人生の三大資金」と呼ばれる教育資金、住宅資金、老後資金が挙げられます。そのうち今回は住宅資金、とりわけマイホーム購入に着目して考えていきたいと思います。

「購入」に着目してといったものの、実際の相談では、購入と賃貸のどちらがいいのか、そもそもマイホームの購入で悩む人も珍しくありません。昨今、空き家問題がクローズアップされるようになったことも影響しているかもしれませんが、個人的には最近この手の質問が以前よりも増えたように感じます。

そこで購入の話をする前に、購入と賃貸、どちらがいいのか一度考えてみましょう。とはいえ、「どちらがお得か」といった明確な正解はないと思っています。

購入と賃貸でその総コストで比較する場

合、多くのケースは同じスペックの住宅を取り上げ、買った場合と借りた場合とで、それぞれのコストを累計していき、平均余命あたりでの累計額を比較し、どちらが多いか少ないか検討するのが一般的でしょう。何となく答えを出せそうな気もしますが、この場合であっても明確な「正解」を導き出すのは難儀です。インフレ率や家賃相場の変動、資産価値などをどう見込むかで、結果は異なります。それでも購入の場合、家は家という資産が残るので、購入をいいこととする向きがあるように思います。

しかし、現在は空き家の問題が表面化し、家が必ずしもプラスの資産ではなく、負の資産にもなりかねないご時世です。となると、ますます購入・賃貸の比較検討は結論を出すのが難しくなります。

さらに、実際の相談現場では、机上の計算のように同じスペックの家同士で検討することはほとんどありません。購入するなら

郊外に、賃貸なら利便性の高い人気エリアに、といったことも多いです。となると、一般論の比較は意味がありません。個別にシミュレーションするのが望ましいでしょう。

また、そもそもこのところですが、購入と賃貸を検討する際、重要なのは何もコストだけではありません。転勤が多い職種では、家の購入は資産どころか負担にすらなり得ます。夫婦共働きだと、夫婦双方の通勤事情から住む場所を決定しなければなりませんから、より慎重になる必要があります。子供の通学事情もあるでしょう。反面、家を持つ喜びは、賃貸では味わえないものです。

こう考えると、考えないといけないことが実にたくさんあって、どちらがいいのかわく分らなくなってしまうそうです。そのようなときにお勧めしたいのは、箇条書きにとにかく書き出すこと。買うメリット・デメリット、賃貸のメリット・デメリットをひたすら思いつくまま書き出します。そ

図表1 住宅ローン金利と返済額（借入金額3,000万円、借入期間30年）

	2005年夏	2010年夏	2015年7月	2016年3月	2016年7月
長期固定金利	2.90%	2.55%	1.86%	1.43%	0.98%
月返済額	124,869円	119,318円	108,797円	102,531円	96,216円
総返済額	4,495万円	4,295万円	3,916万円	3,691万円	3,463万円
2005年夏との差		▲200万円	▲579万円	▲804万円	▲1,032万円

して、書き出したものに優先順位をつけていきます。何をより優先とし、何を避けたのかを振り分けていく作業です。この過程で頭の中がかなり整理されていくと思います。

では、購入となったら、どういったことに気をつけて資金計画を考えていったらいいのかみていきましょう。

外部要因と内部要因

よくある質問が、いつマイホームを買ったらいいか、「買いどき」についてです。それには「外部要因」と「内部要因」に分けて考えるといいでしょう。

ここでいう外部要因とは、金利、税制、不動産市況、会社の制度などを指します。自分の家計とは関係のない分野で、でも購入コストに大きく影響を及ぼすものです。

例えば、金利。住宅ローン金利はすでに歴史的な低水準ではありましたが、今年2月から導入されたマイナス金利のおかげで、さらに引き下がっています。金利の面だけでいえば、いまは買いどきです。

約10年前の2005年夏、長期固定金利は3%を切ってくるくらいの水準でした。当時、3%を切ったことでとても驚いたのを覚えています。ところが、金利は上がるどころか下がりが続け、16年7月にはなんと1%を切る金融機関が出てきました。ほんの10年前では想像もつきません（図表1）。

仮に3000万円を返済期間30年で住宅ローンを組んだ場合、05年夏の水準とで比較すると、総返済額で1000万円以上の差が出るほどです。いかに住宅ローン金利の低下が、家計に与える影響が大きいかが分かります（ただし、05年に3%近い金利で借りていた人も、途中で借り換えをすればマイナス金利の恩恵は受けられるの

で、総返済額に1000万円以上の差が必ずしも現実には生じるわけではありません）。

また、消費税が5%から8%に引き上げられた際、マイホーム購入の勢いが鈍化したために、住宅ローンの年末時残高の1%を、税金から還付できる「住宅ローン減税」が拡大されました。税金の恩恵も受けやすくなっています。この点も買うには追い風です。

税制ではまだあります。「住宅取得等資金贈与の非課税」制度です。親からの贈与を見込める場合、優遇制度を活用すれば、贈与税の負担を軽減させることができます。非課税枠は、住宅の種類や購入等の契約締結がいつになるかによって異なります。贈与額によっては、非課税枠を気にしながら契約締結の時期、つまり買いどきを検討した方がいいということになります。

もう一つ、不動産市況も見てみましょう。国土交通省の「平成27年度住宅経済関連データ」を見ると、首都圏の新築マンションの平均価格が05年4107万円だったのが、14年には5060万円まで上がっています。約950万円の差。マイナス金利の恩恵も吹っ飛んでしまうくらいです（図表2）。

不動産市況はエリアによって非常に差が出やすいので、一部を取り上げて全体を語るのには適当ではありません。ここでは「こんなに上昇している」ということが大事なのではなく、買いどきを考えるときに、不動産市況もコストに影響するということ

図表2 首都圏の住宅価格の年収倍率の推移

		平成8年 (1996年)	平成10年 (1998年)	平成12年 (2000年)	平成14年 (2002年)	平成16年 (2004年)	平成18年 (2006年)	平成20年 (2008年)	平成22年 (2010年)	平成24年 (2012年)	平成26年 (2014年)
年収(万円)		842	896	815	823	796	794	791	762	759	775
マンション	価格(万円)	4,238	4,168	4,034	4,003	4,104	4,200	4,775	4,716	4,540	5,060
	年収倍率	5.0	4.7	4.9	4.9	5.2	5.3	6.0	6.2	6.0	6.5
	床面積(m ²)	69.5	71.0	74.7	78.0	74.6	75.7	73.5	71.0	70.4	71.2
建売住宅	価格(万円)	5,785	5,698	5,234	4,733	4,535	4,724	4,682	4,646	4,568	4,713
	年収倍率	6.9	6.4	6.4	5.8	5.7	5.9	5.9	6.1	6.0	6.1
	敷地面積(m ²)	176.4	158.4	152.0	141.7	140.3	150.6	144.5	136.9	131.3	127.1
	床面積(m ²)	119.6	114.0	111.5	107.2	105.4	108.8	106.3	102.4	101.5	99.7

出典：国土交通省「平成27年度 住宅経済関連データ、<6>住宅と家計経済、3. 住宅価格と所得の乖離」より一部抜粋
http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

頭の中に入れておいていただきたいのです。簡単ではありますが、金利、税制、市況と見てきました。ここまでを読んでいただいて、みなさんは外部要因としてはいつが買いどきと思われるでしょうか。私自身、ここではご紹介しきれないほどシミュレーションをしました。それで得た結論は「分からない」です。結局、さまざまシミュレーションも「過去」を振り返って、「いま」と比較して議論する他ありません。ということは、いま買うべきかどうかを知るには、「将来」と比較しないことには、本当に買いどきかどうかは判断できません。

しかしながら、当然に私たちは過去のと比較しかできませんし、「将来」は誰にも分かりません。金利もここまで下がるとは想像だにできませんでしたし、市況も将来予測はあっても、予測は予測。何の確証もありません。

ということは、外部要因からいつが買いどきとは判断できないのです。もつという、外部要因で買いどきを判断する必要もないということです。ですから、金利が低いことは、購入を検討する「きっかけ」にはなり得ても、それを理由に買うことはしなくてもいいでしょう、ということ。むしろ、外部要因よりも大事にしたいのは、内部要因です。

外部要因に対して内部要因とは、簡単にいうと、ライフプラン上の買いどきです。例えば、結婚、出産、子供の進学、大黒柱

の年齢など、人生にはさまざまなライフイベントがあります。その節目節目に「買いたい」と思った瞬間が、いわばライフプラン上の買いどきです。もつという、節目がなくても構いません。自身が「家が欲しい」と思ったとき、自分の内なる思いから発せられる願望、みたいなものが内部要因です。

いろんな方の家計相談をして思うのが、外部要因と内部要因とがごちゃ混ぜになってしまい、いつ買ったらいいのか判断に悩むケースが少なくないことです。金利が低いから買った方がいいと思う、親も資金を贈与してくれる、でも夫は転勤族でいつ転勤になるか分からない、転勤になったら単身赴任してもらえない、そのうち子供が小学に上がってしまう、そうなる、転校させるのは不憫…といった具合。

そうした場合、まず本人たちの希望が大事です。そもそもマイホームを買いたいと思うかどうか。つまり内部要因です。そこで伺うと、意外にもそうでもない、という答えが返ってくるのが少なくありません。だとしたら、無理して買う理由がどこにあるでしょうか。

家の購入は高額です。普段の買い物とは異なり、「買わなければよかった」で片づけるには金額が高すぎます。現役の間は移動がどうしてもつきまとうのであれば、流動性を優先させて賃貸とし、できるだけ貯蓄することを心掛け、リタイア後に夫婦2人で住める家を購入すると考えるのも一つで

す。絶対的な回答は一つというわけでもありませんから、柔軟に選択肢を検討していきたいところです。

さまざまなシミュレーションやいろんな方の家計相談を通して思うのは、外部要因よりも圧倒的に内部要因を優先させた方がいいだろうということです。

ただし、内部要因から買うと決めた場合であっても、外部要因の影響は避けられません。ですから、購入時の金利で優位な金融機関で住宅ローンを借りる、使える税制はしっかりと活用する、会社の福利厚生制度があればしっかりと調べて活用するといった対処もとても大事です。つまり、賢く買う、ということですよ。

物件価格の設定

つぎに悩ましいのは、「いくら」の物件を購入できそうか、です。この判断をするにはキャッシュフロー分析が欠かせません。よくひと月の家計簿を見せられて、同様の質間を受けることがあります。その際には、正直に「分かりません」とお答えします。長い人生の中で、たったひと月の家計簿だけで、長期的な住宅ローンの返済プランなど見えません。購入時点の収支、資産のみで判断しないことが重要です。その点を丁寧に説明します。

物件価格の設定に大きく影響してくるのは、妻の収入（夫が大黒柱の前提）、子供の

教育費、退職金、月の生活費といったものです。これらがすべてではありませんが、大きく影響するものといっている費用です。

例えば、妻の収入でいうと、本連載の第1回目（結婚時のライフプラン）でも触れましたが、妻が無職、パート、フルタイム勤務などでまったく家計は変わったものになります。第1回目の原稿では、無職とフルタイムで勤務期間を25年と想定した場合に8000万円ほど手取り収入に差が出る例をお話ししました。これだけ変われば、買える物件の金額に影響して当然でしょう。

子供の教育費は第2回目を取り上げました。あくまで平均ではありませんが、幼稚園から大学まででオール公立では約76万円、オール私立では約2167万円と、その差1400万円を超えます。子供が複数になれば、教育プランによる差も広がりますから、やはりこれも物件価格設計に影響を与えます。

つぎに退職金。これもとても重要なのですが、私のようなファイナンシャル・プランナーの中には、「退職金で住宅ローンを返済してはいけない。退職金は老後資金に取っておくべし」とおっしゃる方もいるようです。私はこの考え方には非常に違和感を覚えています。果たしてそうする意味が本当にあるのでしょうか。

仮に退職金に手をつけずに住宅ローンを返済したとしましょう。その返済に充てられたお金は現役時代の収入です。もし、その返済

がなければ、老後資金に回せます。逆に退職金で住宅ローンを返せば、退職金から老後資金に回せる額は少なくなります。現役時代に蓄えた貯蓄はその分減ることはありません。早く返済するかどうかで、利息の負担額に差は出ますが、退職金に手をつけてはいけない、というほどの意味はないでしょう。

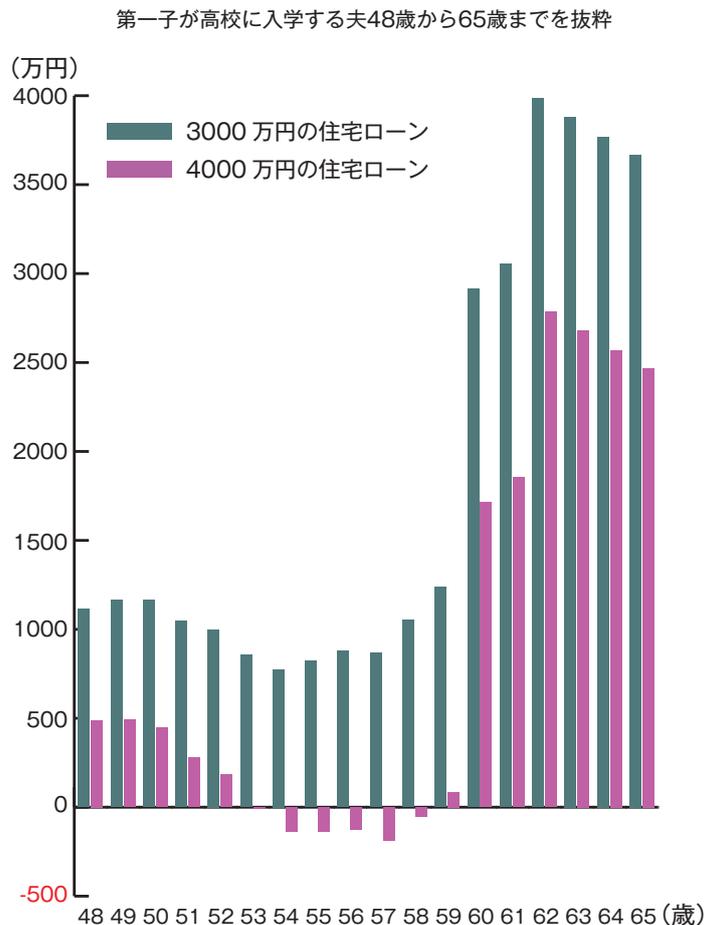
結局、お金の色をつけて考えているだけで、本来は退職金まで含めて資金計画を立てるべきだと思えます。もっと簡単にいうと、老後は退職金をあてにして住宅ローンを組んでいたなら、それは同じことなわけです。退職金があれば、現役時代に老後資金を貯めないといけませんから、物件価格は抑えないといけません。結局は同じこと、という意味合いがお分かりいただけたでしょうか。なので、退職金をいくらかと見積もるかは、物件価格の検討には重要、ということになります。

そして、月の生活費。意外と見落とされがちのように思いますが、非常に重要です。例えば、現役期間をざっくり40年とした場合、月の生活費が20万円と25万円の人とでは、40年間の累計額には2400万円もの差が生じます（5万円×12か月×40年＝2400万円）。月数万円の差も長期間となれば、その累計額は侮れないのです。これだけの差になれば、やはり物件価格の設定上、その結果を左右する費用といっているでしょう。

これらを考慮して買ってよさそうな物件

図表4 住宅ローンの額による預貯金残高の比較

2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
	第二子 大学入学		第一子 就職		第二子 就職								
	車検		車検		車 購入			車検		車検		車検	
	10		10		200			10		10		10	
379	379	379	387	387	387	387	387	387	194	194	194	194	194
245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245			
								1,500		800			
624	624	624	632	632	632	632	632	2,132	439	1,239	194	194	194
269	269	269	257	257	245	245	245	245	245	245	245	245	245
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
144	144	144	144	144	144	144	144	144					
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12	12	12	12	12	12	12	12	12	9	9	6	6	6
	10		10		200			10		10		10	
203	287	235	117	117									
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
673	766	705	585	575	646	446	446	456	299	309	296	306	296
-49	-142	-81	47	57	-14	186	186	1,676	140	930	-102	-112	-102
999	857	776	823	879	866	1,052	1,238	2,914	3,054	3,984	3,881	3,769	3,667
269	269	269	257	257	245	245	245	245	245	245	245	245	245
25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
192	192	192	192	192	192	192	192	192					
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
12	12	12	12	12	12	12	12	12	9	9	6	6	6
	10		10		200			10		10		10	
203	287	235	117	117									
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
721	814	753	633	623	694	494	494	504	299	309	296	306	296
-97	-190	-129	-1	9	-62	138	138	1,628	140	930	-102	-112	-102
183	-7	-136	-137	-128	-190	-52	86	1,714	1,854	2,784	2,682	2,569	2,467



4000万円の住宅ローンを組んだ場合、第二子が大学に入学する夫53歳から預貯金残高がマイナスに。第二子が就職する翌年まで預貯金残高のマイナスが予測される。

価格を想定する場合、やはり手計算では非常に難儀ですから、キャッシュフロー分析の出番です。ただし、キャッシュフロー分析であっても、収入や支出を長期的に「予測」した前提での分析であることには変わりありません。鵜呑みにする必要はありませんが、複数のパターンを想定して、判断するにはやはり大いに参考になるツールであることは間違いありません(図表3、4)。

住宅ローンの組み方

目安が定まってくると、実際にどう住宅ローンを組むかといった段階に入ります。組み方にも技術があります。そのすべてをお話するには誌面が足りないのと、本稿のテーマとも離れてしまうため、ここでは私が相談の際によく受ける質問を一つご紹介したいと思います。

実に多く聞かれるのが、「返済期間はできるだけ長く組んで、繰上返済するのがいいと、不動産業者からはいわれるけれども、それは本当かどうか」といったもの。

「いい」かどうかでいったら、決しているとは言いきれません。でも、完全に否定するほど悪質なアドバイスとも言い難いです。どうということでしょうか。

まず返済期間を長く組めば、総返済額は多くなるので好ましくありません。一方で毎回の返済額は低く抑えられるため、貯蓄をして適宜繰上返済して早く返しませう、

図表3 キャッシュフロー分析のためのキャッシュフロー表

西 暦	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
年 齢	夫 様	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
	妻 様	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
	第1子 様	-1		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
	第2子 様	-3	-2	-1		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
家族のイベント	第一子誕生									第一子小学入学						第一子中学入学						
	第二子誕生																第二子中学入学	第一子高校入学			第二子高校入学	第一子大学入学
	車検			車検		車購入	住宅購入		車検		車検		車検		車検		車購入			車検		車検
収入	給与所得 本人	355	355	355	355	355	355	355	355	369	369	369	369	369	369	369	369	369	379	379	379	
給与所得 配偶者	245	123	172	86	172	172	172	172	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	
退職金 企業年金																						
収入合計	600	478	527	441	527	527	527	527	614	614	614	614	614	614	614	614	614	614	624	624	624	

支出 (住宅ローン3000万円)	基本生活費	196	200	204	207	211	215	219	223	227	230	234	238	242	246	250	253	257	261	265	269	269	
	車維持費	35	35	35	35	35	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	住宅ローン						144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	144	
	家賃・管理費・固定資産税等	100	100	100	100	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	生命保険料	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	一時的な支出	10		10		200	300		10		10		10		10		200			10		10	
	教育費				65	65	70	81	66	101	83	77	63	55	60	72	79	82	104	89	97	152	263
	その他の年間経費	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	支出合計	363	357	435	429	638	797	486	535	511	518	498	504	503	528	529	736	562	551	573	622	743	
	収支	237	121	91	12	-111	-271	40	-8	104	96	116	111	111	86	85	-122	52	63	51	2	-119	
預貯金残高	537	658	749	761	649	379	419	410	514	610	727	837	949	1,035	1,120	998	1,050	1,113	1,164	1,166	1,048		

支出 (住宅ローン4000万円)	基本生活費	196	200	204	207	211	215	219	223	227	230	234	238	242	246	250	253	257	261	265	269	269	
	車維持費	35	35	35	35	35	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
	住宅ローン						192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	192	
	家賃・管理費・固定資産税等	100	100	100	100	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	生命保険料	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	一時的な支出	10		10		200	300		10		10		10		10		200			10		10	
	教育費				65	65	70	81	66	101	83	77	63	55	60	72	79	82	104	89	97	152	263
	その他の年間経費	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	支出合計	363	357	435	429	638	845	534	583	559	566	546	552	551	576	577	784	610	599	621	670	791	
	収支	237	121	91	12	-111	-319	-8	-56	56	48	68	63	63	38	37	-170	4	15	3	-46	-167	
預貯金残高	537	658	749	761	649	331	323	266	322	371	439	501	565	603	640	470	474	489	493	447	280		

というのは一理あります。例えば、教育費は子供の年齢によって金額が変わりますから、繰上返済ができる年とできない年もあるでしょう。そう考えると、毎回の返済額を抑えていた方が、返済の自在性は高まります。ですが、最初から返済期間を短くしていれば、毎回の返済額は高くなる一方で、総返済額は確実に抑えられます。いわば強制的にちよこちよこ繰上返済しているような感じです。

どちらがいいかは一概にいえませんが、原則は1年でも短く組むこと、でも、毎回の返済額があまり高くないように無理はしないことが大事でしょう。

この場合もキャッシュフロー分析は役立ちます。実際に返済額をキャッシュフローに反映させていくことで、無理のない期間を探ることができます。

まとめ

マイホームの購入は一発勝負です。買って住宅ローンを組むのは一瞬でも、返済はその後何十年も続きます。ですから、いかに納得できるマイホームを購入するかが大切です。そうした意味においても、外部要因に流されて買うよりは、家族の気持ちを大切に内部要因から買いどきを見極め、無理のない返済計画を立てることが大事でしょう。

次回は、定年退職を機に考えるライフプランについてお話しします。