

ライフプラン講座<第2回> 30歳代のライフプラン ～住宅取得について考えよう～

三〇代以降のライフプランについて、今回は住宅とローンを中心に考えてみましょう。

住宅には、土地付きの一戸建てや、アパートやマンションのような共同住宅などがありますが、これらの物件を賃貸物件と所有物件に分けて見ますと、所有している場合は、その取得が相続や贈与によるものか、自己資金やローンによるものかというように考えます。ローン返済を伴う場合は、借入金額や返済方法が、自分のライフプランにどのように影響するかを見ることとなります。

例えば、家賃が毎月八七、五〇〇円、年間の支払額が一〇五万円のマンションに住んでいる方が、このペースでローンを支払うということになれば、仮に借り入れ金額が一、九〇〇万円、年利三%の返済計画だと、完済迄に二



白崎 美穂

ファイナンシャルプランナー
(CFP・1級FP技能士)

【しらさき・みほ】北海道旭川市出身。(有)アーバン企画代表取締役。建設会社、金融機関勤務を経て独立。保険、資産運用、不動産などの個別相談に応じるかたわら、企業や各種団体のライフプランセミナー、投資教育セミナー、及び市民講座や金銭教育講座の講師として活動中。

<http://www.fp-asahikawa.com/>

七年かかります。このように、家賃とローンの支払総額だけを見れば、賃貸でも所有でもほぼ同じになります。

しかし、所有する場合はローン返済の他に、毎年の固定資産税や、長い間にはリフォーム費用も必要になります。分譲マンションを取得された方は、管理費や修繕積立金など毎月の固定費も加味して考えましょう。

もつとも、電気、ガス、水道などのライフラインに関する使用料は、家族構成や生活習慣によって変動する支出ですから、家計の中では住宅関連費というよりも、むしろ生活費の中でやりくりすることになります。

年代別の持家比率

近年は住宅に関する価値観も多様化しており、例えば、就職して実家から通勤する方や、社宅やアパートから

図表1 持家比率

(%)

	持家比率	借金返済	贈与相続
20代	14.4	8.8	5.6
30代	46.0	37.8	8.2
40代	67.8	51.9	15.9
50代	75.6	51.9	23.7
60代	79.6	57.7	21.9
70代	81.4	53.3	28.1

(金融広報中央委員会 2006年)

に考えると、既にある土地建物を有効に活用したり、賃貸などで収入アップを図るのも一つの方法です。また、物件数が豊富になる一方で、安心快適な住環境が生き残っていくものと思われま

最近の傾向としては、住宅の購入者層のピークが、三〇代の前半から、後半にずれ込んでいます。

一人暮らしを始める方、結婚しても転勤の有無などで住み替えをする賃貸派や、マイホームの取得を目指す持家派など、住宅に関わる選択肢はライフスタイルに合わせてそれぞれです。

図表1は年代別持家比率ですが、注目していただきたいのは六〇〜七〇代という一般的にはセカンドライフの世代の半分以上の方が、住宅ローンを払い続けているということです。一方、最近では高齢化の影響で、相続や贈与で住宅を取得する方の割合は、七〇代が最も多くなっています。

これからは本格的な少子高齢と人口減少の社会になりますから、住宅事情としては一人っ子同士が結婚し両方の親が家を残してくれたら、仮にどちらかの家に住んでも残りの一つは余る、ということが考えられます。このように

住宅の資産価値

また、老後は持家を処分して、アパートで一人暮らしを始める方も増えてきているようです。つまり、消費者にとってマイホームとは何か、改めて自問自答する時代になったわけです。マイホームが、自分にとつては資産なのか、負債なのかという視点です。

住宅もそうですが、不動産は一般的にそれを維持するためには少なからずお金がかかります。マイホームも、一五年位のサイクルでリフォームが必要ですから、町並みの中におけるマイホームの資産価値を把握しておきましょう。

リフォームにおけるマイホームを、資産として考える場合、住み心地が良くて安らぐことができる空間を利用価値とするならば、第三者が見てほしいと思うような市場価値もおろそかにできません。現在のお住まいを賃貸したら、家賃収入はいくら位なのか、売却したら手残りはいくら位なのか、といったような市場価値も勘案した上で、住宅の維持と保全に心配りをしていくことが必要です。

そもそも、住宅とは安心して暮らすことができる空間のことですから、確保さえできればひと安心ですが、住み続ける以上は、物理的な老朽化や家族構成の変化に応じてリフォームをし

住宅ローンの返済計画

ていく必要があります。例えば水廻り設備等のライフラインの修繕や、外壁・屋根の補修等、リフォームについては価格もピンからキリまで多種多様ですから、これらにかかる費用も視野に入れておくべきかも知れません。

今回ご案内するキャッシュフロー表は、前回に引き続きAさんがモデルですが、二九歳で結婚し、三二歳で子供が誕生したAさんが、マイホームとして一戸建てを取得しようとする場合、取得後のローン返済を三六歳から始めるケースで、取得価額や借入金額がリフォームにどのように影響するか比較してみようと思います。

住宅ローン以外の収入と支出については、統計データから直近で公表された過年度の勤労所得者の平均値を使用しています。昇給率が四〇代後半から減少し、五〇歳以降は横ばいになることも勘案し、試算の目的は、住宅ローンを定年までに完済できる資金計画と返済計画を立てることです。借入金利は長期固定金利で試算しました。

長期固定金利型を利用するメリットは、返済額が一定なので返済計画を立てやすく、現在は比較的金利が低いので、今後仮に金利が上昇した際には返済額も増えるリスクを回避できるこ

【返済計画】返済期間30年（65歳完済）・借入金利／年利3%長期固定金利・返済方法／元利均等返済（単位：万円）

24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
		高校入学			大学入学				就職					
818	826	834	842	851	859	863	863	863	863	863	863	863	863	863
818	826	834	842	851	859	863	863	863	863	863	863	863	863	863
329	336	343	350	357	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
62	62	62	62	62	62	62	104	104	104	104	104	104	104	104
48	48	53	53	53	214	186	186	186						
178	181	184	185	187	189	191	191	191	191	191	191	191	191	191
799	809	824	832	841	1,009	983	1,025	1,025	839	839	839	839	839	839
19	17	10	10	10	-150	-120	-162	-162	24	24	24	24	24	24
79	96	106	116	126	-24	-144	-306	-468	-444	-420	-396	-372	-348	-324
2,509	2,416	2,320	2,221	2,119	2,015	1,907	1,795	1,681	1,563	1,441	1,315	1,186	1,053	916

リフォーム



【返済計画】返済期間24年（59歳完済）・借入金利／年利3%長期固定金利・返済方法／元利均等返済（単位：万円）

129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129
						100								
761	771	786	794	803	971	1,045	987	987	801	801	801	801	801	801
57	55	48	48	48	-112	-182	-124	-124	62	62	62	62	62	62
359	414	462	510	558	446	264	140	16	78	140	202	264	326	388
1,470	1,384	1,296	1,205	1,111	1,014	914	812	706	597	485	369	250	127	0

とです。他方、変動金利型や固定金利選択型は、金利が上昇すれば返済途中で借入金利も上昇する可能性があり、借入金利が上昇すれば返済額も増えるわけですから、当初の返済計画が狂うことは明らかにリスクです。因みに、ローンの枠を目一杯利用している場合は、金利上昇により返済額が増えて支払いが困難になることも考えられます。

従って、現在は自己資金なしでも住宅ローンを組める時代ですが、目先の返済額だけを見て借る前に、借入期間や総返済額についても、長期的な視点でお金の流れを把握しておく方が良いと思います。例えば、四〇代以降のお子様の教育費の負担が重くなる時期にも住宅ローンの返済を続けていくことができるか、退職金を担保にしたような返済計画でセカンドライフの生活設計に支障はないか、なども視野に入れます。

Aさんのキャッシュフロー表をご覧ください。ただくと、自己資金を少しでも増やすことと、住宅取得価額を見直して無理な借入れを避けることで、将来やって来る教育費の負担も考慮しつつ、定年までにローン返済を終えていることが見てとれると思います。

更に見直しプランでは、住宅購入後一五年目にして、リフォーム費用も捻

図表2 キャッシュフロー表 見直し前

住宅購入の【資金計画】取得価格3,500万円・自己資金200万円・住宅ローン3,300万円

2008年度からの経過年数		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
西暦(年度)		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
年齢	ご主人	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
	奥様	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
	お子様	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ライフイベント					幼稚園 入園 住宅取得		小学校 入学						中学校 入学
収入	世帯主収入	526	547	569	591	615	640	665	692	720	748	778	809
	世帯主年金												
	配偶者年金												
	収入合計	526	547	569	591	615	640	665	692	720	748	778	809
支出	生活費	260	265	270	276	281	287	293	298	304	310	317	323
	住宅費	105	105	105	0	15	15	15	15	15	15	15	15
	ローン返済				167	167	167	167	167	167	167	167	167
	保険料	36	36	36	36	36	36	36	36	36	62	62	62
	教育費				24	24	32	32	32	32	32	32	48
	税・社保	100	103	106	114	119	127	136	149	155	164	169	174
	一時的支出												
	支出合計	501	509	517	817	642	664	679	697	709	750	762	789
年間収支	25	38	52	-226	-27	-24	-14	-5	11	-2	16	20	
金融資産残高累計	205	251	311	85	58	34	20	15	26	24	40	60	
ローン残高				3,231	3,160	3,087	3,012	2,934	2,854	2,771	2,686	2,599	

図表3 キャッシュフロー表 見直し後

住宅購入の【資金計画】取得価格2,500万円・自己資金300万円・住宅ローン2,200万円

ローン返済				129	129	129	129	129	129	129	129	129	129
一時的支出				300									
支出合計	501	509	517	879	604	626	641	659	671	712	724	751	
年間収支	25	38	52	-288	11	14	24	33	49	36	54	58	
金融資産残高累計	205	251	311	23	34	48	72	105	154	190	244	302	
ローン残高				2,136	2,071	2,003	1,934	1,862	1,788	1,712	1,634	1,553	

図表4 見直し前と後の状況

	見直し前	見直し後
借入額	33,000,000円	22,000,000円
毎年返済額	1,669,548円	1,287,024円
総返済合計	50,086,559円	30,888,621円
完済年齢	65歳	59歳

出することができました。
このように、キャッシュフロー表を作成する目的は、長期的且つトータルな視点で、我が家のお金の流れを把握することにあります。また、三〇代以降四〇代、五〇代における住宅取得プランは、子供の教育費や定年後の生活設計を見定めて、自己資金の充実をはかり、ローン返済に無理がないように計画を立てることがポイントになります。
次回以降は生命保険や教育費の見直しを通して、改めてライフプランについて検討していきたいと思えます。