

実践！役立つライフプランづくり〈第3回〉

ライフプランから見た 「住宅」取得で留意すべき いくつかのポイント



井戸 美枝
井戸美枝事務所代表

【いど みえ】社会保険労務士、ファイナンシャル・プランナー、キャリアカウンセラー。講演や執筆、テレビ、ラジオ出演などを通じ、資産運用、ライフプランについてわかりやすくアドバイスしている。経済エッセイストとしても活動中。社会保険事業運営評議会委員（平成16年9月～平成21年12月）、財団法人神戸勤労福祉振興財団「女性の生活設計に関する調査報告書」調査研究メンバー。『定年前後 困らないお金の使い方』（PHP研究所）など著書多数。

自分の家を持つことが人生の大きな目標と考えられていた時代がありました。現在でも、家を持つことに人生の意義を強く感じる人はいるかもしれませんが、20年、30年前と比べ住宅を取り巻く環境は大きく変化しています。太平洋戦争直後、なにもかもが不足していた時代、そして高度経済成長にいたる時代の流れの中で、住宅、特に良質な住宅は常に不足していました。住宅は、ほとんどの人にとって人生で一番高額の買い物であり、住宅取得が男子一生の仕事のように考えられました。

しかし、現在では、住宅供給はスムーズに進み、需給関係について見れば全国でも空き家の増加が問題となるような状況にあります。このような状況下で住宅取得を20年、30年前と同様に考えると、取り返しのつかない大きなミスを犯してしまう可能性があります。例えば、30年、40年前なら当

たりまえだった、住宅供給が不足気味で、毎月の家賃の支払いをするより住宅ローンを活用し早期に住宅を取得するのが有利だという考え方などは、単純に採用できないのではないのでしょうか。

そこで、今回は「ライフプランを考えるにあたって住宅をどのように考えればいいのか」をテーマとします。

なお、住宅の種類については、表1のとおり4つに区分できます。戸建て住宅と分譲マンションは、土地も住宅も所有する「所有権住宅」。定期借地の土地のうえに住宅を所有すれば「定期借地権住宅」。その他、公営・民間の借家や賃貸マンションといった「賃貸住宅」「社宅」などがあります。

このうち「定期借地権住宅」は、土地の確保を借地権とするため費用を低く抑えることができます。また、所有権住宅であっても、親の所有する土地に子どもが住宅を

建てることもできますし、親世帯子ども世帯が同一住宅に住む二世帯住宅もあります。

いずれも住宅取得の費用をかなり低く抑えることができる同時に、2つの世帯が共同できることから「強い」家計を作り出すことができます。さらに、住宅取得に対しては、各種の優遇制度が広範囲にわたって整備されています。

住宅を考えるにあたって 最初になすべきこと

住宅を考えるにあたり、まずはご自身やご家族が、自分たちの住宅に何を望むのかをよく話し合うことです。夢や希望はたくさんあり、すべてを叶えることは難しいかもしれませんが、自分たちの住宅をつくっていくのだという大切な共通のスタートライン立ちたいものです。

表1 住宅の種類

所有権住宅	戸建て住宅・分譲マンション
定期借地権住宅	戸建て住宅・分譲マンション
賃貸住宅	借家（公営・民間）・賃貸マンション（公営・民間）
社宅・借り上げ社宅	戸建て住宅・集合住宅

表2 資産把握チェックシート

2012年 月 日現在

資産		負債	
金融資産		住宅ローン残額	万円
預貯金	万円	自動車ローン残額	万円
株式	万円	その他ローン残額	万円
債券（国債・社債など）	万円	その他借入金	万円
投資信託	万円	負債合計	万円
その他（FXなど）	万円		
小計	万円		
生命保険			
配当金・解約返戻金	万円		
不動産			
時価評価額	万円		
動産			
自動車など	万円		
その他	万円		
資産合計	万円		

(注) チェックシートの活用方法：日付を固定して、項目ごとに万円単位で記入します。預貯金の項目は、預貯金通帳から金額を記入。株式や債券、投資信託、FXなどは時価での残高を記入。生命保険は、現時点で現金に換えるといくらか、配当金の残高と解約時の返戻金が金融資産となります。不動産は取得金額でなく時価です。例えば、近隣で同程度の住宅がいくらかで売り買いされているかを参考に価額を記入しましょう。購入価額ではありません。自動車などの動産も、今売った場合の価額です。負債も同様に記入します。

次に、経験者の話を数多く聞くことです。特に参考になるのが、親御さんからの経験談、反省点です。なぜなら、親御さんからは、バイアスのかかっている本心での意見が聞けるからです。

自分の気に入った住宅にするには3回の転居が必要だという話があります。しかし、現実にマイホームを得る機会が人生で3回あるかどうかわかりませんから、最初からできるかぎりの努力をすべきです。

次に、世帯資産としての住宅について考

マイホームは人生でいちばん高額な買い物です。それだけに数多くの情報収集と周到な準備が成功につながります。マイホーム獲得に向けた楽しい努力は、必ず実を結びます。

資産としての住宅…
負債としての住宅ローン

えてみましょう。というのも、住宅を持つことによって、家計の危機を迎えることがあります。どのような状況が危機を生み出すのか検証してみましょう。

まず、世帯の資産・負債・純資産をどのように把握するかです。表2に資産把握チェックシートを用意しました。記入の仕方や活用方法は、(注)に記載のとおりですので、そちらをご覧ください。

表3の「A」は、会社の財務諸表では負債貸借対照表、バランスシートと呼ばれているもので、それを家計に応用したものです。預貯金・保険・有価証券などの金融資産と住宅などの不動産、自動車などが資産となり、ローン・借金などが負債です。借金などの負債がなければ、資産と純資産が一致する良い家計のバランスシートとなります。

では、問題となる家計のバランスシートとは、一体どのような状態なのでしょう。その例を表3「B」に示しました。資産から負債を引くと、プラスならば純資産が残りますが、マイナスになれば債務超過、つまり負債（借金）のほうが多い世帯です。

債務超過になっている世帯のほとんどの理由は、住宅の時価と住宅ローン残高によるものと思われれます。例えば、住宅取得時5000万円、現在の価額（時価）が2000万円、住宅ローン残高が3000万円だったとしたら、預貯金500万円とその他資産が200万円あったとしても、債務超過つまり純負債は300万円となり

表3 家計のバランスシートの場合

A		B	
資産	負債・純資産	資産	負債・純資産
住宅（時価）	住宅ローン	住宅（時価）	住宅ローン
金融資産	純資産	金融資産	債務超過

ます。このようなケースは1990年代以降によく見られました。

頭金がほとんどない住宅ローンを組んで高額な住宅を取得した後、バブル経済の崩壊によって住宅価額が著しく低下し、住宅を売却してもまだ多額の住宅ローンが残るケースが数多く発生していました。多額の住宅ローン支払いが、下がり続ける給料で賄いきれなくなる、または会社の倒産によ

って職を失い収入が途絶えるというたいへんな事態が重なる、家計の破綻となってしまふわけです。

家計の破綻を迎えないまでも、住宅売却後に住宅ローンの全額償却ができなければ高額の住宅ローンを数十年間支払い続けることとなります。このような家計は重大な選択を迫られることになるわけです。

また、純資産がプラスの世帯でも、住宅時価より住宅ローン残高のほうが多く、マイナスとなっているケースがあります。このようなケースでは、継続的な収入が確保できるなら、負債の一掃を考えるのも合理的な選択といえます。なぜなら、純資産がプラスということは、住宅ローン残高の一部を償還できる貯蓄があるということ。純資産の中身が緊急時のための貯蓄でなく余裕金融資産であるなら、住宅ローンの返済を優先させたほうが有利でしょう。

住宅ローンが完済できるか残高が少額まで減らせると、安全かつ収益率の高い金融資産を選択する余裕が生まれ、老後に向けた準備が進められます。

住宅ローンとの付き合い方

住宅取得にあたっては、キャッシュで住宅購入できる資金があれば別ですが、ほとんどの場合、住宅ローンを利用することになります。人生で一番大きな資産である住宅ですが、言い換えれば、住宅ローン

はほとんどの方にとって人生で一番大きな借金でもあります。そう考えると、住宅ローンを徹底的に理解しておくことが不可欠ともいえるわけです。

ここでは住宅ローンの詳細までふれることはできませんが、ポイントとなるのは、「頭金」をどれだけ用意できるか、そして「金利」と「返済方法」です。

図1は、頭金を300万円増やすとどれだけ効果があるかを調べたものです。毎月の返済額が1万1698円少なくなり、総返済額は利息部分が約121万円少なくて済む計算になります。この頭金300万円を、例えば、無利子で親御さんから借り入れることができると、返済額は年間約14万円減少し、返済期間も21・4年で完済できます。

次に、住宅ローンの金利ですが、金利には返済終了まで金利を固定する「固定金利」、市場金利の変動に伴いローン金利も一定のルールによって変動する「変動金利」それに固定金利と変動金利を組み合わせる「固定期間選択型」の3つがあります。

返済方法については、「元利均等返済」と「元金均等返済」の2つがあります。図2を見ると、「元利均等返済」では、返済が始まって間もない時期は、返済額のうち利息部分の占める割合が多いのがわかります。

住宅ローン活用のポイントは大きく2つで、「頭金をできるだけ多く用意して、借入額をできるだけ少なくすること」と返済

図1 住宅ローンの頭金による効果

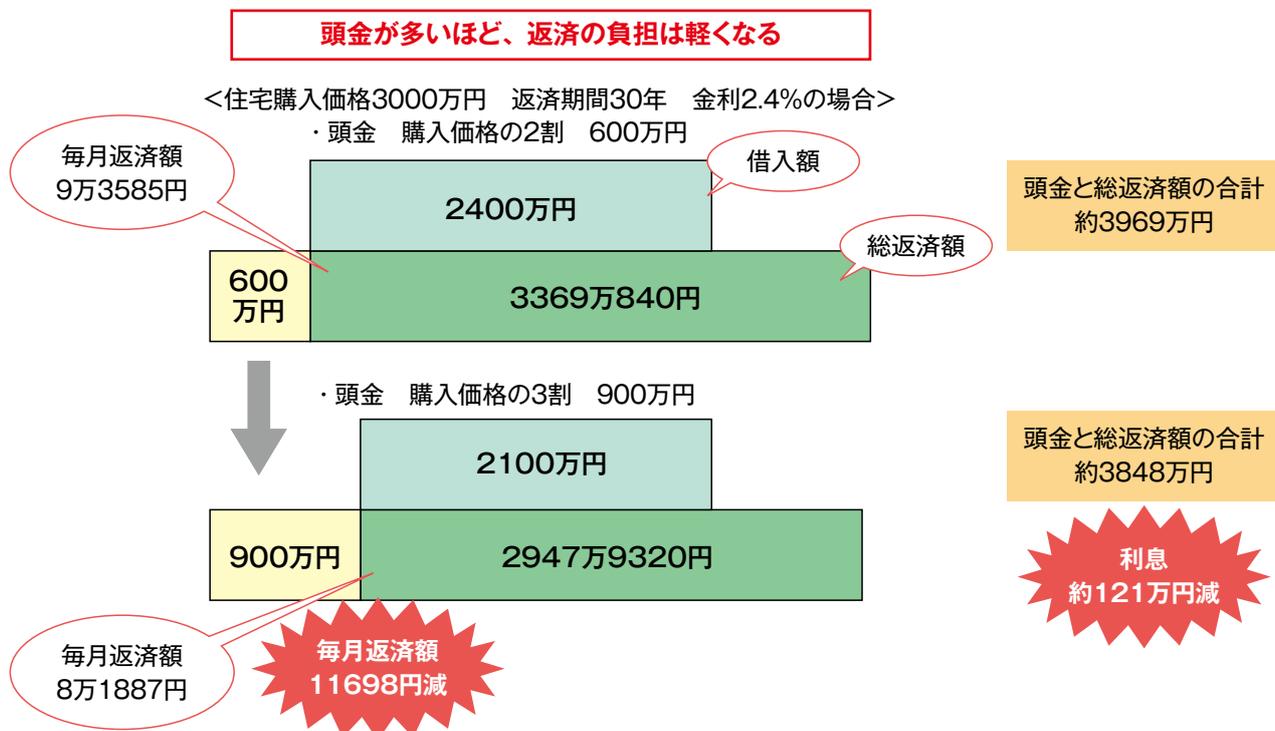


図2 住宅ローン返済方法

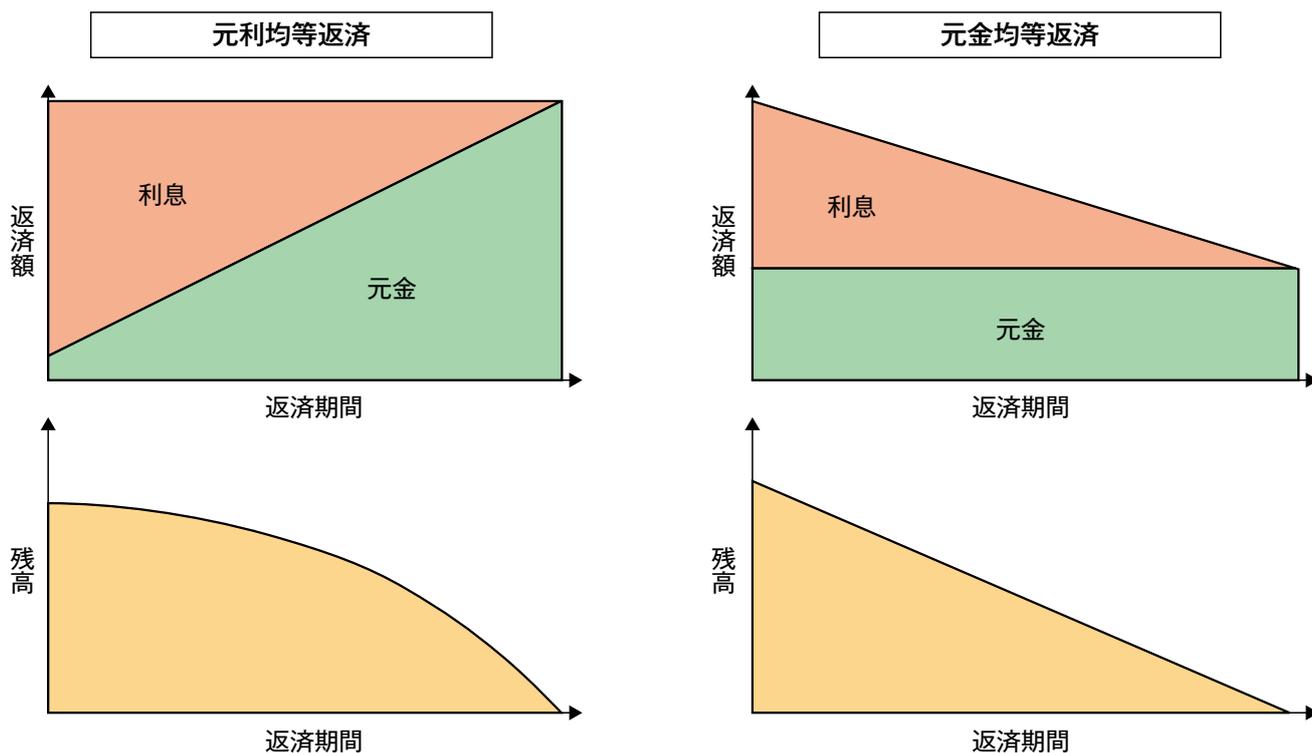
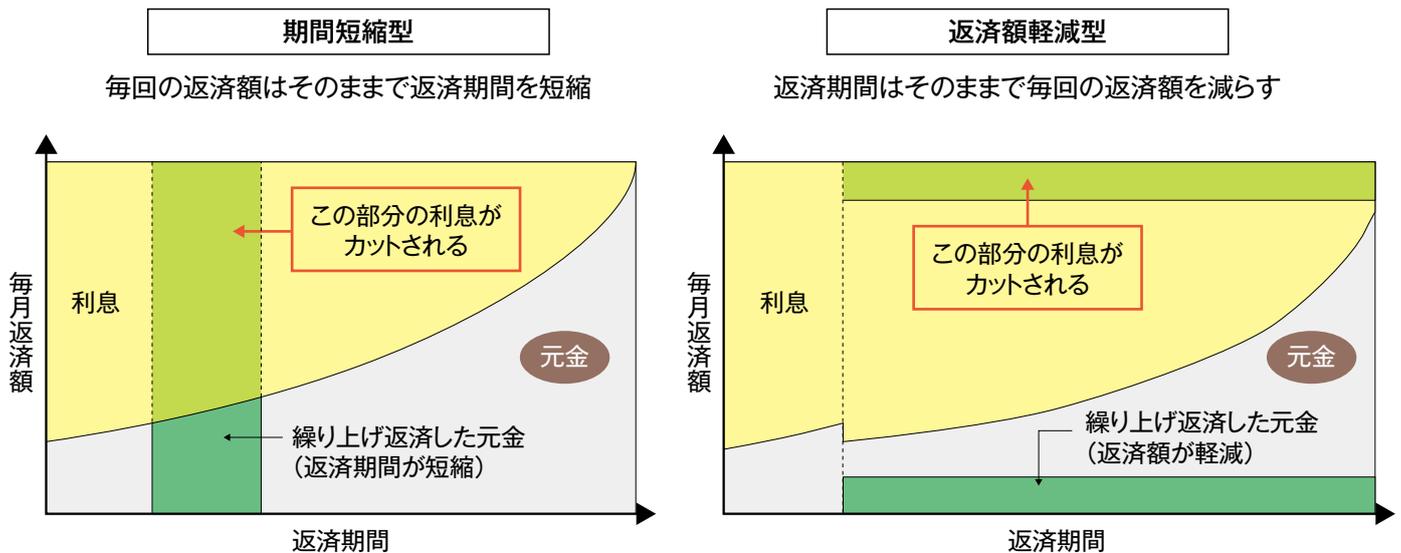


図3 住宅ローンの一部を繰り上げ返済する



●借入額3000万円、金利2.4%、30年返済、5年後に約100万円を繰上返済した場合

	期間短縮型	返済額軽減型
繰上返済の効果	1年5か月（17回）期間が短縮される	毎月返済額が11万円2535円に（▲4447円）
軽減利息額	79万1490円	32万9582円

期間が長引けばそれだけ利息部分の支払いが増えるわけですから「借入期間を短くすること」です。そのためには、住宅ローンの繰上返済を、借りる前から考慮に入れておくことです。

繰上返済には、図3のように「期間短縮型」と「返済額軽減型」の2つがあり、期間短縮型は返済額を変えずに返済期間を短くし、返済額軽減型は返済期間を変えずに返済額を軽減するものです。現在のように先行きが不透明な経済状況下では、返済期間を短縮できる期間短縮型を選択したものです。負債のある生活から、一刻も早く家計の自由度が高い生活を獲得するといっわけです。

家計収入の減少など家計に問題が生じ毎月の返済金額を下げざるを得ない場合には、金利の低い住宅ローンに借り換えるか、返済期間を延ばすかの方法が考えられます。金利が低いといっても変動金利を選べば金利が上昇した時には返済額のなかの金利部分が増え元本があまり減らないことになり、変動金利を選択するならば、金利上昇に備えて繰上返済をすることも必要になります。返済期間を延ばすことは、先行きの見えない経済状況下では最後の選択肢かもしれません。このような困難な局面に立つことになれば、聖域を設けず徹底した家計の見直しもあわせて行う必要があります。

強い家計をつくる——住居への活用

地方公務員の方ならご存知だと思いますが、豊かさ指標といって、住む、働く、育てるなど8つの統計指標に基づいて豊かさを都道府県別に比較したものがあります。統計指標による豊かな地域の上位は北陸地方、とりわけ福井県がトップにランキングされています。

例えば、世帯貯蓄額という統計が毎年発表されますが、都道府県別で第1位は福井県、勤労者1世帯あたりの年間収入もそうです。それだけでなく文部科学省が行う小中学校学力テストでもベスト3、平均寿命も男女ともに第2位です。

共働き世帯率についても全国ナンバー1で、その理由は種々考えられるでしょうが、個人的に注目しているのは3世代同居です。これからの厳しい経済社会環境を考えると、核家族ではなく、親・子ども世帯での「世



帯の連結」が重要なポイントになるものと思っています。親世帯は夫側、妻側両者にあり、どちらかが同じ都市・地域に住んでいることができればいいのではないかと思います。

親世帯と子ども世帯ともに解決すべき課題は多くあるでしょう。といっても喫緊の課題の多くは、子ども世帯側にあります。経済的に大きな課題は住宅と教育費です。経済的な課題以外にも子どもの養育、具体的には見守りも課題となります。実は、これらの課題を解決する方法の一つとして「世帯の連結」があります。

収入を増やすには共働きが最も効果的です。その共働きを支える役割の一部を親世帯が担います。収入増で教育費の準備を進める一方、孫たちは祖父母との関係を深め、情緒面での望ましい効果が期待できるのではないでしょう。住宅取得の課題については、同一敷地内で住宅が取得できれば、土地代がかからないだけでなく将来の相続に向けた対策もはかれます。増築、二世帯住宅など種々の住まいが考えられ、住宅ローンを二世帯で負担するという方法もあります。

活用したい種々の優遇策

二世帯住宅や同居などしなくても、親・子ども世帯の連携がとれる優遇策はあります。

親世帯も50歳代になると残す財産について考えたいものです。金融資産に絞ると、どこの金融機関にいくらという正確な情報が必要で、借金があれば誰からいくらかの負債があるかを子ども世帯に正確に伝えておくのが前提になります。

贈与や相続に関してのポイントは、次の3つです。

1つめは「贈与税の基礎控除」です。贈与を受けても1月から12月までの1年間に110万円以内なら基礎控除として贈与税はかかりません。

2つめは「相続時精算課税制度」で、子どもなど推定相続人へ生前贈与する場合、累計で2500万円までは贈与税がかからず、相続時に他の相続財産と合わせて精算します。

3つめは「住宅取得資金に関する贈与の特例」です。これは、20歳以上の人が、住宅取得資金として親など直系尊属から資金贈与を受けた場合、1000万円まで非課税とする制度です。今年12月までの期限付きですが、相続時精算課税とは別枠で利用できます。平成24年の場合、一般住宅なら3500万円まで贈与税が課税されずに、親から住宅取得資金の贈与を受けることができます。

その他に税金に関しては住宅取得後10年間にわたる住宅ローン減税もあります。このようなさまざまな優遇策を上手に活用して、強い家計づくりを目指しましょう。