



「キャッシュフロー表」と

マイホーム購入計画

——返し続けられるかを長い目でチェック！

(単位：万円)

23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年
2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳
58歳	59歳	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳
24歳	25歳	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳
21歳	22歳	23歳	24歳	25歳	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳

650	650	650	400	300	300	300	360	360	360	360	360	360
300	300	300	300	200	200	200	200	200	200	200	200	200
350	350	350	100	100	100	100	160	160	160	160	160	160
802	822	983	595	517	598	519	601	521	604	473	474	475
256	257	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201
147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
50	50	350	50	50	50	50	50	50	50			
		300										
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50			
228	168	168										
228	168	168										
60	139	50	130	50	130	50	131	50	132	50	50	50
-152	-172	-333	-195	-217	-298	-219	-241	-161	-244	-113	-114	-115
1,800	1,628	1,296	1,101	884	586	367	126	-35	-279	-392	-506	-621

60歳以降もローン返済が続くため、毎年大幅な赤字となっている

ローン返済中だが貯蓄残高がマイナスとなってしまった

安易なマイホーム購入は 家計破たんへの第一歩

マイホーム購入のご相談にいらっしゃる方には、「まだ買うつもりではなかったが、良い物件に出会ってしまった」など、予定外に購入することになった人が少なくありません。頭金も十分に貯まっておらず、「不動産屋さんに大丈夫と言われて決めたのですが、本当に大丈夫？」と不安になり駆け込まれます。色々見ているうちに、価格が高い物件を気に入る資金繰りが不安になる人も。実際にキャッシュフロー表を組んでみると、返済が終わる前に貯蓄残高がマイナスとなる場合も多く、購入をやめることができない場合は、車を手放すなど他のライフイベントを見直したり、収入を増やす道を探したりと対策が必要になります。

老後になってから慌てることを避けるためにも、**マイホーム購入時のキャッシュフロー表作成は必要です【図表1】**。Aさんのケースでは、これまで払っていた家賃とほぼ同額



鈴木 さや子

株式会社ライフヴェーラ代表取締役

【すずき・さやこ】

ファイナンシャルプランナー（CFP）・1級FP技能士・住宅ローンアドバイザー。慶應義塾大学環境情報学部卒業。損害保険会社出身。家族が笑顔になれるための生活に役立つお金の知識を、主に女性向けにセミナーやコラム記事などを通じて情報発信。保険などの商品を一切販売しないFPとして活動中。専門は教育費・保険・住宅ローン・マネー&キャリア教育。

【図表1】マイホーム購入を考えるAさん家族のキャッシュフロー表（見直し前）

- 家族構成：夫 会社員 38歳
妻 派遣社員 35歳
第1子 1歳
- 2年後にはもう1人子どもが欲しい
と思っている
- 1年後にマイホームを購入予定

Before
ビフォーマイホーム購入時における
キャッシュフロー表チェックポイント

- ① 年間収支が長く赤字になる時期はないか
② 貯蓄残高がマイナスになることはないか
③ マイホーム以外のライフイベントについても
思いを反映して金額を入れているか

	現在 2018年	1年 2019年	2年 2020年
本人	38歳	39歳	40歳
配偶者	35歳	36歳	37歳
第1子	1歳	2歳	3歳
第2子			0歳
ライフイベント	マイホーム購入 第2子誕生		
A：収入	730	772	673
夫の収入 0.50%	530	533	535
妻の収入 0.00%	200	200	100
その他の収入		39	38
B：支出	657	1,239	680
基本生活費 0.50%	228	229	230
生命保険料等	51	51	68
住居費	150	801	201
家賃・更新料	150		
住宅取得費(頭金・諸費用・転居)		600	
住宅ローン返済		147	147
修繕・維持費・固定資産税等		54	54
リフォーム			
自動車費	50	50	50
購入経費	50	50	50
教育費	48	48	
第1子	48	48	
第2子			
その他の支出	130	60	131
C：年間収支(A - B)	73	-467	-7
D：貯蓄残高 0.01%	700	233	226

10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年
2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳	56歳	57歳	58歳	59歳	60歳
45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳	56歳	57歳
11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳	21歳	22歳	23歳
8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳
第1子 中学入学			第1子 高校入学 第2子 中学入学			学資保険 満期		第1子 浪人 第2子 高校入学	第1子 大学入学	リフォーム	学資保険 満期	第2子 浪人 第2子 大学入学
888	860	863	866	868	921	924	1,227	930	933	1,136	939	1,741
557	560	563	566	568	571	574	577	580	583	586	589	1,391
300	300	300	300	300	350	350	350	350	350	350	350	350
31							300			200		
816	754	930	847	934	1,152	939	864	912	954	1,123	867	1,084
240	241	242	243	244	246	247	248	249	251	252	253	254
68	68	68	68	68	68	68	68	51	51	51	35	35
201	201	201	201	201	201	201	201	201	201	301	201	201
147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
										100		
50	50	50	50	50	300	50	50	50	50	50	50	50
					250							
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
124	134	235	225	235	277	237	237	224	341	332	268	405
92	102	153	133	133	124	104	104	100	237	228	168	168
32	32	82	92	102	153	133	133	124	104	104	100	237
134	60	134	60	135	60	136	60	137	60	137	60	138
72	106	-68	18	-65	-231	-15	363	18	-21	12	71	658
1,103	1,209	1,142	1,160	1,095	865	850	1,213	1,231	1,210	1,222	1,294	1,952

注：1000円以下で四捨五入をしているため数字の合計が合わない箇所もあります。

4000万円、35年ローン、
固定金利1.5%3～6歳は「幼児教育・
保育無償化」を反映

第2子が中学入学前後から赤字が目立っている

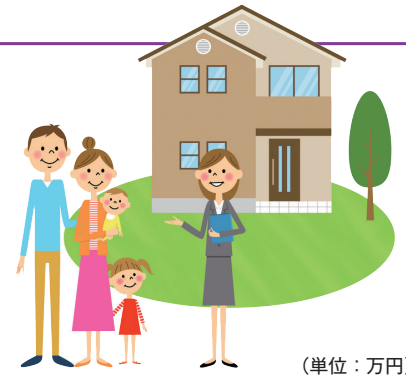
の返済額と聞き、購入を検討しています。しかし借りるのと保有するのでは大違い。返済以外にも将来の修繕のための積立てや固定資産税等がかかるため、それらを含めた住居費全体について「ずっと払い続けられるか」を考えるべきです。

マイホーム購入以外のライフイベント
に対する思いも比較して考える

家を探している時は、家のことだけで頭がいっぱいになり、他にお金がかかるライフイベントのことを忘れがち。しかし、**マイホーム購入後も色々なライフイベントが訪れます。特に子どもがいる家庭は要注意。**教育費を想定した上でマイホームの購入計画を立てないと、大学進学資金が貯められず教育ローンや奨学金のお世話になってしまうかも知れません。また、Aさんのように39歳でマイホーム購入、35年間でローン返済する場合は、定年退職後収入が減った後の資金繰りができず、子どもの世話になる危険性もあります。これからどんな暮らしや働き方をしたいのか、車はずっとほしいのか、教育についてはどう考えているか、など家以外の思いも掘り下げて考えましょう。

Aさん夫妻には「この家はぜひ買いたい」「教育プランは子どもたちの希望を叶えさせたい」「車は手放してもよい」という思いがありました。そこで第2子が中学生になるタイミングで車を手放し、カーシェアリングを活用することにして見直しました。また生活費も月2万円減らし、ローンの繰上げ返済に回すことに。一方教育費には全く手を入れず、中学受験、浪人、留学プランもそのままでしたが、老後も家計破たんすることはなく一安心です【次頁図表2】。

しかし、妻の今後の仕事については、本来は第2子が生まれないと確定には決められないため、妻の収入が減った場合もシミュレーションしておくことをお勧めします。図表にはありませんが、Aさんのケースで、もし第2子誕生以降の妻



生活費見直し・繰上げ返済・自動車費削減が功を奏し、老後もずっと貯蓄残高1000万円超をキープ。医療費や介護費への備えもできた

(単位：万円)

23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年	35年	36年	37年	38年	39年	40年	41年	42年	43年
2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年	2061年
61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳	74歳	75歳	76歳	77歳	78歳	79歳	80歳	81歳
58歳	59歳	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	73歳	74歳	75歳	76歳	77歳	78歳
24歳	25歳	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳
21歳	22歳	23歳	24歳	25歳	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳

650	650	650	400	300	300	300	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
300	300	300	300	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
350	350	350	100	100	100	100	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
773	793	659	571	493	574	495	444	352	435	330	331	332	334	335	336	337	438	339	340	341
229	230	185	186	187	188	189	216	217	218	219	220	221	223	224	225	226	227	228	229	230
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
225	225	225	225	225	225	225	66	54	54	54	54	54	54	54	54	54	154	54	54	54
147	147	147	147	147	147	147	12													
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
24	24	24	24	24	24	24											100			
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24										
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24										
228	168	168																		
228	168	168																		
60	139	50	130	50	130	50	13	50	132	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
-123	-143	-9	-171	-193	-274	-195	-84	8	-75	30	29	28	26	25	24	23	-78	21	20	19
2,330	2,187	2,179	2,007	1,815	1,541	1,347	1,262	1,270	1,195	1,225	1,254	1,281	1,308	1,333	1,358	1,381	1,303	1,324	1,344	1,362

「期間短縮型」の繰上げ返済により返済期間が約6年間短縮。2048年に完済した



購入予算を下げずに キャッシュフローを改善する3つの方法

の手取り年収が100万円になった場合の試算では、生活費や教育プランを見直し、車を手放す時期を早め、物件予算を1000万円下げても、2047年には家計破たんとなりました。この場合、何かしら収入を増やす工夫をする必要があります。最悪の事態まで想定して一度キャッシュフロー表を作ってみてみると、マイホームの予算や購入時期などを落着いて考えられるとともに、働く覚悟も生まれます。

ここでは金利プランについては触れず、あくまで同じ金利で借りた場合を前提に、改善策を考えていきましょう。

「1. 数年貯金して頭金を増やして、借入額を減らす」

この方法の良いところは、「購入前に貯金力を身につければ、購入後も貯金を続けられるようになること」「毎月の返済額を下げられる可能性があること」です。「可能性」と書いたのは金利上昇が読めないから。今は超低金利環境であり、数年購入を遅らせることによる金利上昇のリスクは避けられません。必要以上に焦る必要はありませんが、今検討している物件について、家族全員が心底気に入っているのであれば、しっかりとキャッシュフロー表を組んで将来の資金繰りや生活環境まで熟慮、対策の上、購入を前向きに考えてもよいでしょう。

「2. 返済期間を短くする」

毎月の返済額は高くなりますが、返済期間を短く設定することで総支払額が減り、キャッシュフローは改善します。しかし、返済中に返済期間を延ばしたり返済額を減らすことは原則難しいため、教育費など上昇する間も余裕をもって返し続けられるかに、注意が必要です。無理に毎月の返済額を高くして大学進学時にお金が不足し、高金利で教育ローンを組むような本末転倒な事態は避けたいですね。高い

After
アフター【図表2】マイホーム購入を考える
Aさん家族のキャッシュフロー表
(見直し後)

	現在 2018年	1年 2019年	2年 2020年
本人	38歳	39歳	40歳
配偶者	35歳	36歳	37歳
第1子	1歳	2歳	3歳
第2子			0歳
ライフイベント	マイホーム購入 第2子誕生		
A：収入	730	772	673
夫の収入	0.50%	530	533
妻の収入	0.00%	200	200
その他の収入		39	38
B：支出	633	1,215	680
基本生活費	0.50%	204	205
生命保険料等		51	68
住居費		150	801
家賃・更新料		150	
住宅取得費(頭金・諸費用・転居)		600	
住宅ローン返済		147	147
修繕・維持費・固定資産税等		54	54
繰上げ返済 リフォーム			24
自動車費		50	50
購入経費		50	50
教育費		48	48
第1子		48	
第2子			
その他の支出		130	60
C：年間収支(A-B)	97	-443	-6
D：貯蓄残高	0.01%	700	257
			250

注：1000円以下で四捨五入をしているため数字の合計が合わない箇所もあります。

生活費見直しにより、月2万円をねん出。
繰上げ返済用にプールして、毎年1月に24万円ずつ返済

10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年
2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳	56歳	57歳	58歳	59歳	60歳
45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳	53歳	54歳	55歳	56歳	57歳
11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳	21歳	22歳	23歳
8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳
第1子 中学入学				第1子 高校入学			第1子 浪人		第1子 大学入学		リフォーム	
				第2子 中学入学			学資保険 満期		第2子 高校入学		学資保険 満期	
									第2子 浪人		第2子 大学入学	
885	860	863	866	868	921	924	1,227	930	933	1,136	939	1,741
557	560	563	566	568	571	574	577	580	583	586	589	1,391
300	300	300	300	300	350	350	350	350	350	350	350	350
28							300			200		
815	753	929	846	932	874	911	836	884	925	1,095	839	1,055
214	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	227	228
68	68	68	68	68	68	68	68	68	51	51	35	35
225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	325	225	225
147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147	147
54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
										100		
50	50	50	50	50	50	24	24	24	24	24	24	24
50	50	50	50	50	50	24	24	24	24	24	24	24
124	134	235	225	235	277	237	237	224	341	332	268	405
92	102	153	133	133	124	104	104	100	237	228	168	168
32	32	82	92	102	153	133	133	124	104	104	100	237
134	60	134	60	135	60	136	60	137	60	137	60	138
70	107	-66	20	-63	47	13	391	46	7	41	100	687
1,121	1,228	1,162	1,182	1,119	1,166	1,180	1,571	1,617	1,624	1,666	1,766	2,453

第2子が中学入学のタイミングで車を手放し、
カーシェアリングに変更。毎月2万円の支出となった

返済額が不安な方は、次に説明する「繰上げ返済」を前提として、返済期間を長めに組んでおくとう安心です。

〔3〕繰上げ返済をする

繰上げ返済には、毎月の返済額を下げる「返済額軽減型」と、毎月の返済額は変えずに返済期間を短くする「期間短縮型」の2種類がありますが、このうち総返済額を減らす効果が大きいのは「期間短縮型」です。貯金をして定期的に「期間短縮型」の繰上げ返済をすることで、総返済額を減らすと同時に、老後の赤字対策も施せます。Aさんのケースでは、生活費を月2万円削減して貯めた年24万円を毎年繰上げ返済することにより、総返済額が約206万円減り、完済も6年早まりました。老後のキャッシュフローは大きく改善し、安心して暮らせるようになりました。

ポイント

マイホーム購入におけるキャッシュフロー表のチェックポイントは、①年間収支が長く赤字になる期間がないか、②貯蓄残高がマイナスになることはないか、③ライフイベントについて思いを反映して金額を入れているかの3点です。

ビフォーを見ると、第1子が中学入学後から赤字となる年が目立ってきて、退職後の2041年以降は毎年大赤字となり2049年には資産が底をついてしまいました。Aさん夫妻の思いは反映できていますが、このままだと家計破たんまっしぐら。そこでアフターでは、前述の策を取ったところ、貯蓄残高がマイナスになることはなくなりました。

マイホーム購入において、家計破たんへの道を避けるためには「子どもが大きくなっても老後になっても余裕をもって返し続けられる金額」で予算を考えることが大切です。夫婦でマイホームだけでなく色々な価値観を話し合い、購入前にキャッシュフロー表を作ってみてください。

キャッシュフロー改善のために伺った
Aさん夫婦の思い

- ・この家は心底気に入ったから、ぜひ買いたい
- ・そのためなら少し生活レベルを下げてでもよい
- ・子どもたちの進路はできるだけ希望を叶えてあげたい
- ・子どもたちが中学生になる頃には車は手放してもよい
- ・妻は60歳まで辞めずにフルタイムで働くつもりである