

子供が小さい家庭の住宅ローン

ファイナンシャルプランナー 有田 美津子

今まで、基本的な住宅ローンの種類や仕組みをご紹介してきましたが、その中から自分に最適なローンを選ぶことは、なかなかむずかしい問題です。特に、雇用や給与の減少、人口構成の変化による社会保障の不安など、成熟社会、経済のグローバル化ならではの不安がある今の時代、自分の人生の夢や希望をあきらめずに、住宅ローンを完済するためには、将来にわたった家計のキャッシュフローを確認することが大事です。

今回は、一般的に住宅購入を考えることが多い世代として、お二人の小さいお子さんのいらっしゃる山田さん（もちろん架空の家族です。）家族に登場していただきます。

山田さん家族の詳細情報

家族構成：山田さん35歳、妻34歳、長男5歳（幼稚園年長）、長女4歳（幼稚園年中）

現在の年収：額面で650万円

貯蓄額：親からの贈与を含め1300万円

子供の進路：公立中心だが私立高校、大学は私立文系を考えた資金計画をたてる

山田家の情報からわかることは、まず10年後、長男が高校に入るところから教育費の負担が大きくなることです。50代前半の教育費ピーク時を乗り越えて、老後生活へつないでいくために、山田さんのローンを選び、返済のポイントとしては、

ポイント1：教育費の負担が大きくなる時期は、金利リスクはとらない！

ポイント2：子供が小さい時期に期間短縮型の繰上返済をしすぎない！

ポイント3：ローンの返済が始まってから、積立の目的の最優先は教育費！

実際に、全期間固定金利と変動金利で将来のキャッシュフローを予測してみると・・・

ローン以外の共通条件

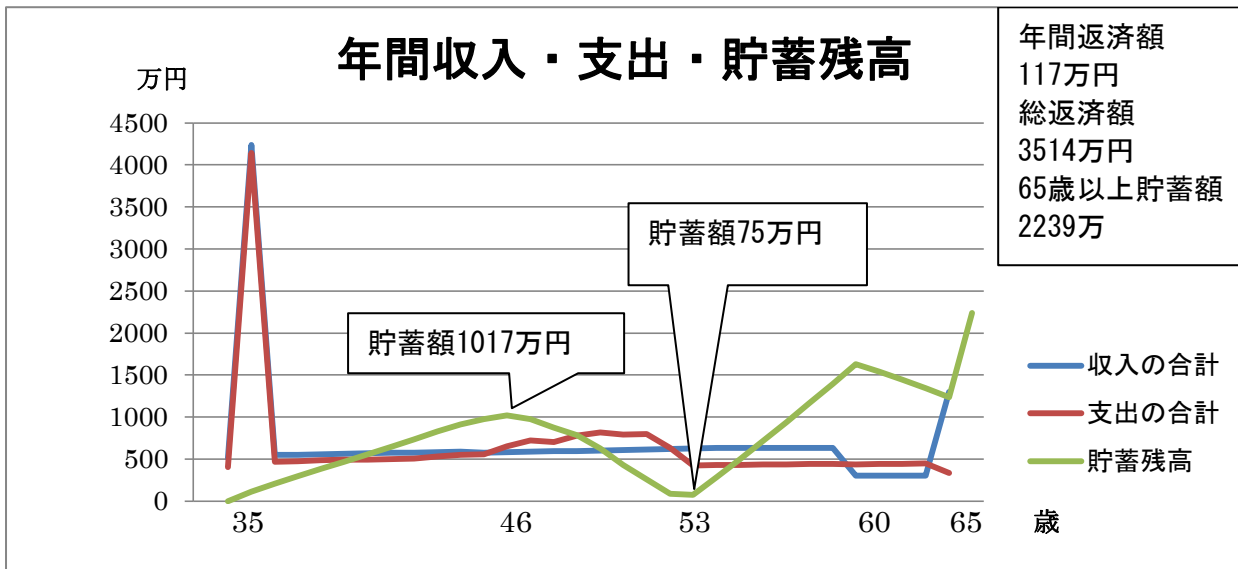
物件価格3500万円、諸費用180万円（物件価格の約5%を想定）

頭金1000万円 住宅ローン借入額2500万円

収入は55歳まで上昇率1%、55～60歳まで上昇率0%、61～65歳300万

退職金は65歳で1000万円

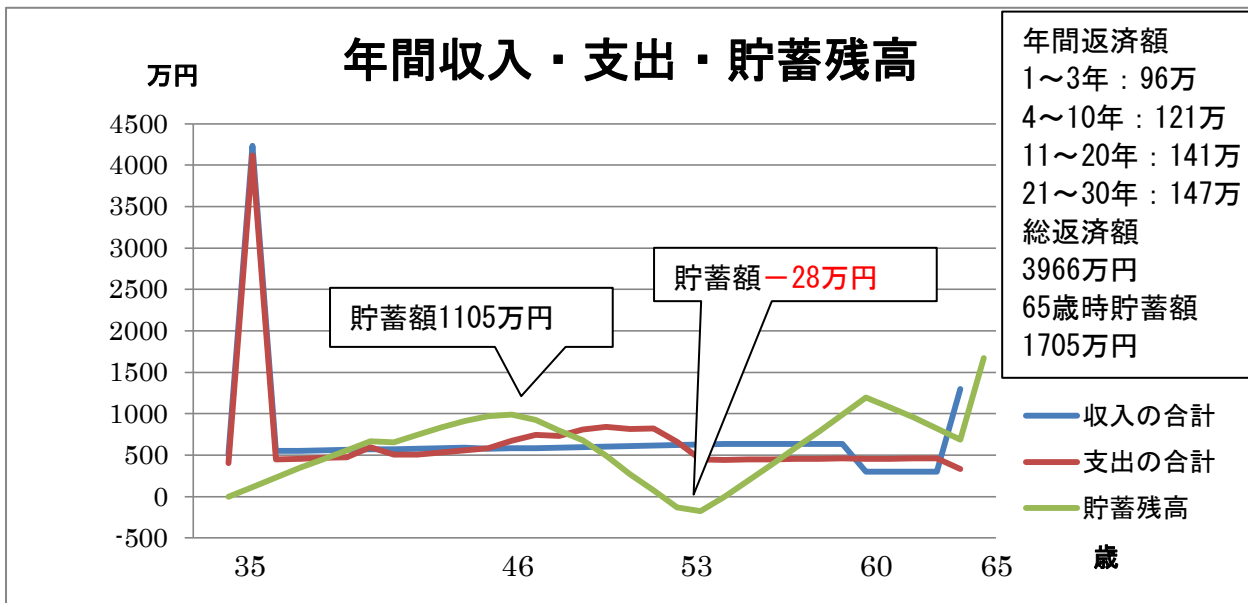
ケース1：全期間固定2.41%、30年返済



このグラフから、以下のことを考えてみました。

- * 貯蓄額に余裕のある10年目に100万円の返済額減額の繰上返済をした場合、53歳時貯蓄額が129万円となり、キャッシュフローが改善する。
- * 繰上返済をしない場合、教育費ピーク時の貯蓄額が75万円まで下がる時期があるため、子供の進路変更や、収入の変化への対応が難しくなる可能性がある。
- * 46歳長男高校入学から、53歳長女大学卒業まで年間収支が毎年マイナス。特に長女大学入学時には215万円のマイナス。
- * 教育費負担が終わってから、退職までの時間があるため、老後資金を貯めることは可能。
- * 全体として、家計が破たんする可能性は低いが、余裕のある家計にするためには、妻も仕事を持つ、教育費については奨学金も検討する、保険の見直しなど家計の見直しをすることなどが必要。

ケース2：変動金利型：当初～3年1%、4年～10年3%、11年～20年4%、21～30年5%



この前提条件の設定に当たって考えたこと、キャッシュフローの結果からわかることは、

- * 金利の前提条件について：3年目以降厳しい金利設定をしたが、キャッシュフロー表を作る上では、どの程度の金利上昇まで耐えられる家計なのかを、きちんと把握したうえで金利リスクを取

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

っていただきたいので、あえてこのような設定にした。

- * 山田家のとれる金利リスクは、これが上限といえるだろう。ただし、53 歳時には、貯蓄残高がマイナス 28 万円になるので、キャッシュフロー表上では、破たんの可能性あり。しかし、ケース 1 の場合と同じく、家計の見直し等によって、何とか切り抜けられる範囲と思われる。
- * この条件で変動金利の返済額が上昇する 6 年目に、100 万円の期間短縮型の繰上返済をしたとすると、53 歳時に貯蓄残高がマイナス 174 万円になり、家計が破たんする可能性が大きくなる。
- * 46 歳から 53 歳までの年間収支は毎年マイナス。長女入学時はマイナス 239 万円。

どちらにしても、住宅ローンの返済をしながら、教育費をねん出することは簡単なことではありません。しかし、住宅ローンを借りる時点で、家族でこれから起こるであろうライフイベントを相談し、将来にわたって家計のキャッシュフローを確認することは、とても大事なことです。教育費の負担が軽い時期に、手持ちの資金がたまったからといって、繰上返済をしてしまうと、金利上昇リスクに弱くなることもケース 2 からわかりました。

人生の漠然としたお金の不安を取り除くことで、安心して家族を守ることも、新たなことにチャレンジする可能性も出てくると思います。住宅ローンに振り回されない人生を送るためにも、是非しっかりとライフプランニングをしていただきたいと思います。

本文記載以外のキャッシュフローの前提条件

- ◇ 教育費の算出については、文科省の「平成 20 年度こどもの学習費調査」および「平成 20 年度私立大学入学者に係る初年度学習納付金平均額調査」私立大屋間部の平均額。
- ◇ 年間支出の算出に関しては、ローン返済額、住宅維持費（当初年間 30 万円）、保険料（年間 34 万円）、教育費を除いた基本生活費を年間 230 万円とし、子供が独立した後は、年間 30 万円減額した。
- ◇ 毎年の残高に応じたローン控除を、年間収入に入れた。
- ◇ 基本生活費・住宅維持費の上昇率は年 1%
- ◇ 教育費の上昇率は年 2%
- ◇ 貯蓄額の年利は 0.3%
- ◇ こどもの学校以外のライフイベントは、特に組み入れていない。