

# 晩婚・晩産型の住宅ローン

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

先月のコラムでは、小さいお子さんのいる住宅ローンの組み方、返済の仕方について考えてみました。これが従来、もっとも一般的な住宅購入層でしたが、昨今増えてきたのが、アラフォー世代の結婚、出産です。女性の社会進出が進み、出産前のキャリアアップが当然になってきた今、結婚、出産の年齢は年々高くなっています。妊婦の6人に1人が高齢出産（35歳以上）！40代の出産も平成17年に約2万人だったものが、平成20年には2万8千人に増えています。

最近のご相談の中でも、こういった晩婚晩産型の住宅ローンを含むライフプランニングのご相談が増えてきました。今回は、こうした40代で子供が生まれた加藤さん家族にご登場いただきます。

## 加藤さん家族の詳細情報

家族構成：加藤さん45歳、妻41歳、長男5歳、長女4歳

現在の年収：額面で700万円 現在の貯蓄額：1500万円

子供の進路：公立中心だが、高校、大学は私立文系を考えた資金計画を立てる。

加藤さん家族の情報から想像できることは、現在は加藤さんの年齢が高く、子供が小さいため、家計に余裕がありますが、将来的には収入が減少する時期と教育費のピークが重なる不安があります。また、住宅ローン、教育費、老後資金の積立を同時に進めていく必要があります。

子供二人が大学生の時に定年を迎える可能性の高い加藤さんが、住宅ローンを選び、返済するポイントは、ポイント1．返せる範囲で返済期間を短くとる。

ポイント2．基本は金利リスクのない全期間固定だが、期間が短ければ固定金利期間選択型も可能。

ポイント3．貯蓄高によっては預金連動型のローンを考えてみる。

では、実際に3パターンでキャッシュフローを見てみましょう。

## ローン以外の共通条件

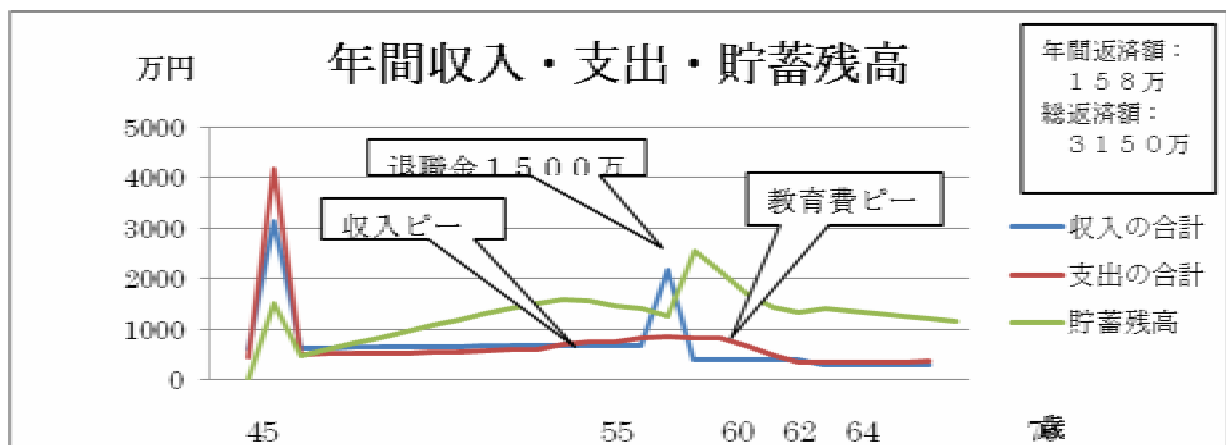
物件価格：3500万円、諸費用180万円（物件価格の約5%を想定）

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400万

66歳～300万円 退職金は60歳で1500万円

## ケース1：全期間固定、2.4%、返済期間20年の場合

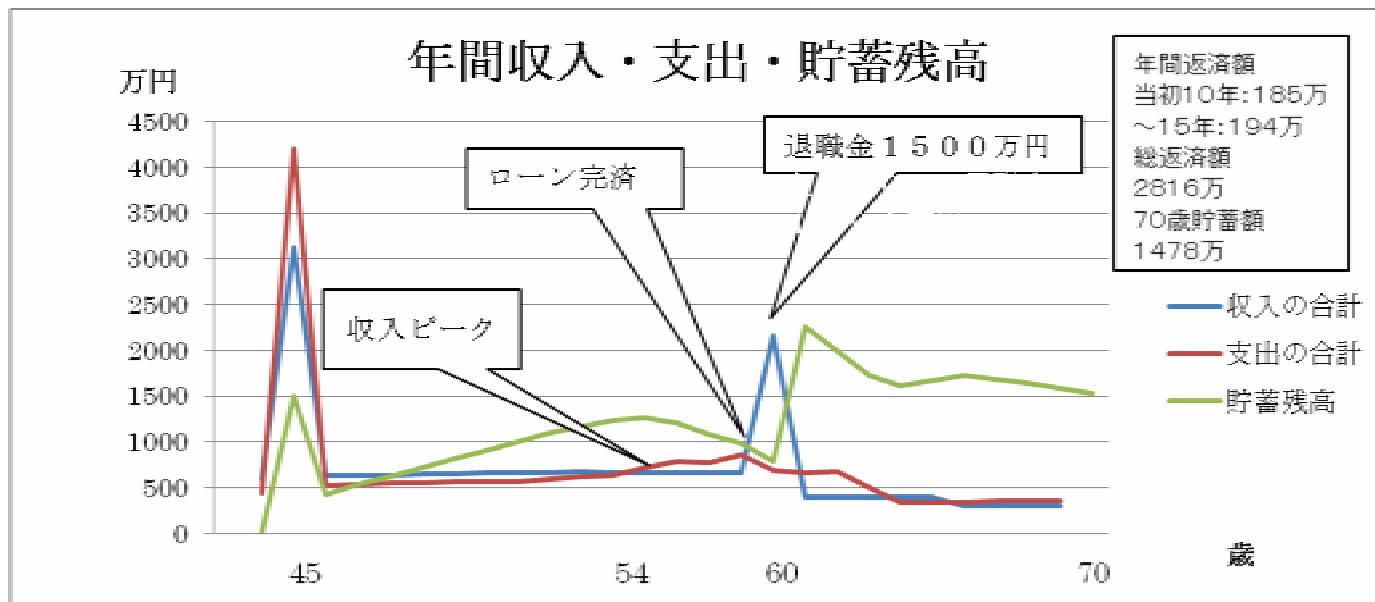


コラムの無断転写・転載などを禁じます。 -

Copyright © 2010 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

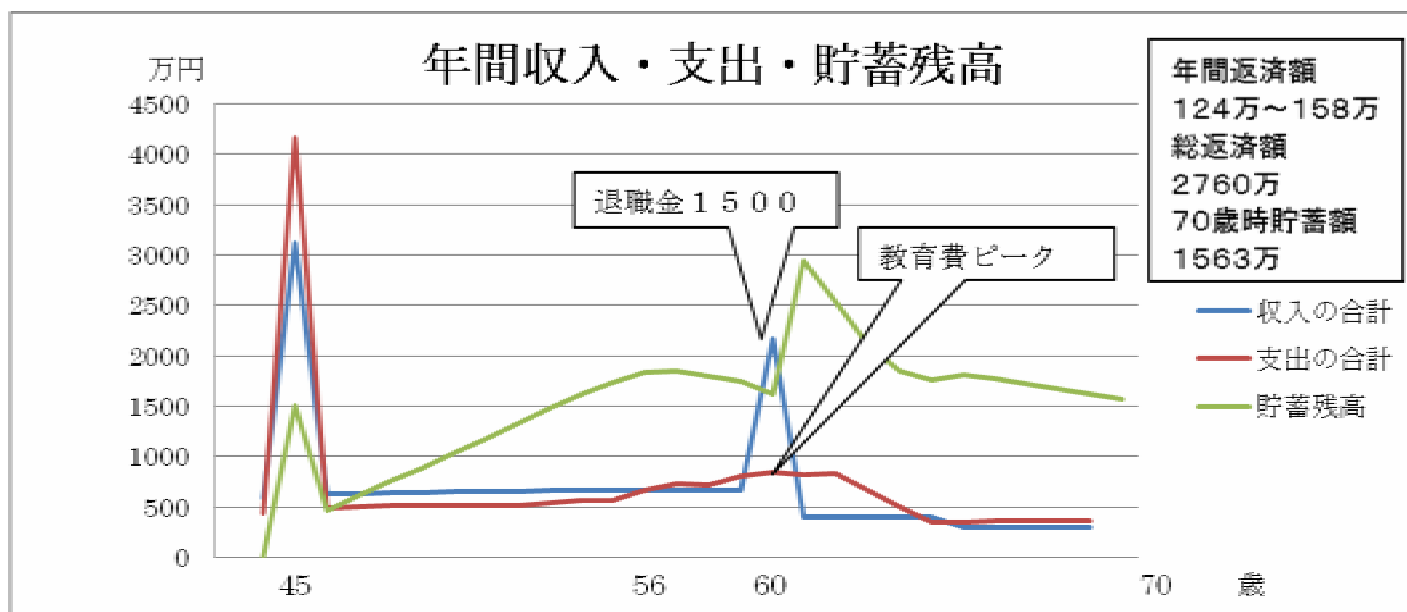
このグラフを見ると、60歳で退職金1500万円をもらった後も63歳までは学費を払い続けるため、収入が減ると大幅に預貯金を取り崩さなければならない。また、教育費の負担が終わってから、老後資金を貯める猶予がないため、70歳時点の貯蓄残高が1140万円となり、同じ生活レベルを続けると85歳で貯蓄額がマイナスになってしまいます。

ケース2：当初10年1.39%、11年目～店頭金利-0.7%（3.3%で設定） 返済期間15年の場合



この場合、15年間の年間返済額は厳しいものの、退職時にはローンを完済できるため、老後の資金には余が出ます。また、ケース1と比べて、総返済額も305万円少なくなりますので、資金的な口は少なくなります。70歳時貯蓄額が1478万円ですので85歳時には300万円程度の預貯金が残ります。

ケース3：預金連動型ローン、変動金利（平均2.55%）返済期間20年、年間貯蓄額は当初10年間おおよそ100万円ずつ、第一子高校入学後はキャッシュフロー表通り



第一子が高校入学後、8年間は年間収支マイナスが続きますが、60歳で退職金1500万円が入るため、貯蓄額は3000万円弱まで上がり、全体を通しては貯蓄額を大きく減らすことはなく、預金連動型ローンのメリコラムの無断転写・転載などを禁じます。-

ットを有効に使うことができます。また、70歳時の貯蓄残高も1563万円と、85歳時には400万円弱の預貯金が残っている計算になります。

ただし、**ケース1**に関しては、金利変動のリスクは全くありませんが、**ケース2**に関しては11年目から15年目まで、**ケース3**に関しては全期間、金利が上昇した場合のリスクがあります。

ケース2のように、金利の見直し時に、ローンの残高も、残期間も少ない場合はたとえ金利が上昇したとしても、返済額の変動は少なくて済みます。設例のように、11年目で店頭金利4%と金利が大幅に上昇した場合でも、月々の返済額の上昇は7500円にとどまっています。

ケース3に関しては、金利リスクが一番高くなりますが、金利が上昇した時に預金が順調に貯まっていればその分をカバーできる可能性もあります。上記の設定では、11年目からのローン金利は0%、すなわち預金残高がローンの残高を追い越しています。金利上昇時までには預金がいくらできるかが、このローンを選ぶポイントになるかもしれません。

いずれのケースも一長一短ですが、どのローンを選んだら、どんなメリットデメリットがあるのかをよくつかんだ上で、返済をスタートさせることが重要ですね。

#### 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」私立大昼間部の平均額。
- ◇ 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。