

現在教育費ピークの家庭の住宅ローン

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

今月はこれから教育費がピークにさしかかる、という家庭の住宅ローンについて考えてみたいと思います。えっ？そんな時期に住宅ローンなんて組む人いるの？などと思われるかもしれませんが、でも、例えば通勤族の方、お子さんの高校受験を機に家を買って、それからお父さんは単身赴任なんてこともあるかもしれません。また、教育費がピークにさしかかる時期と、社宅を出なければいけない時期が重なってしまう方もあるかもしれません。わかっていることとは言え、ローンを組むのになかなか勇気がいる時期ですよ。

今月も、これから高校、大学へと進まれるお子様を持つ鈴木さん家族にご登場いただきます。

鈴木さん家族の詳細情報

家族構成：鈴木さん45歳、妻43歳、長男17歳、長女15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：長男・私立高校在学中、大学は私立文系 長女・高校、大学は私立文系

鈴木さんがローンを組む時、まず考えなくてはいけないのは、長女が私立高校に入ってから長男が大学を卒業するまでの6年間をどう乗り切るか、ということです。たった6年間？と思われるかもしれませんが、長女が私立大学に入学する教育費ピーク時には、教育費の上昇率を2%と仮定すると、年間300万円近い教育費の負担が待っているのです。

これを乗り切るためには、頭金を十分準備しておくこと、借入期間を長くして当初の返済額を抑えること、教育費の負担が終えたら積極的に繰上返済し、安心した老後を送れるよう準備をすること、などの心づもりが必要です。では、キャッシュフロー表に基づいたグラフを見てみましょう。

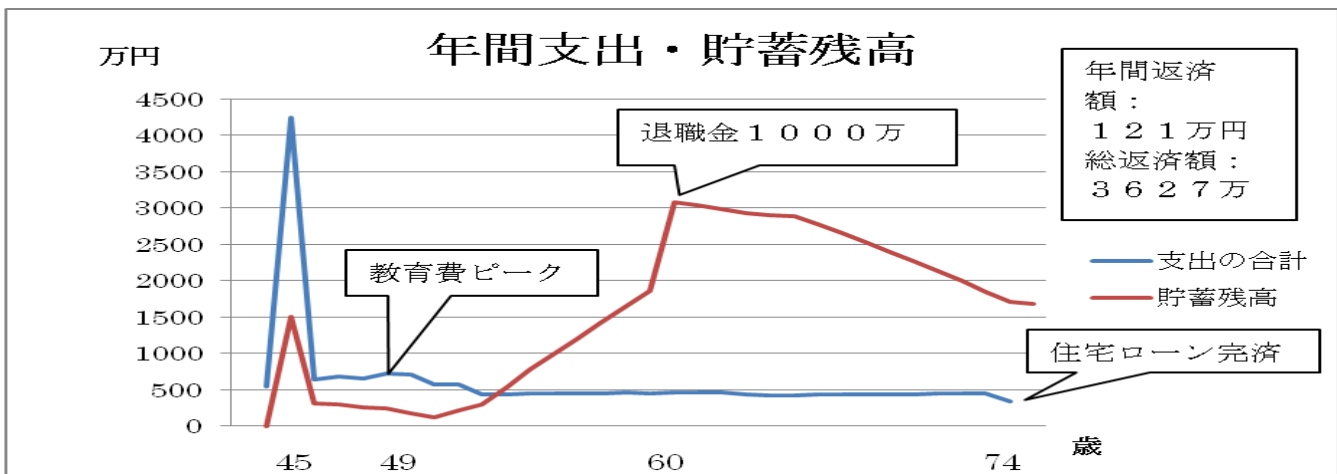
物件と収入の前提条件

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

収入の上昇率：～55歳/年1%、～60歳/0%、61歳～400万円、65歳～300万円

ローンの条件：全期間固定、2.65%、返済期間30年で試算した場合



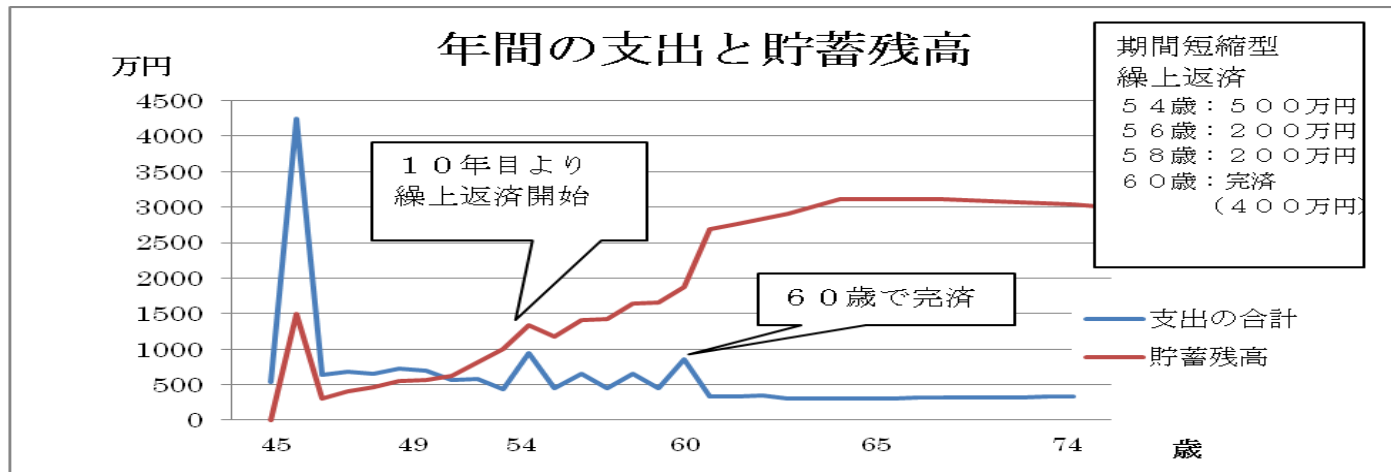
長女が大学に入学した次の年、貯蓄額が約120万円と最も貯えが少ない時期が来ます。この年の教育費を含めた年間支出額が700万円超、長男が就職したのちも、長女が大学卒業までのあと2年間は年間支出約580万円であることを考えると、子供の進路変更、親の収入減があった時などへの対応力がぎりぎりの状態であると

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

いえます。

もう一つの問題点は、定年退職後もローンを15年間払い続けなければならないため、74歳のローン完済時までは毎年収支がマイナス、65歳以降年金収入のみになった時には、毎年100万円を超えるマイナス収支になってしまう、ということです。60歳時に3080万円あった貯蓄がローン完済時までの15年間で1400万円も目減りしてしまいます。

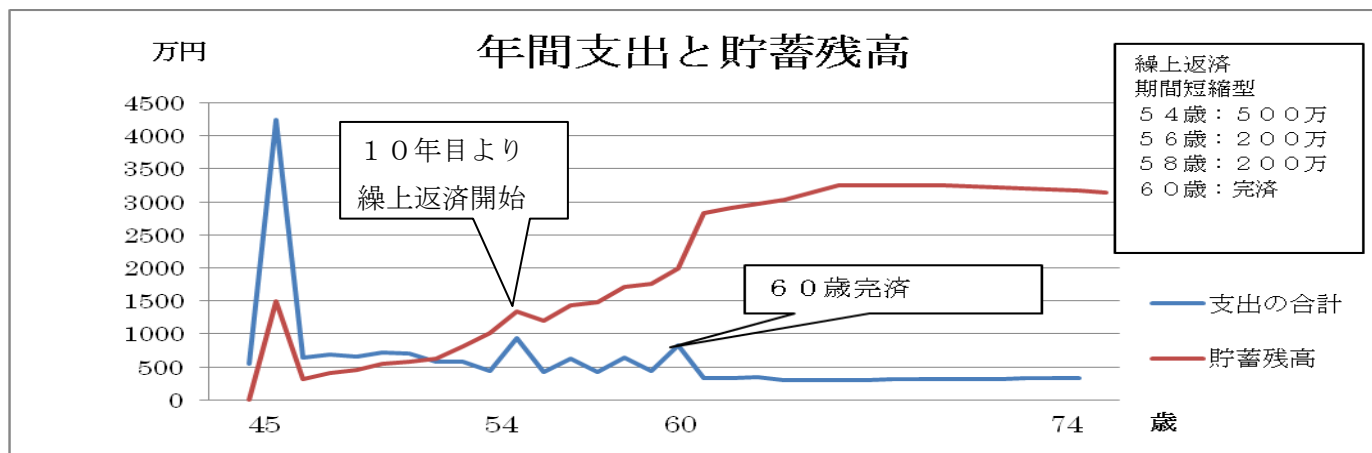
この二点を改善し、ゆとりのある家計を実現するために、ローン返済開始からの10年間、奥様が年間100万円のパート収入を得、教育費が終わってから期間短縮型の繰上返済を行った場合、どのようなキャッシュフローになるか見てみましょう。



上のグラフと比べてみてください。奥様の協力を得て教育費ピーク時に年間100万の収入を増やしたために、年間収支が改善し、教育費がなくなった10年目より1年おきに上記のような繰上返済を行う余裕ができました。その結果、60歳以降の貯蓄残高がほとんど目減りすることなく、75歳時点でも3000万円以上の貯蓄残高を維持することができるようになりました。また、総返済額も3230万円と、400万円近い利息軽減効果があるのです。これならゆとりある老後が期待できますよね。

さて、もう一つは、全期間固定より、もう1段階当初の金利が低い、当初10年間固定金利のご提案です。変動金利のリスクは取れなくても、10年たてば確実に年間支出が減るとわかっている場合、10年後の金利変動リスクを繰上返済でカバーすることができると思われる場合など、固定金利期間選択型は有効です。

ローンの条件: 当初10年1.85%、10年後から店頭金利より1.3%優遇(11年目より店頭変動金利5%実質適用金利3.7%で試算)



当初10年間の金利が低いため、10年後のローン残高が全期間固定に比べ60万円ほど少なくなります。また、当初固定期間が終わった後、期間短縮型の繰上返済をしていくことによって、11年目からの金利がたとえ

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

変動で5%になっても、金利上昇分を吸収することができるのです。この金利条件ならば、総返済額でも全期間固定より100万円以上少なくなります。

今回、住宅ローンの選び方のみでなく、繰上返済や収入を増やすことの効果がいかに大切なことか、わかっていただけたのではないのでしょうか？若い時に将来の自分のために投資し、スキルアップをして社会に出ること、そして収入を上げることが、ゆとりある人生を送るために、とても大切なことのひとつである、ということが分かりますね。

上記以外のキャッシュフロー表上の前提条件

- ① 基本生活費(食費、公共料金、雑貨、小遣いなど)とその他支出の物価上昇率は、年1%としました。
- ② 基本生活費は子どもが就職後年間30万円減額しています。
- ③ その他収入には退職金が含まれています。
- ④ ローン控除は収入として加算