

ハッピー・リッチな「アラウンド40」の夫婦ですが、将来を考えると、マイホームを持ったほうがよいのでしょうか。



岡村裕久 (有)オー・ケイ・コーポレーション (OKC)

国家資格1級ファイナンシャル・プランニング技能士、
ファイナンシャル・プランニング技能士センター認定会員

お互いに仕事を持つ35歳(夫)と37歳(妻)のAさんご夫婦(世帯年収1000万円)。家族は夫婦2人だけで、共通の趣味を楽しむ生活を送っている。
今まで家賃15万円の賃貸マンションで生活してきたが、40歳を前に今後の生活を考え、マイホームを持つことを検討し始める。貯蓄は400万円。頭金を貯めるために、夏のボーナスから資産運用を始めたいと思っている。

●相談者

最近、「アラウンド40」

フォーティという言葉を聞くようになり、私たち夫婦もこれからのことを考えるようになりました。子供がいない分、自由になるお金があり、今まで贅沢な生活を送ってきたと思います。しかし、今後もこの生活を続けていてよいのかと、少し不安に思う部分もあります。

ファイナンシャルプランナー

人生には就職や結婚

など将来のライフプランを考えるべき節目があります。Aさんご夫婦にとっては今がそのときなのでしょう。40歳になって急激に何かが変わるわけはありませんが、介護保険料の支払いも始まりますし、次のステップに進むときなのかもしれません。

●相談者

私たちには子供がい

わかるようになります。また、自分のリスク許容度や、どのくらいのリターンが必要かなど、運用に対する価値観も明確になっていきます。そして、ある程度自信がついたところで、本格的に資産運用をスタートさせるとよいでしょう。

●相談者

マイホーム建築の頭

金は、どのように用意したらよいのでしょうか？

ファイナンシャルプランナー

近い将来に使うお金

ですので、定期預金や債券、MMFなど、リスクの高い商品で元金を減らさない運用がよいでしょう。これらの商品は換金性も高いので、頭金として利用するときに、スムーズに現金化できるといっても過言ありません。Aさんの場合には、まずは現在ある400万円をインターネット特典の定期預金に預けてはどうでしょう。店頭で契約するよりも、利率はよく、共働きのAさんご夫婦でもすぐに始められます。

また、これから貯めていく方法は、住宅財形貯蓄がおすすめです。積立式でコツコツ貯められ、頭金として使う際には、所得税などの税金が非課税となります。

●相談者

強制的に継続して積

み立てられるのは、心強いですね。住宅財形貯蓄で、月5万円ずつ、ボーナス50万円ずつ

賃貸に住むためには、

つねに家賃を払えるだけの収入、預金を確保しておく必要があります。病気やけがで収入が途切れる可能性も考えられますし、老後の生活においては、年金のみの収入から家賃を捻出し続けていくのは難しいことでしょう。

マイホームがあれば老後生活は、ぜったい安心というものではありませんが、少なくとも家賃の支出を抑えられ、不安材料が減ることとは確かです。

●相談者

私たちもそのように

考えています。今からでもマイホームを持つことは可能なのでしょうか？

で貯めていくと1年で160万円。8万円ずつで196万円。5年だと800万円と980万円。今の貯蓄と合わせれば、5年で1000万円は突破できそうです。

ファイナンシャルプランナー

5年後のマイホーム

建築は妥当なタイミングですね。ご主人が住宅ローンを組むとすると、定年退職が60歳ならちようど20年のローンが組めます。頭金を

もちろん可能です。

しかしお金に対する意識の改革は必要ですね。急にすべてを節約しての貯蓄は、長く続かないでしょう。まずは家計簿を3ヵ月ほどつけて、支出の内訳がどのようになっていくか明らかにしてください。そのうえで無駄を省き、確実に貯めるために、家計を管理していくのです。生活費の残金を貯蓄するのではなく、一定額を先に貯蓄して残った金額で生活していくことを心がけてください。

また、お金の管理は一括して行ったほうが効率的です。ご夫婦のどちらかが管理し、定期的に家計の状況を報告することで、お金に対する意識を共有することができます。

●相談者

わかりました。今ま

でお金には無頓着だったので、資産運用にも興味がありませんでした。マイホーム建築の頭金を準備するとなると、やはり資産運用も始めたほうがよいのでしょうか？

ファイナンシャルプランナー

資産運用は、マイホ

ームのためというよりは今後の生活のために、少しずつ始めていくとよいでしょう。貯蓄のなかの10万円を元手に、勉強だと思って運用にチャレンジしてみるのです。本や雑誌で勉強するよりも、実際自分で利用してみると、その商品のメリットだけでなくデメリットも

1000万円、月々の返済額を家賃相当の15万円、20年ローンを3%の固定金利で組んだとすると、約3700万円のマイホーム建築が可能です。

住宅ローンの返済は、今後も仕事を2人も続けていくならば、それほど難しいものではないでしょう。ただし、どちらかが病気やけがなどによって収入が長期間途切れると、返済が難しくなりますので、団体信用生命保険には加入しておいたほうがよいでしょう。

住宅財形貯蓄でマイホーム建築の頭金づくり

5万円×12ヵ月+50万円×2回 (月給から) (ボーナスから) ×5年=800万円
=160万円(1年間の貯金額)
●貯蓄の400万円を加えると1,200万円。頭金は、ここから緊急費として生活費の最低3ヵ月分を除いた額にする。

8万円×12ヵ月+50万円×2回 (月給から) (ボーナスから) ×5年=980万円
=196万円(1年間の貯金額)
●貯蓄の400万円を加えると1,200万円。頭金は、ここから緊急費として生活費の最低3ヵ月分を除いた額にする。

マイホーム建築の住宅ローン返済例

●借入金2,700万円、3%固定金利、20年ローン

返済例①	月々15万円、ボーナスゼロ	返済年数	20年	総支払い額	約3,600万円 (内利息900万円)
返済例②	月々15万円、ボーナスゼロ、繰り上げ返済1回(10年後に500万円)	返済年数	16年5ヵ月 →①より3年7ヵ月短縮	総支払い額	約3,450万円 (内利息750万円) →①より150万円の利息支払い額減少

※ボーナス返済をせず、月々の返済だけで住宅ローンを契約した場合、ボーナスを貯蓄することで、繰り上げ返済が可能になります。繰り上げ返済を行うと、利息分の支出を抑えられ、総支払い額が少なくなります。