

住宅の購入を考え始めたとき、 両親から「二世帯住宅を建てよう」 という提案が。現在の貯蓄は50万円。 申し出を受けたほうがいいでしょうか。

Aさん夫婦（夫30歳、妻28歳）は、現在、賃貸住宅に住んでいます。今年の春、子供が誕生したのを機にマイホーム購入を検討し始めました。しかし、現在の貯蓄額は50万円。まずは、マイホーム購入の住宅ローンの頭金と子供の教育費の貯蓄を始めることに。そんなとき、夫の両親から敷地内に二世帯住宅を建てて一緒に住もうという話がきました。

■ファイナンシャルプランナー／
二世帯住宅のお話は前からあったのですか？

●Aさん／

両親の心の中にはそういう希望があったのかもしれませんが、具体的な話が出たのは今回が初めてです。定年退職が近づいてきて、孫もでき、両親にとってもいろいろ考えるタイミングだったのではないかと。

■ファイナンシャルプランナー／

Aさんご自身は二世帯住宅について、どのようにお考えなのですか？

●Aさん／

私は自分の両親ですし、親の将来やマイホーム建築の資金のことを考えると、二世帯住宅も悪くないと思っ

て、今後、貯められるという予測がつけば問題はありません。ただし、教育費を継続的に貯めていくという意識はとても重要なので、児童手当だけでも積み立てていきましょう。

■ファイナンシャルプランナー／
マイホーム購入にあたっては、物件価格の2、3割の頭金の準備が必要です。4000万円の家であれば1000万円程度、3000万円の家であれば800万円程度ですね。1年で100万円のペースで貯蓄を進めていったとして、8年後くらいでしょうか。

●Aさん／

さすがに5年後くらいにはどうにかしたいですね。5年で800万円貯めるとすると、1年で160万円……現状の家計からはちょっと厳しいですね。教育費の貯蓄も同時に進めていかなければならないし。

■ファイナンシャルプランナー／
教育費の準備は、と

りあえずマイホーム頭金が目標金額に達した後に本格的に始めれば良いでしょう。一般的に子供一人にかかる教育費は総額で、幼稚園から大学まで公立に入学したとして1000万円、私立に入学したとして2000万円ともいわれていますので、急に準備できるような金額ではありません。

したがって、なるべく早くから少しずつ貯めておくのがベストですが、教育費の支出が最高潮となる高校入学から大学卒業の時期までにはまだ時間があります。今すぐ始めなく

います。しかし、その一方で二世帯住宅といえ一つ屋根の下で暮らすので、何か問題が起きるのではという懸念もあります。

■ファイナンシャルプランナー／

確かに同居すること

で今まで問題にならなかったことが問題になるケースもあるので、二世帯住宅にする場合には、事前の話し合い、間取りの工夫などは必要ですね。でも、お互いにプライバシーは尊重し、協力できるところは協力して、良い関係を築いていければ、マイホームもお子さんの教育も実現したいと思うAさんご夫婦にとっては、悪い話ではないと思いますよ。とくにAさんの場合、貯蓄50万円という現状からすると資金面でのメリットはかなり大きいでしょう。たとえばAさんご自身だけでマイホームを購入するとしたら、いつ頃、購入できると思いますか？

●Aさん／

1年後くらいでしよ

■ファイナンシャルプランナー／
同時に貯めよう
と考えるのではなく、優先順位を明らかにすると、計画が立てられるような気がしてきました。

●Aさん／

教育費が足りない場

合、教育ローンを利用する、奨学金制度を使うなどの方法もありますが、奥さまが働きに出る、というのも選択肢の一つとして考えてください。働きに出るときこそ、二世帯住宅と一緒に住んでいることが大きなメリットとなりますよ。

●Aさん／

両親からの申し出を

■ファイナンシャルプランナー／
検討にあたっては、
奥さまの意見もよく聞いてください。二世帯住宅に建て替えるとしても、頭金の準備は必要になります。そのためにもまずは、1年で100万円を目標にマイホームのための貯蓄を進めていきましょう。

うか。最近では、頭金ゼロでもマイホームを購入できるという話も聞きますし……。

■ファイナンシャルプランナー／
確かに頭金ゼロでも

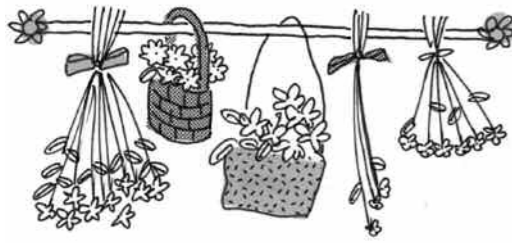
購入はできます。実際、購入価額の全額、場合によっては諸費用まで込みで貸してくれるケースもあります。しかし、ファイナンシャルプランナーの立場としては、頭金ゼロでの購入はおすすめできません。頭金ゼロの場合、現在の低金利のメリットを長期に享受できる長期固定金利型の住宅ローンを組むことはできません。多くの場合が、変動金利型もしくは当初の2、3年は固定金利で、その後金利が見直しとなる固定金利選択型となるようです。それらのローンは当初の金利が低めに設定されていますので、金利見直しのタイミングで、月々の返済額がぐんと増える可能性が大きくなります。ローンの借り換えや一部繰り上げ返済なども、頭金を入れて購入した人は問題ありませんが、頭金ゼロの人は継続が難しいということもあります。

当初はメリットが大きく見えても、長期にわたって返していく住宅ローンは、長期間に起こりうるリスクを考えて検討しなくてはならないのです。

●Aさん／

なるほど。やはり、

今まで貯蓄していなかったのが痛いんですね。では、自力で適正な頭金を貯蓄してからマイ



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



高校入学から大学卒業までにかかる教育費
(公立・私立を合わせた全体の平均値)

	高校1年生	高校2年生	高校3年生	大学1年生	大学2年生	大学3年生	大学4年生
入学費用	36万1,000円	0円	0円	60万1,000円	0円	0円	0円
在学費用	82万3,000円	82万3,000円	82万3,000円	131万1,000円	131万1,000円	131万1,000円	131万1,000円
累計	118万4,000円	200万7,000円	283万円	474万2,000円	605万3,000円	736万4,000円	867万5,000円

(出典：平成17年度「家計における教育費負担の実態調査」(国民生活金融公庫総合研究所))