

# 我が家の家計簿

ズバット!

診断

マイホーム  
購入検討中 or 購入後

リアルな収支(数字)で見えてくることは!?

現在は賃貸マンションに暮らしていますが、子供を郊外の庭付きの二戸建てで伸び育てたいと考えて、注文住宅での購入を検討しています。

約3500万のコストがかかるようですので500万は貯金を割り当てて、残る3000万を金融支援機構のフラット35で35年間の住宅ローンを組もうと考えています。しかし、年齢が40歳なので、完済年齢が75歳になってしまいます。

会社の定年は60歳。一旦定年退職後も65歳までは今の会社で働けると言っても、それでも残り10年間は住宅ローンが残ることになります。年金収入だけでローンを支払いながら生活していけるとは到底思えませんので、繰上返済を利用して完済を早めようとも

Q これから35年の住宅ローンの支払いが心配です。

約3,500万円の注文住宅購入を検討中

◎八幡西区在住 会社員 Yさん家族

夫40歳(会社員)、妻35歳(会社員)、長男4歳、長女2歳

月間収入		【年間収入】	
夫(手取り)	400,000円	賞与(夫)	1,000,000円
妻(手取り)	80,000円	計	1,000,000円
児童手当	20,000円		
計	500,000円	【現在の貯蓄】	8,000,000円
支出		【年間支出】	
住宅ローン(予定)	97,700円	自動車税	50,000円
自動車ローン	12,000円	自動車保険料	72,000円
食費	60,000円	固定資産税(予定)	200,000円
水道光熱費	20,000円	団体信用生命保険料(予定)	108,000円
通信費	18,000円	計	430,000円
交通費(ガソリン/高速代)	15,000円		
日用品代	5,000円		
新聞代	3,000円		
洋服代	10,000円		
保育園(長男/長女)	70,000円		
子供の習い事(長男)	3,000円		
お小遣い(夫)	30,000円		
お小遣い(妻)	15,000円		
生命保険料(夫)	22,000円		
生命保険料(妻)	15,000円		
学資保険	30,000円		
積立貯金	50,000円		
計	475,700円		

考えましたが、これから負担になってくる子供の教育費のことを考えると生活のイメージが湧きません。

しかし、子供のためにもマイホームは購入したいと思っていますので、アドバイスをお願いします。



A 繰上返済のご利用はバランスよく計画的に行いましょう。

最近では晩婚の傾向からも、40歳代でマイホームを持つという方は少なくありません。つまりローンの完済年齢が70歳代になる方も数多くいらっしゃると思います。勿論、若いうちに住宅ローンを組んで、現役中に完済するに越したことはありませんが、40代からでも、これからのライフプランと資金計画次第では、豊かな老後も十分可能と思われれます。

Yさんが考えている繰上返済とは、ローンの返済中に家計の余裕資金が生まれた時などに、借入金の全部または一部を前倒して返済する方法です。ローンの早期完済と総返済額の効率的減少を目指す「期間短縮型」と将来のキャッシュフローを安定させる「返済額軽減型」の2つの返済方法がありますが前者を利用される方が多いようです。

家計簿を見てくださいと、住宅初期コストに500万円使った後の貯蓄300万円に加え、

月5万円の貯蓄を行う習慣があります。月間収支の余剰資金と賞与から年間支出を控除した合計の半分を仮に貯蓄にまわすと、合計約100万円の年間貯蓄が可能成家計となります。優秀ですね。

フラット35で3000万円、35年元利均等払い、金利1.89%(平成24年9月度金利)で借り、「期間短縮型」で次男が大学を卒業する20年後に仮に500万円の繰上返済を行った場合、約5年5カ月間短縮し約630万円の利息をカットできます。仮に返済開始5年後に500万円を繰上返済した場合、約7年間短縮し、約810万円の利息カットが可能となります。

このように同じ金額でも繰上返済する時期によって効果は異なります。しかし、早いうちがお得だからといって預金を手元に置いておく「心の余裕」も大事です。

子供の教育と繰上返済はバランスよく行っていくとYさんの貯蓄する習慣があればきっと豊かな老後を迎えられるでしょう。



(株) インシュアランスバンク  
ファイナンシャルプランナー

松下 祐輔

プロフィール  
1969年9月26日生まれの42歳  
今までに住宅ローンを融資実行した件数は約500件。AFP(日本FP協会認定)、住宅ローンアドバイザー、貸金業務取扱主任者、証券外務員1種。趣味:1年に1回フルマラソンを走る(年々タイムが更新し今年ベストの3時間50分)