

●△◆ 様

## 住宅購入（買換え）のご相談

（ローン・教育費・老後前半まで）

1. プロフィール（家族構成や希望物件についての概要）など...1
2. ご購入希望の物件概要 .....2
3. キャッシュフロー表と理想の貯蓄推移.....2
4. 家計運営について .....3
5. 住宅売却（現マンション）と購入（戸建て物件）について...5
6. 備考 自動車購入について .....7

FP いちばん提案書  
ライブリフッド・プランニング  
CFP® 竹本 隆之

〒616-8106  
京都市右京区太秦森ヶ西町 18-2-406  
Tel/Fax 075-864-9400  
E-mail: takemoto@livelihood.jp

## 1. プロフィール（家族構成や希望物件についての概要）など

### ○家族構成 4人家族

ご主人 36歳 上場企業 係長 手取年収550万円（額面670万円）  
所得税25万円 社会保険 85万円  
奥様 36歳 公務員 手取年収466万円  
お子様 長男様5歳、二人目がもうすぐ

### ○主なご相談内容

長男様の小学校学区の事を考え、現在住んでいるマンションを売却した上で、戸建て住宅を購入したい。マンションの残債はあと300万円ほどで、最低1500万円くらいで売れる見込み。（もともと、結婚時に勤務先に近い会社近くで購入したが、子育ては戸建てと考えていた。）

物件価格5200万円の住宅を考えており、ローンは5000万円（4000万円は銀行ローン・1000万円は親からのローン）を検討。現在の貯蓄は、800万円。

ただ、できれば家の購入に合わせて自動車（諸費用込みで400万円）も買い換えたいと思っている。

産休・育休になった場合、収入ダウンするが、今後の教育費も含めて大丈夫かどうか。可能なローンと教育費、今後の生活のシミュレーションをしたい。

また、現在住んでいるマンションを先に売却した方が良いか、住宅購入を優先しても良いか、制度の面なども含めて教えて欲しい。

### ○背景・前提条件

- ・現在は、築8年のマンションに居住中
- ・もともと、子供ができれば引っ越しする前提で買ったマンション。  
そのために子どもが出来帯まではやや手狭。
- ・妻の収入 → 共働きは続けるつもり。そのための引っ越しでもあり、妻の実家の近くの物件を考えている。
- ・二人目の子どもがもうすぐ生まれる予定。
- ・中高一貫の私立に行かせられればよいと思っている。  
自分が理系大学出身なので、できれば、子どももそちらに進んで欲しい。

## 2. ご購入希望の物件概要

購入予算	物件価格	5200 万円	手数料以外も含む
	諸費用 その他予備費	700 万円 100 万円	
	総合計	6000 万円	

資金状況	自己資金	300 万円	現在の貯蓄 1000 万円 (※1)
	現マンション の売却から	1000 万円	下記※2 参照
	親からローン	1000 万円	
	銀行ローン	4000 万円	
	総合計	6500 万円	

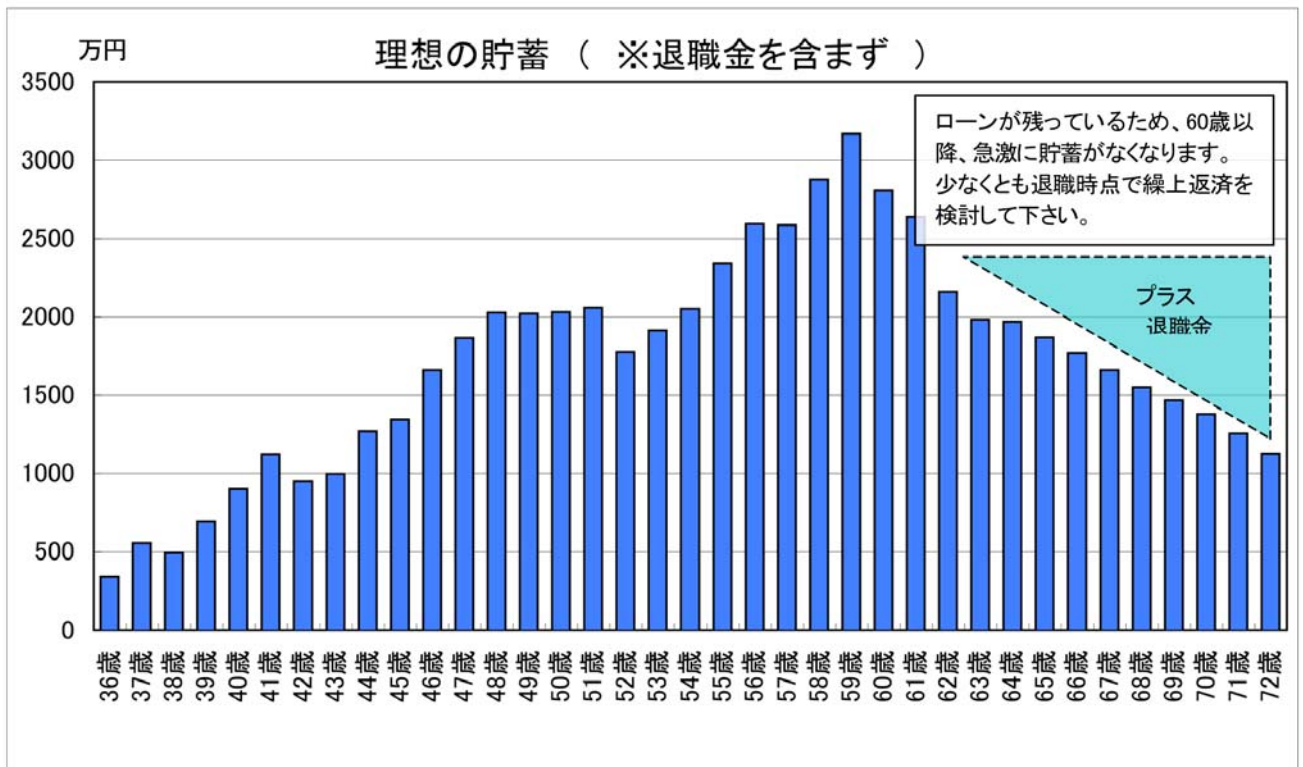
※現在の貯蓄 800 万円から自動車 400 万円を引き、残りから 300 万円 (貯蓄 100 万円に)

※現在所有のマンション売却

時価 1500 万円－手数料 100 万円－残債 300 万円＝1000 万円以上あり

## 3. キャッシュフロー表と理想の貯蓄推移

別紙にキャッシュフロー表 (以下、CF表) と貯蓄残高のグラフを示します。



## 4. 家計運営について

### ●現在、非常に堅実な家計です

世帯年収が額面で 1200 万円を越えているにもかかわらず、非常に堅実な家計運営をされておられます。個人年金の積立もされておられる上に、現在お住まいのマンションの残債が残り 300 万円（約 1 年半分の返済）という点でも分かります。

ただ、（長男様が 5 歳で、さらにお二人目が誕生ということを考えて）子どものいなかった DINKS 時代に比べると若干生活が厳しくなっておられませんか？

キャッシュフロー表（以下、CF 表と表記）では、無理のないローンになるように、年間返済額を下げています。これはベビーシッターなど予定外の支出が必要になるかも知れないという理由です。

しかし、無理のないローンにするため、その分返済年数が増え、後述のように、これは将来に影響します。これに注意して以下お読み下さい。

### ●ローンについて

堅実な家計運営ができていますので、無理なローンにせず繰上返済で期間短縮を目指す方がよろしいと思い、それでプランを作成いたしました。CF 表をご覧ください。

夫婦連帯債務で 4000 万円（20 年固定金利の 35 返済）  
 年利 1.2%で 年間返済額は 140 万円（月々 14.6 万円）

ただし

- (1) 35 年ローンで組むと、最終返済年齢は 71 歳。しかし、マンション売却で、これを 65 歳までに短縮。→定年に合わせます
- (2) 世の中の定年が 65 歳になるかどうかは現時点では微妙です。一般的には雇用は保障されても、収入が減る場合が多いのが実情で、20 年後にどうなっているかはわかりません。ただ、それであっても十分許容できるプランです。  
 （もし、現状どおりであれば、60 歳で一旦退職金、その後収入減の再雇用ですから、最悪でも退職金で完済を考えておいて下さい。5 年分の残債分は約 700 万円です。）
- (3) お子様の進路・収入を見ながら、早めの繰上返済を心がけて家計運営なされれば良いでしょう。

なお、具体的なローンの組み方としましては、変動金利・固定金利（フラット 35 など）、固定期間付、などの質問を良く受けます。

現在、史上最低金利の水準ですので、長期返済であるほど固定金利をお勧めしております。しかし、●△◆様の場合は、35 年ローンのうち、まずマンション売却金で繰上返済する予定で 28 年ローンになります。ですから「20 年固定」が最も安くなるのではないのではと思って提案しております。（もっとも、金利は結果論で最後にならないと分かりません。安心を取るか・金利上昇リスクを取るかになります。）

また、ご夫婦別々にローンを組み、夫が固定金利で、妻が変動金利で借りるという場合もありますし、また、ローンを夫婦連帯債務で、ローン一本にするという借り方もあります。細かい話になりますが、不動産持分割合と住宅ローン控除に多少、関係します。

とくに、奥様が産休・育休で収入が減っている場合は、住宅ローン減税のメリットを受けられない場合もありますので、ここでは、4000万円・夫婦連帯債務の20年固定の一本のローンで考えております。

### ●今後、「教育費」と「老後資金」をどう考えるかがポイントです

(1) 教育費は、文科省の「子どもの学習費調査」と、日本学生支援機構の「学生生活調査」を元にCF表を作りました。

(2) また、老後生活設計をどのように備えるか  
この二つが、●△◆様にとって最大のポイントになります。  
以下、詳細をご説明致します。

#### ●教育費について

CF表では、子どもの費用が2つ×二人分の4行入っています。

文科省の「子どもの学習費調査」および学生支援機構の「学生生活調査」の数字から【教育費】(中高は私立)を入れております。そして、別の欄で【子ども費】=小遣い・塾などを入れております(ここが上述(1)教育費の部分です)。

また理系をお考えとのことで、大学院(修士2年間)を入れました。しかし、大学時の費用は公立/私立、自宅通学/下宿、交通費の多さ、奨学金を借りる/アルバイト状況、留学経験の有無など、非常に変わってきますし、現実には「浪人」や「退学して別の進路」という切実な問題が出てくるのが少なくありません。(音大などの芸術系や医療系という進路次第でもかわりますので)目安的にお考え下さい。

ただ実際には、中高時代にクラブなどの課外活動費が予想以上にかかるという声もよくお聞きしますので、あくまでも、「理想の貯蓄」としてお考え下さい。

#### ●老後の年金生活

あらゆる人に言えますが、65歳以降の生活費を収入=年金以内に抑えられるかどうかのポイントになり、足りない分は貯蓄の取り崩しになります。CF表の生活費であれば、グラフの外側10年、すなわち、82歳くらいで老後破綻になります。

ただ、この40年先の話を今の段階であれこれシミュレーションするのは現実的ではないので、「老後はきびしくなる」という点だけを念頭にしておいて下さい。

なお、老後資金の資産形成で税制上メリットがあるのは確定拠出年金(iDeCo)です。ただし途中引き出しができません。

住宅購入後10年間は住宅ローン控除があり税金は軽減されていますから、順番としては、

繰上返済 → 教育費のための預金 → 確定拠出年金での積立 でお考え下さい。

(※確定拠出については、下記の税金のところもご参照下さい。)

## 5. 住宅売却（現マンション）と購入（新規戸建て物件）について

(1) 住宅ローンは、一般に、同時に二つを組むことは出来ません。

正攻法としては、現ローンをセカンドハウスローンなど少し金利の高いものに借り換えた上で、新たな住宅ローンを組む（同一銀行なら、同時執行も可能）ということになりますが、今回の資金面では、新規購入の諸費用を除いても何とか残債を完済できそうなので、それでプランを作っております。

このメリットは、自宅売却のタイミングを自分で決められる所です。  
 （「これが売れなければ、次の家に引っ越せない」という状態では早期売却のために売却価格を下げざるを得ない場合がよく発生します。）

ただ、当然ながら、売却出来るまでの間、手持ち資金はありません。ぎりぎりの範囲です。（ぎりぎりとは言え、万が一の時は、お二人の収入を考えれば銀行のフリーローンや、会社か組合からの貸し付けも出来るでしょうから、「1年以内に売却」くらいで考えておいて頂ければ大丈夫だと思います。気持ちの面でもこちらの方がよいでしょう。ただし、売却が完了するまでの貯蓄残高はこれまでの●△◆様の生活経験上としては、若干厳しい貯蓄残高になることをご承知おき下さい。）

なおCF表では、残債を一括返済→諸費用ローンとして300万円としています。しかし、上で述べましたように、セカンドハウスローンやその他のローンであっても構いません。金利の問題だけで、いずれにしても、マンション売却時には一括返済ですから、銀行とご相談なさって頂ければよろしいかと思えます。（お二人の収入から見た返済率で考えると、何の問題もなく銀行は貸してくれるはずです。）

(2) 親ローンについて

税務の一般論として、「ある時払いの催促なし」は、贈与と認定されます。1000万円なら百数十万円の贈与税になりますので、それを避ける方法がいくつかあります。

- 借用書 → 「定期的な返済・利息あり」
- 相続時精算課税を届け出る → 確定申告 3/15 までに届け出る
- 直系尊属からの住宅資金贈与の特例をうける → 確定申告 3/15 までに届け出る  
 （但し、物件により上限額があるので注意）
- 登記時に資金拠出に応じた、持分を入れる

以上の方法があります。

CF表では、最初の借用書を想定しております。すなわち、1000万円の借用書で返済は101万円×10年。（現在の金利だと、1%なら破格の金利です。）

「定期的な返済」のために、銀行振込など記録が残る物が良いと思います。

(3) 税金について

・固定資産税の軽減は最初の3年間

このあと上がりますので、予定しておいて下さい

・住宅ローン控除

12月末現在のローン残高で1%について所得税、引ききれない場合は、一定額まで住民税からも税額控除される制度です。(初年度は確定申告(翌年3/15)が必要です。)

夫婦別々のローンの場合、どちらか(通常は奥様産休時)に引ききれないことがあります。また、税額の計算は不動産持分でも変わってきます。

奥様の収入がない場合に、奥様のローンをご主人が返済すればそれはその都度贈与となり、贈与税非課税枠の年間110万円を越えれば贈与税申告が必要になるはずですのでご注意下さい。

→ <このため、連帯債務でご提案させて頂きました>

・税金を安くする前の確定拠出年金

●△◆様の場合、税率10~20%に相当する方のように思います。

これは、「残業が多くて、来月5万円給料アップ」と思っているでも10~20%引かれることになります。さらに、社会保険料も引かれますので、「5万円アップ→4万円以下の手取」に相当します。

これを5万円そのまま貯蓄/投資で積み立てられるのが確定拠出年金です。

ただし、

・税制上メリットがある分、老後まで引き出せません。

(災害で家を失ったような状態でも引き出せません。高度障害か死亡時のみ)

・住宅ローン控除がある間は、税金が大きく軽減(たぶんゼロ)されていますので、税金上で確定拠出に入るメリットは少ないです。

ですので、上述しました

繰上返済 → 教育費のための預金 → 確定拠出年金での積立

確定拠出年金は10年後以降に積極的にお考え下さい。

・ふるさと納税

家を購入するまでの1~2年間(=住宅ローン控除のない期間)となるかもしれませんが、住民税を払っている人にとっては、ふるさと納税はとてもメリットがあります。

毎年、1~12月までの所得(源泉徴収)で、住民税が決まり、6月に住民税決定通知がやってきます。この額の2割程度がふるさと納税での(税金でメリットのある)限度額となります。限度額を見積もることのできるサイトも多いので、返礼品の有無に関わらず、ご検討なさっても良いと思います。

## 6. 備考 自動車購入について

実は今回、「自動車購入をマンション売却後にするべき」ご提案しようかと悩みました。このため、貯蓄額がマンションが売却できる間は非常に厳しく、諸費用ローンを組むことにしてあります。

ただ、無理にローンを組むより、自動車購入時期をマンション売却後にするというのもリスク軽減にとってはよろしいと思います。

これまで家購入を目的に、しっかり家計を引き締め、車も単なる移動手段と割り切り、我慢をされてきたということです。ローンを組んででもできるだけご希望に添えるように、先に自動車を買うことにしております。これからはお子さんも増え、ご実家との往復も増えるでしょうから、新居での新しい家族4人の生活では必需品でメリットの方が多いと思ったからです。

自動車をマンション売却前にするか後にするか、どちらが自分にとって良いかご検討下さればと思います。

以上

これからの人生が今以上により良いものになり、より「新たな人生物語」が紡げることを願っております。

ライブリフッド・プランニング 竹本 隆之