

マイホーム購入で共働き夫婦を悩ませる「保育園縛り」とは

●賃貸暮らしするエリアは重要

筆者がFPになった20年くらい前は、結婚や出産を機に仕事を辞める女性が大半でした。家計の担い手は夫のみですから、住宅を借りるにせよ買うにせよ、夫の収入の範囲内で予算を考えることとなります。

昨今は、育児休業制度など社会保険のサポートが充実したこともあり、出産後も共働きを続けるケースが主流となっています。

正社員の共働き夫婦なら、世帯収入は片働きと同じかそれ以上あるため、結婚時に借りる賃貸マンションは勤務先が近いほうが便利だからと、首都圏では都心に近いエリアで選びます。当然家賃は高く、月15万円前後を払っているカップルも少なくないのですが「共働きだから大丈夫」と考えるようです。

最近、マイホーム購入の相談を受けていて、つくづく思うことがあります。それは「結婚後の賃貸住まいでどのエリアを選ぶのかは、その後のマネープランに大きな影響を及ぼす」ということ。キーワードは「保育園」です。

●今の保育園の権利は手放せない

共働きを続けるには、出産後に子どもを保育園に預けることが必須条件です。ところが首都圏の保育園事情は、「保活」（保育園に入れるために綿密に情報収集して備え、動くこと）という言葉が生まれるくらい、厳しいものがあります。

育児休業が明け、保育園に預け、無事に職場復帰した頃に、マイホーム購入を考えると「保育園縛り」が発生します。

「保育園縛り」とは筆者の造語で、共働き夫婦が今子どもを預けている保育園に通える範囲でしか物件を探せなくなってしまうこと。仕事並みの労力をかけた保活の果てにやっと

手に入れた保育園の権利を手放さないことが最優先事項となります。

賃貸で住んでいるエリアが都心に近いほど、購入物件の価格は高くなります。しかも、この数年は過去に例を見ないくらいの高騰が続いているのです。

不動産経済研究所の「首都圏のマンション市場動向統括表」によると、首都圏の新築マンションの平均価格は、2010～2012年が4716万～4540万円と比較的に安定的に推移していたのですが、2013年には4929万円、2014年には5060万円とどんどん上がリ、2017年は5908万円にもなっています。平均価格はワンルームタイプも含まれているため、60㎡以上のファミリータイプで都心近くに限ると、価格は6500万円の物件も少なくありません。

6500万円の新築マンション！高い買い物です。50代以上など上の世代にしてみると「高い！」と感じるのですが、30代は過去との比較はしないため、「安いとは思わないけれど、共働きだから買える」と考えます。

たとえば、都心近くの6500万円の新しい新築マンションを頭金500万円入れ、6000万円の住宅ローンを組むとします。変動金利0.625%、返済期間35年とすると、毎月の返済額は約16万円。家賃とそう変わらないので、彼らは「買える」と判断します。

しかし、家賃との比較で購入に踏み切るプランは、落とし穴があります。マイナス金利政策の現況では金利は底の水準ですが、いずれマイナス金利政策が解除されれば、変動金利は上昇していくでしょう。返済期間を最長の35年で組むと、当面の毎月返済額は多額になりませんが、60歳以降も返済を引きずることになります。

先のローンを35歳で借りるとすると、完済年齢は70歳。60歳時の

ローン残高は、11年目以降の金利を1.5%と楽観的に見積もったとしても、2000万円近くもあります。多額の住宅ローンは老後の生活に大きな影響を与えることになるのです。

マンションのモデルルームでは、「60歳までに繰上返済すればいい」と言われるようですが、2000万円はそう簡単に繰上返済できる金額ではありません。

共働きの妻は、育児明けに時短勤務を選択すると、収入は3分の1程度ダウンすることもあらかじめ知っておきたいことのひとつです。将来に向けて子どもの教育費を貯める必要もあるでしょう。老後が心配なら、60歳以降も延々と返済が続くローンを組んではいけないのです。

●都心から離れたエリアで賃貸住まいをするのが対策

マイホーム購入で「保育園縛り」に遭わないためには、子どもが授かる前に都心から少し離れた「子育てがしやすい街」で賃貸住まいをするといいでしょう。

もしくは、保育園申込み期限（4月入園の場合で前年11月末締め切りなど）より前に入居できる物件を選ぶのも有効です。申込時に住民登録が移転していると、申込みがスムーズになります。

ターミナル駅から数十分電車に乗れば、マンション価格はずいぶんと安くなります。

子どもを授かる前の共働き夫婦が暮らす際の物件選びの条件は、勤務先までの通勤時間の短縮が最優先となります。しかし、子どもがいると、駅から自宅までの安全性、スーパーが近くにあるなど生活の利便性など、子育て目線の条件も加わることを覚えておきたいものです。

購入エリアの保育園事情も事前に調べておきましょう。待機児童が多い「激戦区」の自治体を避けると保活が少しラクになります。

(クルー 深田晶恵)