

## 共働き夫婦がマイホーム購入でやってはいけない3つのこと

### ●首都圏新築マンション平均価格は6000万円を突破！

首都圏で住宅価格の高騰が続いています。2020年の新築マンションの平均価格は6083万円と、ついに6000万円を突破し、東京23区に限れば7712万円にもなります（不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向総括表」より）。

新築マンション高騰の影響を受け、中古マンションの価格も上がっています。物件探しをしている人によると、杉並区や世田谷区では築年数20年超でも5000万円を切る物件はなかなか出てこないと言います。これほど高くなると、共働き夫婦でも手が出しにくい状況です。

住宅ローンは借りる金額や組み方次第で、将来、とりわけ老後の生活に大きな影響を及ぼします。これから住宅購入を考える30～40代の共働き夫婦が住宅ローンを組む際に、「絶対やってはいけないポイント」を見てみましょう。

NGポイントは次の3つです。

- (1) 結婚と同時に購入すること
- (2) 家賃並みのローン返済額で買えると判断すること
- (3) 65歳以降も返済が続くローンを組むこと

### ●ローンを組む前に「暮らしのお金の経験値」を積む

昨今、「家賃がもったいない」という理由で、結婚と同時にマイホームを購入するカップルが増えています。しかし、長年FPをやってきた経験から、これはNGポイントの第1位となります。その理由は、「二人での暮らし」の実績がないからです。

二人で暮らすと生活費がどのくらいかかるのか、いくら貯蓄できるのか、などといった「暮らしのお金の経験値」は、実際に結婚生活が始まってみないとわからないものです。

また共働きの世帯収入は、結婚直

後が当面のピークであることが多く、その後、妻が妊娠・出産で産休・育休を取得すると激減します。社会保険から給付金が出ますが、妊娠前の収入を100%補償するものではありません。

さらに妻の育休が明けて職場復帰しても、時短勤務を選ぶと、出産前に比べ3～4割の収入ダウンとなります。産まれた子どものおむつ代やミルク代もかかりますし、保育園の保育料も発生します。

このように、出産後しばらくは「収入ダウン&支出アップ」が続くこととなります。結婚直後の世帯収入がピークのときに「このくらいなら返せるはず」と考えたローン返済額は、妻の出産後、急に負担になるケースがとて多く、ローンを返せたとしても貯蓄ができなくなるのです。

住宅ローンの適正な借入額や返済額を見つけるためにも、結婚後数年間で「暮らしのお金の経験値」を積むのは大事なことです。

2つ目のNGポイントは「家賃並みのローン返済額なら買えそう」と考えること。

持ち家になるとローン返済額に加えて固定資産税が発生し、マンションなら管理費と修繕積立金も毎月かかります。そのため、家賃並みの返済額に設定すると、ローン返済以外の分、住居費負担が増えることとなります。

仮に管理費・修繕積立金が月2万5000円、固定資産税が年15万円とすれば、合計年45万円。家賃並みの返済額でローンを組むと、年間住居費は45万円アップ。この分貯蓄ができなくなりますから、貯蓄をキープしたいのなら節約が必須となるでしょう。

NGポイントの3つ目は「65歳以降も返済が続くローンを組むこと」です。最長の35年返済で借ると、35歳の人なら完済年齢は70歳、40

歳なら75歳となり、これだと老後の生活に大きな負担を残すこととなります。

モデルルームでは、「途中で繰上げ返済すればいいんですよ」と言われることが多いのですが、繰上げ返済に励むと、子どもの教育資金や老後資金が貯まらない危険性が生じることに留意しておきましょう。

### ●「変動金利・35年返済マジック」の落とし穴

モデルルームで提案されるプランに潜んでいるのは、「変動金利・35年返済マジック」の落とし穴です。0.5%前後の低い変動金利、かつ長い返済期間でプランを組むと、毎月の返済額は少なくなるため、高額な借入額でも「家賃並み」に見えます。

しかし、現在は未曾有の超低金利なので、0.5%程度の変動金利が35年間続く保障はなく、いつかは上昇するでしょう。

住宅ローンを組むリスクを軽減するには、金利は全期間固定もしくは10年固定とし、返済期間は最長でも65歳までとします。「60歳+5年」なら、60歳時のローン残高はそれほど多くなり、老後に大きな負担を残さずに済みます。ですから、ローン返済期間は「65歳-ローン返済開始年齢」を最長としましょう。

この方法で試算してみると、毎月返済額が返せないほど多くなるなら、それは「借り過ぎのシグナル」。この場合、物件の予算を下げるべくエリアを変えて、一から物件探しに取り組むのが賢明です。

住宅ローンを不安なく返していけるようにするには、「ローン返済しながらも貯蓄できるかどうか」をシミュレーションするプロセスは欠かせません。想定外の世帯収入ダウンがあったとき、貯蓄がなければ乗り越えることができないからです。

数千万円ものローンを組むということは、それなりの準備と覚悟が必要と覚えておいてください。

(クルー 深田晶恵)