

ライフプランをかたちにする 理想の住まいの探し方

■ 人生の三大支出を ■ 上手に分散しましょう

ライフプランのなかで住まいを考える際に大切なポイントは、人生の三大支出「教育資金」「住宅資金」「老後資金」を時間的にどう分散するかということです。子どもの大学入学や自分の定年退職時期は変えようがありませんが、住宅取得のタイミングだけは自分でコントロールすることができます。所得が低い若い頃に多少苦勞をする道を選ぶのか、将来、教育費負担と住宅ローンを同時に支えていけるよう所得を上げる努力をするのか。住まいの取得とは、二人ひとりのライフプランの具現化に他なりません。

住宅ローンには、変動金利型と固定金利型があります。変動金利型は超低金利の時代には有利ですが、将来の返済額が上昇するリスクが伴います。固定金利型は反対に、少々金利は高めですが安定していることがメリットです。多少のリスクをとってもいいという人は変動型を、リスクをとりたくない人は高めの金利をその分の「保険料」と考え、固定型を選ぶといいでしょう。

■ 購入価格だけではない ■ 不動産の本当の価値

住まいの価値は購入価格だけで決まるものではなく、通勤の利便性や住民同士のコミュニティなどの付加価値を考慮して、自分のライフプランに沿っていると思えば多少高額な物件であっても十分検討に値するでしょう。その他には、「時間単価」という指標を考えてみることもおすすめです。たとえば購入価格は高くても、将来手放す時の評価額も高ければ、住んでいた期間の時間単価はあまり高くなかったこととなります。反対に安く購入しても手放す時点で資産価値が大きく目減りしていれば、時間あたりでは意外に高いコストを払っていたことになるかもしれません。そして、仮に時間単価が同じ物件がふたつあれば、購入価格が高いほうがおそらく居住環境は優れているはずです。

近い将来の消費増税はほぼ確実視されていますし、国や自治体では期間を限定した助成制度なども多く用意しています。住まいの取得においてはわずかな金利や税率の差が将来の支払額を大きく左右することにもなりますので、好機を逃さないよう私たちFPなど専門家に相談していただければと思います。

（談）



株式会社優益FPオフィス代表取締役
CFP®資格認定者・住宅ローンアドバイザー
マイアドバイザー.jp 登録

佐藤益弘さん

さとう・よしひろ / メーカーの不動産部門でマンション開発・販売統括・管理支援などの主任を務めた後、2000年からファイナンシャルプランナー（FP）として独立。顧客の立場で支援するFPなどの専門家集団「マイアドバイザー」を立ち上げ、メンバー間のレベルの向上や情報交換に努めている。

