

FP Topics = 人生100年時代"住宅"を考える = 2018年10月号

★多様化する住宅資金とライフプラン

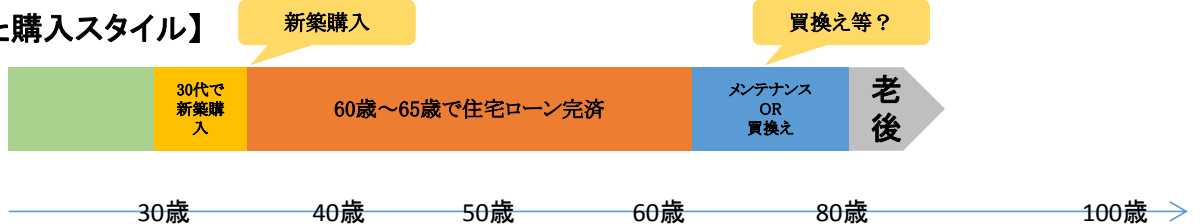
前月号でもふれましたが、住宅に関する考え方、住まいに求める価値観は多様性に富んでいます。時代の変化により、よりいっそう真剣に考えるべき課題だと考えます。30代からリタイアメント世代まで住まいに関する問題は人生の最後まで付きまといまいます。持家の場合は相続という問題も考えなければなりません。住宅を考える上での大きな論点の一つですが、“空き家”の問題も今後大きな課題となるでしょう。日本人口の高齢化により空き家が増加する傾向にあるようですが、持家の賃貸化が進むと住宅市場全体では、借りる側の優位性が高まります。持家VS賃貸ではコストが判断基準として取り上げられることが多いと思われませんが、シミュレーションでは持家も賃貸も支出金額では大差が無いという結果が多いようです。最終的には持家に対する価値観が判断基準となっているようです。

★持家 VS 賃貸

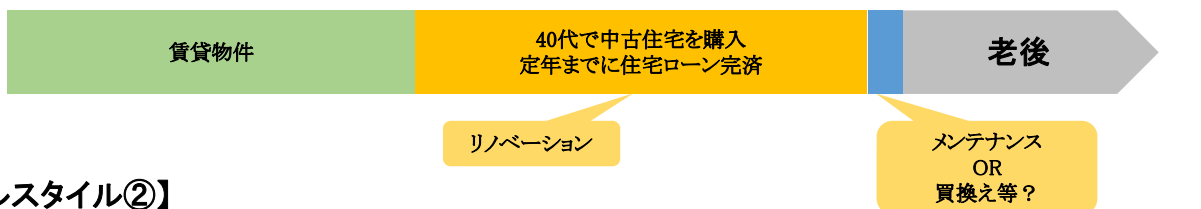
図表は一般的にいわれている持家と賃貸の比較です。この他、時代の変遷による価値観の変化や2020年問題、東京オリンピック後の住宅価格予測など、住宅については不確定要素満載です。

持家	賃貸
・ 賃貸家賃の支払いは何も残らないが持ち家は自分のものになる	・ 生活環境の変化に対応して気軽に引越しできる
・ 同じ物件なら賃貸より購入した方が毎月の支払いは安い	・ ローン（負債）を負担しない。持ち家は初期費用も高い
・ 定住感は老後が安心	・ 値下がりや地震などのリスクを負担しない
・ 子や孫に帰る実家がある	・ ずっと同じ場所に住むつもりはない

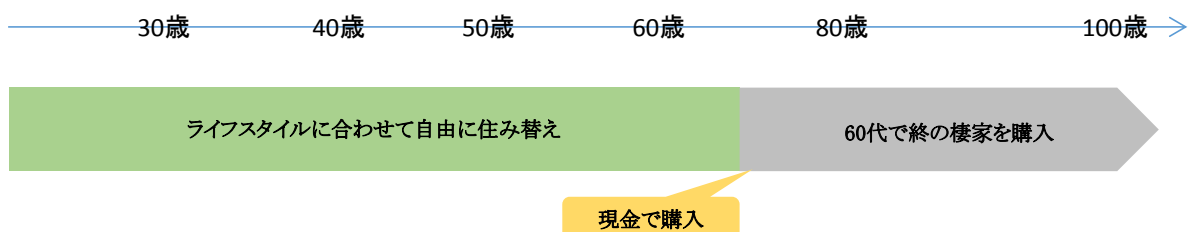
【理想とされた購入スタイル】



【フレキシブルスタイル①】



【フレキシブルスタイル②】



多様化する居住スタイル

【理想とされた購入スタイル】

現在の住宅購入相談で、最も事例の多いライフプランです。30歳代で新築物件を購入され、定年までに住宅ローンを完済するプランですが、教育資金との兼ね合いが問題となります。定年まで安定した収入を約束されていれば問題ないですが、キャッシュフローを確認しながら、効率的な資産運用を考えていかなければ難しくなっているのが現状です。

【フレキシブルスタイル①】

40代で中古物件をリノベーションして購入するスタイルです。教育資金等の兼ね合いを考えながら、住宅を購入するスタイルですが、リタイアメントも近い年代ですので、**出口戦略**も考えておられる方が多いように感じます。いわゆる老後の住まいなどです。住宅にかかる資金をある程度節約することにより、ライフプランを柔軟に考えられるのが利点です。

= 人生100年時代における所感 =

今回は住宅について特集してみました。やはり、現状で最も多いご相談事例は30代で新築住宅を購入されるご相談です。不動産会社から『買えますよ！』『今の家賃より安く住めますよ！』との誘引で購入をほぼ決めてから、契約直前に駆け込み相談にこられる方も多くいらっしゃいます。**巨額の住宅ローン**を目前にして、【教育資金】【住宅資金】【老後の漠然とした不安】【などなど】が急に不安になられるようです。

キャッシュフロー表を作成し、80歳くらいまでをシミュレーションすることにより、不安要素を可視化することができます。住宅購入のご相談で感じるのですが、日本人男子の住宅観はいつかは“**新築一戸建て**”のようです。これは戦後の経済成長期に作られたそうですが、その当時の家族構成や社会的な環境が大きく影響していたと考えられています。

現在では、時代も大きく変遷し、その変化のスピードも比較できないほど早くなっています。9月号でもお話しましたが、住宅購入については最終的にその持家に対する**価値観**が判断基準となっているようです。新築住宅を買った喜びは5年くらいで薄らいでいくという研究もあるようです。それぞれの考え方もありますが、これからの時代、**他と比べることなく**、より幸せを感じられるよう、フレキシブルなライフプランを考えてみられてはいかがでしょうか!!

【フレキシブルスタイル②】

最近では60歳代で住宅を購入されるご相談も増加しています。現金で購入される方が多いと感じますが、しっかりした資金力があれば、ほとんどの金融機関で完済時80歳の誕生日まで住宅ローンを設定することが出来ます。生活スタイルに合わせて賃貸住宅による自由に住み替えできるメリットを最大限に生かし、老後を過ごす**終の棲家**を購入されるスタイルです。

【賃貸を選択】

生涯を通じて賃貸住宅を選択するスタイルです。生活スタイルに応じて、自由に住み替えが可能。大きな負債を抱えないというのも大きなメリットかと思えます。生活に応じてサイズのアップダウンも可能です。人口構成から、高齢化や単身世帯の増加等により空き家が増加し、賃貸住宅は優位に推移するという予測もあります。震災等のリスクも負担しない賃貸住宅には利点が多いと感じます。

～今月の山便り～

焚き火を囲みながらゆっくり過ごす時間は格別です。ここに住んでもいいと思いました。フレキシブル過ぎますが、ちょっと本気で考えてしまいます・・・

