

今月の
テーマ

三大資金(住宅・教育・老後)の 「見える化」を

前号で「見える化自体」が目的ではないことを説明したが、皆さんは収入や支出を「見える化」することを、どう感じになっただろうか？家計簿を付けることなども「見える化」の1つではあるが、それなりの労力を費やし、ただ付けただけで活かされなければ、大きな効果は得られない。少し乱暴な言い方かもしれないが、家計簿は過去の支出を記録するもので、それを把握したところで、その過去は変えることはできない。むしろ、将来の毎月の支出を項目ごとに予算化し、その中で遣り繰りする方が理にかなっている。家計見直しのお手伝いをしていると、家計簿を付けている方はごく一握りにしか過ぎない。しかし、その中でも明確に予算化になっているものもある。それは何か…？食費でもなく光熱水道費でもなく「お小遣い」だけが「見える化」になっているケースが少なくない。お小遣いを貰ったものとしては、その範囲で1か月間をやり繰りしなければという調整機能が働く。仮に忘・新年会で赤字になり翌月分を前借りしたとしても、

その翌月には少ないお小遣いで過ごさなければという意識が働く。さらには、欲しいものが毎月のお小遣いで購入できないような金額の場合は、毎月を切り詰め、貯めてから買うという工夫も出てくる。行き当たりばったりの家計から脱却するには、お小遣いの「見える化」による調整効果を、家計全体の費目に割り当てることさえできれば、しめたものである。死語になってしまった感も否めないが、かつては「袋分け」ということが普通に行われていた。お給料が入った時点で、それぞれの費目の書かれた封筒に予め分けてしまうというものである。「見える化」どころか「分かる化」である。回りくどくなったが、見える化の目的は足元の経済は勿論、将来的な安定・安心を構築することが目的である。そのためにも、この度のテーマである三大資金の「見える化」はとりわけ重要なのである。どこかの国のように、お金が足りなくなったら赤字国債を発行し、その返済は国民負担する。なんて仕組みがあれば良いのだが…。

Vol. 188

知恵袋

生活

生活に
何かと役立つ
連載コラム

つぶやきがんちゃん



齋藤 廣勝

(さいとう ひろかつ)

株式会社トータルライフサポート
代表取締役

- ・CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
- ・1級ファイナンシャルプランニング技能士
- ・日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
- ・住宅ローンアドバイザー

「見えない化」が邪魔している

近年、様々な場面で「見える化」という言葉を耳にするようになってきた。「見える化」が言われるようになってきたのは、それなりの理由があるわけで、アマゾンジャクナ私はその反対側を考えたくなってしまう。「見える化」を…、と言われるということは、「見えない化」が進んでいるに違いない。「見えない化」などという言葉は辞書にも出てこないし、たぶん誰も使っていないかもしれないが、「見える化」を考える上で、あえて使うこととした。2019年、金融庁金融審査会、市場ワーキング・グループの報告書をめぐって、「2000万円問題」が話題になったことを覚えているだろうか？「2000年の年金改正で「1000年安心」と言っていたのに対し、2000万円足りないとは何事だ！と、野党が噛みついたことで、「2000万円問題」の言葉だけが独り歩きし、国民の不安をあおった形になってしまった。度重なる年金制度の変遷によって、訳が分からなくなっている方も少なくない中で、いつの間にか「見えない化」が進んでいたのかもしれない。そこへ降って沸いたように「2000万円問題」が登場し、困惑した方も多かったに違いない。また、金融システムが発展し、給与振込、キャッシュカード、クレジットカード、はたまたまPayPayや暗号資産なども登場し、自身の懐具合が見えにくくなっている。物品の購入では、リボ払い、残価設定クレジット、住宅ローンに至っては50年返済も目立ってきた。これらのどれもが、将来を「見えない

保険と暮らしの相談センター

家計の見直ししませんか？

近頃の物価高で様々なものの値段があがっている今こそ、家計を“総点検”してみませんか？

弊社では家計収支の点検・見直しアドバイス～収支計画(キャッシュフロー表)の作成までお手伝いしております。

まずはお気軽にご相談を！

お気軽にご相談ください。



total life support

株式会社

募集代理店

トータルライフサポート

〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22

● 営業時間 / 9:30~18:00 (土・日・祝日は9:30~17:00)

● 定休日 / 水曜日

TEL 018-827-7611

FAX 018-827-7610

URL <https://tis-akita.co.jp>

詳細は
ホームページでも
ご覧いただけます。



化していると思えないが皆さんはどう考えだろうか。クレジットカードの明細書は有料化され廃止さえ視野に入っている。それどころか、預金口座の通帳ですらそうである。デジタル化は、私たちの暮らしを劇的に変化させ便利さをもたらしている。デジタル化を否定するわけではないが、便利さの一方で「見えない化」は一層進んでいる。多くの事が見えにくくなっているからこそ、「見える化」を考えなければならぬ。

「住宅資金の見える化」

【建築物価高騰と返済計画】

近年、建築資材の高騰により住宅価格は急激に上昇している。一般財団法人建設物価調査会による、仙台の準建築費を調べたところ約35%上昇している。勿論、秋田県も例外ではないし実際の購入価格および住宅ローンの借入額は跳ね上がった感が否めない。それだけ所得が上昇しているかというところ、皆さんと感ずるところは一緒だと思いが。では、住宅ローンの借入額はどう考えたら良いのだろうか？適正・安全とされるその金額は、当然にそれぞれの世帯によって大きく異なる。①世帯主・配偶者の年齢 ②家族構成 ③職種 ④世帯の年収 ⑤預貯金の額 ⑥退職年齢 ⑦退職金制度の有無

さらには、世帯それぞれに存在するリスクもあるし、様々な想定をした上で、つまりは将来収支を「見える化」した上での返済計画が必要なのである。

【ローン金利の今後は……】

近年の日本における住宅金利はバブル崩壊後、坂道を転がるかの

如く下がり続けてきた。グラフを見ていただければ一目瞭然だが、信じられない程である。いまやバブルを知らない世代が住宅を取得する年齢に到達したが、長年続いた金利の低下は、いつの間にかこれがスタンダードになってしまっていたのかも知れない。しかし、ここきて金利上昇の気配がプンプン立ちはじめ、金融機関の関係者ももとより、ローンの利用者に至っては戦々恐々としている方も少なくないはずだ。いつ上がるのか、どれだけ上がるのか。各金融機関の予測もかなりバラバラしているのが現状だ。実際は、神のみぞ知る“ところ”ではあるが、時期や上昇率に至っては流動的ではあるものの、上がることはあっても下がることは無いと言えるであろう。私が住宅を取得した20代の時の住宅ローンの借入先は

住宅金融公庫：当初10年間は5.5%

、11年目以降は7.3%

、厚生年金融資：6.2%

、民間金融機関：8.2%

その後、バブルが崩壊しローン金利も下がり始めたため、何度か借換えなどを行ったことで当初の予定よりも金利負担は大幅に引き下げることができた。なんと、その額たるや「640万円也」でうれしい誤算である。

【金利上昇に備える】

しかし、近年の住宅ローンは変動型が多くを占めているため、金利上昇リスクをある程度は想定し、当初の支払金利額は上方修正を考慮しておかなければならない。私の場合とは逆パターンとなる可能性が高い。今後、金利が上がった

としても、5年間はそれまで支払っていた元利均等返済額に据え置かれるという「5年ルール」があり、さらに5年間で経過した後に毎月の返済額を増やすときも、それまでに支払っていた元利均等返済額の1.2倍を上限とする「1.25%ルール」がある。誤解してはならないのは、それ以上の負担が無いわけではない。いわゆる後回しにし過ぎない。



そして、住宅資金の「見える化」

は、住宅ローンの返済だけを考えれば良いわけではない。給湯器や冷暖房機器の更新、屋根や外壁の住修繕費は高額なものが多く、住宅ローンの返済に加えてリフォームローンが重なることも少なくない。さらに問題なのは、今後のライフステージによる支出の増加も忘れてはならない。年齢にもよりますが、住宅取得後に訪れるマイカーの取得、子どもの進学に伴う教育費、なども考慮しておかなければならない。つまりは、「三大資金の見える化」とは、いっても、それぞれの個別の問題ではなく、「将来

収支の見える化」として考えなければならぬのである。そして、とりわけ危惧されるのが「返済完了時期が何歳まで続くか」である。これから住宅取得を考える方も、住宅ローンの返済中の方も、重要な問題だ。近年、退職後も続く住宅ローンが負担で相談に来られるケースが目立って増えてきた。

【中長期を視野に入れた収支計画】

先に触れたように、住宅ローンの返済期間は近年、見る見るうちに長期化してきた。かつては親子で1つのローンを契約し、二世世代に渡って返済する「親子二世代型住宅ローン」を組まれた方も多かったが、今や核家族化が進み、親だけで返済しなければならぬケースも少なくない。いずれにしても、長期の住宅ローンを組む場合は、綿密な返済計画に裏打ちされていないといけない。

「いくら借りられるか、いくら返せるか？」

借りられる金額は、ローンの長期化と相まってかなり多くなっているが、無理なく返せる金額は将来にわたって無理のない金額とは言えないし、子どもの教育資金や退職後も続く返済の収支バランスは、それまでとは大きく異なる。重要なのは、中長期にわたる生活設計(ライフプランニング)が必要であるということだ。

【来月号は】

三大資金の「見える化」教育資金を考えます。