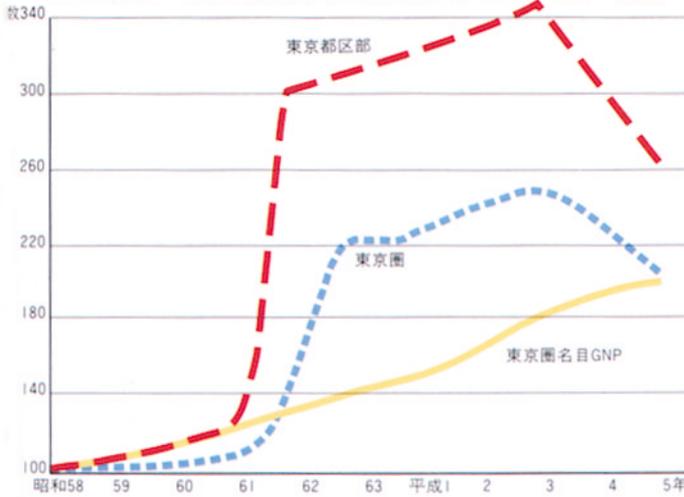


GNPの伸びに一致した、東京圏の住宅地価格(昭和58年を100とした指数)



バランスよく育っていくように、日本の経済もいろいろなものが足並みそろえて成長するのが健康的なのです。ところが一時的に地価が急上昇してしまったので、今、正常な状態に戻ろうとしているのだと言えますね。でも、どの程度値下がりしたら、「正常な状態」になるのでしょうか？

「過去の推移を見ると不動産価格の上昇率は、よくニュースなどに出てくるGNP、つまり国民総生産の名目成長率とはほぼ同じ傾向をたどってきていました。ム、ム？ 少し頭の中が混乱してきました。

けれど、山路さんが見せてくれた上のグラフを見れば、地価がGNPの名目成長率のカーブに近づいているのが一目でわかります。すると、名目成長率にほぼ一致した状態(正常な状態)が値下がり前の底というわけ？

「今後も今までと同じ傾向をたどるとするならば、首都圏の地価はそろそろ底打ちも近いと言えるわけです。特にファミリータイプの新築マンションがよく売れている都心30km圏では、取引も活発になっていくという声も聞かれます。いずれはマンションにも反映されて、値下がりに歯止めがかかると思いますね。それならAさんも、買うつもりならそろそろ準備しておかなくちゃ。夏のボーナスも長期の貯蓄より、換金しやすい貯蓄に預けた方がよさそうですね。

もう一つ、山路さんのアドバイスはこうです。「もちろんマンション価格が底を打って

も、どんどん値上がりしていくとは思えません。住宅価格を年収の5倍程度にするという国の政策もありますからね。ただ、今ファミリータイプが販売されている地域は、今後の発展が見込めるところが多いので、お買得な物件が多いといえるでしょう。」

アタク・ポイント2

高齡化社会でも安心して暮らせるように、長い目でマイホームの意味を考える。

どうやらこれからは、大幅な値上がりを期待してマンションを買う時代ではないようです。それじゃ買うのはいいけど、いっそ賃貸住宅のままでいいって話になるのかしら。またもやAさんの悩みが再燃してきました。そこで今度は、経済ジャーナリストの萩原博子さんに「こういう時代にマンションを買う意味があるかどうか」を、単刀直入に伺ってみることにしましょう。

「今までは住宅を買うまでは値下がり期待して、買うと値上がり期待する人が多かったのですが、これはおかしいですね。第一に考えてほしいのは、自分の生活設計の中で、マイホームを買うことにどんな意味があるかということなんです。そこなんです。そのマイホームを買う意味というのは？」

「まず、長い目で自分達の生活設計を立てる時、これから日本がかつてない高齡化社会を確実に迎えることを考えてみてください。1990年には65歳以上の人は8人に1人でしたが、27年後の2020年に日本は高齡化社会のピークを迎えて、4人に1人が65歳以上のおじいさんやおばさんになるんですから。ものすごい増え方ですね。その頃はAさんだって57歳。そろそろ定年を迎える年頃で



不動産鑑定士の山路敬之さん。

●老後の生活に家賃の負担は重い。
例えば、現在13万円の家賃が2年ごとに3%ずつ値上がりすると

現在	30歳	130,000円
10年後	40歳	150,700円
20年後	50歳	174,700円
30年後	60歳	202,500円
36年後	66歳	221,300円
40年後	70歳	234,800円



す。「そして高齢化が進むと、年金などの収入や国の財政事情がどんどん苦しくなります。公的年金の支給が始まる年齢も、現在の60歳から65歳に引き上げられることが現実視されていますよ。税金も、日本の租税率は欧米に比べて低いので、次第に重くなるのが予想されています」ですって!? なにしろ高齢化が進む一方、働いて経済を支える人が少なくなるのですから、「経済企画庁の予測によると、2000年から2010年の経済成長率は2%程度と低い水準になる見込み」なのだそう。Aさんも私達も、いったいどうすればいいの?

「こういう厳しい時代に皆さんが年を取り、マイホームを持っていないとしたらどうでしょう。長年、貯蓄してきたお金から家賃を支払わなければいけませんね。その家賃も次第に値上がりしていくでしょうし、高齢者になると条件が厳しくなって借りにくいこともあるでしょう。やはり住む家があつての人生ですから、マイホームを持っているのといないのでは、経済的にも精神的にも大違いです。特に高齢化社会では、マイホームは老後の生活を豊かにする欠かせない条件ですね」と萩原さんは言います。

アタック・ポイント3 できればローンは65歳までに返済。 マイホーム計画は **早くスタート** するのがポイントです。

老後はのんびり旅行もしたいし、おいしいものも食べたい。となると、今のうちにマイホームを準備しておいた方が安心です。それでは何歳頃にマイホームを買えば安心か、エルザ新宿館の大澤正和館長に購入計画を立て

てもらったことにしました。

「マイホームの取得は若いうちにスタートした方が、長い目で見て結局、楽なんですよ。収入はまだそれほど多くないかもしれませんが、子供が小さいので支出も少なくて済みますから。例えば40歳から50歳にかけては、子供の教育費などが一番かかる時期です。この頃に住宅ローンの負担がなるべく軽くなるように生活設計を立てるのが賢明だといえますね」と大澤館長。

さらに、退職して年金中心の生活が始まる65歳までにローン返済を終わるようにするのがベストとか。それには早く始めなくちゃ、というわけです。「65歳までに返済を完了するとして、例えば30歳で購入し35年で返済するとすれば月々の返済額は少なすぎてすみません。35歳で購入すると30年返済、40歳で購入すると25年返済というように返済期間が短くなると、毎月の返済額も多くなります」。つまり、40、50歳代の家計費がかかる頃に、毎月のローン返済が多いということ。Aさんも、その頃は子供の高校、大学の進学費用や結婚費用で頭を悩ませているのではないのでしょうか。

それでは65歳にローンを完済する場合、購入した時の年齢によって毎月の返済額はどう違うのでしょうか? 例えば3,800万円のマンションを自己資金800万円、住宅ローン3,000万円で購入した場合を計算して、比べてみたのが下の表です。

「Aさんと同じ30歳で買うと、年間返済額は約181万円、毎月約10万5,000円を返済するとボーナス時は約27万1,000円です」。月々の返済額は、首都圏で家族4人が住む広さの賃貸住宅を借りた場合の家賃とあまり変わらないか、安いくらいです。

「それに比べて、もし40歳で買うと、ケース

●65歳で完済する場合の、購入年齢による返済額の違い

ケース① マンション価格が変わらない場合					ケース② マンション価格が年3%上昇した場合				
購入年齢	返済年数	借入額(万円)	月返済額	ボーナス返済額	購入年齢	返済年数	借入額(万円)	月返済額	ボーナス返済額
30歳	35年	3,000	105,966円	271,341円	現在	30歳	3,000	105,966円	271,341円
40歳	25年	3,000	122,745円	314,739円	10年後	40歳	4,030	164,829円	423,149円
50歳	15年	3,000	166,047円	426,501円	20年後	50歳	5,420	299,675円	772,440円
60歳	5年	3,000	396,291円	1,019,961円	30年後	60歳	7,280	960,533円	2,481,905円

※金利：年5%、返済額の割合は、毎月返済に70%、ボーナス時返済に30%として算出。



①のようにマンション価格が変わらないとしても返済額は多くなりますし、ケース②のようにマンション価格が年3%で上昇したとすると、もっと増えてしまいます」と大澤館長が言う通り、なるほど、表の数字から若いほど返済が楽なことがはっきりわかります。生命保険も若いうちに加入しておいた方が毎月の保険料が少なくてラク、というのと似てい

ますね。
「生命保険といえば、住宅ローンには、生命保険がついているんですよ。どうしてですか？」

「住宅ローンの金利の中に団体信用生命保険の保険料が組み込まれているのです。万一のことがあった時に、生命保険金でローンが完済できるようにするために、後に残された家族はローンの心配をしなくてもいいわけですよ。で、この団体信用生命保険の保険料は大変安く、Aさんが3,000万円のローンを組んだ場合、年間7万7,000円程度です。ちなみに30歳で、死亡保険金3,000万円の一般的な生命保険に加入したとすると、年額20万円程度にはなりますよ。もちろん、ご主人に万一のことがあっては大変だけど、やっぱり備えあれば憂いなしです。それが安い保険料ですむなら、ご主人だつて納得するに決まっています。」

アタック・ポイント4
期待される

住宅ローン 減税。

政府もマンション購入を応援する
このチャンスを見逃さない。

今がマンションの買い時といわれる理由の

1つは、不動産鑑定士の山路さんのお話のように、マンション価格が値下がりして底を打つ頃だと思われること。2つ目の理由は、4月号のアタック・レポートで住宅問題評論家の松田洋子さんが強調していたように、金利が下がって返済がぐんと楽になつていくこと。そして3つ目の理由が、最近注目されている住宅ローン減税です。新聞やテレビでもよく報道されていますが、私達にとってどんなメリットがあるのか、税理士の鈴木正二さんに伺ってみました。

「マンションを買いたい人にとって見逃せないニュースがありますよ。今、政府は住宅ローン控除の上限を引き上げようと、本格的に検討しているんですよ。コレ、コレ、これなんですよ。で、この住宅ローン減税のメリットは何ですか？」

「これは、住宅ローンを利用してマイホームを取得すると、一定の要件を満たせば6年間にわたって所得税が還付されるという制度です。勤務先で年末調整してもらうとか確定申告しなければいけません。税金が還付される金額は、これまでは1年間に最高25万円でしたが、今回の景気対策で最初の2年間は上限が30万円になるんですよ。つまり、今までより5万円も多く税金が戻ってくるってこと?!」
「ええ。最初の2年間の30万円、後の4年間は25万円ずつ税額控除になると、6年間で合計160万円も税金が戻ってきますよ」と鈴木さん。まあ、政府が私達のマンション購入を応援してくれるようなものですね。

それにしても、時代はマンションを買うのにグッドタイミング。Aさんも、この絶好の機会を利用して若いうちにマイホームを買い、生活設計の基礎づくりをするのが、今一番いい選択ではないでしょうか。

「エルザマンションアタックレポート」では、
読者の皆さまからのお葉書を募集しています。

マンション購入に関して聞いてみたいことはありませんか。税金や各種ローンについての疑問や公庫の利用法などなど、あなたの「なぜ・どうして」の声をもとにエルザ編集室のアタック隊が徹底取材します。綴込みのコミュニケーションカードを使って、あなたの知りたいこと・疑問点をお寄せください。

Question

