

第一章 「家が欲しい」という精神病

●「家が欲しい病」の初期症状

「家が欲しいっ！ おー今日のこの広告の物件は良さそうだ！ 3LDK、庭もある！ 子ども部屋もある！ 今度の週末。見に行こうかな」

数十年の人生で、こんなハイテンションになることは、ほんのわずかの期間だけ。一種の病気です。麻疹（ハシカ）みたいなモノですね。

家に限らず大きな物を買う前ってのは、ものすごくテンション上がります。でも、パソコンでも車でもブランド品でも、いざ買った途端、最初のうちは良いけど、半年もすれば、いや早ければ1ヶ月でテンションが下がってしまうこともあります、ありませんか？

家が欲しくなる人には、いつも典型的パターンがあります。最初から家が欲しいと思うわけではありません。

「収入が安定してきたし、そろそろ家を買ってもいいかなあ」

「友人も買っているし、私も買えるかなあ」

「この前、お誕生日会に呼ばれたら幸せそうな暮らしをしていたなあ」

こういうことが自分の周りで増え始めるとそれを自分に重ねて、「なぜ自分は家を買っていないんだろう」と少しずつ、不安になっていきます。そしてその後、不動産広告が気になり始めていくのです。

ちょっと待って下さい！　ひとつだけ、思い出して頂きたいことがあります。それは、

「家の購入」を考え始めたのはいつですか？

例えばまだ、若い時期。入社してすぐの新入社員などは、「会社入ったし、すぐに家だ！」なんて普通は思いません。不動産広告など全く気になりません。もし、学生時代からの彼女・彼と結婚に至ったとしても、収入が少なく、しかも、片方が不安定な非正規社員なら、そもそも家なんていう大きな買い物は最初から意識のそとにあります。

ひょっとすると、今これをお読みの方も、「家購入を考え始めたのは、つい1ヶ月前」なんて方もいらっしゃるかもしれません。

「ところで、家っていくら位するの？　どれくらい毎月払うの？」

自分の生活における、支払い額まで考え始めたら、それは【家が欲しい病】の初期症状。

「月々7万円、わぁ家賃と一緒に」

「家賃って捨てているモノだよね、だったら家を買う方が得だよね」

「これだったら買えるかなあ。もう少し出せば、こちらも射程内」

「えっ、親が少し援助してくれるって？」

こうやって、【家が欲しい病】はどんどん重症化していきます。

.....

ファイナンシャルプランナーとして仕事をしていると、「住宅ローンとライフプラン」はかなりの割合で相談を受けます。

しかし！ ライフプラン以前の問題として、

「家がないから、私は幸せじゃない！ みんな買っているのに」

こんなことを考える人も少なくありません。

「来年中に家が欲しいんですが。」

「どうして来年中なんですか？」

「私も来年 30 歳、定年までに完済の 35 年ローンを組もうとすると、来年中なんです。」

こんな人もいます。そこで、今の貯金額を聞くと、頭金にもならない額を言われてしまって、「はて、どう答えたものか」と悩むこともあるのです。

家が欲しい病！ 少し前なら、一国一城の主になること。でもこれは過去の幻想。というより、昔は、

ワンルームの賃貸生活 → やや大きめの部屋 →

→ 結婚してしばらく経って → 持ち家購入

というのが通常のパターンでした。でも今は、親の家に住んで、そのまま結婚。そのまま親の家に住み続ける場合もあれば、いきなり住宅購入に踏み切る人もいます。親の家が古くなったので、2世帯住宅で建て替える、という相談も増えてきました。

20代で結婚して、「義理親と生活するのはどうも……」、とためらってとりあえずは賃貸生活。でもある日突然、そうある日突然に頭をかすめる疑問。

「なぜ、賃貸なの？ みんな買ってるし、これは幸せじゃないかも」
そのベストタイミングで、たまたま偶然やってきたセールスマン、
「家賃は捨てているようなモノですよ」

この言葉が頭のなかで何度もグルグル回ってだんだんと“家が欲しい病”にかかっていく、こんなパターンも普通によくあります。

「子どもがそろそろ小学校。どうせなら〇△の小学校に通わせたい」
「できれば、子ども3歳までには引っ越ししたい」
「このまま古い家で義理親と一緒に住むのと、義理親の資金を期待するのとどっちが良い？」

ある種の強迫観念、「今、家を買わないと一生後悔するかも」という目に見えない脅迫観念が、自分の幸せのハードルとなった時、これを無理にでも越えようとしてしまうと……いや、無理に越えても、それで幸せになるのならば良い事です。「よくぞ決断されましたっ！」って感じなのですが、でも、

「リストラや病気で収入減？」
「実家の親が倒れた。これからは介護生活」
「いじめで転校？」

そんなこんなで、

「こんなローン組まなきゃ良かった。家なんて買うんじゃないかった」
と思う人も数知れずいらっしゃるのです。

「破綻するなんて考えてなかった。十分余裕があったはずなのに」

私からすれば、「いや、そんな苦労も、家があったからこそ乗り越えられた！」というようなローンを組んで欲しいと思っています。

「ホッとできる家・安心できる家」だったからこそ、多くの苦労が乗り越えられる！

これをお読みの貴方にはおそらく人生最大の借金である住宅ローンで失敗して欲しくない。この思いがこの本を執筆する動機です。

多くの住宅本には、どうすれば損しないか・こうやって得をしよう、という内容のものが数多くあります。それはそれでももちろん大事な話です。でも、私から見ると、その前の段階がとても危うい人が多いのです。

何の準備もせずに、何とかなるだろうと、頭金もほとんど無く、返済計画も頭に入っていないのに、いきなり多額のローンを組んで失敗する人。

実は、昔はこれでも何とかなったのです。というのは、地価が上昇して売ったら借金が消えました。給料も年功序列でどんどん上昇していったからです。でも今はそうじゃありません。長い低迷・地価下落で、家を売っ

でも借金が残る人が増えています。とりわけ、バブルの前後十年間にローンを組んだ人、すなわち昭和の終わりから平成ひと桁くらいの人が今、非常に困っています。

「当時 8000 万円の家、30 年後、土地代だけ見ても 4000 万円はどこに行った？」

もし、4000 万円のキャッシュが、自分の人生からいとも簡単になくなったのです、人生に影響しないわけがありません。

給料が上がらない、逆に、ある日突然、業績不振で手当のカット。下手をすれば会社が倒産・自分がリストラ。多くの人が持ち家を手放しました。手放した上にまだ借金が残っている人もいます。その余波は平成も 30 年に近づいている今でもまだまだ続いています。住宅ローンは期間が長いですから、それくらい影響が大きいのです。

だからこそ慎重にローンを組んで頂きたい、失敗しないローンを組んで頂きたい。そして是非とも、「ホッとする家・安心できる家」を手に入れていただきたいと思っています。

●不動産広告が気になり始めた人の「行動パターン」

さて、はじめての住宅購入。

最初の一步は“広告集め”です。住宅購入を考え始めると、今まで見向きもしなかった・速攻ゴミ箱行きだった不動産の広告が俄然気になってきます。新聞を取っていなくとも、郵便ポストにはチラシが入りますし、駅前や地下街に行けば無料の住宅雑誌が山積みされていたりします。

もちろん、ネットの広告もあれば、極めつけはオークションサイト！
ここにさえ「不動産」という項目が並ぶようになりました。

さて、いくつかの不動産広告で情報を見比べた、そのあと、どうなるでしょうか？

当然ながら、欲しい物件がおぼろげながらも頭の中でイメージが出来ます、と同時に、それを実現するための予算が気になってきます。予算とイメージは同時進行です。

いくつもある広告の「住宅ローンの支払例」を見てみると、漠然としていた支払いのイメージが少しずつ具体化していきます。例えば、毎月7万円の支払いなら物件価格 3500 万円以下でなどと、現実の数字として実感が沸いてきます。そしてそのあとはもう、間取りや住む場所など、どんどん具体化する一方で、初期症状だった【家が欲しい病】が晴れて、本格的に罹患するわけです。

この時点では重症化の一步手前。

全体価格の目安が付く



場所や間取りや、家の構造などの希望が具体化する



そこに住んだらどうだろう？ と想像を膨らませる



モデルルームや販売店を訪問する

不動産購入は、普通の庶民にとっては、大きな買い物です。でも家を買

って、幸せになる人と買わなきゃ良かったと後悔する人、どちらも大勢います。是非ともアナタは、幸せになる人の方に入って頂きたい。繰り返しますがこれが私の願いなのです。

なぜ、失敗するのでしょうか？ その原因を探っていきます。

●理想タイプの見つけ方は、資金計画よりも 「どんな家？」

資金計画、とても大切です。頭金・ローン額、それと、物件価格。これ以外にも固定資産税や火災保険料・メンテナンス費用も必要です。

そのような資金計画と、物件価格を秤に掛ける！

「こんな家に住みたいな、こんな家じゃないとヤダ！」

普通は自分のお財布と相談しながら、「どんな家」というものを想像していきますよね。

でも簡単な話、物件価格を 100 万円下げれば、その 100 万円を他の何かに使うことができるのです。逆に、100 万円分何かをガマンしなきゃいけない、ということと同じなのです。

その昔バブル時代、すなわち、平成の始め頃、住宅価格場がもの凄く高騰した時があります。普通の一戸建て住宅で、1 億円を越える物件がゾロゾロと広告に出ていました。この頃、「この価格じゃローンは無理！ 払う・払えないよりそもそも銀行でローンが組めない！」という人が続出しました。

そうなると思議なモノで、家を諦めたとなん、高級車が売れるようになりましな。

「家が無理なら、その分を車に回して、高級車！」

これはもちろん一部の人の傾向です。でもそういう時代もあったのです。

自分の資金と相談して、「どんな家」が私の理想か？ その理想のためにガマンしなきゃいけないことはどれくらいか？ これをしっかりと具体化させましょう。

お財布だけでなく、その他のガマンも含めた、「理想の家」を考えないといいません。でも、その前にもう一つだけ大事なことを書いておきます。それは、『どんな？』よりも、『なぜ？』であります。

これを忘れる人が多いのです。忘れると失敗します。家購入での最大の失敗原因です。

●「どんな家？」から「なぜ家が？」で優先順位を決定！

- ・木造2階建て、キッチンが絶対対面式。子ども部屋が欲しい
- ・リビングは15畳以上は欲しい。テレビとソファはちょっと良い物
- ・静かな住宅地、できれば高台。駅から車で10分以内

こういう理想像は、どれも「どんな家」の答えです。そう考えた訳は何ですか？ これが、「なぜ家が？」の答えです。

私が住宅ローンの相談を受けた時に必ずお聞きすることが、「どんな家をお考えですか？」という質問です。当然の質問ですね。まずは資金面、他には、地域や広さや環境もお聞きます。

私のチェックポイントは、まず、どれくらい具体的な相談なのかです。なぜなら、同じ「ローン組んでも大丈夫ですか？」という質問でも、契約寸前の人と、子どもが小学校にはいるくらいの数年後までには、と同じ質問でも、ベストな答えが違います。

お客さんは、私というファイナンシャルプランナーに相談に来られています。だから当然、「四千万円の家で、三千五百万円のローンを考えているのですが」などと、金額からお話される方がほとんどです。もちろん、私としてもご質問に答える以上、収入や勤続年数・家族構成もまずは知りたい項目です。

しかしっ！ どんな地域でどんな物件かも知りたいのです。そしてその上で、どんな生活をしていこうと思っているのか？ もお聞きたい。

例えば、地域・物件なら、海に近いタワーマンションだとか、鉄道路線が交差している駅から少し離れた閑静な住宅街だとか。その上で、通勤はどうか、子どもさんの学校はどうか、15 年後に子どもさんが大学に行かれる時はどうか、定年されたらどうするか.....住宅ローンの年数が多い人ほど、それはもう、もの凄く想像力を働かせます。

どんな家？、の答えがあって、十年後くらいまでの生活のプランはイメージできていても、その先が言える人は数少ないのが現状です。そしてその考えている十年間の生活プランで、

「なぜ家が必要なのですか？ 賃貸では実行できませんか？」という私の問いに即答できる人は三割くらいしかおられません。残り七割は、なんとなく、みたいな答えしか返ってきません。

これでは、何か問題があった時に「この家があったからこそ乗り越えられた！」なんて思えないでしょう。それは「ホッとできる家・安心できる家」ではないのです。むしろ、買わなきゃ良かった、に入るはず。

幸せのマイホームのための決定打をお教えます。

その答えは、ずばり次の 5W1H!。5W1Hをしっかり考えると大丈夫! 幸せのマイホームがやってきます。

●失敗しないための、家購入「5W1H」

「5W1H」、覚えていますか? あるいは、聞いた事がありますか? 昔、文法の授業で出てきましたよね。

What・Where・Who・When・Why・How を5W1Hといいます。

文章、とくにニュース記事や報告書・レポートを作る仕事をしている人にとっては、この5W1Hが重要だ、と習ったはずです。

これは、家を買う時にも使えます。とりわけ忘れっぽい人や一つの事が気になったら他が後回しになる人には、チェック項目にもなります。

What : どんな家? = 間取り・庭の有無、見晴らしの有無、構造

Where : 立地条件、駅近、閑静、便利、子どもの学区

When : 頭金が出来た時、子どもの入学までに、退職金で

Who : 夫名義、夫婦共有、土地は親・建物は子

How : 資金計画は? 中古・新築? 返済期間は?

.....などなど

ここで、一つ抜けている“W”があります。気が付きましたか?

それは、“Why”です。前の項目で書きました「なぜ家が？」なのであります。

家の購入に向けて、気持ちが高まってしまうとついつい忘れがちになるのが、この「なぜ、家を買うのか？」なのです。この答えがない人は、無理に買わない方が良いでしょう。その方がたぶん幸せな人生になるはずです。

新築・中古・賃貸・親の家、いろいろな選択がある中で、家を買わずに自動車に回そう・教育費に回そう。お金の面で言えば、通常、家購入によって、大きなキャッシュが流れ出します。そうすると他の選択肢が減るわけです。当然、先ほどの“高級車が買える”という話ではありませんが、選択肢が増えてきます。住宅ローンに縛られる人生と、ローンが無い人生、どっちが幸せか。

アナタの“Why”を是非考えてください。例えば、こんな感じです.....

- ・ ペットを飼いたい・家庭菜園が夢・ガーデニングで花一杯にしたい
- ・ 庭にプールを置いて子どもと水の掛け合いをしたい
- ・ 地下室に自分の空間を作りたい、
好きな音楽映画を大音量で楽しみたい
- ・ 近所付き合いの中で子ども達を育てたい。

人生ずっと、順風満帆じゃないかもしれませんが。病気・リストラ・転職、などなど。いろいろな思いの中で、「できたらいいな」ではなく「これがあつたから乗り越えられた」とまで言える“Why”の理由です。その理由があれば失敗しません。それこそが、貴方にとっての「ホッとする家・安心できる家」になるはずです。

●住宅購入で失敗しないために必要なこと

住宅購入で失敗する人の訳には理由があります。簡単です。金額が想像を超える大きな額すぎるから、であります。

冒頭の方で、「大きな物を買う前ってのは、家に限らず、ものすごくテンション上がります」なんて書きましたが、普段の買い物は、少々高くても数万円、頑張っても数十万円くらい。アナタがこれまでの人生で百万円を超えた買い物を数えてみてください。いくつ思い出せますか？

普通のサラリーマンなら、百万円を越える出費は、「結婚式・新婚旅行・自動車」くらいです。なのに、いきなり数千万円の家やローン！ 桁が違います。

だから頭がついてこないのです。これが失敗の原因です。頭がついていかないから、ついつい、月々の支払いだけに目が向いてしまって、30年とか40年とかの年月・長い期間も頭に入っていないのですね。これが失敗する大きな原因であります。

<典型的な失敗例>

結婚を機に、家を思い切って購入。

「これで私たちの人生はバラ色だっ！」なんて思っている、一年後に、結婚相手の性格の不一致・こんなハズじゃなかった。理由はお金・仕事・異性とのつきあい。次第にガマンの限界がやってきてついには合意離婚。

あるいは、リストラや病気で収入激減！ どうやって払いましょうか？

このとき困るのは、残ったローン。それも、家を売ってもローンが残る場合！

そう！ ローンが残るのです。それも何十年間も。

自己破産寸前の人には、

「売っても借金が残るのなら、何のために売なのか？」

こんな事を言う人までいます。自己破産して借金チャラ、で済むと思っている人も多いのです。(住宅ローンの自己破産することについては、第4章に詳しく書きましたのでそちらを参照してください。自己破産しようとしても、借金が残る時は残りますから。)

ローンが払えない理由・家を手放さざるを得ない理由には、離婚や病気以外にもあります。

子どものいじめ・職場関係・近隣住民との人間関係。親の介護が問題発生、これらを原因として、自宅を手放さざるを得なくなる。でもこれらすべてに関係するのは、「お金！」ですっ。

家をやむなく手放しても、ローンが残る！ これらのリスクとの引き換えに、大きな買い物とその幸せを交換するのです。

そうリスクです！ ほとんどの人は、離婚もしないし病気にもならない、リストラも無いだろう、と考えます。でも、貴方の周りを見回してください。離婚した人・病気した人・リストラされた人・自主退職した人・親の介護をしている人、いませんか？ 貴方はそれに入りませんか？起きる可能性は低いかもしれませんが、でも起きる可能性も少なくないでしょう。それは、すなわち、リスクそのものなのです。

●「幸せの家」が、「絶望の家」に変わる瞬間

家を買って幸せな毎日！ のはずが、時折、後悔の毎日になる人！ 後悔くらいならまだましです。自分の選んだ「最高物件」だったはずの家が、ある日突然、「絶望の家」に大変身。なぜなら、【ローンが払えない！】。ローン滞納・差し押さえ……

払えなくなる理由は、病気・リストラ・離婚・子どものいじめ、直接的な原因はいろいろあれど、結局は、“払えるか・払えないか”に帰着します。

ましてや、物件そのものの目利きと、ローンの額に関係ありません。10億円の物件が5億円と格安で売りに出されていたとしても、そんなものに普通のサラリーマンが手を出せば、破綻するのは誰しも分かります。物件の善し悪しと自分のローン額は関係ないのです。

5億円は無謀だと即断できるとして、じゃあ自分は、どれくらいの物件価格まで大丈夫なのか？

教育費や他を充実させたいからと、1000万円が一杯いっぱい、なんて考える人もいれば、親からの援助があって、3000万円とか、貯金頑張って貯めました。とさらに上乗せ、6000万円の人もいます。

適正なローン額＝払い続けることのできるローン額

これ、忘れないでください。ときどき、というか、割りと頻繁に、借りられる額が適正なローンと考える人も大勢います。というのは、

家が欲しい → ローンの仮審査 → OK！

「やった～！ 借りられる」で突き進む人も、結構いらっしゃるのです。

住宅ローンの詳しい説明は第三章に述べますが、普通の庶民では、3000万円とか5000万円とかなかなかイメージが湧きません。

最初にイメージがあった方が良くと思うので、具体的な数字をまず、あげておきます。

【3000万円の土地付き戸建て、または、マンションの購入】

東京や大阪など、都市部でこの価格の物件はなかなか無いと言うくらいの値段設定ですが、これであってもこの物件を購入しようとする、諸経費といわれる登記費用や手数料がかかります。これがざくっと2割。つまり合計3600万円です。自己資金が2割くらいとして600万円、残り3000万円がローンです。

必要な資金	物件価格	3000万円	・諸経費(手数料等)	600万円
用意する資金	自己資金	600万円	ローン	3000万円

これを35年払いすると、1%の金利だとして月々85000円ほどです。

5年早く完済(30年ローン)で 96000円

5年遅く完済(40年ローン)で 76000円

もちろん、自己資金がもっとあるとか・ないとか、ボーナス払いを加えたりとか、いろいろ数字は変わりますが、こんな支払い額です

ここで出した物件価格は、大きな額です。3000万円という数字どころ

か、頭金の 600 万円でも頭で実感が沸かない人がほとんどでしょう。だから、つい、目先の月々の額の方が気になってしまいます。「30 年ローンならきついけど、40 年ローンなら払えそう」なんて思うもの。

でもっ！ 30 年とか 40 年とか、毎月 8 万円とか 10 万円とか、さらにボーナス払い 15 万円とか。こんな支払いがずっと続くのですっ！ ←ここ、注意して下さい。

今生まれた子供がいたとすれば、30 歳とか 40 歳とか。自分の年齢も今 35 歳なら完済するのは 65 歳とか 75 歳とか。自分の働き方も、子どもの教育費も、あるいは、親の介護・配偶者の病気、なんらかの生活変化があってもおかしくありません。そんな生活変化があってもローンの支払いはあるのです。

「もう、どうやっても赤字。いずれ貯金が底をつく！」

これが分かった時が「絶望の家」に変わる瞬間です。

●賃貸が得か？ 持ち家が得か？

あまり古い話をしてもいけませんが、とある昔、家（戸建て住宅）が圧倒的に供給不足になったことがあります。太平洋戦争が終わって高度成長期に入る頃、昭和 30 年代です。すなわち、映画・小説で言うと「三丁目の夕日」の時代。

この頃、戸建て住宅どころか、住む家さえなくて、市営団地や県営団地という集合住宅がわんさか建設されました。

そしてその後、団地脱出 → 郊外の一戸建てブームが始まりました、バブルが弾け銀行破綻や吸収合併が増えるころまで続きます。平成5年～10年くらいまでです。

この頃までは、“住宅業界バラ色の時代”です。大きな住宅メーカー・小さな工務店、家の設備関係にインテリア関係。広い意味で住宅業界黄金時代でありました。

では実際、どれくらい家が建てられたのでしょうか？

新設住宅着工件数という、国土交通省（旧名は建設省）の統計があります。これを見ると、

高度成長期の昭和50年代は、年間100万戸ペースで建設
バブル華やかしき昭和60頃は、年間160万戸ペースで建設

それが、平成不況にはいると、どんどん減少し、

平成10年には、年間120万戸
平成20年には、年間110万戸
今や、年間80～90万戸ペース

な～んだこれくらい？ なんて思わないでくださいね。もし、貴方の給料が3割4割減ったらどうですか？ 会社の売上げがこれくらい減ったらどうですか？とても大変なことなのです。

これだけ家を造ってきた結果、現在日本では、七軒に一軒が空き家という状況になっています。人口減少が始まっているからです。将来は、5軒

に一軒、4軒に一軒。少しだけ離れた郊外なら3軒に一軒になると予測している人もいます。これは、つまり、両隣が空き家状態になるということです。

不動産価格というのは、需要と供給で決まる面が大きいので、空き家の多い状態になってくると、そのような空き家多発地域では家賃相場が大幅に下落します。だから最近ではあえて「家は買わない。ローンなしの人生」を選ぶ人も出てきています。

「不動産を買っても、価値が下がるし。下がる財産は本当の財産じゃない!」、こう考える人たちですね。

また、中古物件も人気です。新築物件にこだわらない人々です。古家を自分風に改装・改築してそこに住むというスタイル。

中古住宅が流行ってきているのには2つの理由があります。一つは賃金・賃金アップが昔ほど期待できないということ。2つめは、中古物件の敷居の低下です。リフォームが簡単になったという点もあるかもしれません。

丁度、いま、おじさんやおばさんの部類の人たちがまだ若かった頃、すなわち、30年くらい前に、レンタルCDやレンタルビデオが流行りました。「買わずに借りるの? そんな時代なの?」と驚いたものです。その前のレコード時代には、レンタルレコード屋はあるにはありましたが、あまり見かけませんでした。

しかし、今ではレンタルには抵抗がありません。むしろ、レンタルで済ませるとか、ダウンロードです。「実物のジャケットカバーが欲しいから、買おうか」と曲や内容ではなく、外側のパッケージに価値を求めて買うかレンタルで済ませるかを考える時代になりました。曲を聴くより見て眺める・所有して喜ぶというところにお金を掛けよう、そうでなければ、レンタルで十分ってな具合。

これ、古い話だと思わないで下さい。アナタはいまこれくらいの長さのローンを組もうとしていませんか？ それくらい世の中の生活スタイルが変化するかもしれないのですよ。

賃貸住宅でも同様のことが言えます。

例えば、「家具付きレンタル」が少しずつ増えてきました。これはとくに学生さん向けの賃貸物件。学生さんたちが「入学 → 一人暮らし → 四年後に卒業」よりも、「家から通えるところ」を選ぶようになったという要因もあります。しかも、少子高齢化で学生数はどんどん減少する一方だから学生向けマンションでも家具付きで貸しちゃおう、と競争しているわけです。

こうなってくると、住むところは、耐久消費財としての意味合いが強くなります。愛着はそこそに、次買い替える・引っ越すと言う意味です。

“賃貸と持ち家、どっちが得か？”

オーナーの立場、すなわち、資産運用の面から見ると、「購入価格＋維持

費」の合計が、どれくらいの利回りで運用することになって、最後、どれくらいで売れるかで、「元が取れた」と計算することになります。

これすなわち、借り手のいない物件ならば、どんどん価値が下がることを意味します。

昔は、圧倒的に住む所がなかったので、「作れば借り手が現れた」のですが、今はそうではありません。借り手が出来る所まで価格が下がるのです。

そしてここが現代の最大の問題！ 需要の少ない空き家は、いくら値段を下げてでも売れません、借り手も現れません。すでに少し離れた郊外では、そんな借り手不在の場所も増えつつあります。

ローンを組んで家を買うということは、その不動産価値のリスクを背負いますから、その点では、これからは賃貸の方が得になるでしょう。でも、家は損得で買う物じゃありません。愛着、すなわち、そこでどんな生活をするのか？ どんな生活が待っているのか・したいのか？ その期待と喜びというメリットとその裏側に、長期のリスクやローン金利を払うというデメリットがあるわけで、これらはトレードオフになっています。だから、単純に損得では考えないで欲しいと思っています。つまり、先ほどの「なぜ家が」を優先して頂きたいのです。

実は、“賃貸が得か・持ち家が得か”、これを考えた時点で、貴方の住宅購入は、半分は失敗しています。

例えて言うと、「布団じゃなくベッドが欲しい。買ってきた。“大きいやつがものすごく安かった”。でも買ってきたのはいいけど家に入らない。どうしよう。」とか、「電気製品が壊れたので買ってきた、最新のやつが“も

の凄く安かったので買ってきた”。でも使いこなせず、結局最新機能は使っていない。昔のタイプでもよかった」

こんな損得だけが先行する買い物は、普通はしません、よね。

でも、マイホームという大きな買い物では判断を誤る人が多いのです。それはなぜでしょうか？ 30年先・40年先がよく分かっていないからです。もちろん、誰にも分かりません。ただし、ローンがある間は少なくともリスクを抱えている状態です。ここを忘れないでください。普通のサラリーマンは即金で家は買えないのです。

マイホームは総合判断、それも、長期の、少なくともローンが終わるまではどんな生活になるのか、目一杯想像力を働かせて欲しいと思っています。30年・40年の幸せの為に必要なことなのです。

●家は、買うモノ？・建てるモノ？

さて、皆さんは、「家は買うモノですか、それとも、建てるモノですか？」

住宅ローンの相談では、家を買う人が圧倒的に多いのですが、とりわけマンションだと、必然的に家を買うことしかできません。中小企業の経営者で、「一棟マンションを丸々建てよう、一番上はオーナーである私だ！」という人もいないわけではありませんが、まず、マンションは買うもの！という人が多いですね。

でもこれが戸建てになると、話が変わってきます。

住宅地を買ってそこに家を建てる人（建築条件付き土地の購入）や、新たな開発分譲地の購入、なんて方なら「家を建てる」でしょうし、すでに建築済みの家を土地と一緒に買うのなら「家は買うモノ」ですね。

最近、急激に増えているのが、親の家を取り壊して、親の土地に子どもが家を建てるというパターンです。これだと、「家は建てるモノ」。

当然これらの違いは、すでに土地が用意できているかどうかで決まります。

私の実家は田舎なので、先祖代々その地に住んでいるという人も大勢いらっしゃいます。こういう人たちにとっては、家は建てるモノであって買うモノではありません。別に田舎に限らず、京都の町の中心地であっても、「土地は先祖からの預かりモノ、そこに住み続けるのは当然だし、ましてや、売ろうものなら親戚から何を言われるか」、なんていう人も珍しくありません。

で、「買うモノ」か、「建てるモノ」か？

結論を先に書くと、どっちが正解ってものはありません。安く買って満足する人、高級物件を買って満足する人、値段には関係なく自分のこだわりが一番重要な人、いろいろです。もちろん後悔ばかりで失敗したという人もいます。

ただ、最初の意識で、「買うか建てるか」どちらなのか？ ここを住宅購入前には、はっきりさせておいてください。というのは、先ほどの5W1H、「Why」の答えにもなるからです。

「子供が大きくなるまでは家が汚くなるので賃貸なんだ」

これはこれで一つの選択です。逆に子供が大きくなる前に、

「子供と遊べる庭が欲しい」、

「自分の『庭』で子供と一緒に遊んでバーベキューして・・・」

なんて方もいます。

家は3回引っ越さなきゃ本当の自分の気に入った家は手に入らない、なんて言っていた人がいましたが、持ち家3回は普通の庶民には絶対無理です。

もし、「Why の答え」が絶対に譲れないもの、他を我慢しても構わないくらいに価値のあるものであったら、それはとても幸せな人生を歩める、ということです。逆に、家を買ったから他を我慢しなきゃいけないよ、と思ったら幸せにはなりません。

「もの凄くこだわって家を建てたい」、こんな思いがある人は、少々無理しなくてもしっかり頭金を用意できます。目標があって失敗もしたくないから、今住んでいるところが少々不便で手狭の賃貸住宅であってもその分を将来の夢に向けて、しっかり貯金できます。しかも、時間を掛けて準備もできます。

こういう時の時間、すなわち、夢を現実化させている時間というのは意外と楽しいものです。折角の楽しい時間を慌てて契約してしまって捨ててしまう事はありません。損か得か、これを家賃がもったいない、なんて思う人ほどこのワナにはまりやすいのです。

Why=もったいないから・・・×

何度も繰り返しますが、“Why”をまず考えてください。そしてその後、5W1H全体を考えて、しっかり準備して下さい。そうすると、幸せな家の購入計画・具体的な計画が少しずつできてきます。

●持ち家 vs 賃貸、最大の違いは 「リスクが変わる！」こと

「今、買うのと、5年後に買うのとどちらがいいですか？」

この質問には、次のような背景があります。

→ 土地価格が上がりそう・金利が上がりそう

5年間の家賃がムダ、でも、5年後の方が頭金が増えるだろう

持ち家 vs 賃貸！ 永遠の悩みではありますが、最大の違いは、先ほども書きました【リスク】が変わると言うことです。これを理解していない人が結構いらっしゃいます。

家を買ったとたんに転勤の辞令、これは良く聞きますね。実際にあった転勤族の45歳の方、

「もうこの年齢なら転勤はないだろう、仕事の面でも今オレをはずすことはない。この地域は気に入ってるし将来も老後もここで住もう、今が買い時だと思うし」

と、買ったとたんに転勤辞令、それも海外。もし戻ってきてもまずは本社で、この地に戻れそうなのは少なくとも10年後、定年まで戻れなければ15年後。再雇用まで勤めれば20年はかえって来られないかも。

こういう例はまだ良い方です。最近では、

- ・会社がなくなる・買収される・自分の事業所が閉鎖。
- ・災害で土地家屋に多大な被害。

もちろん、火災保険やその他の保険はありますが、上のようなリスクは、持ち家と賃貸とでは、そのリスクの大きさが全然異なります。子どもさんの教育事情もかかると、もっと変わってきます。というのは、晩婚化の昨今では、子どもの大学進学と定年が重なるという方が増えてきているからです。

だから、

- ・自宅から通学できる大学を探す のではなく、
- ・大学の近くで住むところを探す

こんな方まで出てきています。(実際のご相談では、関東か関西かという2択のお悩みでした。)

持ち家は、その家にずっと住み続けなければいけないのがリスクです。賃貸は簡単に引っ越しできるのがメリット。

家は資産だ！ とよく言います。それは、リスクも抱えるし維持費もかかる資産であるという点はぜひ理解していただきたい事であります。

●貯金1億円！ あえて「賃貸生活」を選ぶ人

とある相談を受けた40代の賃貸住宅にお住まいのご夫婦の例です。

最初の質問は、「早期退職しても、やっていけますか」というものでした。あえていうと、ごく普通の共働き夫婦です。貯金とほかに持株会とか多少の投資とか、すべて合わせると1億円の貯金。即金で家を買うことのできる金融資産をお持ちの方でした。

だからといって、貯めるのだけが目的なのではなく、ボーナスのほとんどは趣味や遊びや帰省費用で、しっかり使うし満足している。逆にボーナスが少ない時はこれを我慢する。それでも、月々はしっかり貯金しているというタイプの方です。

闇雲に貯金を目的とされている訳ではなく、“早期退職を”と質問されているように、それなりに自由な将来を望んでおられます。でも、どうすれば本当の満足ができるのか、ここでまだ考えがまとまっていないし、まだ年齢的に不確定要素が多いということでありました。

家や住むところにこだわりはない、むしろ、縛られる方が不自由で嫌、お金がある間はその分の可能性が残されている。可能性を減らすのは嫌、というお考えなのですね。

“サラリーマンである間は、会社に縛られていて本当の自由じゃない、だからこそ、本当の自由のために頑張って貯金している。問題は、いつ本当の自由が得られるか、定年退職まで待つつもりはない！”

この方にとっては、サラリーマン生活中の住居は転勤の可能性もあるし、耐久消費財としての意味合いが強い。「なぜ家が」の答えが最初からないわけです。だからこそ賃貸生活。

こういう方は、多いわけではありませんが少ないわけでもありません。とりわけ転職の可能性の多いサラリーマンなら、「定年後に家を建てる！」と思う方も大勢いらっしゃると思います。

まあ現実的・具体的にライフプランのキャッシュフロー表を作ると、その方の教育費がいつ必要になるかという予定や、その時々の方針、つまり、税制（住宅ローン控除や贈与特例など）の兼ね合いもありますが、まだ若くて子どもが出来るかどうか分からないし、ましてや、教育費のことなんてどうなるかわからないし……

……そんな中で何も考えずに共働きでローンを目一杯組んだら、奥さんの収入が減ったとたんにローンが苦しくなります。しかも、子どもが大きくなるに連れて教育費が掛かるようになります。

- ・教育費の準備
- ・住宅資金（頭金であっても返済分であっても）の準備

少なくともこの2点はしっかり、ライフプランを考えて決断して頂きたいと思っています。さらに付け加えておくと、教育費→住宅資金、の次には老後資金がやってきます。最近ではこれら3つが同時進行する時も結構あります。

私をご相談でライフプランを作っている時にいつも気になるのは、「高校の教育費」です。高校浪人はさせたくない、と言う場合なら、どうしても私立で教育費が高額になるからです。とくに、子どもが2人・3人とか、双子とかになる場合は要注意。

大事なのは、家を買うことよりも“幸せな家庭！”ですっ！

……そのための家購入なのですから！

●債務超過の恐怖！「ローン>家の価値」にするな！

家をローンで買くと、すぐさま自分が不動産という資産を持った気持ちになる方が多いのですが、普通のサラリーマンはローンという負債も同時に持ちます。だから厳密にはローンが残っている間は本当の自分のものじゃない！ と考えてください。【資産－負債】が本当の資産、純資産です。

「ローンが苦しい」→「家を売ってもローンが残る」

これ、債務超過です。企業なら大変なことです。ニュースに流れれば一気に株価が下落します。

この「売ってもローンが残る」という状態は、丁度、
3000 万円の家を買った！ ローンは 2600 万円。

でももし今すぐに売ったとしても 2400 万円。

こういうパターンですね。

この債務超過の話はあとで述べますが、もしこんな事になっても耐えられるかどうか？ ここが長いローンではとても重要なポイントになります。先が見えない時代だからです。

「いや、(30 年ローンだけど) 15 年くらい経ったら売って次にくつもりだし」

こんなことを言われる方が時々いらっしゃいます。完全に間違っているわけではありません。ある意味、不動産中古物件というのはリサイクルショップと同じなので、「即金で購入、あるいは、10 年完済ローン」くらいなら、まるで要らなくなったアクセサリや高価な時計・バッグのように、

「売ってお金に換える、次を買う！」ということも可能です、可能なのですが、でも、そんな心構えでは先々が心配になります。

2007 年頃のアメリカで起こったサブプライムローン危機、これは翌年リーマンショックにも繋がるわけですが、これは当時のアメリカの人たちが、「家を買えば、不動産価格が上がって、それを売れば次にはもっと大きな家を買える」と思っていたのが原因です。このために、少々ローンを組むには厳しい人たちにも、家への融資なら大丈夫だろうと、普通の収入では考えられないほど多額に融資してしまったのがことの起こり。無理なローンは、いつでも、禁物なのです。

家の購入は、「こういう環境で暮らしてみたい」という気持ちがあって、さらに、子どもの生活、つまり、学校が絡むと地域の繋がりも幅が広がっていきます。PTAやクラブ活動。塾や自治会の交流など。そして、それを日々の活力に生きている人も大勢いますし、それが普通です。

定年直前にローンを組んだというお客さんがおられました。57 歳で 3400 万円のローンです。その後 10 年たっても、地価が下がったので、売るに売れない、ローンが残る状態。

「もうちょっと頑張って貰って、せめて、家を売ればローンが消えるところまで行けば、いろいろ方法も考えられるのですが。あと 5 年ほどですね」と答えざるを得なかった人がいます。

せめて、いざとなれば、売れば借金が消える！ こういうことを常に意識しておいて欲しいと思っています。これは企業会計でバランスシートを意識しておく、というのと同じです。

● 4つの間違いさえしなければ、住宅ローンは大丈夫

さて、多くある間違い例を一挙に大公開します。

「家賃と比較」「ネーミングに弱い」「十年後が全然見えない」「家賃と比較するなら三十五年後」の4つです。

(1) 家賃と比較

章の冒頭に書いた、「月々7万円、わぁ家賃と一緒に」「家賃って捨てているモノだよな、だったら家を買う方が得だよな」。この考えから入ると、絶対に失敗します。

何故なら、月々7万円は、ローンの返済分しか入っていないからです。持ち家になると、まず、固定資産税が必要です。例えば、年間10万円。光熱費も居住面積が大きくなると普通は増えます。毎月光熱費が1万円アップ！

そして、最も困るのがメンテ費用ですっ！

賃貸はメンテ費用がかからないのですね。大体、新築して築20年くらいならなんとかなります。問題はその後。屋根や壁は手入れをした方が良く、配水管のつまりや風呂の修繕、水回り関係は非常に多い。というのは、壊れたら否が応でも修繕しないと使えないからです。数十年の長いローンであれば必ず必要になってきます。もし風呂場を作り替えようなんてなると、100万円・200万円は簡単に飛んでいきます。だから年間平均でなると、年間10万円くらいのリフォーム費用は、考えていて欲しい、という事になります。

こういうメンテ費用が賃貸だと違います。設備の修繕は自分が故意に壊したものでない限り、大家さんの責任です。「クーラー壊れました」「ガスレンジ壊れました」と電話すればいいだけ。家賃と比較してしまう人はここを取り違えている人がとても多いと思います。

もし、物件がマンションなら、さらに別の話があります。月々管理費（管理人費用）と修繕積立金です。共用部分のメンテに掛かるお金ですね。例えば、エレベーターがあるとします。30 年経てば交換が必要になってきます。もちろん、定期的なメンテナンスも必要です。これらの費用は住人みんなで払う必要があります。

共用部分の費用というと、エレベータに限らず、2 段式駐車場の設備とかオートロックドア・インタホンとか、防犯用カメラとか、いろいろな設備をみんなでメンテナンスしていかなければならない。これはメンテナンス費用がかかるという点では、共用でも個人でも一緒。ただその内容が違うだけ。

（ちなみに、戸建てのメンテナンスは第 4 章に述べることにします。）

しっかりメンテナンス計画を立てて、せめて、ローンが残っているのに、もう住めない！ なんてことにならないようにお願いしたいと思います。

（2）ネーミングに弱い

【家が欲しい病】にかかっている時の症状の一つです。

○△台とか、○△が丘とか、○△区とか、○△市○△町とか。こんな、

地名・地区名が気になってしまう人が結構いらっしゃいます。「絶対、渋谷区がいい」とかですね。こういう人は、「残りわずか、最後の一軒」なんていう言葉にとっても弱いし、「この地域ではこれだけの物件は、今後 10 年は出ないでしょう」なんていう言葉に引っかかりやすい人です。

古典的には、「庭付き」とか、「最上階」とか、「南東の角」とか家の位置や方向に弱い人や、「広めの 5 LDK」とか、「流行のカウンターキッチン」とかに弱い人もいます。ちなみに、過去のキーワードだと、今や当たり前の“フローリング”もあれば、ちょっと影の薄くなった“ミストシャワー”というキーワードが流行った時もありました。最近では“太陽光発電”ですし、震災前までは“オール電化”もキーワードの一つでした。“ツーバイフォー”も結構、長続きしています。懐かしさついでに書いておくと、今だとビックリなのですが、昭和 30 年代だと、“水洗便所”が人気のキーワードだった時代もありました。

もちろん、これら地名や構造や設備へのこだわりが、長年の夢であって、それ以外で達成できないのであれば、私も少々無理なローンであっても私も後押ししたくなります。でもかなりの割合で、「あっちよりはこっちが良い」というくらいのレベルの人も多いのです。

ネーミングによる価格上昇、それと自分のテンションアップが具体的に、かつ、冷静に見えて一体どれくらいのものか、今一度、適切に判断して欲しいと思います。

（３）十年後が全然見えない

この「十年後」には二つの観点があります。「自分自身」と「周辺地域」

の二つの観点です。ましてや 35 年ローンならば 35 年先を読まなければなりません。

例えば、私の実家は、その昔の新興住宅街です。自治体全体で人口が数千人の町の一角ですが、この住宅地には昭和 50 年代に引っ越してきた人が大勢住んでいます。今や皆さん、後期高齢者です。

子どもと一緒に生活している人はざっと見て 2 割。残りの 8 割は老夫婦世帯か未亡人・男やもめ状態の高齢化住宅街になりつつあります。この住宅街の 10 年後を考えてみて下さい。みんな後期高齢者です。もし 30 年後なら、この住宅街は、子どもや孫が移り住むか、あるいは、第三者が引っ越ししてこない、と、どんどん歯抜けになる地域。少々の地域開発があっても歯抜けになる事間違いなし、と思っています。(逆に、そんな物件は格安で手にはいるようになる地域ともっています。)

10 年後、20 年後、30 年後、そして、ローン完済の時にはどうなっているか？ もし 35 歳で 50 年ローンを組めば 85 歳までの支払いが続きます。途中で定年退職を挟むし高齢による病気で、いくら生涯現役・ずっと働くよ、と考えていてもそれができるとは限りません。年齢を考えればできないと思う方が正常でしょう。

住宅ローンを組む際には、35 年ローンくらいを使う人が多いかと思いますが、もし、今生まれたばかりの子どもさんがいれば、その子どもは 35 歳ですし、自分が今 35 歳なら、完済時には 70 歳になっています。それまでローンを払い続けなければならないというリスクがあるのです。

現代は、働くことも生活そのものも、「安定」が難しくなってきました。なのに、昔の意識のままに、大きな契約＝長いローンを組んでしまう人が多すぎると思っています。

(4) 家賃と比較するなら三十五年後

これまでの(1)～(3)のまとめにもなりますが、家賃と比較するのならローンの終わる三十五年後と比較してください。

今、「築三十五年の家」を借りるといくらかの家賃ですか？

自分の年齢は、子どもの年齢は？

自分の仕事はどうなっているか？

パパパッと自分の年齢に 35 を足して、考えてみる。これだけで「家が欲しい病」の症状はぐーんと改善します。でも 35 年先なんて読めないですよね～、これが家を持つことのリスクです。

もし手持ち資金が多くあって、ローンが 10 年で済むのなら、三十五年後ではなく、十年後でOK。だから、「安定を望んでいる人ほど」「リスクを避けた人ほど」、貯金を目一杯頑張ってもらって、短いローンで済むようにして、家を購入してください。

正確に言うと、家を買うことがリスクなのではなく、大きな借金を持つことがリスクです。だからそのリスクを減らそうとすると、手持ち資金を大きくする！ もの凄く単純なことであります。

●二世帯ローンが増えている必然的な理由とは

現在、私への相談の中で、二世帯ローンの相談が非常に増えています。親の家が古くなったので子どもが建て替えるというパターンです。

親 70 歳、子ども 35 歳、みたい相談です。子ども名義で建てる場合もあれば、親子リレー返済の相談もあります。もちろん、退職金で取りあえずは親が払うけどその後は子どもに、というものもあります。

二世帯が増えている理由はとても簡単です。まず、その昔、住宅ブームがありました。この時に家を建てた人は、いくら“綺麗にお使いです”であったとしても、もう随分年月が経って、そろそろ建て替え時期に来ているということ。

そしてもう一つ。子どもは一人っ子・あるいは、二人までの世帯がほとんど。しかも、親の土地なら土地代がかからないし、子ども（親から見れば孫）も面倒見て貰えるし……

……共働きが増えている現在ではとても重要なポイントです。

でもこの子どもの将来はどうか？ 親の介護は同居ならばしやすいでしょう。でも自分の介護が必要になった頃に肝心の家が、古くなっているのです。だから自分の子どもも同じ事をして貰う、なんて考えている人はまずいないでしょう。ローンが終わる頃、親に見て貰う孫は 35 歳とか、なのです。

自分の将来、少なくともローンが終わる時のことを、ほんの少しだけで良いので考えてみてください。

●資金計画の盲点！ ローン以外にかかる費用

実際に、家の購入を目前にして、

物件価格を見る → 頭金とローンを考える → 諸費用が足りない

こういう人も大勢います。「地盤調査したら、土地改良費で水はけを良くした方が良いと判定を受けたんですけど、そのお金が足りなくなって.....どうしたら良いですか？」というような質問を受けることもあります。地盤・上下水道・私道の有無あたりは、先にチェックしておきたい項目です。

そんな突発費用を除いたとしても、普通の住宅購入では次のような諸費用が必要です。半端な額ではありません。どれも数万～数十万円単位のお金なので合計すると結構な額になりますから、忘れないで起きましょう。

【諸費用】

購入時：登記費用＝不動産取得税・登録免許税、司法書士手数料

・・・銀行おかかえのところがやる場合が多い

ローン手数料＝銀行事務の手数料と法的な契約書に貼る印紙代

保有時：固定資産税と都市計画税

・・・毎年課税で、購入の年の分は日割り計算が多い

他には、

火災保険料・引っ越し費用・一時期でも仮住まいが必要ならその費用
粗大ゴミ（タンスやベッドを捨てる時もあれば、

古家付きの土地から古家を解体運搬までいろいろ）

不動産情報誌を見てみると、上のような費用もかかりますよ！ と書いてくれているのでここでは詳しく書きません。

問題はその後です。本家本元の資金計画の盲点は、第四章のメンテナンス費用！ こちらのの方が何十倍も大事で多額です。

教育費や退職金や介護費用など、全く考えずにローンを組むと、安心できる家はやってきません。ある日突然「絶望の家」に変わってしまいます。