

マイホームが購入できるか、住宅ローンの返済は可能か

マイホーム購入の検討事例

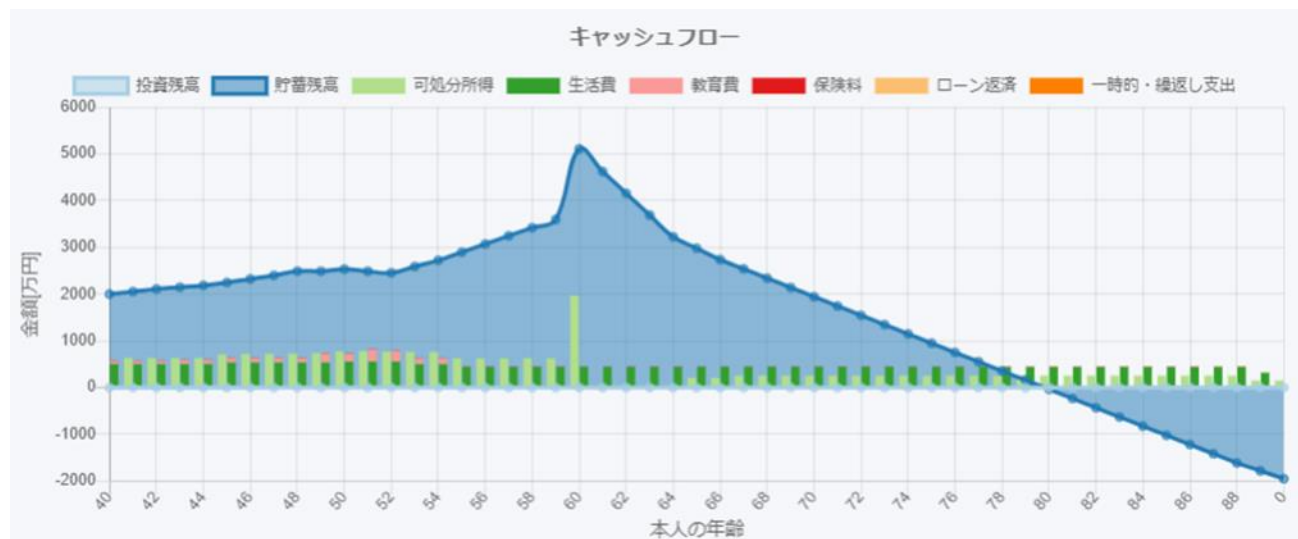
1. ベースモデル家族の基本情報

- ✚ 本人 会社員 40 歳 年収 700 万円 60 歳で定年退職予定
- ✚ 妻 パート 38 歳 年収 100 万円 子供が大学卒業まで働く予定
- ✚ 子ども 2 人 10 歳と 8 歳 (大学まで公立と仮定)
- ✚ 貯蓄 2,000 万円 (マイホーム購入のために蓄積)
- ✚ 現在の住居費 168 万円 (月額 14 万円、管理費込み、郊外の賃貸マンション)
- ✚ 住居費、教育費を除くその他の支出 336 万円 (月額 28 万円)
- ✚ 教育費 64 万円 (32 万円×2 人)
- ✚ 医療保険 終身払い 1 人月額 5,000 円に夫婦で加入
- ✚ 全支出 580 万円 収支 +55 万円

上記の基本情報を入力して、ライフプランシミュレーションを実行すると、以下の結果を得る。

2. ベースモデル家族のシミュレーション結果

- ✚ 現状の生活レベルを続けていくと、本人 80 歳ごろに資金不足となる
- ✚ それまではキャッシュが不足することはないため、老後の資金を中心に改善を図る必要あり



現状においても、やや老後の資金不足があるが、それはそれで、他にも手の打ちようはありそうなため、いくらかのマイホームであれば購入できそうか、購入した場合に課題などがあるかを、シミュレーションにより確認してみる。

3. マイホーム購入物件の情報

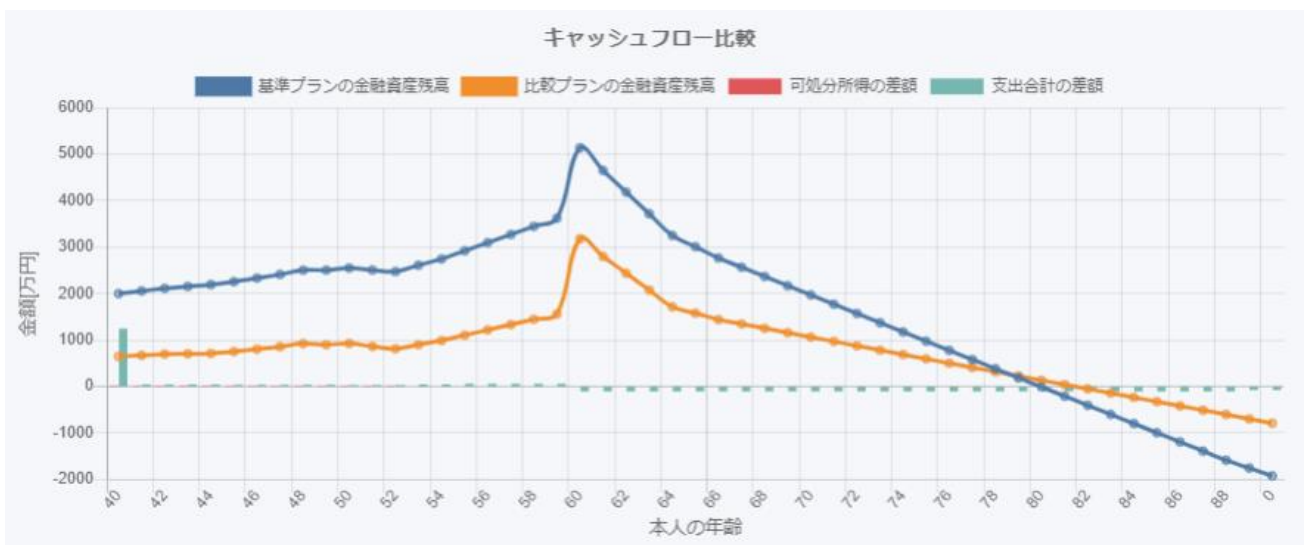
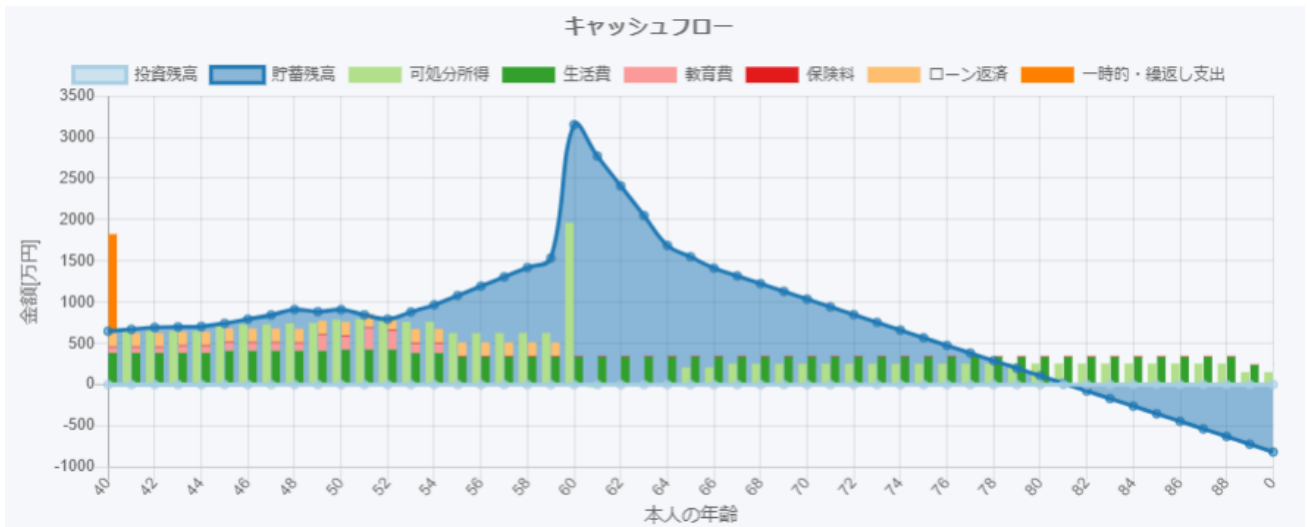
- ✚ 物件価格 4,000 万円 (税込、郊外の新築マンション)

- ✦ 頭金 1,000 万円
- ✦ 諸費用 200 万円（物件価格の 5%とする）
- ✦ 住宅ローン 3,000 万円 1%固定金利 年間 166 万円×20 年返済
- ✦ 住宅ローン控除 13 年間で 183 万円（14 万円×13 年の非課税収入とする）
- ✦ 住居費 共用部管理費、修繕積立金、その他住戸内修繕費、固定資産税など 月額 4 万円とする
- ✦ 将来のリフォーム費用は含んでいない（別途用意する必要がある）

上記のマイホーム購入物件の情報を元に、住宅ローン、住宅ローン控除、住居費（生活費）、頭金と諸費用の一時的支出を入力して、ライフプランシミュレーションを実行すると、以下の結果を得る。

4. マイホーム購入検討シミュレーションの結果

- ✦ 仮定した物件をマイホームとして購入しても、本人 80 歳ごろに資金不足となる状況に変わりはない
- ✦ 60 歳までは住宅ローンの返済により金融資産はあまり増えないが、資金不足に陥る前は、1 年分の可処分所得以上の金融資産を確保できる
- ✦ 住居費（生活費）が減るため、住宅ローン返済後は支出が減少して、将来の不足額が減少する



なお、一般的には、25～30 年前後で住戸内の大規模なリフォームが必要になるため、その資金を準備

する必要があること、マンションの場合は50年前後で建て替えの可能性も出てくることから、場合によっては将来の課題となる。

5. 注意事項

本資料は、ライフプランシミュレーションを用いて、マイホーム購入を検討する事例を示したものです。ここで用いられている家族情報や物件情報などは架空のものであり、実在する個人に属するものではありません。また、ここに示した金額等は一例であり、マイホームが購入可能な条件や結論を一義的に示すものではありません。実際の検討においては、個々の金額等を当てはめ、また、将来のライフプランや他の様々な条件、リスクを加味してご検討ください。

6. 作成

2022年6月26日 初版作成

2023年4月13日 2版改版 最新のライフプランシミュレーションで実行した結果に差し替え

7. 参考資料

1_simulation_base-model.pdf (ベースモデルのシミュレーション結果)

2_simulation_housing.pdf (マイホーム購入のシミュレーション結果)

3_loan_housing.pdf (住宅ローン計算結果)