



そこが知りたい

くらしの金融知識

50代に差し掛かると、生涯のライフプランを具体的に考え始める人も多いでしょう。そのなかには、これまでは賃貸で暮らしてきたけれど、このままずっと賃貸暮らしを続けていくのか、それとも住宅を購入したほうがよいのか、悩んでいる人もいるのではないのでしょうか。そこで今回は、50代からの住まいをどうするか、賃貸と購入の両面から考えていきます。

賃貸それとも購入？ 50代からの 住まいを考える

50代は、子育てが一段落する一方、老後の生活が気になり始める年代です。住宅ローンを組む場合、通常は長期間に渡って返済が続きますので、比較的余裕を持って住宅ローンを組むことができる最後の年代といえるかもしれません。

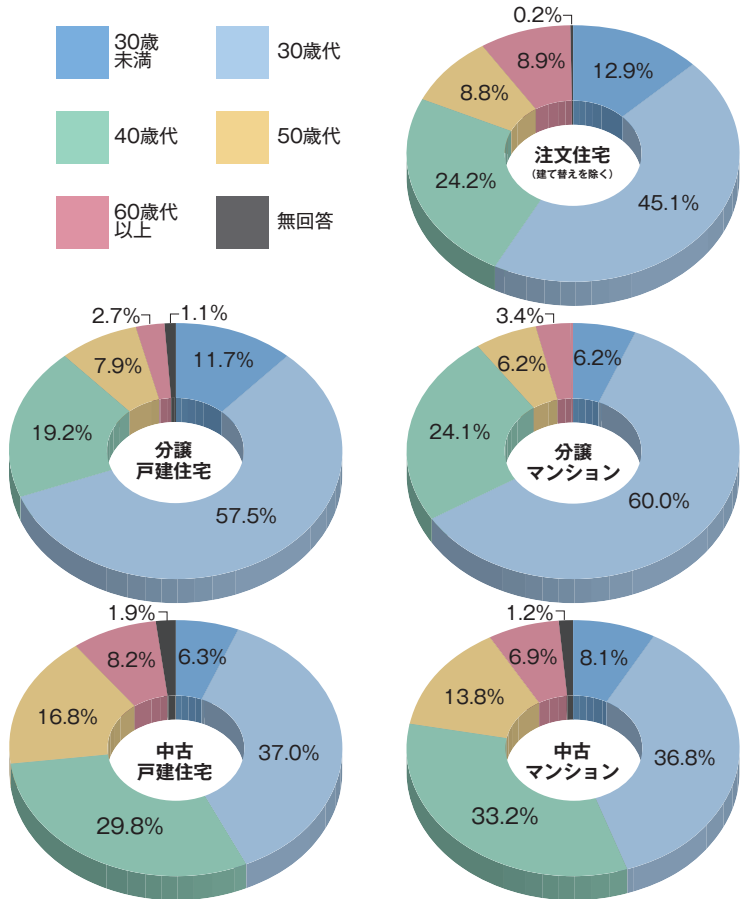
50代は、住まいについてどのような意識を持っているのでしょうか。住宅金融支援機構の「2018年度民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編】（第2回）」によると、住宅の取得動機について、20～30歳代では

「子どもや家族のため」が突出しているのに対して、50歳代では「老後の安心のため」が多数を占めています。

また、国土交通省の「平成30年度住宅市場動向調査」によると、住宅を一次取得（初購入）した人のうち50歳代以上が占める割合は、注文住宅が17・7%（50歳代8・8%、60歳代以上8・9%）、分譲戸建住宅が10・6%（50歳代7・9%、60歳代以上2・7%）、分譲マンションが9・6%（50歳代6・2%、60歳代以上3・4%）となっています。中古物件の場合



【図表1】住宅一次取得者の世帯主の年齢分布



(出所) 国土交通省「平成30年度 住宅市場動向調査」を基に監修者作成

では、戸建住宅が25・0%（50歳代16・8%、60歳代8・2%）、マンションが20・7%（50歳代13・8%、60歳代以上6・9%）を占めています【図表1】。

こうしたデータを見る限り、住まいを確保し安心して老後を迎えたいといった目的で、50代以降に初めて住宅を購入する人は相応にいらっしやるようです。

このまま一生賃貸で過ごすにしても、住宅を購入するにしても、50代以降の住まいを考えるときにあらかじめ確認しておきたいのは、将来に渡って払い続ける

ことが可能な住居費の目安です。一般的な会社員の賃金は、50代前半でピークを迎え、その後、役職定年や定年後の継続雇用を経て、65歳で年金生活に入ることになります。つまり、50代から定年後までの15年程度は、収入の変化がとて大さいのです。

現役時代なら、多少無理をして住宅ローンや家賃を毎月支払っていても、それほど大きな負担には感じないかもしれませんが、しかし、年金生活になってから毎月多額の住居費を支払っていくことに

賃貸の魅力は自由度の高さ 購入の魅力は住み心地

は、相応の負担感が伴います。実際に年金生活に入ってからこういった事実に気づいても、対応できる手段は限られてしまいます。だからこそ、どれくらいに住居費であれば無理なく支払い続けていけるのかを、早めに把握しておくことが大切です。

収入に関しては、50代なら将来受け取る年金額も見えてきます。日本年金機構から毎年誕生日に郵送される「ねんきん定期便」や、同機構のWEBサイト「ねんきんネット」を参考にして、ご自身の年金に関する情報を確認していただければと思います（ねんきんネットでは、24時間いつでも最新の記録〈毎日更新〉を確認することができます）。

賃貸、購入それぞれに魅力もあれば、気におかなくてはならないこともあります。

まず、賃貸の場合は、将来収入が大きく下がったとしても、収入に見合った物件を見つけて引っ越しをすることができま

り室内で孤独死したというときに、借り主に代わって支払いをしたり、身元引受人になったりする人）の問題でしょう。家賃保証会社を利用することで連帯保証人が不要となる物件も増えていますが、借り主が高齢者の場合はやはり、家賃保証会社に加えて連帯保証人も確保することを求められることが多いようです。

一方、住み心地という面では、購入するほうが賃貸よりも勝るといえるでしょう。予算の範囲内であれば、自分好みのデザインや設備を取り入れたり、自由にリフォームをすることができます。マンションで賃貸と分譲を比較しても、設備が充実し、耐震・防音性やセキュリティ面などで優れている物件が多いのは分譲のほうです。また、賃貸は1〜2人用の物件が比較的多いのに対し、分譲は間取りや広さの選択肢も豊富です。しかも、住宅ローンを組んだ場合でも、完済すれば将来的な住居費の負担も少なくて済み、「持ち家」という一つの資産として、子どもに引き継ぐこともできます。

ただし、住宅ローンを組む場合には、一般に、初期費用として頭金や諸費用などまとまった現金が必要になり、その後も長期に渡りローンの返済が続きます。設備や建物のメンテナンスも自分で行う必要があるほか、固定資産税や都市計画税を毎年支払うことになります。また、住宅ローンの完済までは、そう簡単に引っ越しをすることができません。もちろ

【図表2】 購入と賃貸のメリット・デメリット

	購入	賃貸
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・「持ち家」という資産を得られ、住む場所の不安がなくなる ・自分好みのデザインや設備にできる（リフォームも可） ・耐震・防音性やセキュリティ一面などに優れた物件が多い ・間取りや広さの選択肢が豊富 	<ul style="list-style-type: none"> ・収入の変化に応じて引っ越しができる ・税金（固定資産税など）を支払わなくてよい ・設備や建物のメンテナンスを自分でする必要がない ・住居費をコントロールしやすい（敷金・礼金などを除けば原則、家賃と更新料、火災保険料のみ）
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローンを組むにせよ、まとまった初期費用（頭金や諸費用など）が必要 ・税金（固定資産税など）がかかる ・簡単には引っ越しができない ・設備や建物のメンテナンスが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢になると更新や新規の入居を断られる場合がある ・連帯保証人が必要な物件がある ・老後も家賃を支払い続ける必要がある ・資産にならない

（出所）監修者作成

ん、貯蓄が十分にあるなら問題ありませんが、身の丈に合わない高額なローンを組んだり、ローン返済に退職金をつぎ込んだりすると、老後のマネープランが大きく狂う可能性もあります。

これまでご紹介した内容を含め、賃貸と購入のメリット・デメリットを【図表2】で整理していますので、参考にしてください。

なお、賃貸と購入という二つの選択肢以外に、老後は親の持ち家に移り住む予定を立てている人もいるでしょう。しかし、その場合でも、老後の住居費がまったく

賃貸に住み続ける場合は「UR」も選択肢に

かからないということではありません。例えば、高齢化に伴い、バリアフリーにするためのリフォーム費用が必要になったり、老朽化による修繕や建て替えが必要になるケースもあります。そのため、ある程度の費用を準備しておく必要があります。

連帯保証人は、多くの場合、「就労収入があり近くに住む人」という条件を満たす必要があるため、子どものいない夫

婦や単身者では、老後の連帯保証人探しに苦労することもあるようです。そんなときのセーフティネットとなっているのが、「UR（独立行政法人都市再生機構）」の賃貸住宅です。URは国土交通省の所管で、前身はかつてニュータウンや大規模団地の開発・供給を手掛けた日本住宅公団です。

URの物件は「保証人」、「礼金」、「仲介手数料」、「更新料」の4つのナシがセールスポイントです。もともとファミリー向けの物件だったところが多く、一般的な賃貸物件と比べて部屋も広めで住みやすいのが特徴です。その一方、部屋の面積が家賃に反映されるため、同じ部屋数の民間の賃貸住宅に比べると、家賃は高めになる傾向もあるようです。また、入居条件には収入の下限があるほか、将来も継続する安定収入がない場合は、家賃の100倍の預貯金が必要です。

こうした留意点を踏まえれば、ある程度の貯蓄があるのであれば、連帯保証人が不要のURは「一生賃貸」の選択肢の一つになり得るでしょう。

住宅を購入する際は広さもポイント

50代で住宅を購入するならば、老後の生活を見据えて選ぶことがとても大切です。もちろん個人差はありますが、60代までは元気でも、70代に入ったら急速に

足腰が弱って2階へ上がるのもつらくなつたという話もよく聞かれます。また、窓の鍵をかけ忘れるなどの危険性も高まります。そうした観点で考えれば、子どもが独立した後の夫婦2人の世帯の場合には、マンションも有力な選択肢となります。バリアフリータイプのマンションであれば、室内で階段の上り下りをする必要はありません。間取りも、夫婦2人が住むのに不足しない程度にコンパクトなところを選ぶことにより、玄関や各部屋の見通しがよく、窓の鍵のかけ忘れなども相対的に減らすことができます。

また、住宅を購入する際には広さにも気を付けましょう。というのは、登記簿上の面積（登記床面積）が50㎡以上あるかないかで、その後の税金が大きく変わってくるためです。まずは、住宅ローン控除で、10年以上のローンを組んで自宅を購入したとき、年末のローン残高に応じて所得税などが還付されます。しかも、消費税率引上げに伴う支援策として、2019年10月～2020年の12月末までに新たに契約・引き渡しされるなど、一定の要件を満たした場合には、控除の適用期間が従来の10年から13年に拡大されます。

住宅を登記する際にかかる登録免許税の税制優遇や、住宅資金を贈与してもらう際に使える住宅取得等資金の非課税の特例の要件も50㎡以上になっています（後者は240㎡以下）。

住宅購入時は床面積 「50㎡以上」で税金が変わる

- ☑ 住宅ローン控除の対象は50㎡以上
- ☑ 登録免許税の税制優遇の対象は50㎡以上
- ☑ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例が適用になる要件は50㎡以上240㎡以下
- ☑ 不動産取得税の税制優遇（建物部分への税金が最大ゼロ）の対象は50㎡以上240㎡以下
- ☑ 固定資産税の新築住宅の税制優遇（建物部分への税金が2分の1）の対象は50㎡以上280㎡以下



さらに、課税床面積（マンションの場合は、共用部を含む登記床面積の延床面積）が50㎡以上240㎡以下なら、不動産取得税の建物部分の税金が最大ゼロになることもあります。毎年かかる固定資産税についても、50㎡以上280㎡以下という要件を満たした新築住宅は、建物部分への税金が2分の1になるという税制優遇があります（優遇期間は、要件により3年ないし5年となります）。

退職して就労収入がなくなると、住宅

住宅ローンを組むときに 気を付けるべきこと

ースですが、マンションの広告などでは壁の中心線を基準に測った壁心ベースの面積が表示されていることがあります。広告が50㎡以上だからと安心していたら、登記床面積は50㎡に満たなかったということもあるので、注意しましょう。

ローンの審査を通過するのは厳しくなります。手持ちの資金だけで購入できるなら問題はありませんが、住宅ローンを利用するのであれば50代がラストチャンスといえます。設計上は80歳までローンを組むことは可能ですが、老後の生活を考えれば、頭金を多めにしてローンはできるだけ短めに。退職前に大半を返済し終えるようにしておきたいものです。

金融機関が住宅ローンとして融資してくれる金額は、原則として年収負担率（総返済負担率）の35%までです。年収負担率というのは、年間のローン返済総額を税込みの年収で割った数字のことです。例えば、月々の返済額が10万円のローンを組んだとすると、年間のローン返済総額は120万円になります。これを年収で割ったのが年収負担率ですから、年収600万円の人であれば20%、年収1000万円の人であれば12%となります。50代前半は現役時代で最も賃金の高い時期ですから、融資枠も大きくなります。しかし、「審査さえ通れば返済はなんとかなるだろう」と軽く考えていると、後々大変なことになりかねません。その後の収入の変化を想定し、年収負担率は最大でも15%に抑えておきましょう【図表3】。「貸してもらえ額」よりも「返せる額」を考慮することが大切です。

もう一つ知っておきたいのが、ローンの種類です。①返済期間中は返済額が一

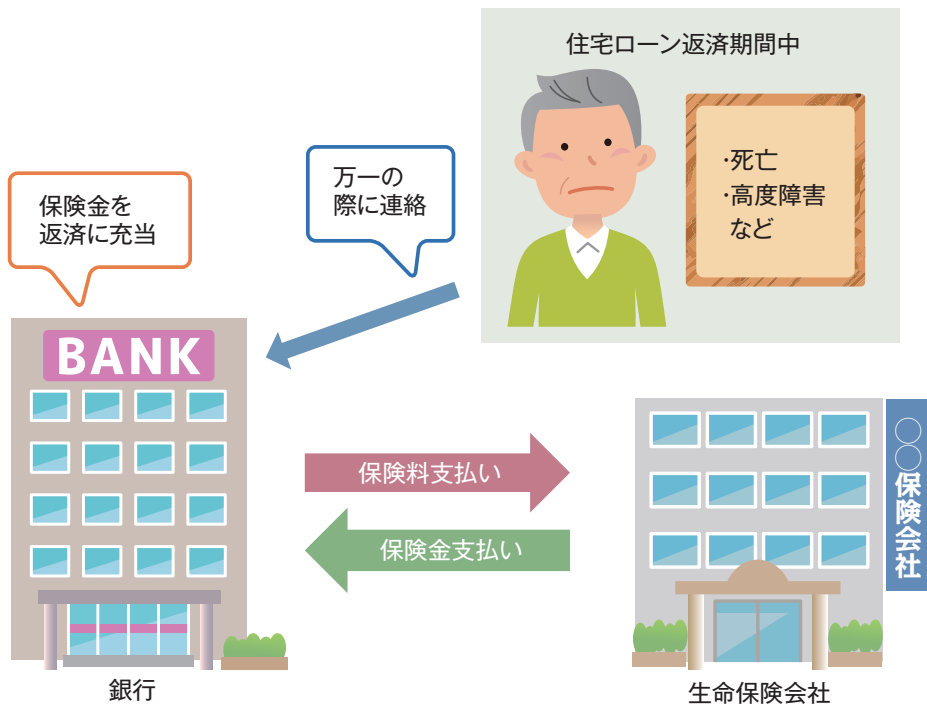
【図表3】 年収と毎月の返済額から見る年収負担率の目安

年収	返済額7万円／月	返済額10万円／月	返済額15万円／月
600万円	14%	20%	30%
800万円	11%	15%	23%
1000万円	8%	12%	18%

※15%を超えるとハイリスク（黄色）

（出所）監修者作成

【図表4】団体信用生命保険(団信)の仕組み



(出所) 監修者作成

定の「全期間固定金利型」、②一定の期間だけ金利が固定される「固定金利期間選択型」、③契約時の金利は半年しか固定されず、以降はその時々々の金利が適用される「変動金利型」の三種類あります。現状は、低金利によりそれほど大きな

差はありませんので、今後の金利動向に左右されず、借入時に返済額を確定させたほうがよいと思う人は①を選ぶと安心です。
ちなみに、①の代表格といえるのが「フラット35」です。住宅金融支援機構

と民間の金融機関が提携した住宅ローンで、最長35年間の固定金利で、現在は1%台という金利の低さが特徴です。
また、住宅ローンの契約者が返済期間中に死亡したり、高度障害状態になるなど、返済不能になったときに住宅ローンの残額を肩代わりしてもらえ、仕組みとして、「団体信用生命保険(団信)」があります【図表4】。住宅ローンを利用するときには、団信への加入を条件としている金融機関が多いですが、健康状態によっては加入できないこともあるため、事前に確認が必要です。最近では、死亡や高度障害以外に、がんや3大疾病(がん、脳卒中、急性心筋梗塞)、8大疾病(3大疾病および5疾患(糖尿病、高血圧性疾患、肝硬変、慢性腎臓病、慢性腎不全))などに罹患した場合にローンの返済が不要となるオプションが付いたものも増えてきています。いざというときの備えという点では魅力的ですが、年齢制限があるものが多いほか、0.1~0.3%程度が店頭金利に上乗せされることが多いことは覚えておきましょう。いずれにせよ、住宅ローンを組む場合には、住宅ローンの種類や金利だけでなく、こうしたオプションも含めて、金融機関の比較検討が必要です。
なお、住まいの購入は一生の買い物だけに細部にこだわって予算オーバーになりがちですが、購入資金の上限を

見極め、身の丈に合ったローンを組むことが肝心です。そして、できるだけ繰り上げ返済することを心がけ、退職時までの完済を目指しましょう。それが難しい場合には、退職金の一部を使って一括返済するという手もあります。ただし、人生100年時代といわれるなか、老後の「虎の子」である退職金すべてをローンの返済につぎ込むのは禁物です。
ここまで、50代からの住まい選びについて紹介しましたが、賃貸に住み続けるのがよいのか、購入をするほうがよいのかは、老後のライフプランや住居費の予算などによって変わってきます。いずれにしても退職してからではなく、現役時代から考えておくことが大切です。年齢を重ねると選択肢が狭まることもあるので、できるだけ早いうちから、老後の暮らしについて準備を進めておきましょう。

そこが知りたい

くらしの金融知識

監修：竹下さくら (たけした・さくら)

ファイナンシャル・プランナー (CFP®)、1級ファイナンシャル・プランニング技能士、宅地建物取引士資格者、千葉商科大学大学院客員教授、東京都中高年勤労者福祉推進員。なごみFP事務所を共同運営し、個人向けのコンサルティングを中心に講師・執筆活動なども行う。保険や不動産分野の相談を得意とする。