

住宅取得を目指し積み立てるならどの制度？

NISA と財形の併用でリスクを取りながら資産形成する

金融調査部 研究員 是枝 俊悟

このシリーズでは、個人投資家の視点に立って、複数の制度を横断的に比較分析し、各制度の活用法を徹底研究します。第2部では、局面ごとにどのような制度を利用すべきか「利用局面→制度」の分析を行います。

第2部の2回目は自身の住宅取得のための資金を形成する場合について考えます。候補となりそうな、財形住宅とNISAを横断比較して、どのような人にはどの商品・制度が向いているのかを検討します。

1. 住宅取得は「ゴール」でなく「通過点」

今回は、住宅取得資金を形成する場合について検討します。

FP（フィナンシャル・プランナー）の間では、住宅を購入する場合は、購入したい住宅の価格に対して少なくとも20%以上は預貯金を準備しておくべきと言われています。住宅ローンを利用するには頭金として購入金額の10%以上を用意することが望ましいと考えられ¹、登記や保証料などの諸経費にも購入金額の10%程度が必要となることが一般的だからです。

住宅取得を目指して資産形成を行う場合、預貯金で積み立てを行わなければならないとは限りません。上場株式や投資信託などは、いつでも換金して、頭金や諸経費に充てることができます。

実際に住宅を取得し、頭金や諸経費が必要になる時期まである程度期間がある場合は、その間に運用を行うことも視野に入ります。

その際、意識しておきたいこととしては、ローンを借り入れて住宅を取得した時点は家計にとって「通過点」に過ぎず、決して「ゴール」ではないということです。住宅取得時に所要額を準備できれば「通過点」をクリアしたことになりますが、住宅ローン完済という「ゴール」はまだまだ先です。

最低必要な金額は住宅取得時に必ず準備する一方で、できれば「ゴール」により一歩でも近づくため、より多くの資産を住宅取得時点までに形成しようとする発想を持った方がよいので

¹ 例えば、財形住宅融資で融資を受けられる金額は住宅購入額の90%以内（かつ財形貯蓄の残高の10倍以内）です。フラット35では住宅購入額の90%超の融資を受けることも可能ですが、その場合、融資額が住宅購入額の90%以内の場合と比べ、一定程度適用金利が高くなるのが一般的です。

はないでしょうか。

2. 価格変動リスクをとった運用を行いたいかな

住宅取得資金を形成する際に、利用すべき制度を検討する際に重要となるのは、主に、価格変動リスクがあっても高い期待リターンを得られる運用をしたいと考えるか否かになるかと思えます。

上場株式や株式投信は価格変動リスクはありますが、平均的には預貯金よりも高いリターンを得ることが期待できます。もちろん資産を減らしてしまうリスクはありますが、運用がうまくいけば、住宅取得のための頭金をより多く準備でき、住宅ローン完済という「ゴール」が近づくこととなります。

価格変動リスクがあっても、期待リターンの高い運用方法で住宅取得資金を形成したいと考える場合は、NISAを利用して、上場株式や株式投信で運用するとよいでしょう。年間100万円(2016年から120万円)の非課税枠では運用したいと考える金額に不足する場合は、本人分のNISA口座だけでなく、配偶者の分のNISA口座も活用するとより多くの額を運用益非課税で運用することができます。

なお、ジュニアNISAは子ども本人の(子ども本人に贈与された)資産を運用するための制度で、子どもが18歳になるまで払い出し制限もありますので、(親の)住宅取得資金を形成するために利用するには向きません。

価格変動リスクを取りたくない場合、財形住宅で預貯金等を積み立てる方法が有効でしょう。

なお、財形住宅を利用すると積み立てた残高の10倍以内の金額について、財形住宅融資で融資を受けられます。現在では財形住宅融資以外にも住宅取得のために融資を受ける手段は多数ありますが、融資を受ける際の選択肢が広がる面も財形を利用するメリットと言えます。

3. 価格変動リスクをとった運用を行う場合の注意点

住宅取得資金を形成する際にNISAを利用する場合、運用成果が思わしくない場合であっても住宅取得時に最低限の頭金や諸経費等は確保できるよう取るべきリスクを調整する必要があるでしょう。

例えば、6年後に3,000万円くらいで住宅を取得したいと考えていて、住宅取得資金として3,000万円の20%、最低600万円をこれから準備したいと考えている家族がいるとします。

このときに、6年間で毎年100万円ずつ積み立て、全額を株式投信などリスク性の資産に投資を行うという方法はリスクが高すぎるものと考えられます。株式投信は値動きのある資産であり、例えばバランス型投信など多様な資産に分散投資をするものであっても、6年後に必ず運用益が出るとは言い切れないからです。

価格変動リスクを取りながら運用を行い住宅取得資金を積み立てようとする場合、多少の損失が生じた場合でも目標金額の積み立てが達成できるように、目標金額に少し上乗せして積み立てるとよいでしょう。

4. NISA と財形住宅の併用を考える

リスクを取って運用を行いたいと考える場合でも、運用資産の一部をNISAではなく財形住宅で積み立てる方法も有効です。

5年～10年後くらいを目標にした住宅取得資金のために運用資産の全額を株式投信で運用するというのは、ある程度目標金額に上乗せして積み立てるにしても、リスクを取りすぎな面もあります。運用資産の一部を預貯金などの安全資産で運用したいと考える場合、安全資産部分の運用方法として財形住宅が活用できるのです。

NISA と財形住宅を併用して5年～10年をかけて住宅取得資金を積み立てる方法としては、筆者は次のような方法がよいのではないかと思います。

NISA・財形住宅併用での住宅取得資金積み立て法（筆者案）

- ① 住宅取得資金として最低限確保したい金額（目標金額）を100として、2割増しの120の金額を積み立てるよう、毎月（もしくはボーナス支給ごと）の積み立て計画を立てる
- ② 毎月（もしくはボーナス支給ごと）の積立金額のうち、1/3はNISAで上場株式や株式投信を積み立て、残りの2/3は財形住宅で預貯金等で積み立てを行う

NISAで保有する株式投信の期待リターン（手数料等控除後）を年率5%・リスク（標準偏差）を年率20%、財形住宅で保有する預貯金の利率を年率0.2%（無リスク）であると仮定して、筆者案で5年間～10年間、毎月積み立てを行うものとして試算すると、次のような運用成果となりました²。

筆者案の運用法の試算結果（目標金額＝100とした値）

積み立て期間	5年間	6年間	7年間	8年間	9年間	10年間
積み立て期間終了後の残高の期待値	126.23	127.60	129.01	130.43	131.85	133.50
運用益の期待値	6.23	7.60	9.01	10.43	11.85	13.50
目標(100)割れ確率※1	0.53%	0.84%	1.19%	1.46%	1.69%	1.92%
元本(120)割れ確率※2	37.47%	36.40%	35.44%	34.33%	33.68%	32.90%

試行回数30,000回のモンテカルロ・シミュレーションによる試算結果です。

※1 目標金額を100として、積み立て期間終了後の残高が100を下回る割合

※2 目標金額を100として、積み立て期間終了後の残高が積立金額である120を下回る割合

（出所）大和総研試算

² NISAで保有する株式投信の運用益（分配金、譲渡益）は非課税、運用損は生じても税務上はなかったものとみなし、財形住宅で保有する預貯金の利子も非課税と仮定しました。

毎月積み立てによる投資を行うと、積み立て期間を長く取るほど運用成果が投資元本を割り込む確率は減っていきます。しかしながら、5年～10年の積み立て期間を取っても、32.90%～37.47%の確率で積み立て期間終了後の残高は投資元本を割り込む試算結果となりました。

しかし、目標金額100に対して2割増しの120を積み立てているので、この20の部分がバッファとして効き、積み立て期間終了後の残高が目標金額の100を下回る確率は0.53%～1.92%に留まっています。損失が出たとしてもバッファの範囲内に収まる確率が高く、目標金額の積み立てができない確率を抑えることができます。

積み立て金額の一部(1/3)を株式投信で運用しているため、積み立て期間終了後の残高の期待値は、目標金額を100として(積立金額を120として)、5年間では126.23、10年間では133.50まで増える試算結果となりました。積立金額に対して5年間で累計5%程度、10年間なら10%程度の運用益を得ることが期待できます。

もちろん、目標金額に上乗せして積み立てる割合、積み立て金額のうちNISAで運用する割合、NISAで運用する場合のリスク・リターンなどの前提によってこれらの試算結果は変わってきます。ですが、**目標金額にある程度上乗せして積み立て、積み立て資金の一部をNISA、残りを財形住宅で積み立てるという方法は、住宅取得資金を積み立てる際に一般的に利用できるのではないかと思います。**

住宅取得資金の形成のまとめ

住宅取得時には少なくとも住宅価格の20%程度は資産を用意しておきたいところです。住宅取得を希望する時期まである程度時間がある場合は、資産運用を行うことも視野に入ります。

価格変動リスクを取った運用を行いたくない場合は、財形住宅を利用し預貯金等を積み立てていくべきでしょう。

一方、価格変動リスクがあっても期待リターンの高い運用方法で住宅取得資金を形成したいと考える場合は、NISAを利用して、上場株式や株式投信で運用するとよいでしょう。もっとも、住宅取得に充てるべき資金の全額を株式投信で運用するのはリスクを取りすぎかもしれません。多少の損失が生じた場合でも目標金額の積み立てが達成できるように、目標金額に少し上乗せして積み立てるとよいでしょう。

財形住宅とNISAを併用して積み立てる方法も有効です。この場合、財形住宅では預貯金等、NISAでは上場株式や株式投信で積み立てるとよいでしょう。筆者としては、一つの例として、目標金額の2割増しの金額を積み立て、積み立て金額の1/3をNISAで、残り2/3を財形住宅で積み立てる方法をおすすめします。

(次回は、第2部③親が子の教育資金を形成する場合について)

以上