



今月のテーマ

“急増する住宅ローン相談の現状と課題”

今月のつぶやき

～急増する住宅ローン相談～

ここ数年来、住宅ローンの相談が急増している。その背景にはどんな問題があるのだろうか？

出口の見えない不況のトンネルの中にあって、給料が上がるどころか減ってしまった方も少なくない中、切羽詰った相談も少なくない。家計が急変し、「見直しをしたい」というより、「しなければならない」状態に追い込まれ、相談に来られる方もいる。

所得の大額な減少などで貯蓄を取り崩さざるを得ない状態に陥っていたり、もっと深刻なのは、支払いが滞っている場合だ。事態は風雲急を告げる。この時点で焦って相談に来られる方もいるが、遅くなればなるほど、出来ることは限られてくる。

高い金利のローンから、低い金利のローンに借換することで、その後の負担は軽減できる。だが、家計がひっ迫する中での借換の申し込みの場合、貸す側の審査は厳しい。効果は高いにも関わらず、借換の審査に通らなければならない。病気が悪化してから病院に行くのと、初期症状の内に治療を開始するのでは、出来ることとその効果に大きな差が出てくるのだ。

どちらも病気にかかるからであれば、対処療法になってしまいかねない。もっとも効果が高いのは、定期的な健康診断を行い、検査データをもとに病気を予防することだ。少しでも早い検査を受けられることをお勧めしたい。

少しずつではあるが、「少しでも有利な住宅ローンに借換したい」、「これからマイホームを取得したいが無理のない計画のアドバイスを」などの前向きな相談も多くなってきていている。

“転ばぬ先の杖”は大事だ！



SEIKATSU CHIEBUKURO

生活

つぶやき「がんちゃん」の 生活にナニカト役立つ連載コラム 知恵袋

Vol-38



一生懸命
つぶやきます



■プロフィール
さいとう ひろかつ
齋藤廣勝
株式会社
トータルライフサポート代表取締役

■CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
■1級ファイナンシャルプランニング技能士
■日本商工会議所 年金退職金等認定講師
■住宅ローンアドバイザー

ご相談軽
下さい。

るだろう。
坂道を転がるように下がり続けた住宅ロ
ン金利だが、さすがに限界の感が強い。なら
ば、住宅ローンの新規申込みや借換にあつて
は、今おいて他にない有利な条件とも言え
るだろう。

戦後の高度経済成長の中には、GDP・GNP共に右肩上がりで推移し、経済は一定の割合で成長し、給料も上がるものとされた。そんな中で、多くの人がインフレの進行を心配していた。
ところが、今や円高に加え、低迷を続ける株安は長期化し、いまだに「デフレスパイラル」を抜け出せないでいる。こんな時代が来ようとは誰が想像できただろうか？
そんな中において、住宅ローンの金利も激変している。かつて住宅ローンと言えば、住宅金融公庫が主流であったが、そのころの金利は5.5%の時代が長く続いた。現在の金利と比較すると信じられない水準にある。

最近の地元地方銀行の最大引き下げ金利は、3年固定0.90%、5年固定1.15%、10年固定1.60%と驚きの低さだ。過去の住宅ローンの金利水準を20年・30年遡っても、こんなことはなかった。住宅ローン控除の恩恵も併せて考えたら、実質金利はゼロに近い。

TLS 保険と暮らしの相談センター 今月の無料相談会重点テーマは…

保険のムダ 総点検!!

- 既加入生命保険の一覧表・グラフの作成
- 加入保険分析・診断リポート
- 公的保障(遺族年金等)の試算
- 問題解決方法とプランニング

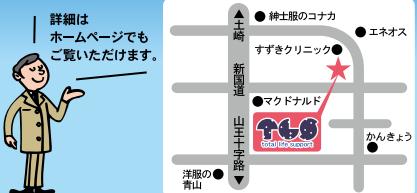
「保険と暮らしの相談センター」として、ファイナンシャルプランニングを通じての、お客様の立場に立ったプログラムをご提案させていただきます。

ご来店の方に
「分析診断
4点セット」
を作成!!

株式会社 募集代理店
トータルライフサポート

〒010-0916 秋田市泉北3-17-22
●営業時間／AM9:30～PM7:00
●定休日／水曜日
TEL 018-827-7611
FAX 018-827-7610
URL <http://tls-akita.co.jp>

ご相談軽
下さい。



住宅ローン返済中の課題

既に住宅ローン返済中の方は、住宅取得時

と比較して所得が下がってしまった方も少な
くないはずだ。そもそも住宅ローンは長期間

の返済が続くだけに、そのまま放置せず、定期

的な見直しをし続けなければならない。まし
てや、現在の住宅ローンの金利水準下にあつ

ては、多くの方がその恩恵を受けられるはず
だ。単に金利が上下したという理由に止まら
ず、家計の資産の状況や所得の動向にあわせ
た対策を講じる必要がある。

その方法は、①借換、②返済条件変更、③返
済期間延長、④繰上返済等の方法が代表的だ
が、それぞれの事情により、その方法は異なっ
てくる。見直しをした方が良いかどうかを考
えるまでもなく、先ずは相談されることをお
勧めする。その対象者は、誰かというより、あ
なたもだ。

その中でも、見直し効果が比較的見えてい
て特に急ぐべきは、固定期間が終了し、金利の
上昇と共に返済金額がアップしてしまった、
または間もなく固定期間が終了してしまうと
いう方だ。早目の行動をお勧めしたい。

これからマイホームを 取得する方へ

返済に行き詰つて相談に来られる方の中に
は、所得や資産の状況からして、もともと無理
なプランであったと思われるを得ないような
ケースもある。ある程度の無理があることは薄々
判つていながらも、どうにかなるだろう「とば
かりに、見切り発車してしまう方もいる。

このことからも、マイホーム取得前に「計画
の段階からの相談」をしてもらえば…とい
うものだ。

ぐづく思う今日」の頃だ。

夢のマイホームが、家族の将来まで奪つてしま
わないよう…！

つまずかない 住宅ローンのために

▼順番が大事

住宅取得を計画している方の中には、購入
する物件や新築プランがある程度決まってい
て、「このプランで大丈夫でしょうか?」と相談
に来られる方もいる。「お勧めのプラン」や「気
に入った物件情報」が先にあって、検討を始め
る場合もあるわけだから、勿論、それはそれで
大事なことだ。しかし、出来ることであれば、
自分たちの資金面の許容範囲を決めてからで
あれば理想的だ。

物件・プランが先にある場合、その後の検証
で許容範囲をオーバーしていることが分かつ
ても、気に入った物件のイメージが固着して
しまつて、なかなか引っ越しがつかず、無
理な計画を強行してしまうことになりかねな
いからだ。仮に、どうしてもその物件を手に入
れたいとなつた場合には、今の家計支出を住
宅ローンの支払を加えてシミュレーションす
る必要がある。

無理が見えてきたら、固定費の削減や変動
費を予算化することにより、可能性が見えて
くることもある。

いずれにしても、住宅取得を考える際には、
まずはお金の計画を(適切な予算)立てていた
だきたい。マイホームの夢の実現には、漠然と
した不安を抱えながらの見切り発車ではな
く、安心と安全に裏打ちされたものでありた
いものだ。

▼中長期的な生活設計を

住宅取得と同時に、電化製品や家財の買換え
による出費が、大なり小なりかかってくるもの
だ。思わず出費で預貯金が底をつくことの無い
ようにしなければならない。また、取得後に住
宅ローン控除を受けられる場合は、所得税や住
民税の負担が軽減されることもあるし、維持管
理のコストや水道光熱費などの生活費の変動
が伴うこともあるため、中長期にわたる計画を
立てておかなければならない。

ましてや、子育て中の世帯では教育費の増加
が大きな問題となるため、総合的な生活設計を
是非とも立てていただきたいものだ。

今やらないでいつやる…！

繰り返しになるが、現在の住宅ローンの金利
や条件は、消費者にとって歴史的に有利な条件
となっている。見直すことにより、大きな効果
が期待できるにも拘わらず、何もしていしない方
が実に多い。まずは見直しのアクションを起こ
してみよう。

今やらずして、いつやるの…！



損害保険の契約の問題点について考えてみよう。

