

## 今月のつばやき



7月1日号で、秋田県の特家比率は富山県に次いで第2位と紹介したが、これを「格福な県」と手放しで喜んで良いのだろうか? 持家が多いということは、それだけ住宅ローンを抱えている世帯も多いということではないか?

他に冷や水を浴びせられた日本経済は、家計をも直撃し、住宅ローンを抱えている多くの方がご苦労をされていることと考えられる。実際、相談に訪れる方が急増しているし、深刻さの度合いも大きくなっている。夢のマイホームが、家族の将来を担う事柄にもなりかねない。先月号で「マイホーム取得について」と予告したが、順番を変更し返済中の住宅ローンの見直しを先に取り上げることになった。

人は問題を認識していても、尻に火が点かないと、なかなか行動に移せない傾向がある。相談の案件でいつも感じるのは、もっと早く来てもらえればもっと多くの方法があったし、その効果も大きかったのに...と! 今「特別に困っていない」と思っている人にも、是非とも気付いて欲しいし、考えて欲しいという思いだ。

住宅ローンを抱える多くの人に、現状の問題点を確認していただき、今出来ることと、それによる効果がどれ程なのかを感じて欲しいものである。

生活知恵袋

# 生活

生活にナニカト役立つ連載コラム  
「つばやき」がんちゃん」の  
知恵袋  
Vol-04



## 「わん」ポイントアドバイス

～借換するってどういうこと?～

借換といっても、その仕組みをご存じない方も多いと思われるので、その概要を説明しよう。一口でいうと、既に組んである住宅ローンを、他の金融機関から借り入れることによって完済し、その金融機関の住宅ローンに組み直すことをいう。では、何のために借換し、どんな効果があるのかという点。

・月々の返済額の軽減 ・返済総額の軽減 ・金利の変動によるリスクの回避

が主な目的であり、効果といえる。

皆さんの住宅ローンが、借換することによって効果があるかどうかを、どうやって判断すれば良いのだろうか?

単純な判断では、借換前と借換後の金利差が大きいことといえるが、残債や返済期間、そして金利条件によっては、その判断が分かれることにもなる。現在のように、過去にも比類のない位の低金利の状況下にあつては、ほとんどの方が借換効果の可能性を秘めていると言っても良いかもしれない。

そう、あなたの住宅ローンもその可能性が大きい。Let's Try!

FP(ファイナンシャルプランナー)の役割は、夢や目標・目的が先にあって、その実現、つまり未来を作る(将来設計)ためのアドバイスをすることといえるかもしれない。何をどうやって相談して良いかわからなくても、とりあえず駆け込んでみてはどうだろうか。それだけFPという職業が身近な存在であることを感じて欲しいものである。

一生懸命  
つばやきます



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  
日本FP協会秋田支部運営委員

■CFP®サードファイブ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

## 保険と暮らしの相談センター

お気軽にぜひご相談ください。



無料相談会  
受付中! 好評  
無料相談会

保険と家計の  
まるごと診断致します。

株式会社  
トータルライフサポート [6月1日社名変更]

〒010-0917 秋田市泉中央5丁目2-1  
●営業時間: 9:30~18:00 ●定休日: 水曜日

☎018-827-7611



BL09-541-061



## 最近の住宅ローン事情

最近の住宅ローンは金利の低下・融資期間の長期化・金利選択などにより、ずいぶんと借りやすくなった。

しかし、その背後には手放しでは喜んでられない事情もある。返済期間を長く設定できるということと、とりあえずの金利の低さは毎月の返済額の低さから、多額の融資を受けることが現実味を帯びてくる。

一口に住宅ローンといっても様々なタイプがある。元利金等返済や元金均等返済、変動金利や3年固定・5年固定・10年固定・全期間固定など、どれを選択したかによって返済額は大きく異なる。

かつて私が住宅ローンを組んだときの住宅金融公庫と、現在の民間金融機関の標準的な最優遇金利の比較を、下の表にしてみた。私自身が当時(20年以上前)は、相当無謀な冒険をしたと思ったものだが、今時の皆さんの現状と比較すると、かわいくさえ思えてくる。

	住宅金融公庫	民間金融機関
融資金額	20,000,000円	
返済期間	最長25年間	最長35年間
摘要金利	当初10年間で5.5% 11年目以降7.3%	3年固定1.00%
		5年固定1.40%
		10年固定1.90%
毎月返済額 ボーナス払いなし	当初10年間で122,817円 11年目以降137,638円	3年固定56,457円
		5年固定60,262円
		10年固定65,231円

表中の例で、赤字部分(かつての住宅金融公庫と現在の民間金融機関の返済額)を比較すると、3年固定の場合の返済金額は半分以下となる。逆の見方をすると、2倍以上も借りられてしまうことになる。

しかし、借り易くなったのと、返し易いのは必ずしも一致しない。いっぱい借りたローンは、当然いっぱい返さないと行けない。一見有利とも思える返済プランは、将来の金利上昇のリスクがありえるなど、住宅ローンの仕組を充分に理解されないまま組まれていたケースが少なくない。無灯火で暗闇の道がくりぬかれた山道を走るようなものだ!

## 住宅ローンの見直しは 何故必要

人生最大の買物といわれる住宅は、購入価格は2000万円であっても、返済額の総額は3000万円にも4000万円にも上る可能性もある。ある意味住宅を買うというより、住宅ローンを買うといえるのかもしれない。

将来的には、テレビや冷蔵庫、マイカーの買い換えなどもあるだろうし、子育て中の世帯では教育費の増加もあるだろう。

将来的な家計の収支を考えると、住宅ローンの見直しは大きな効果をもたらす。避けては逃れない問題でもある。今、困っていない方であっても、将来設計としての家計の見直しとして、改めて住宅ローンの見直しの可能性を考えていただきたいものだ。200万円・300万円の効果があるにもかかわらず、面倒だからと言っている場合ではない。

## 借換のタイミングはいつ

今、住宅ローン金利は過去にも比類のない位の低金利といえる。しかし、この状況がいつまでも続く保証はどこにもない。現在、最優遇金利の適用期間内であっても、今の適用利率や固定終了までの残存期間を検討し、前倒しすることもありえるだろう。

いずれにしても、その効果をシミュレーションして買うことが重要だ。どの金融機関がいいのか、またどのタイプを選択するのか、様々な角度から試算してもらうことが大事なポイントだ。

ご自身で調べることも重要だが、金融関係に詳しい専門家からの情報をしっかりと受けたものだ。FP(ファイナンシャルプランナー)であれば、家計全体を視野に入れたアドバイスをしてくれるだろう。

何はともあれ思い立ったが吉日! レットトライ! だ。  
あの時、借換しておけば……もっと早くやっておけば……にならないために。

## 借換は難しい

皆さんが思っているほど難しくないといいたいだろう。もちろん、融資を新たに申し込むわけだから、絶対通るとは言えないが、現在普通に返済されている方であれば、そのハードルは決して高くはないと言ってもいいだろう。最低限の条件は、安定した収入があること、収入に占める返済額が一定範囲内であること、直近1年以内の返済に滞りが無いこと、があげられる。

借換効果の是非の判断は、FPや金融機関に相談すれば良いし、必要書類は全部指示してもらえ、申込み書類の記入も特別面倒なものではない。いずれにしても、少しの時間と手間をかけることは、得られる効果から見たら、なんてことは無い。

最大のハードルは、「あなたがその気になるかどうか」、であるかもしれない。

## 今月の秋田ミニ知識

あきたの結婚率は、全国47位4.25人(人口千人あたり)、ちなみに1位は東京、2位沖縄(出典:総務省2008年「社会・人口統計体系」)出生率の47位に加え結婚率も最下位という結果。当然といえば当然だが、私たちの明日を考える上ではとても重く受取るべきデータだ。



## 来月号は…!

今月号に続いて、借換の実効性を具体的に取り上げ、実際の効果はどれ位になるかを考えてみよう。また、住宅ローンに係わるその他の問題を取り上げます。乞うご期待!