

生活

生活にナニカト役立つ連載コラム
「つぶやき」がんちゃん」の
知恵袋

せいかわつ
せしえふくろ



Vol-05

今月のつばやき



少し前の新聞に、「この先住宅を手放すケースが多発しそうだ」との記事があった。金融機関には返済中の住宅ローンの相談が増えているという。

たった一度のボーナスが出なかつただけで、パニックに陥っている家計も少なくない。毎月の果てに、「一世一代の決心で建てたマイホームを手放すこと」が、どれ程無念な思いか……元の状態に戻るところか、その後の生活設計にも大きな影響を落とすことになってしまう。予期しない事態に見舞われることもあるだろうが、住宅取得の計画自体に問題はなかつたのか？購入後の生活設計に問題はなかつたのだろうか……？生活設計そのものが出来ていなかったのかもしれないし、何とかなるだろうとの見切り発車だったかもしれない！

これから住宅を購入する方には、FP(ファイナンシャルプランナー)などの専門家と一緒に中長期にわたるライフプラン(生活設計)を立てて欲しいものだ。既にローン返済中の方には、改めてライフプランを考えて欲しいものである。家計のコントロールは住宅を購入する前より、むしろ後の方が重要となる。ライフプランという言葉は初めて聞いた方もいるだろうが、家族の夢や目的を明確にし、その実現に向けたプランを立て、将来にわたる収支予測を表(キャッシュフロー表)にしたものだ。一言でいうならば「人生の設計図」とも言えるかもしれない。未来を憂くのが怖いという人もいるが、現実から逃避してはいけない。不安にさせることが目的ではなく、将来の安心と安定を築くことにあるからだ！

生活知恵袋



「わん」ポイントアドバイス

～住宅ローンと団体信用生命保険(団信)そして生命保険～

住宅ローンを組むとほとんどの場合で団体信用生命保険(団信)に加入することになる。どんな仕組みかというと、債務者が死亡した場合に、残債の全てを債務者に代わって返済するものだ。そもそも、金融機関が債権の回収不能になることを避けるためのものだが、債権者の家族にとっても、住宅ローンを整理することの出来る有難い存在だ。賃貸住宅にお住まいの場合であれば、遺族はその後家賃を払い続けなければならないが、持ち家で住宅ローンを返済中の場合では、その後の返済は一切しなくても良いことになり、家族にとってはローン負担が削減し、その後も安定的に住宅を維持できることになる。その分、ご自身で加入中の生命保険の保障額は少なくても済むので、当然に保険料も少なくて済む。生命保険の見直しによる家計節約の効果は、長期にわたる支払いが続くだけに絶大な効果が期待される。面倒がらずに、必要保障額を改めて試算し、生命保険料の削減にチャレンジされることをお勧めする。

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協会会員

■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

今月の秋田ミニ知識

死亡率(人口千人あたり)全国3位の11.4人、ちなみに1位は沖縄県の12.1人(出典:厚生労働省平成10年人口動態統計)
出生率が47位で、死亡率が3位、出生数よりも死亡数のほうが高い……!危機的とも言える状況にあって、秋田県の高齢化は進むばかりだ。離婚率が48位と低いのがせめての救いだろうか……!

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。



total life support

無料相談会
受付中! 好評

保険と家計の
まるごと診断致します。

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

TEL 018-827-7611
FAX 018-827-7610



BL09-541-061

借換しないとうどうなる?

左下の表中のケースでは、「返済金利を3年間固定」にしたことにより、4年目には改めて固定期間を選択することになる。低金利時に受けた融資は、その後の市場金利の上昇に伴ってローン金利も上昇し、返済額が増えるリスクを負う。低金利時の返済は長期の固定金利が原則と考えるのが一般的だが、当初の返済額や借り易さを優先するあまり、金利の低い「3年固定」を選択しているケースが多いようだ。その結果、3年後には改めて固定期間(3年・5年・10年など)の選択が、変動金利かの判断をすることとなる。この時になって、初めて金利上昇による返済額アップの事の重大さに気付くというケースも少なくない。

「3年毎に返済額が上がるのは大変!」とばかりに、その後の選択を10年固定に変更した場合の金利はさらにアップしてしまう。仮に3.20%とすると、返済額は7万571円から9万6543円にもなってしまう。借換をすることで、大きな削減効果が期待できるにもかかわらず、何の対策も講じていない方が多いのは何故だろうか?

その理由はというと

- 1 借換の手段があること自体を知らない!
 - 2 自分に該当するかどうか知らない!
 - 3 多額の費用がかかるらしい!
 - 4 面倒くさい!
- 等々、信じられないような事態に...

借換の効果の実態

表の例では、4年目以降は同じ10年固定の選択でありながら、借換した場合の返済額はなんと毎月1万5833円もの違いが生じる! 毎月ですよ毎月...! 10年間でなんと191万1960円にもなる。そして14年目以降の金利を双方とも仮に4.00%だとしても14年目での残高が異なるため、その後の返済額にも差が付き返済総額は300万円以上にもなってしまう。

では何故、こんなに差があるのだろうか? 借換をした場合、優遇金利の1.90%が適用となる場所に最大のポイントがある。これだけの差があるならば、借換の選択技を検討しない手はないはずだが、現実には意外や意外...なのだ!

ああ、もったいない! もったいない! 300万円の効果! それでもあなたは面倒くさいと言いますか?!

表

	現在のまま継続		借換	
試算条件 (前提)	●借入金額2,500万円 ●借入期間35年			
	●ボーナス返済なし ●当初3年固定を選択			
4年目に10年固定を選択	4年目に10年固定で借換			
当初3年間の返済額	1.00%	70,571円	1.00%	70,571円
4年目~13年目	3.20%	96,543円	1.90%	80,610円
14年目~	4.00%	104,231円	4.00%	99,110円
返済総額(35年間)		41,642,700円		38,388,856円
差 額		3,253,844円		

注:表中の適用金利は、あくまで試算の前提であり、契約の時期やその後の金融市場の動向により異なる。

来月号は...!

借換に続いて、もう一つの住宅ローンの軽減の方法である、繰上げ返済を考えてみよう。返済負担の軽減や返済期間の短縮はもちろんだが、将来設計を考える上では欠かせない対策となる。ようご期待!

借換の費用はどれだけ?

借換の効果を実感したところで、気になる費用はいったいどれ程かかるのだろうか?

- 1 繰上返済手数料(金融機関による)
0円~52,500円
- 2 保証料(信用力により差がある)
380,000円~680,000円位
- 3 登記費用(担当毎様情・設定)
100,000円~150,000円位
- 4 事務手数料
30,000円~50,000円
- 5 団体信用生命保険料
0円(多くの場合は金融機関で負担)

主な費用として右記のようなものがあるが、これを合計すると驚きの費用がかかってしまう。やっぱり大変だと思えるかもしれないが、しかしここで見落としはならないのが、戻ってくるお金もあることだ。借換前の金融機関に既に支払っている35年分の保証料の中から、一定額が未経過の保証料として戻ってくる場合が多い。費用の中で最も大きいだけに、戻ってくる金額も大きい。仮に、差し引きの費用総額が50万円であった場合でも、削減効果が200万・300万であれば、借換効果の方がはるかに大きい。

借換をためらう理由に、「費用を準備できないから」と諦めている方も多いため、心配しなくても良い! 味とんどの金融機関は、この費用部分を上乗せして融資をしてくれる。いずれにしても、出来るか出来ないかを案ずるより、どうすれば出来るかを考えるのが重要だ。なぜなら...

面倒くさいと思う方は、是非とも人の手を借りて欲しいものだ。私自身が手を貸したいと思っているのだから...