

# 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  
Vol.16



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



## 今月のテーマ

### ・“住宅ローン”重い腰を上げる・

#### 今月のつばやき

先月号から再度取り上げた住宅ローンだが、皆様お考えいただいたものでしょうかねえ？  
まだ、重い腰が上がっていない方もいらっしゃると思うので、今月は何とかその腰を浮かせて  
みようと考えている。

腰は慣用句として良く用いられる。「腰が重い」のほか、～が軽い、～が引ける、～が低い、  
～が砕けるなどなど、人の行動や気構えを表すことに良く使われているようだが、どちらか  
というあまりよくないことに慣用されているようだ。さて、皆様の腰はどんな腰だろうか…？  
腰が強く、腰が据わった、粘りのある腰になりたいものだが、せめて重い腰の重石を取り除い  
て、よく回る腰にしたいものだ。

国語の時間はこれ位にして、住宅ローンが放置されている原因となる重石をどうやったら  
外すことができるのかを考えてみよう。

答えは、細かい仕組みなどの知識を伝えることよりも、実際の効果を知ることによって、重  
石はゴロリと転がって落ちるに違いない。見直しにより、家族で旅行に出かける予算が出来た  
り、お父さんのお小遣いが増えたり、将来の蓄えを増やせたりするのであれば、重い腰を持ち上げることは何でもないと  
思うのだが…。



生活知恵袋



| 表1   | 融資年    | 融資額    | 返済期間 | 金利   | 現在の返済額     |
|------|--------|--------|------|------|------------|
| 通常融資 | H12年   | 1,500万 | 30年  | 2.6% | 60,051円    |
| 特別加算 | H12年   | 1,000万 | 30年  | 3.6% | 45,465円    |
| 合 計  | 2,500万 | 月額合計   |      |      | 105,516円   |
|      |        | 年間返済額  |      |      | 1,266,192円 |



この段階金利は、当初10年間の金利は低く抑え  
られているが、11年目以降には上昇する2段階  
の金利を採用している。そのため、11年目以降  
の返済額は当然にアップ  
してしまふのである。  
Aさんの場合、表のよ  
うに通常融資の1500  
万の部分が2.6%、特別  
加算の1000万の部分  
が3.6%と異なる金利  
で組まれている。

**現在の融資条件と返済概要**  
Aさんは平成12年(10年前)に住宅金融公庫  
から2500万円を、通常融資と特別加算の金  
利が異なる2本立ての段階金利で融資を受け  
ていた場合をシミュレーションしてみた(表1)。  
この段階金利は、当初10年間の金利は低く抑え  
られているが、11年目以降には上昇する2段階  
の金利を採用している。そのため、11年目以降  
の返済額は当然にアップ  
してしまふのである。

## 保険と暮らしの相談センター

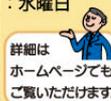
お気軽にご相談ください。

- 家計の管理 ●お金の運用
  - 保険やローンの選択・見直し
  - 年金 ●教育 ●住宅、相続etc…
- 皆様の生活設計をより良いものにする  
ためのお手伝いをいたします。

無料相談会  
受付中! 好評  
続いております。

保険と家計の  
まるごと診断致します。

株式会社  
total life support 募集代理店 **トータルライフサポート**  
〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22  
●営業時間: 9:30~19:00 ●定休日: 水曜日  
**TEL 018-827-7611**  
**Fax 018-827-7610**  
URL <http://tls-akita.co.jp>



## 11年目以降の返済額

それでは、11年目以降の条件はどうなるかというと、左下の表2のように、通常融資・特別加算ともに金利は4.0%になるというものである。当然に返済額もアップしてしまう。

毎月：9615円

年間：11万5380円

この条件は融資時に約束されたものであるし、当然といえば当然だが、この分を「パパのお小遣いを下げてしまおう」なんてことになったら大事件じゃないですか！ちなみに、秋田県の世帯主のお小遣いは全国的に見ても上位なので…。いや、パパのお小遣いじゃないとしても、この分何かを減らさないとイケないとしたら大変なことですよ！ねっ！

これまで何度も書いたように、最も大きな問題は解決の方法があるにもかかわらず、そのまま延々・黙々と四苦八苦しながら頑張っている方が実に多いことである。少しのアクションを起こすことで、大きく改善できるのだ。あなたも。そう、あなたもです。

…これまでの話で少しは重い腰が浮いたでしょうか！?

## 解決策「借換」

借り換えと端的に書いていたら、「簡単に言っているけど、『借換』そのものが分からないから先に説明しろ」と、お叱りを受けてしまった。そこで改めて説明すると、借り換えとは返済負担額軽減を主な目的とし、現在返済中の住宅ローンを他の金融機関から新たに借入れることによって完済し、その金融機関の別の住宅ローンに新たに乗り換えることをいう。

| 表2   | 金利   | 毎月返済額   | 毎月返済額合計  | 年間合計       |
|------|------|---------|----------|------------|
| 通常融資 | 4.0% | 68,045円 | 115,131円 | 1,381,572円 |
| 特別加算 | 4.0% | 47,086円 |          |            |

融資を受けて残債額の1,895万を「借換」すると…

**融資額**  
1,950万円  
(諸費用込み)

**返済期間**  
20年間

**返済方法**  
元利金等返済で  
10年間固定  
(金利選択型)

**金利**  
1.75%  
(当初10年間)  
2.725%  
(11年目以降)  
と仮定

新返済プラン

| 表3     | 金利     | 毎月返済額    | 年間合計       |
|--------|--------|----------|------------|
| 1～10年  | 1.750% | 96,355円  | 1,156,260円 |
| 11～20年 | 2.725% | 101,018円 | 1,212,216円 |

現在の  
変動金利で仮定

**18,776円の節約!**      **225,312円の節約!**

具体的に今回のAさんの場合を例に、どれだけの効果があるかを見てみよう。10年経った現時点での残債額はおよそ1,895万となっている。この金額を別の金融機関から借りて一括返済し、乗り換えるプランを例に挙げてみる。現在の通常融資と特別加算を一本化し、1,895万円に諸費用の総額を加え(およそ55万円)、総額1,950万円の融資を受けることとしてシミュレーションしてみよう。

表2と表3を比較してみてください。劇的ピフォーアフター。なんとということでしょう。これまで、大変なやりくりを強いられ、パパのお小遣いまで減らされていたAさんの家計が、匠の技によって見違えるように明るくなったではありませんか。これまでの苦労してきたことがまるでウソのようです。毎月1万8776円もの金額が浮き、年間ではなんと22万5312円も節約できたことになったのです！

## 軽減効果の総額

さらなる効果として、住宅金融公庫では団体信用生命保険料を自己負担していたが、借換後は金融機関での負担となるため、これまでの保険料が0となる。したがって、今後予想される数十万(おおよそ)もの支払い保険料をも削減できることとなる。

|   |
|---|
| 残り20年間の返済総額<br>27,631,500円<br>+ (団信保険料) |
| ❶<br>借り換え後の返済総額<br>23,684,700円          |
| ❷<br>その差額<br>3,946,800円<br>+ 団信保険料      |

となり、400万円を大きく超える効果になると予想される。

## いざ行動へ

今回は住宅金融公庫の一般的な例だが、10年前に住宅取得された方の中には、かなり多いケースのはずだ。それぞれ個別の条件によっては差があるとしても、こんなに大きな効果があるのに行動しない手はない。

これを知って、腰が上がりたはもしかしたら、腰の具合が悪いのかもしれない。一日も早く治療して、行動に移りたいものだ！



## 来月号は…!

「シミュレーションII」として、効果の実際を取り上げます。乞うご期待！