

# ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## え、また引き上げ!?

こんにちは、快適生活実践会の柴田です。9月に入り、真夏のような暑い日が続いていますが、いかがお過ごしでしょうか?昨日、阪神が18年ぶりの優勝をしました。これと自民党の総裁選挙から解散総選挙のニュースやビル立てこもり爆破事件や誘拐事件などの凶悪犯罪のニュースなどで、連日テレビのニュースは埋め尽くされていますが、そんな中、住宅をお考えの皆様にとっては大事なニュースがひっそりと発表されました。そのニュースとは、**住宅金融公庫の基準金利が、9月18日申し込み分より0.4%アップの2.7%に引き上げられること**です。「え、そんな、この前上がったばかりなのに」とお思いになる方もいらっしゃると思います。私も同じ思いです。また、主要銀行の住宅ローン金利も長期固定型を中心に、毎月の金利見直し時期に引き上げられています。この金利上昇は、いつまで続くのでしょうか?一過性のものなのか、この傾向がしばらく続くのか、判断が難しい所です。住宅ローンは、最長で35年の期間に渡り返済をしていく**超長期**のローンです。その期間の金利動向を的確に予想するのは、神様でもない限り不可能です。では、現在の多様な住宅ローンの中から、どこの銀行でどのタイプのローンを選択すればいいのでしょうか?たくさんの銀行に、いろいろなキャンペーンも絡んで、どこのどの住宅ローンが自分達が一番合っているのか、迷ってしまいます。プロの不動産営業マン・ハウスメーカーの住宅営業マン・ファイナンシャルプランナーでも、各銀行の住宅ローンだけを見比べても、判断が出来ません。住宅ローンの選択をする際に大事なのは、**これからの生活を考えて、どの銀行のどのタイプのローンが自分達に合っているか考えること**です。よくある間違えが、商品比較を先にしてしまうことです。A銀行とB銀行のキャンペーンや金利を見て、どっちがお得かなと考えたりしていませんか?自分達の生活より先に、銀行の商品内容で比較して決めるのは、順番が逆です。まず考えないといけないことは、金利の上昇によって生活に影響が出るか出ないかです。住宅購入後、子供の成長による教育費の増加や余裕がない家計状況で、もし金利が上昇し返済額が増加したらどうなるのでしょうか?最近増えている住宅ローン破産も人事ではなくなってしまいます。快適な生活のための住宅が、生活の破綻の原因になるなんて、本末転倒なことです。もし、金利上昇時の返済額増加を吸収できる余裕が無ければ、**金利上昇の影響を受けないような住宅ローン**を選択すべきです。35年間固定の金利3.2%で住宅ローンを組み、この返済額で返済可能なら金利上昇の影響を受けずに、購入することができます。よく広告や営業トークで、返済額がこれだけなら大丈夫と安心感を出し、購入に踏み切らせることがあります。

その計算された返済額は、金利をどのくらいで設定されたものですか?1%台のことが大半だと思います。35年間もずっと1%台の金利水準で行けば問題はありません。でも、その可能性はどのくらいでしょうか?かなり低いと思います。せめて2.5%か3%くらいで計算してみてください。そして、ちょっとの上昇も厳しければ長期固定の住宅ローンを考え、返済額に危険があるようなら延期するか取り止める勇氣も必要です。逆に生活費の増加や金利上昇による影響を吸収できる余裕がある方は、低金利による借入総費用の軽減が最大になるよう、キャンペーンや優遇内容を比較しながら変動金利か短期固定の住宅ローンを選んでいきます。ポイントは、**自分達の状況を考えて、安心型(長期固定)か低金利型(変動もしくは短期固定)のどちらを選ぶかを決めること**です。住宅ローンは、返し終わるまでのことを考え、くれぐれも目先の金利に惑わされて選ぶことはないようにして下さい。住宅ローン選びも不動産選びもハウスメーカー選びも一緒です。目先の高い安いや商品比較は、最後の話です。まず、最初に自分達の生活には、どういう土地にどういう家を建て、どう返済しながら生活をしていくのがいいのかを考えることです。そして、その目的に合った土地と建物と住宅ローンを探していきましょう。

さて、ここから前回の予告にありました投資物件のことをお話しようと思いましたが、もうスペースがなくなってしまいましたので、次回以降にさせて頂きます。投資物件の問い合わせが増えてきましたのも、老後資金として不動産収入を私的年金にしようとお考えになられることからです。老後資金を単純に考えると、支出を減らし、いかに収入または貯金を増やしていくかです。支出を減らすのは、住宅費がポイントです。家賃または返済が無ければ、かなりの支出減になります。そして、公的年金の不足をどう埋めるか、今まで私的年金は保険で準備することが一般的でしたが、低金利や保険会社の不安により不動産による準備を考える人が増えた結果です。しかし不動産も万能ではありません。リスクもたくさんあります。どちらかに偏ることなく、貯金・保険・不動産などをバランス良くし、リスクを分散して下さい。そして、住宅ローンは**60歳までに完済**することを目標にして、65歳までの年金空白時に困らないようにしましょう。

【イベントのご案内】 土地の選び方セミナー 10月5日(日)午前10時~ 旭化成・柏営業所にて。

小冊子「不動産購入ハンドブック実践編」が完成しました。日頃お世話になっています皆様には、感謝の意味を込めて**無料にて**お送りします。ご希望の方は、メール・FAXなどでお知らせ下さい。 柴田 誠