

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

アメリカの住宅市況

アメリカの住宅価格上昇ペースが鈍っているとの記事が日本経済新聞(5/17)に掲載されました。2006年の中古住宅価格の上昇率が前年比半減(6.4%はあるのですが)、新規住宅着工件数も前年比3%減とのこと。

アメリカでは、住宅価格の推移が景気・国内総生産(GDP)に大きな影響を与える。第一は住宅への投資による影響。第二が“**ホーム・エクイティ・ローン**”を利用した消費による影響。

ホーム・エクイティ・ローンとは、住宅ローンで購入した不動産が購入後に上がると、**上がった分と返済した分の金額だけと信枠(担保枠とも)が増え**、その分を借りることができる。実際に、昨年末の同ローン残高は10兆円を超え、GDPを1%超押し上げた。

不動産価格の上昇が止まれば、景気を押し下げる要因になるが、悲観論は少数派で、年280万人の人口増加などから、**ある程度の上昇は維持されると予想**。上昇率が適度なペースに落ち着いたとの見方が大半である。

不動産価格に金利が影響を与えるのは、日本もアメリカも同じ。現在30年固定ローンの適用金利は6.5%程度に上昇しており、さらに上がるようだと、住宅需要を冷え込ませる可能性が出てくる。

ここまですべての記事を要約したものです。アメリカで起きていることが、数年後に日本で起こると言われていますので、将来の日本を占うのに参考になるのでは。

不動産への考え方が、土地重視の日本と建物重視のアメリカでは、不動産価格の構成要素が違うので、日本の場合は土地価格・地価ということになるのでしょう。

アメリカのようなホーム・エクイティ・ローンは、日本で普及はしていませんが、**不動産価格上昇 担保力増加、資産が増えたという心理的余裕 消費拡大という景気に与える要素**は同じです。

今の好景気は、地価上昇・株価上昇が支えになっている部分も大きく、金利上昇で冷や水をかけられ、原油高なども相まって、景気が冷えてくることも考えられます。

好景気 明るい世相が、不動産購入への心理的な壁を低く見せていることもありますので、一度、じっくり**先行きまで考えて**みて、ゆとりのある購入計画にしたいものです。

同じく本日の紙面には、介護費用の自己負担分を引き上げよう、失業手当の補助を止めようなどというのも検討に入っていると伝えています。景気が悪化して、さらに家計の負担が増えてくると、家計に厳しさが増えますね。

ホームエクイティローン

千葉銀行は、ホームエクイティローンの取り扱いを始めました。

ホームエクイティローン概要

ホームエクイティとは自宅の正味価値のことで、自宅の評価額から住宅ローンなどの債務を差し引いた残り。

例) 自宅の評価3,000万円 - 住宅ローン残2,000万円
= 正味価値1,000万円 これがホームエクイティ
上の計算式で計算された正味価値部分を極度額として、融資をすることがホームエクイティローン。

実際には、正味価値と融資限度金額のどちらか低い金額を融資枠として設定し、その融資枠を超えない範囲で、個別融資する方式を取ります。千葉銀行の場合は、融資限度額が2,000万円までとなります。

このことにより考えられるのは、**自宅を所有すること**が、**何かの時の保険代わり**にもなるということ。しかし、資産価値がある住まいであることが大前提です。

ここで大事なのは、**保険代わり**というところです。利用できるから利用しようというのではなく、基本は貯蓄でまかなうが、どうしてもという時に第二の手段として活用すること。

アメリカのように、ホームエクイティローンを消費としてバンバン使うというのは、景気には良い効果がありますが、**家計は破綻**してしまうかもしれません。

単純に考えれば、繰上返済の逆で、住宅ローンの追加融資です。繰上返済によって残高を減らそうとするのは逆に、住宅ローン残高を減らさないようにすることになります。

消費者金融などの高金利な会社から借りるよりは良いのですが、借金が増えていくだけです。やはり**非常手段**としてお考え下さい。でも、質貸ならこの非常手段がないということなので、貯蓄に対する意識は持家の世帯より重くしっかりと考えなければなりません。

これだけのことで不動産を所有した方が良いとは言えませんが、質貸で暮らしていく場合、住宅ローンの返済額があると思って、**貯蓄に励む必要**があります。

最後に、このホームエクイティローンが登場したことにより、自己資金を多めに住宅購入や繰上返済として**使ってしまったても良い**と考えることもできます。

今までは、何かの時に資金を工面するのは面倒だから、ある程度は金融資産として置いておこうとしていましたが、いざという時は借りることも出来るから、借入残高を減らそうと出来ます。残高が減れば、**当然利息も減ります**。それでも貯蓄ゼロというのは危険です。

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

長期金利予想とローン選び

ここ数日の新聞を読んでいると、景気の失速を感じていますが、金利に関しては、まだまだ上昇傾向にあると思われ、実際に不動産を購入し住宅ローンを組もうとしている方は、**どのくらい上がると想定するか**によって、選ぶ内容が変わり、頭を悩ませています。

ひとつの目安として、内閣府がエコノミストへ実施したアンケート結果を参考にできます。このアンケート結果では、**2010年の長期金利予測値平均は3.3%、2015年が3.64%**となっています。

この長期金利が何を指しているのか分かりませんが、長期プライムレートだとすると、現在の金利が2.5%ですから、**4年後は0.8%の上昇、9年後が1.14%上昇**すると予想していることになります。(また、10年物国債の金利なら、現在1.8~1.9%程度になり、4年後1.5%上昇、9年後1.8%程度上昇する予測になります Bパターン)

もし、金利上昇が予測通りとなった場合、短期固定と長期固定では、どのくらいの差になるのか試算してみました。(短期固定金利も長期と同じ上昇幅になったと仮定)

借入金額1,000万円、35年、9年目以降は金利上昇なし
 1. 当初3年1.7%、4~6年2.5%、7年目以降2.84%
 返済総額 15,281,798円
 2. 全期間固定3.22% 返済総額 16,116,658円

現在、短期固定と長期固定の金利差は1.52%です。もし、これからの金利上昇がこの金利差以内であれば、長期固定の金利を上回ることはないのですから、返済総額も必ず短期固定の方が少なくなるのは当然です。

もし、金利上昇ペースがBパターンになったら
 1. 当初3年1.7%、4~6年3.2%、7年目以降3.5%
 返済総額 16,604,878円
 2. 全期間固定3.22% 返済総額 16,116,658円

さすがにこれだけ急激に金利が上昇し、長期固定を大幅に上回れば、返済総額は長期固定の方が少なくなります。

現在、長期固定を独自に商品化している銀行の全期間固定金利は上記の3.22%です。なぜこの金利設定にしているかと裏読みすれば、この設定にしていれば損することはないだろうと銀行は予測しているのではないのでしょうか。ということは、全期間固定をこの金利設定にしても資金調達問題は問題ない(これよりも低い)と読んでいると。

最後に、ローン選びの大事な前提を。**全期間固定の返済額でも家計は問題ないが、返済総額(負担、お得)を考えて、短期固定も検討する**ということです。短期固定でギリギリで、極端に金利は上昇しないから大丈夫というのは、博打ですよ。

所得補償保険

ニューヨークヤンキースの松井秀喜選手が、先日の試合中に大けがをしてしまい、長期間にわたって試合に出られなくなってしまいました。TVのニュースで、怪我をしたシーンが何度も放映されましたが、痛々しくて可哀相で、まともに画面を見られませんでした。

松井選手が日本での選手生活に区切りをつけ、メジャーリーグでデビューをした日が、私が今の会社で新しい不動産業務を始めた日と同じ日に重なったこともあって、日本で応援した以上に、アメリカでの活躍を見守っていました。

実は、松井選手が怪我をする前日に、子供とサッカーの練習をしている際、私も**左足を捻挫**してしまいました。当日はシップをして様子を見ていたのですが、翌日になって痛みや腫れがひかないため、病院で診察を受けました。

診断の結果は、骨に異常はなく、やはり捻挫とのこと。骨に異常があったら問答無用でギブスだと医師に言われましたが、ギリギリでセーフです。医師は、できれば2週間程度ギブスをして完全固定をした方が良いのだが、松葉杖で足を地面につけないことを条件にギブスをしなくても良いと。

今までも捻挫らしいことは何度もしてきたのですが、ここまで重症になったのは初めてです。幸いにも左足だったため、運転には支障なかったものの、もう少し重症な怪我だったら、運転もできず **仕事にも長期間にわたり影響**が出たかもしれません。

このようなリスクを考えると、私の場合、医療費は医療保険でカバーできたとしても、**生活費や会社の経費をどうするか**を考えなければなりません。松井選手のように圧倒的な収入と貯蓄があれば、それを切り崩していけばよいのですが、普通の場合、そこまでの余裕はないでしょうから、何かしらの対策を考えなければなりません。

そのようなリスクに備えるのが、所得(収入)補償保険です。この保険は、病気やケガなどで働けない時に、所得を1年から2年補償します。

また、民間の住宅ローンでは、死亡や高度障害の際、住宅ローンの返済を免除(完済)する団体信用生命保険に加入しますが、今回のような**病気やケガでの就労不能(収入減)には対応しません**。

住宅ローンの支払い用にも使える**長期の所得補償保険**もあります。保障期間は満60歳までが一般的です。この所得補償保険を住宅ローンにオプションでつけることが可能な商品をそろえている銀行もあります。

住宅ローンを借りるということは、返済額や返済期間などのように、**借りた後のリスク**を考えることも大事になります。ひとつひとつを単独で見えてしまうと、家計全体が膨らんでしまいますので、家計全体を見渡し、生活のリスクと運営を考えて下さい。