

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。

疾病保障付き住宅ローン検証

単純回路の私の頭では、この疾病保障付き住宅ローンが、医療保険を別に入るより、得するのかが損するのか、どちらで入った方が良いのか、ひとつひとつ分解して考えてみないと、判断が付きません。

基本的には、どの業界でも、餅は餅屋、専門的に扱っている方が、総合的に扱うよりも、優れているのではという認識を持っており、また、状況や立場から、専門外まで手を伸ばし、収益をあげようとする利益優先の意識が出てくるのが好きではありません。

保険は保険、住宅ローンは住宅ローン、貯蓄は貯蓄というように、それぞれの専門分野に注力した姿勢の会社の方が好き。

住宅業界でも、仲介に、不動産売買に、建築になどと本来の専門分野から離れ、ひとつのお客さまから何でも仕事を請けてしまえという体質がありますが、建築のプロが不動産、不動産のプロが建築までもと担当するより、各専門家が連携して、それぞれの役割を全うする方が、お客さまにとって良いはずです。

話を本題に戻しまして、私の好き嫌いはお客さまへのご提案には関係ありません。

保険と住宅ローンが一体となって、それぞれを組み合わせるよりも優れているのであれば、それが良いとなります。実際に検証してみましょう。

基本条件

加入35歳、月額5,000円の保険金支払い、保険期間35年

A：東京三菱UFJ銀行 ビッグ&セブン 金利3%
借入金額4,000万円 返済153,940円/月 5,131円/日
B：あいおい損害保険 メディカルV 終身払い

総支払い保険料（35年）

A：1,696,200円（月215円～3,796円、5年毎に見直し、残高や年齢によって）
B：1,209,600円（2,880円一定）

対象疾病

A：三大疾病 + 4つの生活習慣病
B：病氣、ケガ

支払い内容

A：業務従事不可期間が30日を超えたら、31日目よりローン支払い額を保障
B：日帰り入院から保障

疾病長期化への対応

A：業務従事不可期間が1年と30日を超えたら、ローン残高ゼロ

B：三大疾病は入院日数制限なし、その他は60日/回、通算1,095日が限度

検証

・Bは入院保険金の日額が画一的だが、Aはローン残高に応じてのため、借入金額が少ない人は、保険料支払いが少なくすることが可能。Bだと、支払い保険料と支払われる保険金が両方が多くなる。

・Bは対象疾病が幅広いが、Aは疾病が限定される。ケガやその他の病氣に対して、別途保険などの検討が必要。

・Aは、長期化した疾病には強さもあるが、**短期的な保障は貯蓄で対応要**。超長期化した場合、残高ゼロになるが、死亡や高度障害時には、団信保険でも対応になるので、**保険が重複する場合もある**。

・Aは当初の負担は少なく済むが、年齢を重ねる毎に負担が大きくなる。年齢が若い時は疾病リスクは少ないので、いきなりの加入ではなく、**様子を見ながら、保険と家計から総合的に判断することが良い**。

この検証だけを見ると、医療保険は別途加入した方が良いように思われます。住宅ローン終了と同時に医療保険が切れてしまうのもどうかと考えましたので、検証は終身払いのタイプにして、住宅ローン終了後も継続が可能にしました。

銀行や保険会社が、高度な知識と検証で、疾病保障付き住宅ローンを開発し、お客さまにとって良いと判断したから、取り扱いを開始し、積極的に同商品を勧めているのでしょうから、私には及びもつかないお客さまへのメリットもあるのかも知れません。

まさか、お客さまにとって、別途加入よりも不利益になる商品を、公益性があるということで国から保護されている金融業界の各会社が勧めるわけないですよ。

団信保険は、別途保険に加入するよりもお得と言われており、もし死亡した後、遺族に住宅ローンの支払いが残され、負担が重く押し掛かったり、家を売却してローンの返済をすることになることを考えると、これは良いのかなと思います。

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。

学力向上支援事業

船橋市は千葉大学と連携し、小学生の基礎学力向上のために、教師が行う授業に学習サポーターとして学生を派遣し、年間を通して教師の目が届きにくい個々の児童の学習を支援しようというもの。

試行では、11月から来年3月まで、5小学校で1校あたり週3回、3人の学生を学習サポーターとして派遣し、小学3・4年生の算数と国語の授業を支援します。

市では今後、千葉大学をはじめ他大学とも連携をとり、平成21年度までに全小学校への学生の派遣を目指します。学力向上を目的で、学生による学習サポーターを全小学校へ派遣しようという取り組みは、県内では、初の試み。（船橋市HP参照）

先日の授業参観で一番印象に残ったのが、授業中の児童の状態です。先生から問題が出され、各児童がそれぞれ考えるのですが、先生が全員の出来具合を見て回るため時間を要し、すぐに出来た児童は授業が前に進むまで遊んでしまっていました。

これは授業に非協力的というわけでもなく、授業が分からないということでもありません。出来る児童に余力が残ってしまっているということです。

全員がついてこられるようにとする今回の授業の進め方は構わないと思いますが、余力がある児童にも無駄がなくなればより良い。今回の学習サポーターが入れば、見て回る時間が節約され、同じ授業時間の質が向上することになると思われます。

と一通りの感想をお話しましたが、私は教育評論家でも教育関係者でもありませんから、この事業を取り上げて、事業そのものをどうこう言いたいわけではありません。

お伝えしたいのは、こういう行政の影響が不動産評価（地価）に影響を与えるだろうということ。

これが行われたからといって、船橋市の地価が急激にぐんと上昇することはないでしょうが、不動産購入予定の方が地域を選定するにあたり、学校教育の部分を大きな比重を占めている状況から、じわりじわりと影響を与えらると思われます。

現に、市川市や浦安市の地価上昇には、利便性の他に教育行政の充実が影響を与えており、松戸市や柏市では評判の良い小中学校の学区内は、周辺地域よりも明らかに地価が高くなっております。

成田空港の周辺地域

朝日新聞千葉欄に、成田空港の平行滑走路延伸工事につわるとの特集記事が掲載されました。その内容は、新たな一步を踏み出そうとする周辺地域の移り変わりや今を追ったものです。

北伸着工・その後に（変わる空港、変わる風景）
- 朝日新聞・千葉欄・平成18年10月24日 -

即日完売

都心から一時間あまり、北総線の起終点・印旛日本医大駅から10分ほどの場所で、都市再生機構が開発した43宅地がある。今月にあった公開抽選会では、平均3倍で即日完売の人気ぶり。

同駅から西白井駅までの北総線沿線にまたがる千葉ニュータウンは、販売対象1216戸のうち、昨年度まで6割の731戸が売れた。04年度までは、年間5割程度の販売に過ぎなかったが、昨年度は3倍の15割が売れ、今年度はそれ以上の好調ぶり。人気の背景は、10年4月に完成予定の成田新高速鉄道。

逆転運賃

“土地が安い分、運賃は高くつく”と言われ、京成上野から成田空港70キロの運賃が1000円、京成上野から印旛日本医大は45キロで1070円。もし、空港まで結ばれて京成の運賃体系を適用すると、二重（逆転）運賃が発生してしまう。

成田新高速鉄道が開通後、最高速度160キロのスカイライナーと新鎌ヶ谷や千葉NT中央などに停車する特急は京成電鉄が運行を担うが、同社では異なった運賃設定はできないと話す。

ここ最近、北総線沿線の千葉NTエリアの宅地は品薄で、ほとんど売出しが無く、売り出されてもすぐに売れてしまう人気ぶりです。地価も明らかに値上がりしており、成田新高速鉄道の開通が近づいていくほど、この人気ぶりは上がってくると思われます。

千葉NTエリア周辺は、区画整理された住宅地以外の周辺地域は、田畑や林などで占められている市街化調整区域で、原則宅地開発や建築ができない地域のため、需要があると分かっても宅地として供給することができない供給状況の事情があるためです。

この事情は、都市計画が見直されない限り続き、これからも品薄状態は続きます。