

これからの暮らし

アベノミクス、インフレ、円安、株高など、長期低迷していた日本経済が大きく変化を遂げようとしています。このまま日本の景気が回復していくとして、それはそれでよいことかと思われれます。ですが、日本に住む誰しもの暮らしが一律に良くなっていくというわけではありません。ひょっとして何もしなければ、その恩恵を受けるどころかデメリットばかりで、かえって暮らしが厳しくなったということも起こり得ます。

日本経済が今後どのような道をたどるのか、答えは誰にもわかりません。しかし、アベノミクスによって、インフレ時代が到来するのであれば、これまでのデフレ時代の常識は非常識となりえます。

ここで将来をただ不安視するのではなく、来たるべき時代に即した対策をとることで、好景気の恩恵を受けることが誰にでも可能となります。

そこで今回よりその対策について「住宅費について」「暮らしに役立つ金融商品」「誰にでも出来る、資産運用のやりかた」の全3回に分けて解説していきます。みなさんも一緒に考えてみましょう。

1. 「住宅費について」

住まいにかかる費用は、人生の支出の中で最も多くをしめるといわれています。この費用をいかにコントロールできるかでその後の暮らしは大きく変わります。しっかりと将来を見据えて対策したいものです。

これから住まいを購入する場合、通常は多額の住宅ローンを組んで価格に対して何割もの利息や固定資産税、修繕費、管理費などの諸経費をも負担することになります。

また、一生賃貸で暮らすという選択肢もあります。その時その時の予算や欲しい間取り、立地条件等に合わせて住替えもしやすくなります。しかし、高齢になって希望する賃貸住宅が貸してもらえなくなったり、将来インフレが続いて家賃が高騰してしまうかもしれません。また、自分の好みのリフォームを希望しても、大家さんの承諾がとれずに思い通りにならなかったりもします。

史上最低レベルの住宅ローン金利で住宅価格もまだ落ち着いている今、家は買い時、と言えるかもしれません。「一生賃貸で」「購入は無理」と思っていた人も、条件を整えて今いちど購入を検討してみてもいいでしょうか。また、すでに自宅を所有されてローンがまだ残っているという方も、借り換えや繰り上げなどの対策で将来の暮らしが大きく改善されることもあります。



（1）物件選び

不動産は一度買ってしまつと、諸経費もかさみますので、すぐに買い替えというわけにはいきません。特に新築の場合は通常、売却価格が大きく下がります。今後インフレが続くとしても、以前のバブル時代のようにすべての物件が値上がりするというわけではありません。想定外の生活の変化にも対応できるよう、後で売却しやすい物件、賃貸に切り替えやすい物件だと安心です。子供が巣立って、将来夫婦だけの生活になることなど、先のことまで考えて慎重に物件を選びましょう。「なんとしても消費増税前に・・・」とあわてて駆け込みで物件を選んでしまい、後悔するといったことがないようにしたいものです。

1. 「住宅費について」

(2) 住宅ローン

① 固定金利か変動金利か

民間銀行の住宅ローンは基本が変動金利です。月々やボーナス時の返済額は5年間固定されますが、金利は半年ごとに見直されます。毎月取り決めどおり返済していても、利息と元本に充てられる金額の割合が半年ごとに見直されます。そして、5年たった時点でのローンの残額でその後の返済が再計算されます。現在は多くの方のローンが変動金利となっています。これまでの時代はよかったのですが、今後は景気の回復などに伴う金利の上昇に備えておく必要があると思われるます。

ここ数年、住宅ローンを見直していないという方…

現在では変動から固定金利に借り替えても、月々の返済が今より軽くなる場合も少なくありません。場合によっては、返済額が多少増えても、最後まで固定に出来ることをメリットと考えて今のうちに借換をする方もいらっしゃいます。

たまに「金利が上がってきたのを見てから固定に切り替える」と言われる方もいらっしゃいますが、住宅ローンの借換えにはある程度日数がかかります。審査から実行まで1ヶ月を超えてしまうような場合も少なくありません。固定金利に変更できたとしても、かなり高めの金利になってしまったり、返済比率（収入と返済額の割合）があわずに固定金利に借換できなくなることもありえます。つまり、固定金利に切り替えを判断して実行できるまでの間に、相当金利が上がってしまい、かなり条件が不利になる可能性が高くなります。いつか固定金利に変更したいと考えている方は、金利が上がるのを見届けてからではなく、固定金利が安い今がチャンスと思われるます。

どこにいけば・・・？



各銀行では借換の相談会が実施されています。いくつか銀行を回ってみるのも勉強になります。しかし残念なことに、銀行の窓口では、自社の商品のなかで、お客様にとってというより銀行側にとってより都合の良い商品をお勧めされるケースが多いように思えます。中立公正な立場でアドバイスできる、ローンに強いファイナンシャルプランナー等の専門家にも相談されることをお勧めします。

② 繰上（くりあげ）返済

ライフプランニングで現状の家計から、いくらまでなら繰上返済してもよいかを把握します。とりあえず今はいけるからと思って、このステップをとばして、めいっぱい繰上返済してしまう方が少なくありません。

将来必要な資金を計算せずに繰上してしまうと、子供の成長にともなって教育費や食費が増えたり、マイカーの買い替えなど、不定期の大きな支出の際に資金が不足し、結局無駄な費用を支払ってローンを借換えしなおしたり、住宅ローンよりかなり不利な条件のローンを新たに組まなければならなくなったりすることもあります。また、予期せぬ失業や転職、あるいは病気やけがなどが原因で収入が下がることもあるかもしれません。3ヶ月から半年くらいの生活費を緊急予備資金として、現預金などで別によけておくことも必要です。

1. 「住宅費について」

期間短縮型と返済額軽減型

住宅ローンだけで考えれば計算上、期間短縮型のほうが金利の削減効果は大きくなりますが、月々の返済は変わりません。返済額軽減型では、返済期間は変わりませんが、月々の返済は軽くなります。今後支出が増える場合などは、こちらのほうが良い場合もあります。どちらがよいのかは各家庭の収支や資産状況によって異なります。やはりライフプランニングでシュミレーションした上で検討したいものです。

③ ローン金利 VS 運用利回り

ここからは、これからの時代をよりよく生きていくための、ワンランク上のステップについて考えます。ライフプラン上、繰り上げ返済できる余裕資金が確保できたとします。しかし、それをすぐに繰上返済するのではなく、しばらくは運用してその収益で将来の返済に充てたり、ほかの生活費などに充てるといった方法も考えられます。フラット35など、最後まで固定金利の商品でも、金利が2%を切っている今、それほど大きなリスクをとらなくてもそれ以上の利回りを維持している金融商品も少なくありません。

また、教育資金の準備を考える際、子供が予定通りに進学できなかった場合などに備えて、繰上げ返済をしばらく見送るようなときでも、その間を預貯金のままおいておくだけではもったいないかもしれません。

次回は、「暮らしに役立つ金融商品」です。

講師プロフィール



【 氏名 】 小幡 賢治 (オバタ ケンジ)

【 略歴 】

1986年 日動火災海上保険株式会社
1987年 大祐保険事務所株式会社
1999年 CFP 認定者資格取得
2000年 ライフナビゲーションシステム有限会社 設立

これまでの保険・証券・不動産・住宅ローンの取り扱い経験を生かして、独立系FP事務所、「小幡FP事務所」を神戸市灘区王子公園に開設。個人や企業経営者を対象にライフプランニングを提唱している。

特に保険の相談に明るいファイナンシャルプランナーとして関西圏を中心に活動中。

テレビ出演歴 大阪テレビ経済発見
ラジオ出演歴 毎日放送ラジオ お金の相談室 ネットワーク117
執筆歴 産経新聞 神戸新聞 ほか

日本FP協会兵庫支部 副支部長を経て、兵庫県南FP事業協同組合 現理事長

保有資格： CFP 認定者・1級FP技能士
トータルライフコンサルタント・損害保険特級一般・証券外務員2種
宅地建物取引主任者

好きなこと： 少林寺拳法五段 (拳歴21年)
全国温泉めぐり (出張先で温泉の探索)

ホームページ <http://www.lns.jp/>

(覚悟のとき) <http://www.kakugo.tv/search.html&m=detail&kid=864> (小幡で検索)

※神戸市民生協インターネットセミナーの内容を無断で使用、複製、改変することを禁じます。