



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP（ファイナンシャルプランナー）の方々に教えていただきます。



株式会社 ムーラン
パートナー
ファイナンシャルプランナー（CFP®）

栗原 良明 Yoshiaki Awahara

<プロフィール>

1979年青森市生まれ。
青森県立青森高校、日本大学経済学部経済学科卒。
株式会社大塚商会にて勤務後、青森に戻り、
セミナー講師などFPとして活動中。
FPエデュケーションズ青森、代表。

<その他保有資格>

日本相続コンサルティング協会認定
相続カウンセラー

第14回

「住宅ローンの返済」と
「住宅ローン選択時の
考え方」

日本銀行が導入したマイナス金利。民間銀行が日本銀行の「当座預金」へ預け入れるお金の一部にマイナス金利を導入した影響で、民間銀行の預金金利は0.001%まで下がり、私たちの生活にも影響が出てきています。その中で、住宅ローンに関しては金利を引き下げる金融機関が増え、住宅購入を考えている人にとっては追い風が吹いてきているように感じます。住宅購入は自分自身のライフプランや家族のことを考慮し、人生で一番高い買い物をする事になります。夢のマイホームは手に入れたいけれども、将来の予測がしづらくてなかなか踏み切れない...という方も多いでしょう。踏み切れない理由の中には“住宅ローンの返済をきちんとできるのか”が大きく占めると思います。

住宅金融公庫（現在、住宅金融支援機構）の『住宅ローンに関する顧客アンケート調査結果の概要』で、「住宅ローンの返済について気になることはどれですか？」という統計を取ったところ、

- ①教育費、介護費など
“住宅ローン以外の支出増”（37.3%）
- ②返済中の金利変動による返済額の増減
（27.6%）
- ③リストラなど収入減に伴う返済への影響
（26.7%）

が上位を占める結果となっています。

また、日本銀行の論文『住宅ローンのリスク管理』の中の「融資後経過年数とデフォルト率の関係」によると、

住宅ローンを支払えなくなる割合（デフォルト率）は、

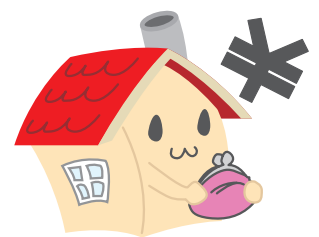
◆借り始めてすぐの時期から一定期間、支払えなくなる割合は上昇する

◆約10年を超えると支払えなくなる割合が少なくなっていく

という結果が出ています。住宅ローンの返済開始直後は返済意欲も高いと考えられますが、数年経つと取り巻く環境も徐々に変わってきて支払えなくなるケースが多いようです。約10年を過ぎると元金返済も進んでいて、しっかりと返済できている人達だけが残ります。以上から、住宅ローンを借りる際は『最初の10年間にしっかりと返済する計画』をきちんと立てることが大切であると言えます。

住宅ローン金利が低下している現在、住宅購入をする際に変動金利型が良いのか、固定

金利型にした方が良いのか、どの金融機関にするべきか悩んでいる方も多いかもかもしれません。金利が0.1%低い金融機関を探すことももちろん大切ですが、“住宅ローンをどう返していけるか”を念頭においた住宅ローンや金融機関選びをしていくのが大事ではないかと思います。貯蓄も出来ていて繰上返済をこまめにしていけそうなのであれば繰上返済の利便性や手数料を重視する、毎月の返済額が決まっていた方が今後の家計管理がしやすいというのであれば固定金利を選択するなど、金利が少しでも低ければ自分の満足度が高いのであれば金利が低い金融機関を選ぶなど、自分自身の不安を軽減してくれる住宅ローン、金融機関を選ぶようにするのが良いでしょう。



FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL: 017-718-2741 ■FAX: 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp

