

FP Topics

=住宅ローンの終い方=

2024年12月号

=One's impressions=

年の瀬もおしせまり、新年もすぐそこです。令和の時代が明けて間もないと思っていましたが、新年は令和7年です。改めて時の早さにびっくりしてしまいます・・・令和6年皆さまはどのように過ごされましたでしょうか？

私は思わぬ大病を得て、しばらく療養の日々を送っていましたが、そろそろ経過も良くなってきたような・・・気がしてきました(^^♪ある程度、通常運転に戻していこうかと考えています。

新年からまたSNSなどの発信も復活していきたいと思えます！

さて、今月号は“住宅ローンの終い方”を特集してみたいと思います。行政の相談業務では、トップ3に入る相談案件です。住宅について相談される相談者さんの年代は50代～70代が多い印象です。住宅の購入相談では、30代～40代が主流となります。今月号では、住宅ローンが生活の足枷となった、または将来的にそうなりかねない、といったケースの考え方をご紹介します。ぜひ読んでみてください。

=住宅ローン4つの構成要素=

1.金利

金利タイプは大きく分けて2つあります。借入期間中に金利が変わらない『固定金利型』返済期間中に金利が変動する『変動金利型』があります。両者のハイブリッド型もあります。

2.借入額

借入額は金融機関から借り入れる金額です。頭金を用意しない場合は、住宅価格100%のフルローンとなります。

3.返済方法

返済方法には『元利均等返済』と『元金均等返済』の2つのタイプがあります。

4.借入期間

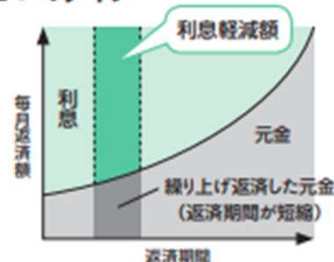
住宅ローンの借入金を返済する期間をいいます。通常では35年以内、返済年齢の上限は80歳までとなっていますが、金融機関によって多少の違いはあるようです。

=住宅ローンの繰り上げ返済=

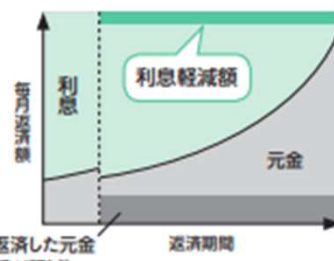
手元資金に余裕ができた場合、住宅ローンを繰り上げて返済することができます。

繰り上げ返済の2つのタイプ

毎月の返済額はそのまま返済期間を短縮
期間短縮型



返済期間はそのままで毎月の返済額を減らす
返済額軽減型



出典：日本FP協会“暮らしとお金のワークブックより”

繰り上げ返済には上記2つのタイプがあります。前者の『期間短縮型』の方が、利息軽減効果が高いことがわかります。



◆不測の事態による返済不能

行政機関での相談業務では最も多い事例になります。突然の病や失職、精神的な問題で収入が途絶える又は激減するようなケースです。金融機関のリスクジュールを期待できない場合や、家族で家計を支えることができない状況では、住宅を売却して破綻危機を回避することができたケースは結構あります。

これは、現在の新築住宅価格があり得ないほど高騰していること、それに伴い中古物件の相場も下落していないことが要因です。住宅ローンの残額を全額返済できれば、住宅の売却は可能です。

現在の住宅事情では、それが可能となることもあるのです。

◆老後破綻の回避

リタイアメントプランニングのご相談では、住宅ローンの返済期間の問題が多く見受けられます。多くの金融機関が最長80歳まで返済期間を設定することが可能です。住宅を購入する際は、あまり深く考えずに、毎月の返済額が賃貸住宅の家賃より安いといったメリット？に飛びつくのです。

老後の生活を考える頃になって、70歳代後半までの住宅ローンに強い不安を覚えるケースは沢山見受けられます。しっかりとした福利厚生制度を持っている会社にお勤めの場合、退職金等を期待できますが、そうではないケースも多いのです。

キャッシュフロー表を作成して、概算で資金の状況を確認し、繰り上げ返済等を利用して、できる限り収入のある現役中に、住宅ローンを終わらせる方法を考えます。賃貸住宅の家賃はコントロールできますが、住宅ローンは滞納すると最終的には自己破産に繋がります。借金は危険が伴うのです。

◆終の棲家問題

終の棲家問題は永遠のテーマなのかもしれません。終の棲家を購入したいというご相談も割とあります。都心部の中古マンションを検討されているケースが多いですが、超大型の耐久消費財だということを忘れがちなのかもしれません。

現在では、空き家問題もクローズアップされています、もっと柔軟に考えても良いように感じています。地方への移住も視野に置いて考えれば、住宅価格が高騰している現在は、ある意味チャンスなのかもしれません。

先月号の最後に落石のお話をしていましたね。その落石が体の近くを通過することもあるのです。その風切り音はとても恐ろしいです。“ヒュ～～～ン”比較的高度のあるロッククライミングでは、身体の近くを落石が通過することがよくあります。

ロープ操作をする際には、石を落とさないよう最善の注意を払います。小さな石でも命中すると人命に関わるのです。ヘルメットは、ほんとうのところ気休め程度でしかありません。写真のヘルメットの下は“ハーネス”と呼ばれるもので、腰に装着してロープを繋げる役目を果たします。その他の登攀具類もぶら下げて装着します。

写真の右下、ひも状のものは、スリングと呼ばれるたいへん強度のあるひもで、登攀には欠かせないものです。岩壁に打ち込まれている、ハーケンやボルト、その他の支点の設営時に使用します。ツェルトを設営（野営）する際にも使います。肩へ袈裟懸けして携行していることが多かったのですが、登攀時に引っかかってしまい、首が締まって死亡する事故が多くあったようです。現在では、ハーネスに装着して携行するのが主流となっています。

赤いスリングの左側にある、小さいわっか状のスリングは、セルフレスキュー（自己脱出）の際に使用するものです。何らかのトラブルで、ロープに中吊りになってしまったとき使用します。

最後に靴の右側の赤い柄の鎌のようなものですが、バイルといって沢登りの必需品です。登攀不能な大きな滝を巻き登る際など、足場の悪い急傾斜（草付き）などで大活躍します。というか、これがなければ大きな滝場を越えていくことは困難です。

