

経済トピックスと解説

住宅ローン「フラット35」2.92%へ下げ (8月2日 日経朝刊)

住宅金融支援機構は1日民間金融機関と提携した最長35年の長期固定ローン「フラット35」の8月の金融機関への提示金利を0.04%引き下げ2.92%とした。引き下げは4ヶ月ぶり、長期金利の低下を反映した。

《解説》・・・住宅ローン借入について考えます。

(1) 人生の3大支出は、お子様の教育費、ご家族の住宅購入そしてご本人と伴侶の老後資金といわれます。いずれも数千万円の大きな支出となります。今回は、このうち住宅購入に、多くの場合付いて回る住宅ローンについて考えます。

(2) 住宅ローンを借りる時の基本的な注意点は、次の2点にまとめられます。まず返済額をできるだけ少なくすること、他の支出(例えば生活費、お子様の教育費あるいは老後資金)との兼ね合いで、適正な借入金額や返済方法を決めること、の2点と
つくばセンターより北側景色



(3) まず返済額について考えてみます。

返済額は借入額に利息を加えたものです。利息は次のように表されます。

利息 = 借入額 × 金利 × 借入期間 ですね。これは極単純にした式です。実際には、毎月借入額が減少しますので、複雑な式になります。すると返済額は、単純に表せば次のようになります。

返済額 = 借入額 × (1 + 金利 × 借入期間) です。

これで、お分かりのように返済額を減らすということは、借入額を減らし、低い金利で、かつできるだけ短期間にする、ということになります。

(4) 住宅ローンの相談を受ける時に、多くの方は、例えばある銀行の10年固定物の金利が安いなどと、金利については多くのデータをお持ちで、よく検討されています。しかし借入額や借入期間については、まあこんなものかと言う感じで深く検討されない。あるいはいずれは返すのだから同じこと、くらいに考えておられる節があります。

(5) その理由は、実は適正な借入額と借入期間が、お一人お一人で異なることにあるように思います。銀行でもどこでも簡単にその適正値が出てこないために、話題にしないので、その結果関心が低くなってしまっていると考えられるのです。しかし、これらが金利と同じだけの重みで返済額に影響していることを理解することが大切です。

(6) ではどうすれば、適正な借入額と借入期間が分かるのでしょうか。これは、実は上記した他の支出(生活費、お子様の教育費あるいは老後資金など)と深く関連しており、合わせて一緒に考えないと回答が得られないのです。そこで、皆様には是非お勧めしたいのがライフプランです。ライフプランを作ることによって、お一人お一人の適正な、借入額や借入期間が分かります。そして他の支出も同時に

理解することができるのです。逆に言うとライフプラン以外の方法がありません。

(7) 数千万円の大きな借り入れをして、住宅という大きな買い物をするので、後の憂いの無いよう是非ライフプランをお作りになって、しっかりとした計画の基、実行したいものです。またこれを好機ととらえてライフプランにより、人生設計を改めて構築されるのもよいのではないのでしょうか。

株式状況と解説

「サブプライム」市場の不安定要因に (7月28日 日経朝刊)

信用力の低い個人向け住宅融資(サブプライムローン)の焦げ付き問題が米株式市場の不安定要因となっている。300ドル超の大幅下落を受けた27日のニューヨーク市場では売り買いが交錯している。投資家はリスクをとることに慎重な姿勢を強めている。サブプライム問題は日本や欧州などにも波及し始めている。

(1) 7月27日の米国の大幅株安の影響を受けて、世界の株式市場がこの2月末にも経験した世界同時株安と同じ様相を見せています。今回は、前々から米国経済でくすぶっていたサブプライムローン問題が原因です。出資していた投資ファンドが破綻したと言うのですが、どうも実態ははっきりせず、このことが市場の不安感を駆り立てているようです。金額的には1千億ドル(12兆円)程度で米国の経済の1%未満といわれており、大きな影響を与えるほどのものではないと考えられています。

(2) 日本でもこの影響をうけて、18,000円レベルにあった日経平均が、16,700円付近まで7%近くも下げています。やはり金融株が先行して下げて、全体にさえない状況です。しかし、3月の下落とほぼ同じレベルまで下げた後は、切り替えしているかに見えます。

(3) 先月号で、「一部資金を円に移しておく注意深い対応が有力である」といったお話をしました。それにしたがって、現在「円」で資金を保有されている方は、今は長期的に見て、日本株は買いのフェーズ(局面)にあると思われます。

一方、仮に、さらに株価が下落するような場合には、いわゆる「ロスカット」(損失を抑えるための退避)を念頭に置いておかれるのがよいです。これは、投資家によくとる手段ですが、例えばピーク価格から(または購入価格から)10%下落したら、退避の行動(例えば売却)を取ることをあらかじめ決めておき、勿論実行すると言うことです。資産運用も結構難しいものです。

なお、この記述は株式等の売買をお勧めするものではありません。売買の判断はご本人でなさってください。

お知らせ

家計に関する相談を常時受け付けています。ご連絡下さい。

次回セミナーのお知らせ

テーマ： ファイナンシャル・プランナーが提案する住宅ローンの組み方

※ 30歳代～40歳代サラリーマン家庭のファイナンシャル・プランニングについてお話しします※

日時： 9月8日(土)、10月16日(火) 10:00～11:45

場所： つくば国際会議場 404号 (4階)

参加費： 1家族500円 (Tel, Fax, HPなどでご予約下さい)

お友達などをお誘いください。

以上



つくば市松見公園の小さな花壇

このレポートの記述は、株式、保険等の売買を推奨するものではありません。株式、保険等の売買は自己の責任において行って下さるようお願いいたします。

ご意見、不明点など御座いましたらお気軽に連絡下さい。 なお複写、転載はご遠慮下さい

発行人：スズタカFPオフィス 代表 鈴木隆志 茨城県つくば市東新井4-2メゾンヴェールつくば612号
Tel, Fax: 029-861-0778 携帯: 090-4423-9147 E-メール: suzu@suzutaka.org ホームページ: http://www.suzutaka.org