

厚田さんちの 獲得 マイホーム 大作戦

マイホーム獲得大作戦………その本は
厚田ファミリーが繰り広げるマイホーム獲得までの物語。

Last mission

ローン返済のポイントを 掴んで賢く利用せよ!

新 年を新しい家で迎えた厚田家。お年玉を貰った子供たちは友達の家遊びにいきました。厚田ママが新春スペシャル番組を見て笑っている傍ら、厚田パパは新聞を食い入るように見えています。

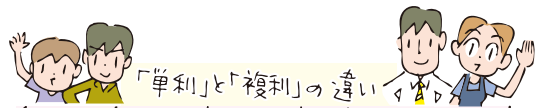
記事ではマイナス金利が取り上げられていました。住宅ローン返済が始まった厚田パパは、「借り換えや「繰り上げ返済」の記事について目が向きます。

最近の低金利はいつまで続くのか？いずれ金利が上昇するのではと感じている人も多いと思います。繰り上げ返済で元金は減りますが金利上昇に備えられるわけではありません。今の歴史的な低金利は、「借り換え」のラストチャンスかもしれません。

* * *

「借り換えは、金利を抑えて総返済額を減らす効果があります。しかし、新たに住宅ローンを申込むことになるので諸費用がかかります。融資手数料、保証料、印紙税、抵当権設定登記費用、団体信用生命保険料などの諸費用を含めて総返済額が減るのか検討します。

「繰り上げ返済」の場合には、生活資金等を確保した上で余裕があれば行うことが大切です。「複利」効果を生かし手から自分に移すことになります。なお、今の返済額をキープしたまま返済期間を短縮する方がより効果的となります。



「単利」と「複利」の違い

区分	利子とは	イメージ	違い	結果
日常の世界	お金の借貸	使えぬ金元手持つ	単利	
金融の世界	時間価値	お金の生かす	複利	

イラスト：年塚かつのり

大多数の人は、毎月の支払額が一定の「元利均等払い」を利用していますが、その支払額は複利の考え方で計算されています。

通常、投資や預金は「複利」基準です。運用による収入は預けたお金と一体となり次の運用の元本となるのが複利の世界です。

一方、借りるときは「単利」基準が原則です。利息が利息を生むということはありません。何故なら、借り手が払った利息は貸す側に入り、翌月に借り手が支払う利息とは切り離されているからです。しかし、「元利均等払い」の場合は、「単利」基準なのに利息が利息を生むような複利的計算となっているのです。

まず、毎月均等返済では利息の返済が優先されます。そして、毎月の支払額を超える分は利息ではなく元金から削られます。その分が翌月の元本として持越されていきます。こうして持越された元本を基に毎月の利息が計算されるので、複利で計算したように利息が大き

くなってしまうのです。

なぜこのようになるのか。借り手の方から考えてみます。生活するためにはお米をかうお金や水道光熱費を払うための生活資金、教育資金、イザという時の一時的なお金、それに老後資金など常に現金を必要とするので、毎月の支払額は一定に抑えたいところです。「繰り上げ返済」は余裕資金のある場合に行う理由です。

今度は、貸す側から考えます。借入れが滞納され、場合によっては元金ごと失うリスクがあります。また、お金を運用するプロは将来の不確実性と闘いながらお金を常に働かせています。こうした借り手と貸す側の状況をバランスよく保つ接点に住宅ローンの「金利」といえます。

相対性理論で知られるアインシュタインは「数学の歴史で、最大の発見は何か？」と聞かれ「それは複利です」と答えた話はとても有名な話です。

* * *

おしまい



一年間、厚田家にお付き合いいただきありがとうございました!

お話し

大久保 元弘さん

(株)朝陽カンテイ 代表取締役
不動産鑑定士・1級ファイナンシャルプランニング技能士



株式会社朝陽カンテイ

郡山市西ノ内2丁目15-13 関ビル3F

TEL.024-973-8531

<http://www.asahi-kantei.co.jp/>