

2005年 5月 第24号 By FP Compass

1. JR福知山線で歴史的大事故発生！

JR福知山線における快速電車の脱線事故で107名の尊い命が奪われ、460人の人々が重軽傷を負いました。

テレビや新聞等で、毎日のように報道されているように、JR西日本の企業体質や危機管理意識の低さに批判が集中しています。

安全対策よりも運行ダイヤやスピードアップを優先したことが、事故の大きな要素となつたのでしょうか。

企業は利益を上げることが目的となります。

しかし、顧客の利益を無視することは最低といえます。

JRにおいては、最小の待ち時間、乗り継ぎ時間の短縮、スピードアップが最大の顧客サービスであり顧客の利益と思いこみ過ぎるのではないかでしょうか。

確かに、それらは顧客の利益に繋がっていることも事実と言えます。

しかし、何か忘れていませんか、それはその前に「まずは乗客の安全を最優先し、現在考えることのできる最も進んだ安全技術を惜しみなく投入して」という言葉が頭にあるべきだと思います。安全が当たり前すぎて皆が忘れているのです。

私たち利用者側も、最小の待ち時間、スピードアップによる時間的なリターンが大きくなればなるほど、それに伴うリスクも増大することを忘れてはいけません。

リスクとリターンの相関関係はほとんどの場合、正比例となります。

今回の事故の前後には、オーバーランなどの小さい事故が明らかになつたりしています。

以前のニュースでも触れましたが、「ハインリッヒの法則」がまさに、当てはまるのではないかでしょうか。

1つの大きな事故の下に29の小さな事故が発生しています。

さらに、29の小さな事故の下に300ものヒヤリハットがあり。

300のヒヤリハットの下には数千のハザード（障害）があるという統計上の数字です。

六本木アークヒルズの回転ドア事故の時もそうでした。

児童の死亡事故の前後に各地で小さな事故の報告が数多くなされました。

最近、気になるのが航空機に関する小規模な事故やトラブルが多いような感じがしますので、航空会社や管制塔の方々は組織的にリスクマネジメントを研究、実施して、私たちが安心して空の旅が出来るようにしていただきたい。

機体の状態や気象条件に僅かでも疑いがあれば、飛ばさないようにする英断も時には必要。

乗客の安全が最優先です。

それを愚直に行うことにより、企業の信頼を勝ち得ることになります。

2. ここがへんだよ日本の保険

残念ですが、保険に加入したから安心だと思うのは大変危険です。

その理由として

- ①保険の補償範囲に限界がある。完璧な保険はありません。
- ②保険金額（補償金額）に無頓着である。ほとんど適当に決めている。
- ③保険を知らない。買い手側が知らないのは理解できるが、売り手も知らない事が多い。
- ④本来保険を手当しなければならないものに保険を掛けず、保険化しなくとも良いものに、無駄な保険を掛けている。
- ⑤お付き合いで保険に加入している。これは最も最悪なパターンです。あなたのリスクを考えてくれません。売り手側にメリットの高い保険を販売している場合が多い。
さて、どうすれば安心できるのでしょうか。

それは、上記の理由の反対のことを考えれば良いことです。

- ①保険の限界を知る。（保険は万能ではない、例：地震リスクにはほとんどの保険が無力）
- ②保険金額にきちんとした裏付けがある。（過不足のない保険金額）
- ③保険を知る。保険の情報量が多く、保険のみならず、他の金融商品や法律や税務などの周辺知識も豊富な保険代理店、FP、リスクコンサルタントとお付き合いをする。
- ④リスクが高くリスク移転の手法として保険が適切な場合は当然保険化する。

リスクが小さく自分の持っている金融資産で十分にカバーできる程度のものは、あえて保険化しない（リスクの保有）。保険会社で引き受けしないリスクもありますので、その場合、保険に頼らないで金融資産を貯める等、他の財務的手段を活用します。

- ⑤保険のお付き合いは慎重にして下さい。

どうしてもお付き合いをしなければならないときの裏技を教えます。

生命保険の場合、一時払養老保険、一時払終身保険でお付き合いして下さい。

損害保険の場合、一時払積立傷害保険で補償ができるだけ小さくし、返戻率を高めたものが理想です。いずれも、元本を上回るものがあれば、最高です。

そうすることにより、数年から10年間、お付き合いの面目が立ち、かつ、あなたの金融資産が目減りしないで済みます。むしろ増えれば一石二鳥です。

一番やってはいけないのは、必要な場合はともかくとして、いわゆる掛け捨て型と言われる安い保険料の月払いや年払い契約です。月払い保険料が1万円と仮定しますと、10年間で120万円ものお金を投入します。それでしたら、盆・暮れに毎回1万円のお中元・お歳暮をお届けすれば義理も尽くせると思います。

毎回1万円のお中元とお歳暮をお届けするようなお付き合いをしている人は、以外と少ないのでしょうか、ちょっと顔を知っているとか、紹介された人など、会った回数も2~3回程度の方がほとんどですので、冷静に考えてはいかがですか。

一時払の保険商品は100万円程度の資金を10年程度預けられる人のみです。

そのような資金が無い場合は、提案されたプランを当社に相談していただければと思います。皆様にとって有利になるよう導いて差し上げます。

それでもだめで、かつ不必要の場合は、勇気を持ってお断りをすることだと思います。

総支払い金額では1千万円を超えることがほとんどですので、それだけの資金を投入する程のお付き合いなのか冷静に考えるべきです。

3. 間違ひだらけの住宅ローン

前回は住宅ローンに関わるリスクに触れました。

今回は返済方法について基本的なことを説明したいと思います。

返済方法は大きく2つに分けられます。

I. 元利均等返済

元金と利息を会わせた毎回の返済額が一定で、返済金額に占める元金と利息の割合が変化していく仕組みです。

返済額が一定なので返済計画が立てやすく、次に述べます元金均等返済に比べて当初の返済額が少ないが、総返済額は多くなります。

返済額は一定だが、返済当初は返済額に対する利息の割合が多く、元金の返済額は少なくなっています。

そして、返済を進めていくとだんだんと利息の割合が減少し、元金の割合が多くなります。

II. 元金均等返済

元金部分を返済期間で按分して均等に返済する方法です。

元金部分の残高に応じて利息が上乗せさせられるため、当初は返済額が多くなり、返済が進とともに、返済額も少なくなっています。

総返済額はどうなるかをシミュレーションします。

3,000万円を30年返済で3%の固定金利で借りた場合。(概算)

☆元利均等返済

月返済額は初回126,481円 総返済額は45,533,235円となります。

☆元金均等返済

月返済額は初回158,125円 総返済額は43,462,500円となります。

よって、同じ3%という金利にも関わらず総返済額は約207万円も違いがでました。

この差額は、貸し手側である金融機関の利益の差額となります。

金利が高ければその差額はますます大きくなります。

ほとんどの場合、元利均等返済をしているのが現状です。

金融機関では元利均等返済プランのみ提示しているところがほとんどです。

私の場合は住宅金融公庫でしたが元金均等返済で依頼したところ、担当者が「珍しいですね、あまりいないですよ。」と一言。

でも、これは比較シミュレーションして、同じ金利条件で負担金利が低ければ、元金均等払いを選ぶ方はもっと多くなると思います。

担当者の方も、しっかり説明をする義務があると思います。

住宅ローンを利用する時は、目先の金利だけではなく、総支払い利息額をシミュレーションしてから、決定することが大切です。

また、元金均等返済のメリットはもう一つあります。

それは、返済計画時に初回返済額にてプランニングした場合、元金均等払いの方がリスクが少なくなります。

要するに、当初の返済額が最大金額となるため、無理な返済計画になりにくく、返済が進むにつれ返済金額が遞減していき、返済が楽になってきます。

変動金利の当初3年固定の元利均等払いや、ステップ払いはこれと全く逆で、当初の返済額が、最小となる場合がほとんど（現在の金利は歴史上最低レベル）なので、当初の返済額を目安にして、かつ、ぎりぎりの返済計画の場合、ちょっとした金利上昇局面で返済困難に陥りやすくなります。

場合によっては、当初の2倍以上の返済額になる可能性もあります。

ちなみに昭和53年頃の住宅ローンは8.8%でした。

元金均等返済は総支払い利息が安いというメリットはありますが、当初の返済金額が大きくなるために、融資の限度額が低くなります。

住宅ローンの返済不能リスクを極力軽減するためにも、できるだけ頭金を貯め、ローンの金額を少なくすることも大変重要となります。

そうすることにより、融資の診査も通りやすく、自分で最も有利な金融機関と住宅ローン商品を自由に選べることが出来れば最高です。

4. 証券取引口座開設キャンペーン

人気の個人向け国債、公社債、投資信託、外国債券、外貨MMF、株式、Jリート等資産運用の窓口となる証券取引口座(日興コーディアル証券)開設のキャンペーンをいたします。

原則的に送金手数料は不要となりますので大変利用しやすい口座となります。

6月30日までに口座開設入金していただいた方の中から抽選で10名様に図書カード(1,000円分)を差し上げます。お申し込みはまず当社までご連絡を。

その後、スタータキットをお届けし、それを日興コーディアル証券まで返送し、その後に日興MR F（追加型公社債投資信託でいつでも買い付け・換金可能です）にご入金していただきます。

5. 18歳から45歳までのマネー＆保険講座

日 時 5月コース 平成17年5月21日(土) 午後2時~4時
6月コース 平成17年6月11日(土) 午後2時~4時
(いずれも午後1時30分受付開始します)

発行者

有限会社 FPコンパス 武田幸夫 スタッフ：木村正照、深瀬幸子、多田恵子
〒994-0054 山形県天童市荒谷2589
TEL 023-654-8831 FAX 023-654-8832
E-mail tide@mm.neweb.ne.jp

元利均等返済と元金均等返済はどちらがトクか？

元利均等返済の場合

※3000万円を30年間、3%の固定金利で返済する場合

月々
12万
6481円

利息 1553万3235円

元金 3000万円

360回

総返済額
4553万3235円

元金均等返済の場合

当初
15万
8125円

利息 1346万2500円

元金 3000万円



360回

総返済額
4346万2500円