



# RM&FP NEWS LETTER



リスクマネジメント&ファイナンシャルプランニング

2009年11月 第67号 By FP Compass

## ◇住宅ローン

### 固定金利か変動金利か？

低金利状況が長引くのを背景に、住宅ローンを変動型の金利で借りる人が急増しています。

3大メガ銀行でも変動型金利住宅ローンへのシフトが鮮明となっています。申込み比率はなんと8～9割程度とほとんどが変動金利型となっています。昨年度と比較しても1～3割の上昇となっています。

この理由として、単に変動型金利が低下しているだけではなく、固定金利型との金利の差が広がっていることが挙げられます。

特に全期間固定型の金利が上昇しているため、余計に変動型が魅力的に映っているものと思われます。

変動型には将来の金利上昇リスクがあるといっても、実際は過去10年以上低くなっていました。

利用者は「これからも…」と考えがちです。

しかし、変動型の選択は、金利が上がらなければリスクに見合ったリターンが得られませんが、上がってしまえば「ロス」を被ります。

かつては変動型金利が8%台だったこともあります。

一方で、目先の金利負担を多くしてでも固

定型にすることは、将来のリスクを避ける「保険料」の支払を意味しているといえます。

変動か固定かという議論は負担が多い、少ないだけでは論じられない面があります。

固定型は若干多めの金利負担という「保険料」の支払により、支払金額の変動が消え、生活設計が立てやすい利点があります。

ここで、変動金利について2つの注意点を述べたいと思います。

1. 将来金利が上がりそうになったときに「固定型にかえればいい」と考えている人がいる事です。

変動型金利の上昇時に、固定型はかなり前から上昇するのが一般的です。

変動型は日銀が動かす政策金利に左右され、固定型は政策金利に関する予想を反映する長期金利(国債利回り)の影響を受けるからです。期間の長い金利ほど先をにらんで動く傾向となります。

2. 変動型には半年ごとに金利が上がっても5年の間、返済負担が急増しない仕組みとなっています。これが、安心感と勘違いをする要因となっています。

9月号にも記載させていただきましたが、「未払い利息」の発生にもつながり、次の5年間の返済額に上乘せされます。

次の5年間の返済額も一般的には最大

1. 25倍までしか増えないので、その結果「未払い利息」が最終期限まで残り一括返済(バルーン償還)を迫られる恐れがあります。

固定型でも35年間全期間固定する「全期間固定型」と当初3年または5年の固定金利期間があり、その後改めて金利を決める「固定金利選択型」があります。

固定期間の短いタイプを選択し、かつ当初期間大幅優遇金利(対極として全期間一律優遇金利があります)で借りた場合、当初期間が過ぎた時点で金利が上がっていると、当初の大幅優遇が無くなるのと合わせて二重の負担になる恐れがあります。

金利上昇によるショックの緩和には、全期間固定型を選んだり、10年といった長めの固定金利選択型を全期間一律優遇で借りるのも方法ですが、当初の金利は高くなります。

金利上昇時に繰り上げ返済や、一括返済が出来る方であれば、金利上昇時のリスクを軽減できますので、変動型の低金利を利用しても問題ありませんが、頭金が無く余剰資金がほとんどお持ちでない方、返済プランに余裕が無い方、将来の収入増を見込めない方などは、固定型の利用は、安心感と計画性を高める点で、意味があると思います。

住宅ローンは目先の金利、支払金額だけではなく、将来の金利上昇、就業不能(病気やケガによるもの、会社の倒産など)、不動産価格の目減り、経済状況の変化に対応できるよう「リスクマネジメント」で考え、確実に完済することを最大の目標とすべきです。

## ◇エコアクション21に取り組む

鳩山総理大臣が国連総会にて日本の二酸化炭素排出量を1990年対比で2020年までに25%削減することを表明しました。

25%の削減はとても厳しい数字です。

しかし、持続可能な世界を構築するのに避けては通れない道と思います。

二酸化炭素はなぜ削減しなければならないのか、その理由として、二酸化炭素は温室効果ガスといわれ、地球温暖化の重大な要素となります。

地球温暖化になれば、降雪量が減り、桜の開花が早まり、紅葉の時期が遅くなり、今までいないような動物、昆虫が現れたり、今まで育たないような植物が育ったり、異常気象により、経験したことのない豪雨や、勢力が巨大な台風が発生しやすくなります。

南極や北極の氷が溶け、海水面が上昇し、海拔の低い島や陸地などは、海水の進入を食い止めることができなくなり、生活が脅かされています。

高山にある氷河も溶けてしまい、氷河湖崩壊による土石流や、氷河の縮小化で水が蓄積されず、水の確保が困難となります。

東北地方でも、平均気温が高くなれば、ブナの植生範囲も北上し、第二のダムといわれているブナの原生林が消失すれば、積雪量の減少と、保水効果が薄れる事により、深刻な水不足に陥りやすくなります。

温室効果ガスの中で最も多い二酸化炭素は現在、自然が吸収する量よりも排出される量が多いので、産業の発展に伴い、二酸化炭素濃度は高まっています。

そこで、私達も少なからず、二酸化炭素の排出を減らす行動にでなければなりません。

当社におきましては、「エコアクション21認証・登録制度」を採用して、取り組んでいきたいと思ひます。

「エコアクション21認証・登録制度」とは、中小企業、学校、公共機関などが「環境への取組を効果的・効率的に行うシステムを構築・運用・維持し、環境への目標を持ち、行動し、結果を取りまとめ、評価し、公表する」方法として環境省が策定した「エコアクション21環境経営システム・環境活動レポートガイドライン200年版」に基づく認証・登録制度です。

この取組を通じて、微力ながら当社に於ける環境対策のワンステップとして、少しでも温室効果ガスの排出を減らすべく努力していきたくと思ひます。

また、エコアクション21にご興味のある事業所の皆さんもご連絡いただければご紹介したいと思ひます。

## ◇ガン治療最前線

現在におけるガン治療法の標準療法として、手術療法・抗ガン剤療法・放射線療法が挙げられます。

保険医療が認められている病院では、当然のことながらそれしか行われていません。

ガンが原発巣だけであれば手術などにより摘出すれば問題はありますが、問題はずでに目に見えない転移巣がある場合で、予防的に抗ガン剤が投与されます。

ところが抗ガン剤と言われるものはガン細

胞だけを殺すわけではなく、細胞分裂する正常細胞(特に血球系細胞)も殺すため70%~80%の人が副作用で悩まされます。

抗ガン剤の腫瘍細胞に対する縮小効果は30%で、使い続けると必ず耐性が出来、だんだん効かなくなるので、延命効果が期待できなくなります。

そこで、標準療法とは別に、「免疫療法」と称するものが全国で行われています。

「免疫療法」は健康保険の効かない自由診療となります。

今まで免疫療法の主流といわれたCTL(キラーT細胞)療法より効果を高めたBAK(生物製剤活性化キラー細胞)療法がなぜ副作用が無く、延命効果が高いのかを説明するために共生医学研究所様のお計らいにより、皆様へとDVDを頂きましたので、この機会にご覧頂ければと思ひます。

このBAK療法の診療所は現在、仙台市だけとなり、全国から多くのガン患者の方々が通われているそうです。

## ◇エコ安全ドライブのポイント

エコ安全ドライブセミナーを受講しました。

車は発進、巡航、減速、停止の4つのモードを繰り返しています。その中で、特に燃料節約効果が高いのは発進、停止となります。

ポイントを述べていきたいと思ひます。

### 1. ふんわりアクセルeスタート

- ・雪道発進のイメージで行う
- ・回転計がある場合は1500rpmで加速
- ・AT車はクリープ(アクセルを離すとゆっくり前進する)を活用する

## 2. 早めのアクセルオフ

前方で停止したり、曲がることがわかったら、早めにアクセルから足を離し、エンジンブレーキで減速しましょう。

- ・アクセルから足を離しても惰性で進む
- ・下り坂でエンジンブレーキを使用すると燃料カットになることもあるので節約できる

## 3. 加減速を少なく車間距離は余裕を持って

- ・出来るだけ前方の情報を取り込み速度変動の抑制を意識する
- ・車間距離は少し長めにし、急な加減速をしなくとも良いように余裕を活用する

## 4. タイヤの空気圧をこまめにチェック

タイヤの空気圧が適正值より少なくなると燃費が悪化します。

## 5. アイドリングストップ

- ・5秒停止でアイドリングストップの効果あり
- ・赤信号の長い交差点や送迎、自販機での飲料水購入などでは必ずストップしよう

エコ安全ドライブは小さな違いの積み重ねとなりますので、その効果を実感しにくいかも知れませんが、一人一人が辛抱強く継続すれば、必ずしや効果が期待できます。

また、お出かけの際は余裕を持ちましょう。

## ◇保険無料相談会のご案内

当社主催による生命保険・損害保険相談会を下記の通り開催しますので、ご希望の方は電話、Eメールまたはファックスにてご予約してください。住宅ローン相談もOKです。

日 時:平成21年11月 7日(土)

11月14日(土)

12月12日(土)

12月19日(土)

各日程の\* 10:00~

\* 13:00~

\* 15:00~

\* 17:00~

各90分程度の相談時間となります。

場 所:FPコンパス店舗内

受 付:多田、鈴木まで

## ◇マネーセミナーのご案内

ご好評頂いています、マネーセミナー(基本編)を下記の要項にて開催いたします。

日 時:平成21年11月28日(土)

10:00~12:00

場 所:山形ビッグウイング4F 402

会 費:無料です

受 付:多田、鈴木まで

発行者 有限会社 FPコンパス

武田幸夫 藤井義容 大木隼人 木村正照 阿部 信 工藤 進 大西忠兵衛  
阿部 尊 高橋治子 佐藤豊彦 佐藤和一 浅見洋子 阿部浩和 深瀬幸子  
多田恵子 土赤 妙 鈴木由美子

〒994-0063 山形県天童市東長岡2-1-34-103

TEL 023-658-3512 FAX 023-658-3513

E-mail postmaster@fpcompass.co.jp