

## 円満通信・第9号



独立系FP法人・株式会社円満プランニング

発行責任者：松本 真由美

〒550-0005

大阪市西区西本町1-4-1 オリックス本町ビル4F

TEL：06-6536-7700

FAX：06-6536-7705

e-mail：info@em-planning.com

ホームページ：http://em-planning.com/



弊社へのアクセス情報の  
QRコードです

こんにちは。ファイナンシャル・プランナーの松本真由美です。

ことしもまた梅雨の季節がやってまいりました。  
鮎解禁のお知らせもまた季節を感じさせますね。  
今年も半分が過ぎました。お互いに頑張りましょう。

今月の話題は、どれも「！？」です。タイトルだけで判断すると  
「松本さん、いつもと言ってることと違うじゃん！」  
となるものもありますので、誠にお手数ですが、どうか  
文面の最後までお読み頂ければ幸いです。

それでは、【円満通信・第9号】にお付き合いをお願いします。



6月の似顔絵：「あじさい」

### 住宅ローンの借り換えができない！？

以前の高い金利で住宅ローンを組まれている方が、昨今の安い金利で借り換えできるとかなりお得になる、ということはセミナーや個別相談の場でお伝えしています。しかし、「借り換えしようと思ったのにできなかった」という方もずいぶんいらっしゃいます。

その理由としては・・・

- (1) 土地や建物の評価が購入時よりも大きく値下がり、借入残高に満ない
- (2) 返済を何度か滞納（引き落としができなかった）したことがある
- (3) 転職や不況・残業代カットなどで収入が激減した
- (4) 借りた当初は妻が正社員。今は専業主婦やパート勤務に
- (5) 健康を害していて保険に加入できない
- (6) 他に借入金（マイカーローンなど）が多くある など

この中で一番評価が厳しいのは(2)です。



住宅ローンを組む際には、いろいろな約束事を交わします。

金利や金額の他、「毎月〇〇日」に「口座引落し」で返済します、と契約条項にあるのですから

「返済日が遅れた」ので、結果的に「振込で支払った」場合は、厳密に言う「2つの契約違反をした」ということになります。

「住宅ローン」の場合、数日間遅延しても延滞利息を付加することなく引き落とししてくれるようですが、銀行や保証協会には延滞した記録は必ず残り、「約束が守れない人かも？＝信用度が低い人」という判断をされてしまいます。

「借りる人の評価＝信用度」は購入時よりむしろ借り換えの場合のほうが厳しいと思ったほうが賢明でしょう。

ただ、(1)～(6)に当てはまるものがあるからと言って、絶対に借り換えが出来ないという訳ではないのです。

程度問題にもよりますが、銀行によって違う審査の基準を調べたり、銀行と交渉することにより「借り換えができた！」という方はいらっしゃいます。

住宅ローンを比較するだけでも大変なのに、審査の基準ってどうやって調べるの？ 銀行と交渉なんて今までやったことないし・・・そんな方のために独立系FPや住宅ローンアドバイザーがあるのです。あきらめる前に、ぜひ私達にお声掛け下さい！！

# やってはいけない節約！？

不況などの影響と環境問題を背景としたecoの取り組みで、TVや雑誌で頻繁に目にする「節約特集」。  
電力不足も叫ばれている昨今、節電や省エネの取り組みはある程度は必要です。  
ただ、「過ぎたるは及ばざるが如し」そして「その節約、本末転倒になっていませんか？」と思うことは多いです。  
その例をご紹介します。



## 1カ月間、すごく我慢して頑張って節約をしたので、自分にご褒美を！

⇒頑張ることは素晴らしいですが、我慢しすぎや頑張りがすぎは長くは続かないのが人の常。  
「ご褒美」という名の無駄遣いでリバウンド。それなら普段通りに暮らしをしたほうが・・・？

## ポイントがたまるので、なんでもかんでもクレジットカード払い

⇒一見お得なようですが、カードのポイント還元率は通常1%前後。キャンペーンやショップ限定という特別な場合でも5%前後がいいところ。  
いっぽう、ある研究によると現金払いよりもクレジットカード払いの方が、平均23%の支出増になるとか。また、ポイントを貯めることは大好きでも、使おうと思ったときには期限切れ・・・という経験はございませんか？

## 維持費が高つくつので、マイカーは1台も持たない！

⇒不便を感じず、車の趣味が全くない、いざという時はタクシー利用やカーシェアリングで十分と思える方はそれでよいでしょう。  
車いじりが趣味のお父さんから、その楽しみを奪ってまで節約を強いるのは、お父さんの働くモチベーションが低下するでしょう。  
郊外に住むお母さんが、いざという時にシュツと買い物にも行けないような生活は何かとストレスを感じませんか？

## 昼食代を考え、弁当男子に挑戦！

⇒弁当男子を楽しめる早起きと料理が得意な男子はステキです！でも、どちらかが苦手な男子にとっては辛い？3日坊主で終わると、弁当箱代が無駄に。弁当を作る時間を睡眠に充て疲れを取る、読書や朝活に充ててスキルアップをするほうが有意義では？

## 安いので、駅から遠くて安いマンションを買う

⇒駅から遠くて安いがすべて悪いのではない。自然が多い、閑静である、など自分が気に入って終の棲家にできる方には◎。  
条件が悪くて安いマンションは、今後もっと安くなる可能性があります。将来、住宅ローンの借り換えをするにも担保評価割れで出来ない転売するにも買い叩かれたり、賃貸に出すにしても賃料を下げないと借り手が見つからないなどが考えられます。

## 今の生活だって大変だし、将来もらえそうもないので、国民年金保険料を払わない

⇒気持ちはわからないでもないのですが、遺族年金や障害年金といった保障の側面もあることは存じでしたか？今の収入が少ないなどで保険料を納めるのが難しい時は免除などの手続きを行うことで、障害年金の受給資格を得ることもできます。「未納」と「免除」は大違い！イメージだけで毛嫌いしていると制度の本質や意義までも見失ってしまいます。

「節約アドバイザー」と「ほんまもののFP」のアドバイスは、ちょっと違うのです。その違いは

- ①長期間の我慢を強要しない ②物の本質を知ることが先決 ③その人が人生を楽しんでなんぼのもの！！

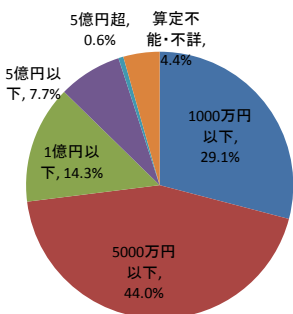
「ほんまもののFP」としてのアドバイスを今後も心がけたいと思います。

# えっ！私にも相続税！？ 静かに進む課税強化

親の家を継ぐのに相続税の支払いを迫られるケースが増えている。その理由は「小規模宅地等の特例」と呼ばれる制度。自宅の課税評価額を大幅に減らすことが出来るこの特例、2010年4月から適用が厳しくなっているため。例えば、亡くなった父の家を母と子が相続する場合、従来は一定の面積までを実際の評価額の80%割引で計算できた。これが子供に関しては特例が使えるのは同居の場合のみと厳格化された。「別居でも50%割引」の特例は廃止となっている。5000万の評価の自宅が、そのまま5000万で評価されるのと1000万で評価されるのは大違いです。

また、遺産から差し引ける基礎控除額も引き下げの予定。2015年に法案が成立すれば、相続人が2人の場合で7000万から4200万に引き下げられる。現在、全国で4%程度の人しか納めていない相続税だが、今後は標準的なサラリーマンの世帯でも無縁とは言えなくなりそう。

遺産分割事件で扱う財産額  
(2007年)



相続をめぐるトラブルは、相続税に限ったものではない。家庭裁判所での相続の相談件数は増え続ける(右図)。実際に調停が成立した遺産額は「1000万以下」が3割弱、「5000万以下」とすると7割を超える(左図)。静かに進む相続税の課税強化と、財産の多少にかかわらず、「争い」を避けるための知識や情報はさらに不可欠となるでしょう。

家庭裁判所における相続関係の相談件数  
最高裁判所「司法統計年報3 家事編」平成20年度



【円満通信・第9号】を最後までお読みいただき、ありがとうございました。

株式会社円満プランニング 松本 真由美