



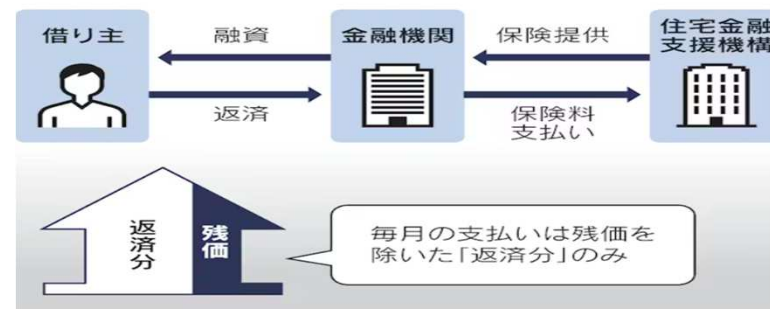
初詣

初詣とは、年が明けてから初めて神社やお寺に参拝し、旧年の感謝を捧げたり、新年の無事と平安を祈願したりする行事です。一般的には正月三が日に行われますが、1月中であれば初詣と考えることもできます。初詣は「年が明けてから初めての神社やお寺へのお参り」を指します。そのルーツは、大晦日の夕方から元日の朝にかけて氏神様のいる神社にこもり、新年の豊作や安全を祈る「年籠り（としごもり）」という風習にあるとされています。

「残クレ」でマイホーム、国が銀行向け保険 新型住宅ローン普及促す

国土交通省は残価設定型と呼ぶ新たな住宅ローンの普及を後押しする。死亡時などに売却する前提で毎月の返済額を抑える仕組みを使い、住宅価格が高騰する状況でもマイホームに手が届くようにする。住宅金融支援機構が金融機関向けの保険を提供する。

残価設定で返済額を抑える



残価設定型は車やスマホを買う際、支払額を抑える手法として一般的だ。将来の売却を前提に売却想定額「残価」を決め、この分は返済不要にする。借り主は残価を除く分のみを分割で返す。金利は残価を含む借入総額にかかる。残価設定型クレジットを略して「残クレ」とも呼ばれる。

住宅ローンの場合、借り主の死亡時や住み替え時に金融機関が住宅を売却して残価を回収する。借り主が残価分を払えば完済でき、住宅は担保から外れる。残価と時価に大きな差がある場合などは借り主が売却して完済する選択肢もある。

金融機関には家屋の老朽化などで数十年後の価値が残価を下回るリスクがある。機構の保険によって回収額が残価を下回っても金融機関の損失を補償できるようにする。

国交省は2025年度の補正予算案に機構への出資金14.5億円を計上した。早ければ25年度内にも金融機関が新たなローンを提供できるようにする。固定金利型の住宅ローン「フラット35」の子育て世帯向け金利優遇を変動からの借り換えにも適用する措置も1億円を盛り込んだ。

残価設定型の返済は70歳までと定め、以降は残価への利息のみを支払う。良好な状態で住み続けられる性能を備えた長期優良住宅に対象を限る案がある。所有者に定期的な維持管理も求める。詳しい要件は今後詰める。

機構は高齢者向けに自宅を担保に資金を貸し、死亡後に売却するリバースモーゲージを民間金融機関と提供している。似た仕組みの残価設定型は借り主の年齢などは問わず、20代や30代からの活用を想定する点が異なる。

残価設定型の住宅ローンは一般社団法人の移住・住みかえ支援機構(JTI)などが既に提供を始めている。大和ハウス工業といった住宅メーカーが提供する戸建て住宅を対象にローン開始から20~25年で返済額を大幅に減らすことができる。

耐久性や耐震性の査定が必要で、JTIは約3000件の査定実績がある。国交省は新たな制度と既存の仕組みを組み合わせることも検討する。借り主の利便性が高まり、金融機関も貸しやすくなる。

新たな住宅ローンの普及を促す背景に住宅価格の高騰と借入金額の増加がある。

大手住宅メーカーなどでつくる住宅生産団体連合会の調査によると住宅取得時の借入金の平均は00年度の2629万円から23年度は5859万円と2倍超に増えた。借入金の年収比も00年度の2.9倍から23年度は5.1倍まで上がった。

50年ローンなどで返済額を抑える動きがあるものの、退職時期を考えると年数の長期化は限界がある。国交省は建築費や人件費の高騰が続く状況で支払額を抑えられる残価設定型にニーズがあるとみる。

退職後もローン返済が続き、自宅を売却して資金を調達する例も増えている。残価設定型によって高齢期の負担を減らし「ついのすみか」を追われる事態を防ぐ効果も期待する。

残クレは自動車ローンとして人気がある。人気車種は中古価格も高くなると見込まれ、残価が高めに設定される。支払額を大幅に減らすことができ、手が届きにくい高級車も購入しやすい。住宅ローンでの普及にも中古住宅の流通円滑化が欠かせない。

元記事: 日経XTECHより

第58回

今月もウォーキングにお付き合いください

三成 哲也
の

ウォーキング 日誌



今年も残すところ20日余りとなった。

毎年恒例のカレンダー届の真っ最中、壁掛けに替えてから今年で3年目。卓上に比べ重いし高張る。持ち歩ける本数も10本がせいぜいだ。今日は、横浜市立南高校のそばにある取引先までウォーキングを兼ねて届けることにした。

まずは鎌倉街道に出て鎌倉街道を上大岡方面に足を向ける。まず目についたのが「ドン・キホーテ日野インター店」だ。ド派手なポスターが店の前にたくさん貼ってある。いつからドン・キホーテになったのか定かではないが、以前はやはりディスカウントショップの「ダイクマ」があり、その後電気店が入りまたその後ドン・キホーテになったよ

うな気がするが定かではない。ダイクマは何度か行った覚えがあるので間違いはない。

ドン・キホーテの鎌倉街道を挟んで真ん前には「お風呂の王様」、このスーパー銭湯には「コロナ」前には何度か行ったことがある。開店時刻の10時に合わせてウォーキングを終了し、温泉に浸かりサウナでたっぷり汗を流して、そのあとビールを飲み、軽く食事を摂って仮眠室で少し寝て帰る。このパターンを4~5回繰り返したがやめた。やめた理由として、このパターンで午前7時頃に出発して10時にお風呂の王様~昼食~仮眠をして帰ると、どんなに早くても自宅着12時、飲食の時間や仮眠の時間が長いと昼過ぎの14時頃になることもあった。これでは一日がもったいない、もっと有効に使おうとの思いから、今の時間帯に変更した。土曜日の夜は早く寝て朝5時起床、5時30分前後出発、自宅着8時~8時30分、もう何年もこの時間帯を継続している。ただ日曜日の昼間を有効利用できているかと言えば、ちょっと疑問符がつく、結構ダラダラと過ごしているようだ。

鎌倉街道を上大岡方面に歩く。途中地下鉄の「港南中央駅」を通り越すと上大岡まではもう少し。右手には港南区の総合庁舎、暫くすると「関ノ下」の信号、この信号を右折すると「笹下釜利谷街道」、関ノ下の信号を左折して旧道に入ると「うなぎの成瀬」の看板。そのうなぎの成瀬の先を左折して大久保地区へ。セブンイレブンを通り越して暫く歩くとダラダラとした坂道が続き、結構しんどい。「南校前交番」を左折して目的地へ。

用を終えてここでウォーキングを終了したいところではあるが、ここから自宅まではまだ1時間はかかるだろう。南高を右手に見て、環状2号線方面に足を運ぶ。別名「ラーメン街道」もこの時間では開店前だろう。途中富士山の絶景ポイントを見つけた。目の前に雄大な富士山が広がると何となくテンションが上がり、得をした気分になるのは私だけだろうか。そういえばこの後も得した気分になったことがあった。環状2号線に向けて歩いていっているとサラリーマン風の方が車も通れない細い小径に入ってしまった。私もその後をついていくと「永野小径」との看板。すぐそばに永野小学校がある。その小径を通り抜けると環状2号線に出た。かなり時間を短縮できて得をした気分になった。これもウォーキングだからできることであろう。富士山と言い、小径と言い、これこそウォーキングの醍醐味だ。

ここから1時間自宅までのウォーキングは続く。