

40代

40歳代の共働き世帯なら、余剰金は繰り上げ返済に充てよう。  
子供の負担学費が大きくなると、住宅ローン返済は厳しくなります！

# 余裕が有る内の繰り上げ返済が大きな力に！

## 共働きが普通になった今、余裕があれば繰り上げ返済。

一般的に40代は、まだ子供達にも学費が掛からない時期ではないでしょうか？この時期は、共働き世帯にとっては、最も金銭的に余裕のある時期かも知れません。住宅ローンの負担を減らすためには、出来るだけ早い返済がポイントになります。返済を早めるメリットは、老後の返済が減ったり、期間が短縮できることです。特にボーナスや昇進などで家計が豊かになったり、親の遺産などが入ってくることもあります。この様な場合は、貯蓄なども考えられますが、将来的な見通しが明るいならば、住宅ローンの一部繰り上げ返済という仕組みもあります。40代の全般であれば、子供達が高校や大学と学費にお金が掛かる前ですから、何回かの繰り上げ返済のチャンスがあると思われます。このチャンスを見逃さないで繰り上げ返済という仕組みも選択肢に入れて下さい。

まとまった資金が出来たタイミングで住宅ローンを1年分、2年分など、まとめて返済して返済期間を短縮したり、毎月の返済を軽減したりする方法です。一部繰り上げ返済は行うタイミングが早ければ早いほど、効果が大きくなります。繰り上げ返済行う余裕が出来る期間は、ほんの数ヶ月しかありません。子供達の成長と共に、その余裕はほとんどの場合、学費に消えて行くからです。

## 繰り上げ返済の効果とは、どのようなものか。

例えば、期間短縮型の場合、当初3000万円を金利1.5%、30年返済で借り入れた場合、借り入れて1年後に100万円の一部繰り上げ返済を実施した場合、約53万円の利息負担が軽減できます。同じ返済金額でも3年後に実施した場合は、約48万円に減少してしまいます。5年後では44万円に減少します。

実際には、この様にタイミング良く行かない場合の方が多と思いますが、近年はご夫婦共に正規社員の共働きという場合も多く、結婚後の世帯収入に余裕のあるケースも多くなっています。教育費の負担が始まる前に出来るだけ住宅ローンの負担を減らして置くことが、最も賢明な方法になります。

## 年金の行方が不透明な状況の中で、先手は必要！

我が国は、世界有数の長寿命を誇り、寿命100年の時代を迎えつつあります。

しかし、老後を考えた場合、余り手放しでは喜べない状況になっています。その第1の原因は年金問題です。年金の他に2000万円の貯蓄がなければ、豊かな老後は送れないという試算が金融庁から発信され、打ち消されましたが、普通に考えても確かな備えがなければ、惨憺たる老後を迎えることになるのではないかと不安な状況があります。そのためには住宅ローンの早期返済が可能であれば貯蓄以上に効果的です。

## もしも返済が困難になった場合の対処法。

フラット35の場合は、返済が出来なくなった場合、住宅を手放すことで、その後の返済は免れますが、その前に早期に金融機関に相談して下さい。

フラット35以外の金融機関のローンの場合も、早めに金融機関に事情を話し、対応策を練る必要が有ります。事情によっては、支払い条件が変更になったり情状が酌量される場合もあると思います。人生は全て順風満帆とはいかないのも常ですから選択肢を間違わないで、性能の高い住宅を建てる施工業者を選択することも重要です。

## ローン期間しか持たない住宅は建てないで下さい。

ローン返済の完了で全てが終わるわけではなく、ローン返済と共に住宅のリフォームも必要になります。従来の住宅であれば、ローンの終了と共に新築が必要になっていました。誰もがそんな馬鹿な。と思うことですが、今までの現実には35年も住宅が持つということが考えられないことだったのです。日本人の寿命は100年時代を迎えましたが、住宅の寿命は未だに平均25年程度しかない住宅が半分以上です。35年のローンを組んでも、その前に建て替えが必要な住宅も少なくないのです。草原住宅で少なくとも100年の寿命を持つ住宅を建てて下さい。

## ■繰り上げ返済でどのくらい得するか？

借入れ条件	一部繰り上げ返済の効果	短縮できる期間		得する利息額
		1年後	3年後	5年後
当初借入元金……3,000万円	▶	1年2ヶ月	1年2ヶ月	52万9369円
金利……年1.50%		1年2ヶ月	1年2ヶ月	48万4600円
当初借入期間……30年		1年1ヶ月	1年1ヶ月	44万1136円
毎月返済……10万3536円				

出典：金融広報中央委員会「知るほると」でシミュレーション

一部繰り上げ返済には、返済期間を短くする期間短縮型と毎月の返済額を減らす返済額軽減型がある。上記は期間短縮型を利用した場合の利息の軽減額。

## ■毎月の返済が苦しくなったときの対処法

### フラット35の返済方法変更メニュー

離職や病気などのより収入が減った	返済期間の延長など	住宅ローンの返済が厳しくなった場合には、返済が遅れる前に金融機関に相談することがベスト。フラット35には多様な返済方法変更メニューがある。
しばらくの間返済額を減らしたい	一定期間における返済額の減額	
ボーナス返済が負担になっている	ボーナス返済の取り止めなど	

出典：住宅金融支援機構



## 「知って得する住宅の科学」④太陽光発電編

草原住宅では、左写真の「知って得する住宅の科学」④「太陽光発電編」の他、住宅に関連する環境について、4分冊の小冊子を発刊しております。住宅建築は、単に住宅を建てればよいというわけではなく、断熱性能などさまざまな数値によって性能管理が行われています。住宅の性能には、明確な基準があり、素材の採用痩せ工方法にも明確な根拠があります。それを項目毎にまとめたのが上記の小冊子です。これから順次、抜粋してご紹介致しますが、本冊子に興味のある方は、電話・インターネットの（お問い合わせ）からお申し込み頂ければ進呈致します。

## 太陽光発電の買い取り価格の推移！

■買い取り価格の推移は、グリッドパリティの進捗状況を表す。

表・1

	10kW未満		10kW未満 ダブル発電 ※1	
	出力制御対応 機器設置義務 無し	出力制御対応 ※2 機器設置義務 有り	出力制御対応 機器設置義務 無し	出力制御対応 ※2 機器設置義務 有り
2017年度 (参考)	28円	30円	25円	27円
2018年度	26円	28円	25円	27円
2019年度	24円	26円	24円	26円
2020年度	—	—	—	—
調達期間	10年間			

※1 ダブル発電とは、家庭用燃料電池やガスエンジン発電などを組み合わせた発電システムとの併用発電のことです。

※2 北海道電力、東北電力、北陸電力、中国電力、四国電力、九州電力、沖縄電力の供給区域において、出力制御対応機器の設置が義務付けられます。

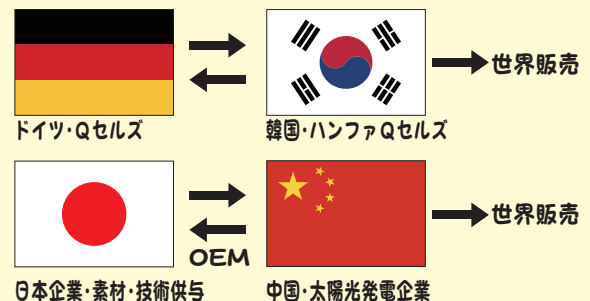
表・1のように、売電価格は年々減額しています。これは、グリッドパリティに順調に近づいていることを示し、売電目的の太陽光発電の設置は終り、太陽光発電を設置していない一般家庭にも、負担を掛けない、エネルギー政策が順調に推移していることを示しています。

### ■太陽光発電とZEHの推移？

我が国は2020年に、新築住宅の半数をZEHにする計画です。自動車のEV化など、技術革新の真っ只中ですが、慌てる必要は少しありません。将来は導入が必要になりますが、どうせ導入するのであれば、より有利な条件で導入した方が、後々後悔しなくて済みます。この小冊子を参考に、太陽光発電の得する導入方法について、学んで頂ければ幸いです。

### ●太陽光発電と韓国・中国製の関係。

グリッドパリティに近づくと、パネル価格は急激に安価になり、先進国では維持できなくなります。世界一を誇ったドイツの「Qセルズ」も中国製に負けて、韓国のハンファグループの傘下に入りました。国産メーカーも「ソーラフロンティア」の他は、全て海外製造かOEMに切り替わっています。



Qセルズの開発・研究拠点はドイツです。ドイツ政府は、主要半導体技術の中国買収を拒否しましたが、我が国の場合は、素材と技術供与で中国企業からOEM供給を受けている会社が多いようです。

# 自己資金 100 万円で始める太陽光発電？

■100 万円でも 2kW~3kWの太陽光を搭載できる価格になっています。

メーカー (容量)	初期費用 (単価)	年間 発電量	総収入(20年間)	収益
ソーラー① フロンティア (2.04kW)	約75万円 (約36万円)	2465 kWh	約120万円 年間電気代削減額39,900円 x 20年 10年目までの年間売電収入30,600円 x 10年 11~20年目の年間売電収入9,200円 x 10年	約45万円
ソーラー② フロンティア (3.06kW)	約103万円 (約34万円)	3698 kWh	約169万円 年間電気代削減額39,900円 x 20年 10年目までの年間売電収入68,800円 x 10年 11~20年目の年間売電収入20,700円 x 10年	約67万円
トリナ ソーラー (2.05kW)	約69万円 (約34万円)	2337 kWh	約114万円 年間電気代削減額37,900円 x 20年 10年目までの年間売電収入29,000円 x 10年 11~20年目の年間売電収入8,700円 x 10年	約44万円
トリナ ソーラー (3.08kW)	約96万円 (約31万円)	3506 kWh	約161万円 年間電気代削減額37,900円 x 20年 10年目までの年間売電収入65,200円 x 10年 11~20年目の年間売電収入19,700円 x 10年	約65万円

※一万円未満四捨五入、総収入の内訳については百円未満四捨五入

※月々の電気代が7,500円の家庭で太陽光発電を想定 ※自家消費率は2kWで6割、3kWで4割を想定

※発電量はトリナソーラーは全国平均の1,140kWh、ソーラーフロンティアは6%多い1,208kWhを採用し、11年目以降は85%程度まで劣化することを想定

※10年目までは出力抑制無し売電単価31円を採用(2016年度)11年目以降は仮に1kWあたり11円程度で余剰買い取りが続いた場合を想定

※電気代削減額は単価27円で20年間変わらないものとして算出。①②は容量(kW)の差。

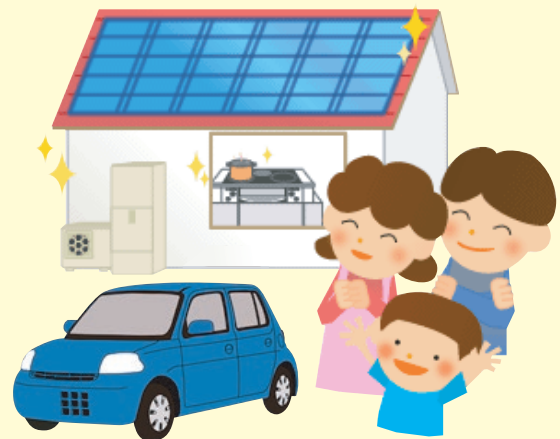
## ■100万円でも充分チャレンジ可能！

2~3kWの小規模であれば太陽光発電の設置を70~100万円で実現できる時代になりました。低価格のトリナソーラーは中国製、ソーラーフロンティアは日本製です。中国製でも保証期間があり、安かろう悪かろうの時代は過ぎました。ソーラーフロンティアは日本製で、昭和シェルの子会社です。発電性能は悪くても、実質発電量の多いパネルとして注目されています。

## ■出来るならば3kWを勧める理由！

太陽光発電用パワコンは、3kWが最小です。したがって太陽光発電パネルも2kWより3kWの設置をお勧めします。

### ●3kW搭載することにしました！



最初は、3kW搭載することにしました。自家消費なら充分だと思います。将来、EV自動車を購入したら、その時には数kW追加搭載するつもりです。パワコンも過積載になりますが全く大丈夫だと言われました。