



リニューアル仲介通信 Vol.40
(平成28年9月1日 発行)

団体信用生命保険と 収入保障保険

住宅ローンを組む際に死亡・高度障害状態などの万が一の事態が起こった場合に備えて団体信用生命保険に加入される方が多いです。金利負担分に保険料が含まれるタイプの住宅ローンもありますが、フラット35のように保険料が別で発生するものもご紹介します。今回は団体信用生命保険に代わる保険制度についてご説明いたします。

団体信用生命保険とは？

団体信用生命保険(以下、団信)は、住宅ローンをご契約された方がかける保険です。ご加入者に万一の事があった場合に、住宅の持分・返済割合等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済される保証制度です。がん・心筋梗塞・脳卒中など一定の要件に該当した場合、残りの住宅ローンが全額弁済される特約もあります。

多くの金融機関は住宅ローン金利に団信保険料が含まれるケースが多い(そのため団信加入が融資の条件になる)のですが、フラット35は団信保険料が別で必要になり、毎年更新する仕組みになっているので、別の保険でリスクを補う検討をすることができます。

団信に代わる収入保障保険

収入保障保険は、被保険者が保険期間中に死亡された時、または約款所定の高度障害状態になられた時、収入保障年金・高度障害年金を受け取ることができる制度です。保険期間が終了するまで毎月年金を受け取ることができるほか、年金の未払い部分の現価の全部または一部を一時金として受け取ることができます。住宅ローンの毎月の返済額や住宅ローンの借り入れ額相当の保険を組むことで、団信と同等のリスクヘッジとすることができます。

また、収入保障保険は「喫煙状況」や「健康状態」によって保険料が異なるので、健常者で非喫煙者の場合など、団信と比べて保険料負担が割安になるケースが多いのが特徴です。

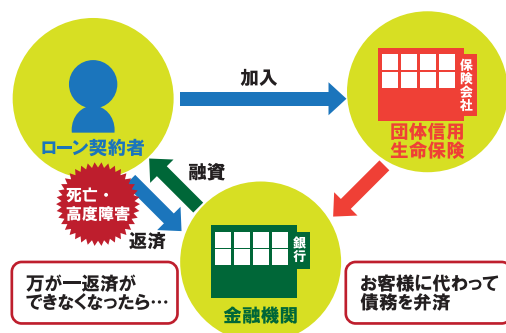
保険でカバーできるリスクの範囲と保険料で比較しましょう

仮に4,500万円・35年をフラット35で借入するとします。この時の団信保険料(三大疾病なし)は310万円となります。対して、毎月の返済額や諸経費(マンションの管理費修繕積立金など)を考慮して、毎月16万円受け取ることができることを想定して計算すると、収入保障保険の保険料は195万円で100万円以上節約することができます。

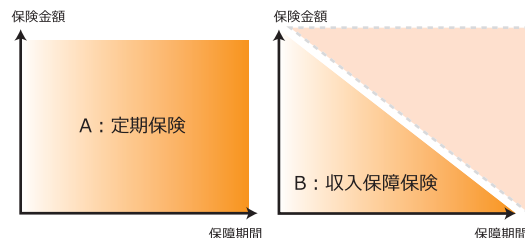
住宅ローンを組む時にはとりあえず団信というのが一般的なのですが、お客様の状況によっては、カバーできるリスクが同等またはそれ以上でも保険料を大幅に節約できる方法があるということを知っておいていただきたいと思います。

住宅購入時には住宅やローン金利のほかに「保険」という大きな買い物も伴います。リニューアル仲介はお客様の利益を最大化するバイヤーズエージェントサービスです。お客様の状況にあわせて徹底した情報提供と適切なご提案をさせていただきますので、お気軽にご相談ください。

■団体信用生命保険の仕組み

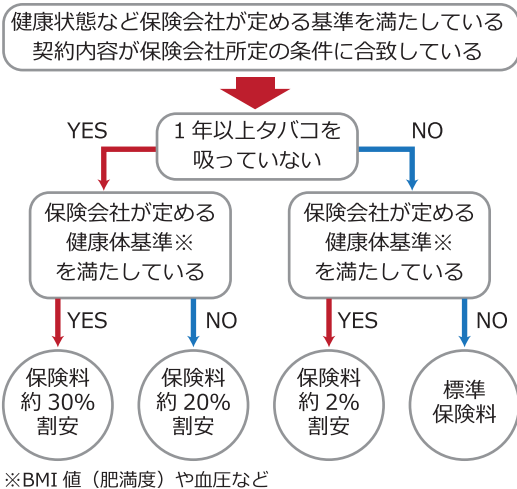


■定期保険より割安な収入保障保険



時間の経過により受取総額が減少し、分割して受け取るので一定の保障が続く定期保険に比べ保険料が割安

■非喫煙者の場合更に保険料がお得になります ※ひまわり生命「家族のお守り」の場合



※BMI値(肥満度)や血圧など



考えたのは 10年間の家族のサイズ 希望条件にメリハリをつけて 都心で自分好みの空間を獲得

所在地：東京都新宿区
物件価格：3,980万円
リフォーム費用：430万円
建築年度：平成5年
間取り・広さ：2LDK（59.11㎡）

「広さ」よりも「予算内で最大限の通勤利便性」を重視。
10年単位での住み替えを視野に入れ、希望条件の優先順位を決める。

30代ご夫婦2人で暮らしているKさん。共働きのため、都心の職場へのアクセスが良い住まいをお探しでした。

お子様の計画もあるものの、70㎡程度のファミリータイプの物件は、広さがある分価格が高くなり、予算内に収まりません。

そこで、現在は出産の予定があるわけでもなく、仮に産まれたとしても、お子様用の部屋が必要になるのは随分先の話しになる為、ひとまず向こう10年間の家族のサイズに合わせた広さの物件を探すことにしました。

家の価値さえ大幅に下がることがなければ、広さが必要になったときには買い換えてしまえば良いからです。

住宅ローン減税が利用できる54㎡（登記簿面積で50㎡以上）を広さの下限と設定し、山手線の内側という立地に希望にあう物件を見つけることに成功しました。他の買い手に先を越されて一旦諦めるというハプニングもありましたが、縁あってその買い手がキャンセルとなり、内見の機会を得ました。

角部屋ということもあり、玄関を開けた瞬間から明るさを感じ、窓を開けたときに抜ける風の心地よさに惹かれて購入を決意、無事に契約することができました。

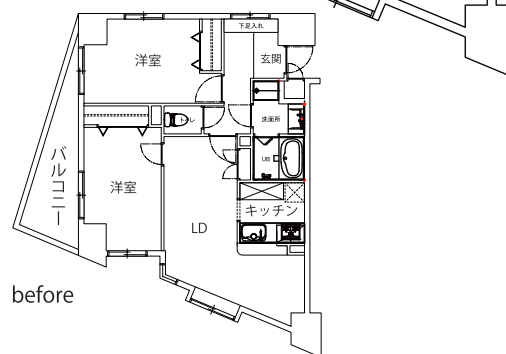
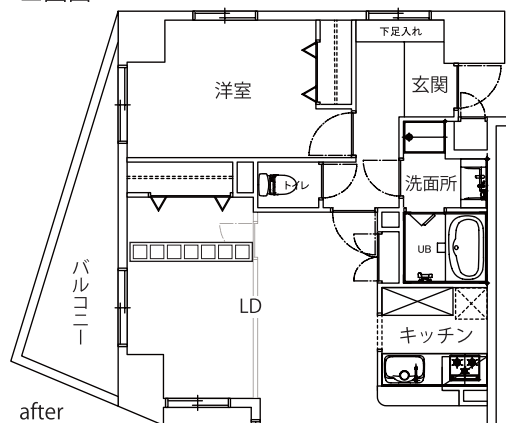
間取り変更や大型の本棚の設置、無垢材のフローリングで寝室を仕上げるなど、自分達の好みにアレンジしました。

当初は予算を抑える為に自分で施工することにした寝室のフローリング貼りは、最初は大変だったもののいつしか楽しみとなり、終わってみれば良い思い出になったと当手を振り返るKさん。間取り変更で大きくなったLDKは、お友達を招いて食事やお酒を楽しむ場として大活躍しているそうです。



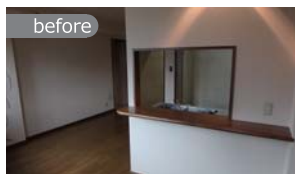
↑リビングに間仕切りを兼ねた収納を設置。意図的に収納のための空間を区切ることで広いリビングを有効活用されています。

□図面

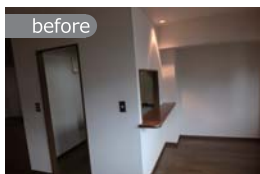


※写真は他店舗のものです。

↑間仕切り壁を撤去して解放感のある大きなリビングダイニングを実現しました。



↑キッチン入口の壁も開口し、キッチンからリビングが見渡せるようにしました。



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。
※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

