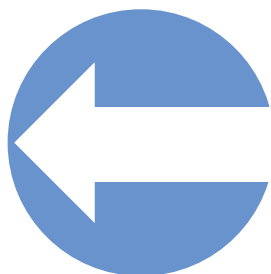


情報誌Vol.5

住宅ローンの賢い借り方・返し方

まずは
こちらから



【知っておきたい】

注文住宅
入門ガイド

Vol:05

将来の収支を予測
できるかどうかポイント!

返済の いい方法 ・



[将来の収支を予測できるかどうかポイント!]

住宅ローンの賢い借り方・返し方

■お話しを伺った方

株式会社福神フィナンシャルパートナー
代表取締役
安達将範氏

国内銀行・生命保険会社にて
エグゼクティブ・プランナーとして勤務の後、
同社を設立。FP、リスクマネージャーとして
住宅ローン相談からライフプランニング・
保険設計まで幅広く活躍。



建てる家よりも高い買い物、それが「住宅ローン」。借入先も、特徴也多岐にわたる中、どれを選ぶべきか、見当がつかない人も多いのでは？
そんな人のために、ファイナンシャルプランナーに住宅ローン選びのコツを聞きました。

● 構成・文/百瀬香 イラスト/松本麻希 デザイン/柴田デザイン事務所

■主な住宅ローンの種類と特徴

◎フラット35

住宅金融支援機構と民間の金融機関の提携による、長期固定金利の住宅ローン。保証料無料、繰り上げ返済手数料無料であることは共通条件だが、金利や事務手数料は各金融機関による。

◎民間ローン

銀行、信用金庫、ネット銀行など、民間の金融機関が扱っている住宅ローン。固定期間選択型や変動金利型の商品が多く用意されている。保証料、繰り上げ返済手数料、事務手数料は様々。

◎財形貯蓄

勤務先で財形貯蓄を1年以上継続している人向けの住宅ローン。金利は5年毎に見直される「5年固定型」で、貯蓄残高の10倍、最大で4000万円まで借りることができる。

様々な金融機関から色々な住宅ローンが出ているため、戸惑ってしまう人も多し。住宅会社が紹介してくれた住宅ローンを利用する、というのも選び方の一つではある。しかしながら、一度契約した後は簡単には借り換えられないのが住宅ローン。どんな商品が自分に合うのかを理解したうえで、納得のできる住宅ローン選びを行っている。まずは、住宅ローンの種類について確認しよう。左記にまとめた3つが選択肢となる。

住宅ローンの種類は大きくわけて3つ

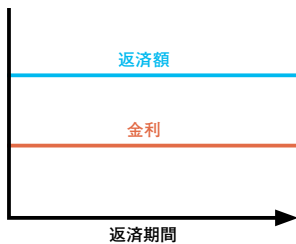
住宅ローンについて知ろう



■主な金利タイプの違い

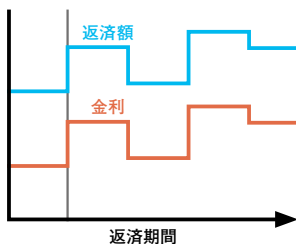
◎全期間固定

最初に設定された金利が完済まで適用されるため、毎月の返済額が変わらない。金利の低い時に借りるとお得だが、金利の高い時に借りると損。



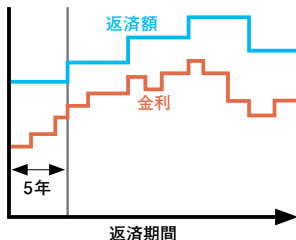
◎固定期間選択

3年・5年・10年など、金利が固定となる期間を選ぶもの。固定期間を過ぎるとその時点の金利が適用される。固定期間が短いほど、当初の金利は低い。



◎変動金利

原則的に半年毎に金利が見直されるが、金利が変わっても毎月の返済額は5年間は変わらない。返済額がアップする場合でも、それまでの1.25倍が上限。



金利タイプは3つにわかれる

左記の3つのタイプの内、どのタイプを選ぶかが、返し方にも大きく影響する。全期間固定型は返済計画がたてやすい。固定期間選択型は、期間終了後に金利が上がった場合のリスクが。

低めの金利が人気の変動金利型は「金利率上昇時のリスクを吸収でき、かつ繰り上げ返済で早めに元金を減らすことができる人にお勧めです」と、ファイナンシャルプランナーの安達さん。



自分にとって リスクの低いローンを 考えよう

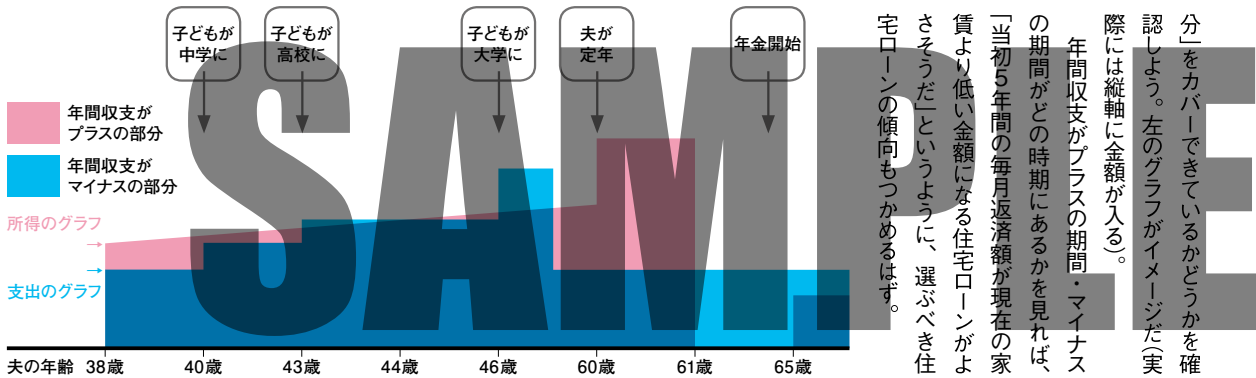


● ● ● ● ● 今後の収入と支出を 書き出してみよう

自分に合った住宅ローンを選ぶためには、「まず将来のコストを見越しておくことから始めましょう」と安達さん。具体的には、貯蓄も含めた年収から所得予想のグラフと、支出予想のグラフを作る。できあがった二つのグラフを重ねて、重なり合っていない部分に注目。「年間収支がプラスの部分」の金額内で、「年間収支がマイナスの部分」

分」をカバーできているかどうかを確認しよう。左のグラフがイメージだ（実際には縦軸に金額が入る）。年間収支がプラスの期間・マイナスの期間がどの時期にあるかを見れば、「当初5年間の毎月返済額が現在の家賃より低い金額になる住宅ローンがよさそうだ」というように、選ぶべき住宅ローンの傾向もつかめるはず。

■収入と支出のバランスを見てみよう



右のシミュレーションにおいて、毎月の返済額の差は約1万円と、さほど違うようには見えないかもしれない。ところが、総支払い額でみるとその差は歴然。住宅ローンを選ぶ際は、「少しでも低い金利が設定されている商品を選ぶ」のが基本。ちなみに、ネット銀行は実店舗を持たないことでコストが抑えられている

■金利の違いによる総支払い額の変化

共通条件 建物価格2900万円、頭金500万円、住宅ローン借入金2400万円、30年返済、ボーナス返済なし

3.0%の場合	金利	4.0%の場合
10万1185円	毎月返済額	11万4580円
1242万6589円	支払い総利息	1724万8682円
3642万6589円	支払い総額	4124万8682円

金利が1%違うと、総支払い額の差は
482万2093円!

● ● ● ● ● 金利は低い方が 総支払い額も少なくなる

ため、金利が低いのがメリット。対面によるローン相談ができないのがデメリットではあるが、検討する価値はあるだろう。また、各金融機関ではその時々で様々な金利優遇キャンペーンを行っている。「優遇期間が全期間の場合と、当初〇年間のみに限定されている場合とがありますので、忘れずにチェックしましょう」。

たった1%なのに
こんなに違うの!?





自分にとって
リスクの低いローンを
考えよう

●●●●●
頭金は多い方が
総支払い額は少なくなる

左のシミュレーションは、頭金が800万円の場合と、500万円の場合の総支払い額を比較したもの。当初、頭金による差額は300万円だが、総支払い額は約450万もの差になっている。「頭金はなるべく多く用意し、借入金額は少なく」が基本と心得て。ただし、将来支出が所得を持ち越す時期があると、あらかじめわかって

■頭金の違いによる総支払い額の変化

共通条件 建物価格2900万円、金利3.0%、30年返済、ボーナス返済なし

800万円の場合	頭金	500万円の場合
2100万円	借入金額	2400万円
8万8537円	毎月返済額	10万1185円
1087万3265円	支払い総利息	1242万6589円
3187万3265円	支払い総額	3642万6589円

頭金300万円の違いで、総支払い額の差は
455万3324円!

いる場合はその限りではない。頭金にまわさず、ある程度の現金を手元に残し、来るべき支出に備えるのも賢い返し方。安達さんによると、手持ち資金をすべて頭金にまわしたのために「後でお金が足りなくなつて、住宅ローンよりも金利の高い教育ローンを利用する羽目になつた」という人もいるそうなので、無理は禁物。

■返済期間の違いによる総支払い額の変化

共通条件 建物価格2900万円、頭金500万円、住宅ローン借入金2400万円、金利3%、ボーナス返済なし

25年の場合	返済期間	35年の場合
11万3811円	毎月返済額	9万2364円
1014万3215円	支払い総利息	1479万2899円
3414万3215円	支払い総額	3879万2899円

返済期間10年の違いで、総支払い額の差は
482万2093円!

●●●●●
返済期間は短い方が
総支払い額は少なくなる

右は同じ借入金額を、25年間で返済した場合と、35年間で返済した場合の総支払い額を比較したシミュレーション。返済期間の長さも、総支払い額に大きく影響することがわかる。「住宅ローンはなるべく短い期間で返済」ことを心がけよう。ただし、返済期間においても無理は禁物。たとえばシミュレーションでは、

「毎月返済額」の差は約2万円にもなっている。「月々の支払いで、この差が家計に響く人は、無理せず35年返済にしておいて、現金がある程度貯まったら繰り上げ返済を行って、返済期間を短くしましょう」というのが安達さんのアドバイス。ちなみに繰り上げ返済は、手数料がかからなければ10万円からでも行うべき、とのこと。





金融機関による 違いを知ろう

3つの金融機関で 比較検討するのがお勧め

住宅ローン選びの重要なポイントが金利、頭金、返済期間であることは前述のとおりだが、そのほかにも、各金融機関によって様々な違いがある。左記を参考に、普段利用している銀行・融資条件の良い銀行、さらにフット

35を取り扱っている銀行など、3つの金融機関を比較検討するのがお勧め。下段左の図は住宅ローンの成り立ちを示したものの、知らない人も多いが、金融機関だけではなく、保証会社や保険会社も関わるのが住宅ローンだ。

◎保証料の有無
借入金額や返済期間によって金額は変わるが、住宅ローンの諸費用の内、大半を占める。借入時に一括で払う方法と、ローン金利に乗せて支払う方法がある。保証料が不要の商品もある。

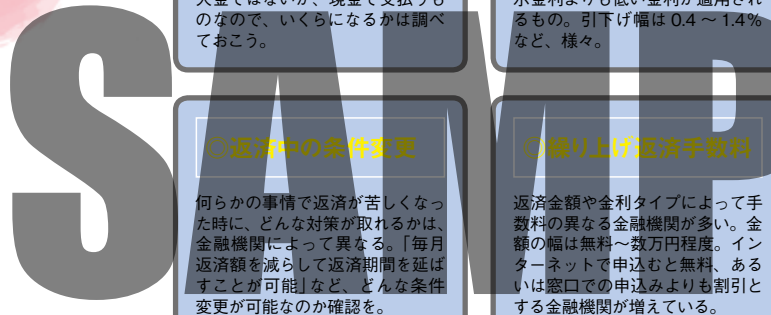
金融機関によって異なるポイントを知ろう

◎事務手数料
3万1500円~5万円の間で設定している金融機関が多い。また、借入額の〇%とするところもある。大金ではないが、現金で支払うものなので、いくらになるかは調べておこう。

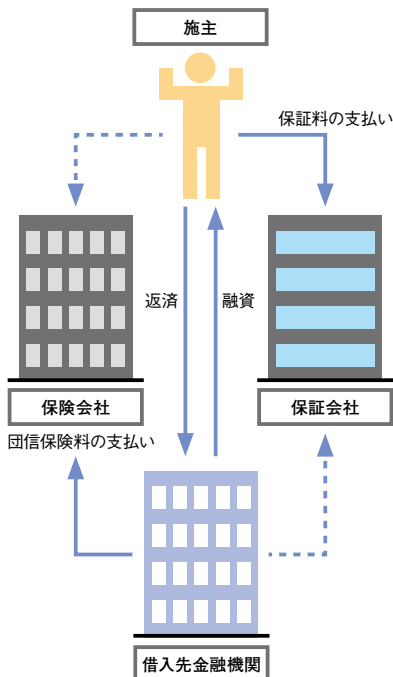
◎キャンペーン
たとえば取引口座を給与振り込みや公共料金引き落としに指定する、などの条件を満たすと店頭表示金利よりも低い金利が適用されるもの。引下げ幅は0.4~1.4%など、様々。

◎返済中の条件変更
何らかの事情で返済が苦しくなった時に、どんな対策が取れるかは、金融機関によって異なる。「毎月返済額を減らして返済期間を延ばすことが可能」など、どんな条件変更が可能なのかを確認を。

◎繰り上げ返済手数料
返済金額や金利タイプによって手数料の異なる金融機関が多い。金額の幅は無料~数万円程度。インターネットで申込みと無料、あるいは窓口での申込みよりも割引とする金融機関が増えている。



住宅ローンのしくみ

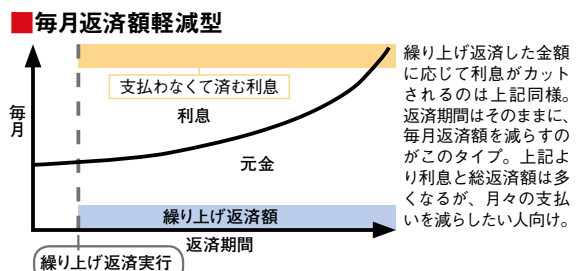
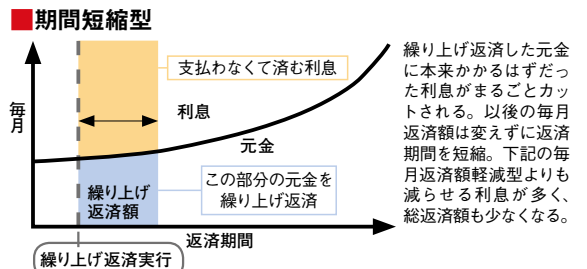


適用金利の 決定時期に要注意!

適用金利が決まるタイミングは金融機関によって、異なることに注意。申込み時の金利が適用される場合と、融資実行、つまり建物の引き渡し時の金利が適用される場合がある。後者の場合、住宅ローンの申込み時から工期の分だけ、タイムラグが生じるため、想定していた金利よりもアップしている可能性がある。

繰り上げ返済には 2つのタイプがある

返済期間の途中で元金の一部または全部を返済することを繰り上げ返済と言う。下のグラフのとおり、早めに行う方がカットされる利息が多くなる。この繰り上げ返済には次の2つのタイプがある。



か」算出シート

STEP

貯蓄金額から自己資金額を計算しよう

手元に残すお金とは、万が一のときのためのもの。手取り月収の半年分を見込んでおこう。
次に、記事で紹介した収入と支出のグラフをつくり、支払うことがわかっている金額をマイナスしよう。

4

貯蓄金額	手元に残すお金	今後予想される出費	自己資金額
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
円	円	円	円

STEP

総予算額を計算しよう

STEP3の借入可能額(C)と、STEP4で出した自己資金額(D)の合計が、あなたの総予算となる。
ただし、これは目安。たとえば転職や独立を予定しているような場合は、その分だけ少なめに考えておこう。

5

借入可能額	自己資金額	総予算
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
円	円	円

STEP

あなたの建てられる家はこの金額だ！

諸費用とは、住宅ローンの保証料など、ローンにまつわる費用や、建築請負契約書などの印紙税、建物や土地の登記費用などが含まれる。ケースバイケースだが、総予算の15%を目安としておこう。

6

総予算	諸費用	あなたの建てられる家の金額
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
円	円	円

書きこんであなたの建てられる金額を計算してみよう

「いくらの家を建てられるの」

自分の年収からいくら借りられるのかを予算の目安にする。
 借りられる金額いっぱいを予算にする。
 こんな予算のたて方ではじめる家づくりは、失敗のもと。
 無理なく返せる金額から、金利支払い分も含めた予算をたてて、
 生活レベルは落とすことなく、新居の暮らしを楽しみましょう！

STEP 1

毎月の返済額を計算しよう

住居関連費は月々の家賃や駐車場代のこと。固定資産税は評価額に1.4%、都市計画税は0.3%の税率(市町村により異なる)をかけた金額となる。また、延べ床面積が広くなると、光熱費も増加するため多めに見積もって。

1

現在の住居関連費	+	新居のための積立	-	新たに増える税金など	=	毎月返済可能額 A
円		円		円		円

STEP 2

返済期間を決めよう

完済目標年齢は、退職時の年齢にするのがお勧め。返済期間を長くすれば、借りられる金額は増えるものの、老後の資金が減ってしまうことになる。繰り上げ返済の予定がない場合は、退職前に返済しよう。

2

完済目標年齢	-	現在の年齢	=	返済期間 B
歳		歳		年

STEP 3

借入可能額を知ろう

STEP 1と2で出した、毎月返済可能額(A)と返済期間(B)の交わるところが、借入可能な金額イメージ。金利は3.0%と4.0%の2種類を用意したので、検討している住宅ローンの金利に近い方を参考に。

STEP2の返済期間 **B**

STEP 1の毎月返済可能額 A	金利		20年返済	25年返済	30年返済	35年返済
	3.0%	4.0%				
6万円	3.0%	4.0%	1082万円	1265万円	1423万円	1559万円
	3.0%	4.0%	990万円	1137万円	1257万円	1355万円
8万円	3.0%	4.0%	1442万円	1687万円	1898万円	2079万円
	3.0%	4.0%	1320万円	1516万円	1676万円	1807万円
10万円	3.0%	4.0%	1803万円	2109万円	2372万円	2598万円
	3.0%	4.0%	1650万円	1895万円	2095万円	2258万円
12万円	3.0%	4.0%	2164万円	2531万円	2846万円	3118万円
	3.0%	4.0%	1980万円	2273万円	2514万円	2710万円
14万円	3.0%	4.0%	2524万円	2952万円	3321万円	3638万円
	3.0%	4.0%	2310万円	2652万円	2932万円	3162万円
16万円	3.0%	4.0%	2885万円	3374万円	3795万円	4157万円
	3.0%	4.0%	2640万円	3031万円	3351万円	3614万円

※元利均等返済、ボーナス返済無し、1万円未満四捨五入とする

返済期間 **C**

円

お届けしたのは