

～ FP情報 第3回 ～



今回は、住宅ローンの選び方について紹介します

まずは、住宅ローンの金利タイプと特徴(メリット・デメリット)を確認しましょう。

長期固定金利型

借り入れた時の金利が最後まで確定し、市場金利の動きにも影響を受けないローン。

(商品例)

フラット35、20～35年固定金利など

メリット

- ・借りる時に、返済期間最後迄の金利(返済額)が決まるので将来の返済計画が立てやすい。

- ・将来の市場の金利上昇のリスクを考えなくて良い

デメリット

- ・金利が高い時に借りると、将来市場の金利が下がっても返済額は下がらない

固定金利期間選択型

「当初3年間 %」など、選択した一定期間金利が固定されるローン。期間終了後は市場金利に応じて適用金利が見直される。

(商品例)

2年、3年、5年、10年固定金利など

メリット

- ・一定期間の返済額が決まっている

- ・金利が高い時に借りると、将来市場の金利が下がった時に返済額も下がる

デメリット

- ・金利が低い時に借りると、将来の金利上昇のリスクを考慮する必要がある

- ・借りる時に、固定期間終了後の金利(返済額)がわからない

変動金利型

市場金利に応じて、適用金利が年2回見直されるローン。

返済額の見直しは5年毎。その間は返済額の元金と利息の割合が変わる

(商品例)

変動型金利

メリット

- ・金利が高い時に借りると、将来市場の金利が下がった時に返済額も下がる

デメリット

- ・金利が低い時に借りると、将来の金利上昇のリスクを考慮する必要がある

- ・急激な金利上昇の場合、元金が全く減らず、最後に残高を一括返済する場合もある。

住宅ローンの金利タイプの基本的な選び方は・・・

知っていますか？ 過去20年間の変動金利の平均金利は何%でしょう？

ちなみに、最近10年間は2%台を推移していました。

	長期固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型
低金利の時		(なるべく固定期間は長いもの)	×
金利が上昇している時	(平均金利より低い時)	(なるべく固定期間は長いもの)	(平均金利より高い時)
高金利の時	×	(なるべく固定期間は短いもの)	
金利が下がっている時	(平均金利より低い時)	(なるべく固定期間は短いもの)	(平均金利より高い時)

答えは、なんと4.4%です！如何に現在が低金利時代なのかご理解頂けると思います。

1992年頃には金利が8.5%という時代もありました。

住宅や土地の資産価値や給与等の収入が過去のように右肩上がりではない現状では、住宅ローンという巨大な借り入れの場合に考えないといけないのは、「いかに得して借りるか」ではなく、「いかにリスクを軽減して借りるか」です！

よく聞くご意見・・・

Q金利が低い今はより低金利な短期固定型を選択しておいて、金利が上がったら長期固定に変更したらいいんじゃないの？

A. 短期固定と長期固定の金利推移は完全にリンクするものではありませんが、短期固定の金利が上がっている時は長期固定の金利も同様に上がっていると考えた方が一般的だと思います。通常、同時期で比較しても短期固定の金利より長期固定の金利の方が高いケースが一般的である事を考えれば、そんなに都合良くはいかないと考えた方が良いでしょう。

Q長期固定型と短期固定型のミックスで住宅ローンを組みました。繰上げ返済は短期固定型の借り入れ分を集中的にした方が良いですか？

A. 一概には言えませんが、短期固定金利の平均金利が今後変動金利の平均金利の範囲内に収まると仮定すると、短期固定・長期固定は交互に繰上げ返済を行った方が総返済額は少なく済むという試算になります。