

～住宅ローンの賢い組み方のコツ！(1)～



住宅は「一生に一度の買い物」と言われます。これは、ただ金額が大きいためだけではなく、その人それぞれが長く快適に過ごせるよう、慎重に考えなさいというメッセージと受け取ることもできます。

住宅取得を検討していると、多くの方が「資金」という現実と直面します。まとまった資金の準備が必要となり、多くの方が大きな金額の住宅ローンを長期にわたって返済していくことになります。

今回は、住宅ローンを有利に借りるために知っておきたいキホンについてご説明します。

住宅ローンのポイントは「いかに返せるか」

住宅ローンを選ぶ際、検討すべき事項はたくさんあります。「総返済額をいかに減らすか」を考えて、無理なローンになることもあります。しかし、「総返済額を減らす」＝「良いローン」とは限りません。重要なのは「いかに返せるか」です。



マイホーム購入予算はいくらなら大丈夫？

まず気になるのが「いくら借りられるか？」です。一般に、金融機関では年収を基準に借入額や返済額を計算します。しかし、貸してくれた金額を返済できるかどうかは別問題です。

「いくら返せるか？」から考えましょう。

毎月の返済可能額は次のように計算することができます。

毎月の返済可能額 = (① - ② - ③ - ④ - ⑤) ÷ 12ヶ月

① 年収(手取り額) ② 生活費(住宅費以外) ③ 住宅の年間維持費 ④ 将来への貯蓄(教育費・老後資金等) ⑤ 他のローン

そして、「何年間支払えるか？」も重要です

「毎月無理なく払える返済額」と「何年間支払えるか？」をもとに「無理のない借入額」を考えましょう。

「頭金(自己資金)」は必要？

民間の住宅ローンでは、購入価格の全額借入ができ、頭金なしでも住宅購入は可能です。しかし、頭金はとても重要です。頭金が十分あることのメリット、頭金がないことのリスクを理解すれば、より有利な借入が可能になります。少なくとも購入予算の20～25%程度準備しておきましょう。

① 支払い総額の違い

物件価額3,500万円 住宅ローン金利3%、35年返済の場合

頭金	借入額	住宅ローン総返済額	合計額(頭金+総返済額)
頭金なし	3,500万円	5,667万円	5,667万円
1割の350万円	3,150万円	5,092万円	5,442万円
2割の700万円	2,800万円	4,526万円	5,226万円

431万円の差
物件価額の1割を大きく超える違い

② 将来の売却や借り換えへの影響

・売却→担保割れ(売却価格<ローン残高)で補填が必要！

3,500万円のマンションを購入。8年後に売却を希望。その時点での価格が2,500万円だったら...

住宅ローンを完済し、住宅に設定されている抵当権を抹消しないと、売却することができません。



・借換え→担保割れで借り換えられる住宅ローンの選択肢が狭まり、借入条件が不利になる場合も！

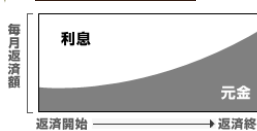
③ 借入条件への影響

・金利や保証料の優遇を受けられる場合があります。

返済方法は「元金均等返済」がおすすめ！

住宅ローン返済方法には「元利均等返済」と「元金均等返済」という2つの方法があります。

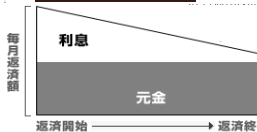
■ 元利均等返済・・・毎月定額(元金+利息)を返済。



メリット: 毎月定額返済で長期にわたる返済計画が立てやすい。

デメリット: 返済当初、元金部分が少なく、減るペースが遅い。

■ 元金均等返済・・・元金(毎月定額)+利息を返済。



メリット: 毎回一定額の元金を返済し、ローン残高が確実に減り、トータルの利息支払いが少ない。

デメリット: 返済当初負担が重い。

総返済額の損得だけで考えれば、「元金均等返済」の方が圧倒的に有利です。(※総返済額は借入金額や年数によって変わりますが、数百万円単位の差が出ることもあります。)

しかし、一般的に融資の審査では当初の返済額が基準となり、借入可能額が「元利均等返済」よりも少なくなってしまう。「元金均等返済」は年収が比較的高い人向けとなるため、金融機関へ事前に確認が必要です。

「金利タイプ」で住宅ローンは大きく変わる

金利タイプによって、適用される金利も、将来の金利に対する影響度も異なり、総返済額も大きく変わります。

① 固定金利型(全期間固定型)・・・「フラット35」等



メリット: 金利上昇時にも安心。

返済額が一定で家計管理がしやすい。

デメリット: 一般的に変動金利タイプよりも金利が高い。

② 固定金利選択型・・・銀行ローン等



メリット: 固定金利期間が短いほど金利が低い。

デメリット: 金利変動幅等上限が無く、大幅な金利上昇時、返済額が膨らむ。

③ 変動金利型・・・銀行ローン等



メリット: 年2回金利の見直しがある。

デメリット: 半年ごとの金利変動幅等上限が無く、金利変動の影響をストレートに受ける。※上限金利設定型もあります。

「金利タイプ」選び方のポイント

それぞれの特徴やデメリットを理解すれば、リスクを抑え住宅ローンをより有利に借りることができます。

① 固定金利型(全期間固定型)が向いている人

金利上昇で家計が困る人、将来借換えが難しい人等

② 固定金利選択型が向いている人

教育費等の負担中に金利変動リスクを受けたくない人等

③ 変動金利型が向いている人

借入額が少ない人、繰上返済で早めに完済できる人等

760-0062 高松市塩上町3丁目1-1

TEL:087-834-0122 FAX:087-862-0988

ホームページリニューアルしました！http://www.funai-t.co.jp/

メルマガ好評配信中！http://www.funai-t.co.jp/melmaga/index.php

※2009年8月1日現在の情報に基づき制作しています。