



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP(ファイナンシャルプランナー)の方々に教えていただきます。

第4回 「押さえておきたい！住宅ローン金利の種類」



株式会社 ムーラン

パートナー
ファイナンシャル・プランナー (CFP®)

栗原 良明 Yoshiaki Awahara

<プロフィール>

1979年青森市生まれ。
青森県立青森高校、
日本大学経済学部経済学科卒。
株式会社大塚商会にて勤務後、青森に戻り、
セミナー講師などFPとして活動中。
FPエデュケーションズ青森、代表。

<その他保有資格>

・日本相続コンサルティング協会認定
・相続カウンセラー

FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

衣・食・住。寒さをしのぐために衣服をまとう、おいしく栄養のあるものを食べる、快適な空間で暮らすことは私たちが生きていくのに大切な事柄であり、中でも「住む」ための『住宅資金』は教育資金、老後資金とならんで『人生の3大資金』と呼ばれています。住宅購入の際に利用する住宅ローン金利の特徴を押さえておきましょう。

住宅ローンには、①**固定金利型**、②**変動金利型**、③**固定金利選択型**の3種類があります。

①**固定金利型**は融資を受けた時点から返済するまでの間、金利が変わりません。他の金利タイプに比べると金利がやや高いという側面はありますが、将来にわたって金利が一定で毎月の住宅ローン返済額も変わらないので返済計画が立てやすく、毎月の家計管理もしやすくなります。代表的なものに、住宅金融支援機構が民間金融機関と提携した“フラット35”があります。返済期間は15年以上35年以内で、保証料・繰上げ返済手数料ともに無料です。(ただし、繰上げ返済は100万円以上から)。フラット35の金利、事務手数料は取り扱い金融機関ごとに異なります。また、省エネルギー・耐震性・バリアフリー性・耐久性の高い住宅を対象に、一定期間の借入金利を年0.3%下げる“フラット35s”があり、平成28年1月29日申込み分まで金利下げ幅が0.6%に拡充されています。

②**変動金利型**は、その時々市場金利に合わせて半年ごとに金利が見直されるもので、現在のような低金利の時は他の金利タイプに比べて返済負担が軽くなります。「毎月の返済額」は金利変動があっても5年間変わりません。5年後に返済額が金利上昇とともに上がっても、変更前の返済額の1.25倍が限度になります。ただし、将来金利が大幅に上がった場合、返済額のほとんどを利息が占めて元本がなかなか減らないという状況になり、「未払利息」が発生する可能性もあります。

③**固定金利選択型**は、借入れから一定期間の金利が固定され、その期間が終了した時点の金利でもう一度返済額が見直されるものです。当初の固定期間は3年、5年、10年など選ぶことができます。固定金利期間終了後は固定金利選択型を選ぶか、変動金利へ移行するかを決めます。こちらから金融機関へ連絡しない限り変動金利型に移行してしまうので、固定金利選択型を選びたい場合には注意が必要です。

固定金利型はこれから金利が上昇していくだろうという場合に、変動金利型は現在の金利は高いがこれから低くなるだろうという場合に選ぶのが適しています。金利の動向から返済額が大きく変わることもありますので、ご自身や家族のライフプランを考慮しながら、住宅ローンの仕組みをよく理解した上で検討して欲しいと思います。

また、住宅ローンを選ぶ際は金利だけではなく、事務手数料、保証料、団体信用生命保険特約料、登記手数料など、『諸費用』がいくらかかるのかにも目を向けてみてください。金融機関や住宅ローンによりかかる場合とからない場合があり、諸費用だけでも大きな金額になりますので、ぜひチェックして欲しいと思います。



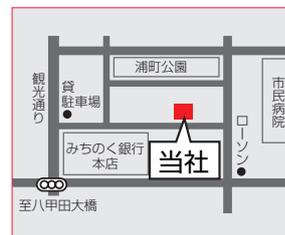
(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL : 017-718-2741 ■FAX : 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp



不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。