

## 住宅ローン

### 住宅購入

住宅購入が、人生史上最高のお買い物という方が多いと思います。  
人生最高の高額の商品なのに、購入される方は、物件選びには積極的でも、ローン選びはなんとなく難しく、消極的になっていませんか？車や家電を購入する時は、あれほど悩んで購入するのに、住宅ローンとなると、あまり熱心に比較検討するまでには至らないという方が多いそうです。

### 夢のマイホーム

誰でも住んでみたい家を考えてワクワクします。理想の家を手に入れることは夢が膨らみます。そして夢のマイホームを手に入れることは人生最大の買い物と言われています。実際に購入を考えるなら、まずはライフプランから。将来の家族構成、通勤の有無、老後生活などこれからの人生設計を考えてその上で「今マイホームを買うのがベスト？」「買うことによるデメリットは？」ということも冷静に考えましょう。

マイホームが欲しいと思い立って



モデルルームや住宅展示場に見学に行き



ローンの試算をし、全額ローンも可能と言われ



資金計画が曖昧なまま、他の人におさえられる前に契約

なんてことがないようにしないと大変です。家は買ってからがスタートです。ご自分が無理なく返せるローンの金額や無理なく買える物件の価格を検討しましょう。

マイホームが欲しいと思ったら



いくらのローンなら無理なく返せるのかを考えて



毎月返済額からローンの金額を決めて



無理なく買える物件額を計算する



予算に沿って物件探し、見る目を肥やす



条件に合ったいい物件が見つかったら購入



返済も安心

## 無理なく返せる金額を確認する

さて、モデルルームや住宅展示場に行きますと、内装やインテリアを見て夢が膨らみますね。

銀行は

「年間返済額は年収の35%まで貸してくれますから、年収が450万円位でしたら、今の低金利でしたら3980万円位まで借りられます。」

4000万円近い物件が買えるんだ！とうれしくなっても、実際に年収の35%までと言われても年収からは税金や社会保険料が引かれるので、手取収入は360万円です。

その中から35%の158万円を支払ってしまうと残りは202万円です。

家を買うと毎年固定資産税やマンションなら管理費・積立金・駐車場代がかかることもあります。

これからの長い人生で、出産・教育費・退職・けがや病気・車の買い替え・老後準備など

さまざまな出来事が起こります。

毎日の生活をしながらこれらに対応できるように、余剰資金を残しながら余裕をもって計画しましょう。

だから「(銀行から)借りられる額」と「(余裕を持って)返していける額」は違うんです。

## 住宅ローンの選び方

住宅ローンを考えるときに、気になるのは毎月の返済額ですね。

その計算の元になる金利。金融機関によって、変動を選ぶか固定を選ぶか、さらに審査内容によって金利は違ってきます。

金融機関によって金利は低くてもローンの諸費用が高いところ＝総支払額

高いところもあります。

## 固定金利と変動金利のメリット・デメリット

### 固定金利のメリット

将来の毎月返済額が見通せる

生活設計しやすい

金利上昇気にしなくて良い

### 固定金利のデメリット

金利が変動金利型より高め

将来金利が下がっても恩恵を受けない

### 変動金利のメリット

金利が固定より低め

金利が下がると返済負担も下がる

### 変動金利のデメリット

返済額が変動するので生活設計が立てづらい

金利が上昇すると返済負担が増える

5年ルールや1.25倍ルールによる未払利息

のリスク※

## 向いているのはこんな人

### 固定金利

- ・ 今後、教育費の負担が増えるなど金利上昇により返済額が増えると払えなくなる人
- ・ 教育費や老後準備、繰上返済などを計画的に行いたい人
- ・ 金利が上昇するかもしれない不安に耐えられない人

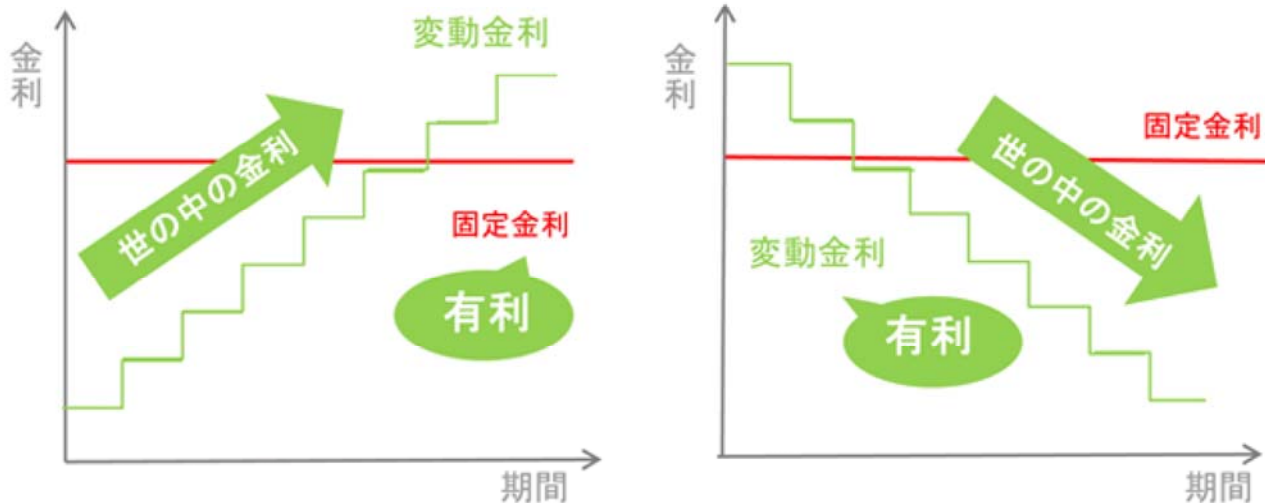
### 変動金利

- ・ 借入金額が少ない、借入期間を短く取れる人
- ・ 金利が上昇しても、きちんと返済が可能なお人
- ・ 金利上昇時に繰上返済出来るだけの資力がある人
- ・ 金利の動向に注意出来る人

## 固定金利選択型

- ・ 固定期間終了時の金利上昇に加え繰上げ返済の貯蓄が出来る人、まとまったお金がある人
- ・ 今は教育費などの負担があるが固定期間終了時に減る、将来妻が働く予定があるなど、一定期間返済額を固定したい人

## 固定金利と変動金利どっちが得？



## 借り替えについて

借り換えた方がいいのかご自分でチェック



- 今のローンと借り換えるローンの金利差1%以上
  - 残りのローン残高が1000万円以上
  - 残りの返済期間が10年以上
- こんな場合は借り換えた方が得だと言われています



## ご相談予約受付中

まずは  
メール ([info@fp-hayakumo.com](mailto:info@fp-hayakumo.com)) または  
フリーダイヤル (0120-685-051) で  
お問い合わせください