

タイトル：住宅ローンの選び方「金利の種類で選ぶ」

住宅ローンを選ぶときに重要視する要素は「月々の支払い」です。その月々の支払いは、金利の数字で決まります。また、金利にも種類があり、それぞれの特徴を認識した上で金利は選ばなくてはなりません。今回は、3種類ある金利種類についてお話しします。

1.変動金利

まずは変動金利です。変動金利とは、半年に1回金利が見直され、5年ごとに月々返済が金利により変更するプランです。変動金利のメリットは「金利が低いこと」です。基本的には住宅ローンの金利の種類の中で最も金利が低いのが変動金利です。金利が低いということは、月々返済が一番低いということです。

また、変動金利のデメリットは「月々返済の不安定さ」です。金利によっては月々返済額が増える可能性もあります。そうすると、当初想定していた返済計画から変更になり、場合によっては厳しい返済計画になりかねません。

2.当初期間固定タイプ

当初期間固定タイプとは、決まった期間の金利が固定されるタイプです。たとえば、「固定 5 年」の場合には、5 年間は金利が固定されます。ただ、全借入期間は 30 年や 25 年などの長期で組みます。つまり、最初の 5 年は金利が変わりませんが、その年数が経ったら再度金利を組み直すプランです。

当初期間固定タイプのメリットは「一定期間は金利が固定される」という点です。金利が固定されるので月々返済は変わらず、資金計画を立てやすいです。また、デメリットは変動金利よりは金利は高い点です。ただし、次にお話しする「全期間固定タイプ」よりは金利が低いので、全期間固定タイプと比較するとメリットではあります。

3.全期間固定タイプ

全期間固定タイプとは、借入期間の全期間金利が固定されるタイプです。たとえば、30 年で組んだら 30 年間金利がずっと変わらないタイプです。メリットは「金利変わらない」ことです。借入期間中ずっと金利が変わらないので資金計画を立てやすいです。金利が激しく上下するタイミングこそメリットは強くなります。デメリットは金利の数字が一番高くなるという点です。

タイトル：住宅ローンの選び方「諸費用で選ぶ」

住宅ローンを組むには、諸費用がかかります。その諸費用は金融機関によって異なってきます。借入金額によっては十万円単位で変わってきます。そのため、「手数料」「保証料」「団体信用生命保険料」の3つの諸費用額はしっかり把握しておきましょう。

1.手数料と保証料をチェック

手数料とは、金融機関に「融資取り扱い」の手数料として支払う費用です。保証料とは、保証会社に支払う費用のことです。保証会社とは保証人の代わりに法人がすることです。つまり、借入者が返済不能になったときに保証会社が代わりに返済することです。保証会社も借入者の残債を補てんするリスクがあるので、借入者は保証料を支払うのです。

保証料は借入金額の2%程度を設定する金融機関もありますし、保証料が0円の金融機関もあります。保証料が借入金額の2%の場合には、たとえば4,000万円の借入だと80万円の保証料がかかります。その保証料が0円だと、それだけで80万円の差が生まれ

ます。

ただし、保証料が0円の時には、手数料に特に注意する必要があります。手数料も金融機関によって大きく異なります。3～5万円程度の金融機関もあれば、一律30万円の金融機関もあります。一方で、保証と同じ「借入金額の2%」のような金融機関もあります。

つまり、「保証料が0円」でも「手数料が借入金額の2%」であれば、諸費用は安くはありません。そのため、金融機関の諸費用は保証料と手数料を加味して考える必要があります。

2. 団体信用生命保険について

団体信用生命保険とは、借入者が亡くなったり高度障害になったりしたときに、残債が補てんされる保険です。この団体信用生命保険も無料である金融機関もあれば、金利に上乗せ、もしくは別途料金がかかる金融機関もあります。

さきほどの手数料と保証料が安い金融機関を選んでも、団体信用生命保険料が高いと意味がありません。そのため、まずは手数料と保証料で比較した後、必ず団体信用生命保険料も比較しましょう。

タイトル：住宅ローンの選び方「サービスで選ぶ」

住宅ローンを選ぶときには、金利や諸費用額が大事な要素です。ただし、ほかにも「団体信用生命保険の種類」や「金融機関特有のサービス」も比較する必要があります。

1. 団体信用生命保険の種類

団体信用生命保険とは、借入者が亡くなったり高度障害になったりしたときに、残債が補てんされる保険です。その団体信用生命保険も 3 大疾病保障付や 8 大疾病保障付などがあります。3 大疾病保障とは、「がん・急性心筋梗塞・脳卒中」を指し、8 大疾病とは 3 大疾病に加えて「高血圧症・糖尿病・慢性腎不全・肝硬変・慢性膵炎」のことを指します。

これらの手厚い保険も金利を上乗せしたり、別途費用が発生したりします。しかし、その上乗せする金利も違えば、別途発生する費用の金額も異なります。そのため、保険を手厚くしたい人は、特に諸条件について確認しましょう。金利が 0.1% 変わるだけで、年間返済金額は万単位で変わってきます。

2.金融機関特有のサービス

また、金融機関は金融機関特有のサービスがあります。たとえば、「ローン相談会」や「手数料サービス」、そして「その他優遇」などです。ローン相談会は、金融機関によっては土日に行っている金融機関もあり、予約制で時間を待たずに受けられる金融機関もあります。

また、各手数料についても金融機関によって異なります。たとえば、代表的な手数料は「繰り上げ返済手数料」が挙げられます。繰り上げ返済とは、借入を起こした後に元本を直接返済することです。つまり、「3年後に200万円」というように、一気に元本返済することです。この手数料が「無料」の金融機関もあれば、「返済額の1%」のような金融機関もあります。

また、金融機関によっては提携企業の優遇や、振込手数料などの優遇もあります。たとえば、インテリア会社や引越し会社と提携していたとします。そのような時には、家具を購入するときに割引があったり、引越しを依頼するときの割引があったりします。また、他行への振込手数料が一定回数無料であったり、ATMの引き落とし手数料が一定回数無料であったりします。

有限会社 建築サポート 家づくりのアドバイス・サポート 高井弘一郎