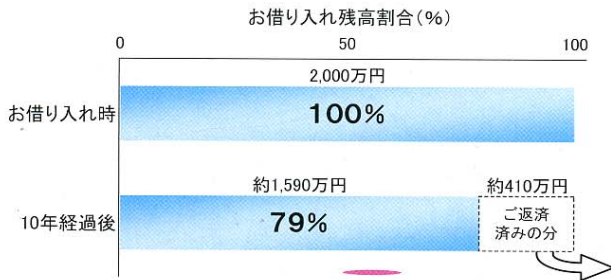


4. なかなか減らない元金…将来の返済は大丈夫？

たとえば10年固定金利型商品の場合、10年経過時点での残高はどうなっているのでしょうか？

【前提条件】 固定金利期間選択型(10年)、元利均等返済(ボーナス払いなし)、お借入期間35年で2,000万円をお借り入れ。当初10年間の金利は年2.40%



上記条件の場合、固定金利期間の終了する10年目のご返済終了時点で、お借入額の残高(元金)は、まだ8割近く残っています。

この元金を残りの25年間で返済することになりますが、この元金に対する金利が、お借入時点では決まっていない点に注意しましょう。

【当初10年間のご返済総額(元金と利息の合計額)】
 毎月の返済額 70,431円×120ヶ月(10年)=8,451,720円
 そのうち、元金の総返済額は4,122,631円。

→当初10年間の総返済額のうち、約半分が利息分なのです！

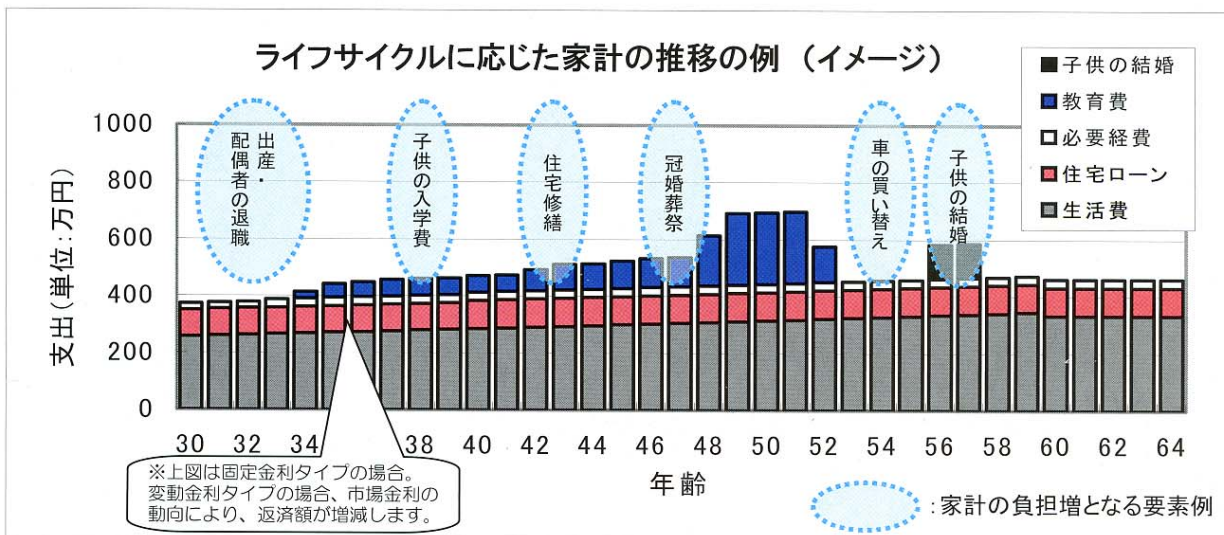
上記の例の場合、10年経過後でも、お借入額の残高は約8割残っています。その残高に対する金利が、お借入時点では「未確定」の点に注意！

(注)当試算は上記条件の場合の結果です。お客様の利用される住宅ローンの商品性などにより異なりますのでご注意ください。

5. 住宅ローンにばかり目を向けがちだけど…

住宅ローンを組むと、その金利や返済額にばかり目を向けがちですが、住宅ローン以外の様々な出費があることも忘れてはいけません。住宅ローンを選ぶ際には、将来のライフサイクルを見据えて選ぶようにしましょう。

なお、固定金利タイプの商品の場合、お借入時点で、ご返済の最初から最後まで返済額が確定しますので、将来のライフサイクルを見据えた家計の支出計画が立てやすくなります。



6. 《まとめ》住宅ローンの選び方

・自分にあった住宅ローンを選ぶ

住宅ローンの種類とそれぞれの特徴を理解しましょう。

→お借入時に将来の金利(返済額)が確定している商品でしょうか？

確定していない場合、将来の市場金利(世の中の金利)動向によって、住宅ローンの返済額が増え、家計の負担増となる可能性があることも考慮しましょう。

・将来のライフサイクルを見据えたゆとりのある返済計画を立てる

「お借入時点で、返済できるか？」ではなく「将来、余裕を持って返済できるか」。

→退職金や子供の入学費用など、将来の収入・支出の時期や金額を踏まえて住宅ローンを選びましょう。

税金・登記費用・融資手数料・引越費用等の住宅取得に係る諸費用も考慮しましょう。

※「将来金利が上昇した場合などは借換えすればよい」…注意点は？

借換え時には新規借入れ時と同様の審査が行われます。そのため、住宅ローン商品によっては、担保評価や収入、転職や起業などの勤務状況やライフサイクルの変化(転職や独立、持ち家を賃貸に出すなど物件の用途変更等)などが総合的に審査されます。その結果、将来借換えができなくなる場合が考えられる点も考慮しましょう。(※参考「住宅ローンアドバイザー養成講座(応用編)」発行:財団法人住宅金融普及協会 2008年)

