



住宅ローンの落とし穴 変動型住宅ローンの 金利上昇リスクとは？

多くの方が住宅ローンを利用して住宅購入を行いますが、残念ながら不動産業者に勧められるままあまり考慮せずに住宅ローンを選択される方が多いのが実情です。住宅ローンは金融商品です。経済動向の影響を受け、皆様の人生を左右するほどのリスクが伴う場合もあるのです。今回は住宅ローンについてご説明いたします。

全体の4割が変動金利を選択・・・ ちょっと待った！本当に「変動型」で良いですか？

右のグラフは住宅金融支援機構が実施した調査からの抜粋で、2013年7月～10月の間に住宅ローンを利用した人がどんな選択をしたのかを表しています。全体の4割が「変動型」を選択し、「全期間固定型」の利用は全体の4分の1に過ぎません。

確かに融資金利は「変動型」<「固定期間選択型」<「全期間固定型」の順で高くなり、購入時点でのシミュレーションでは「変動型」がお得に見えます。しかし「変動型」、「固定期間選択型」には金利上昇リスクが伴うことを忘れてはいけません。

今は史上最低水準の金利です。「変動型」、「固定期間選択型」を選択する場合には、少なくとも金利が今より1%～2%程度なら上昇しても大丈夫なくらい余裕を持った借入金額の設定と、繰り上げ返済のための貯蓄など金利上昇を想定した対策が必要なのです。

変動金利はリスクが不透明でわかりにくい！？ 「5年ルール」「125%ルール」って？

変動型は6ヶ月毎に金利の見直しが行われます。「5年ルール」とは変動型に適用されるルールで、仮に金利が上昇しても返済額は5年間変わらず、内訳は元金と利息の割合で調整されます。つまり毎月の返済額は変わらないものの、元金返済が遅れ結果的に多くの利息を払う状況に陥ってしまうのです。

また、変動型は当初5年間が経過したら返済額が見直されます。この時金利が上昇していたとしても、次の期間は前の期間の125%までしか返済額を増やすことができないのです。これが「125%ルール」です。金利が上昇し返済額がこの125%を超えてしまった場合、超えた分は未払い利息として増えてしまいます。この日々の返済額が急激に増やさない仕組みがかえって変動型のリスクを不透明にしています。変動型の金利上昇リスクは、真綿で首を締められるようにジワジワと家計を侵食し、気がついた時にはどうにもならない、という状況に陥ることが懸念されるのです。

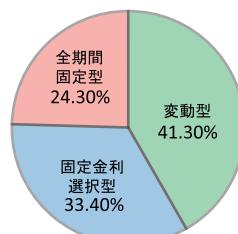
金利が上がり始めたら固定に切り替え、と考える方も多いのですが、変動型から全期間固定型への借り換えは、必然的に金利が今より上がる選択のため現実的ではありません。

史上空前の低金利！ 「金利が変わらない」フラット35がオススメ。

全期間固定型は契約時の金利が全期間にわたって適用され、毎月の返済額は変わりません。金利上昇リスクが伴わないので安全です。特に住宅金融支援機構のフラット35は万が一の際の救済措置も用意されているので安心です。

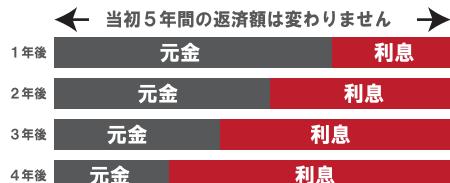
さらに現在はフラット史上最低水準の金利で、安心の全期間固定型をお得に組むことができるチャンスです。リニュアル仲介ではフラット35でいくらまで借りられるかを審査する「事前審査」を無料で承っています。是非ご活用ください。

■全体の4割が「変動型」を選択



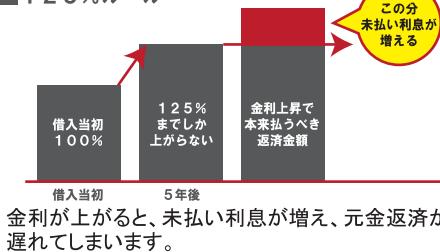
民間住宅ローン利用者の実態調査より
(2013年7月～10月の間に住宅ローンを利用した人)

■5年ルール



金利が上がると、返済額は変わらなくても利息部分が大きくなり、元金返済が遅れてしまいます。

■125%ルール



■住宅ローンのタイプ

