

後悔しない住宅ローンの組み方、見直し方

深田 晶恵 氏 ファイナンシャルプランナー(CFP・1級技能士)

(株)生活設計塾クルー取締役

1. 住宅ローンの金利のカラクリを知る

住宅ローン金利は、「見える金利(適用金利)」だけでなく「もとの金利(基準金利)」を知る事が大切。

$$\begin{array}{ccc} \text{見える金利} & = & \text{もとの金利} \\ \text{(適用金利)} & & \text{(基準金利)} \\ & & - \\ & & \text{金利割引} \\ & & \text{(金利優遇)} \end{array}$$

2. 変動金利ローンの仕組みと注意点を知る

- ・金利は年2回見直しされるが、返済額は5年間変わらないルールがある
- ・金利が上昇すると、返済額は変わらずに利息割合が増える
(ローン残高の減り方が遅くなる)
- ・返済額が変わらないと、適用金利が上がっても気がつかない可能性あり
- ・変動金利は、日銀の利上げ、利下げの影響を受ける
(金利が上がるまでは変動金利で、上がったら長期に切り替えるプランは非現実的)

3. 安心&おトクなプランの組み方

- ・無理のない返済額の設定
- ・借りた後のリスクを排除する
- ・おトクは、金利タイプと返済期間の設定でとる

4. 購入後の家計を予測しよう

- ・基本生活費
- ・住居費
- ・教育費
- ・車維持費
- ・保険料その他の支出