

## 収入が増えない時代の安心できる住宅ローンの組み方と見直し方

講師 深田晶恵さん

ファイナンシャルプランナー (CFP・1級FP技能士)  
(株)生活設計塾クルー取締役

講師の深田さんは、住宅ローンを組む際は、販売業者からの情報を鵜呑みにせず、自分から積極的に調べることが大切だと言うことを強調されていました。

住宅ローンは直接金融機関で調べることも、またはそのHPよりシミュレーターでも試算ができます。購入時だけでなく、家族の将来とその家計も合わせて住宅ローンを考えましょう。

講演会の内容のエッセンスは次のようになります。

### ★最近の住宅ローンの傾向

首都圏では新規ローン契約の8~9割が変動金利である。30代では頭金なしで購入が当たり前になり、その結果変動金利で4千万円を超える借り入れも珍しくなく、借り過ぎの心配が出てきている。

### ★こんな考え方は危険

《今支払っている家賃とだけ比べて返済できると考える》

将来にわたって返済できるか、家を購入したことで増える費用も（管理費、修繕費、固定資産税など）支払っていけるか考える

《60歳以降も支払続ける》

年金生活になってからの支払いは避けたい。繰り上げ返済は家計に余裕がないと実際には難しい。教育資金、老後資金の準備と支払のバランスも重要である。

《景気が良くなればお給料は上がる》

景気が良くなっても企業戦略などから、すぐには収入のアップにはつながらない。景気の回復で不動産が値上がりして実質ローンが目減りするというようなセールストークに惑わされない。

### ★金利タイプ選びのポイント

- 1、魅力的に見える変動金利の仕組みとリスクを知る
- 2、安心かつおトクを得るなら10年固定金利
- 3、変動金利をどうしても借りたいなら固定金利とのミックスで

### ★利息を軽減するローン返済プランのコツ

- 1、無理の無い返済額の設定  
→購入後も貯蓄の出来る家計、管理費、修繕積立金、固定資産税まで含めて考える
- 2、借りた後のリスクを排除する  
→変動金利の多額のローンはNG、60歳時のローン残高をチェックする
- 3、おトクは、金利タイプと返済期間の設定でとる  
→金利選びと同じくらい返済期間は重要、1年でも短く設定する

## ★共働き夫婦のマイホーム購入は収支が安定してからがベストタイミング

結婚してすぐ、子供の出産前後は妻の収入が落ち着かない。収支が安定してくる子供の小学校入学時期以降がお勧め。子供がいない場合も、家計をやりくりして貯金出来るようになってからがよい。

## ★上手な借り換えのポイント

- 1、今のローンの60歳時残高を知る
- 2、借り換えた場合の「毎月返済額」と「60歳時残高」を複数パターン試算する
- 3、毎月返済額を少なくしてはならない
- 4、「ローンを減らしながら」「金融資産を増やしていく」ことに注力して借り換え資産を練る

## ★まとめ

### 変動金利で多額の借り入れはNG

- 変動金利を利用したいならミックス返済で
- 金利動向を読んではいけません
- 最悪のシナリオに基づいて試算する

### 毎月返済額だけをみてはダメ！60歳時のローン残高を確認する

- 退職金で一括返済することを考えない

### ミックス返済するなら2本借りるメリットを有効活用

- 教育費負担ピーク前に1本終わらせることを目標に

### すでに借りている人は、見直しの絶好のタイミング

- 借り換えと金利交渉を比較検討して決める

## 参加者アンケートより

- ・深田さんの話にはテレビ、新聞、講座、学習会等いつも新しい発見があり、わかりやすく頭に入る。
- ・繰り上げ返済を検討していたが、借り換えも考慮することも必要かと思う。
- ・変動金利の落とし穴、チェックポイント、ローンの金利割引など新しい発見をした。
- ・変動金利と固定金利のメリット、デメリットがよくわかった。
- ・コントロールできない要素を増やすことは住宅ローンにとって大変危険だとよくわかった。
- ・あまり考えもなくローンを返済していたが、金利が上がるのかと不安で聴講した。  
貯蓄と返済のバランスをよく考え、夫と将来設計したいと思う。
- ・とてもわかりやすかった。(同様意見多数)

ご参加の皆様ありがとうございました。