

## 今住宅ローンを選ぶなら？低金利時代のローンを見極める！

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

8月の住宅ローン金利は、指標となる長期金利の低下を背景に、フラット35など、全期間固定型の金利が一段と低下しました。また、もともとゼロ金利に近い上に金融機関の競争が激しいため、変動金利型や固定金利期間選択型のローンも低金利を続けています。

ローンを借りる側にとっては、とてもうれしいことではあるのですが、金利の比較がとても難しくなってきました。これは、いいようで、選ぶ時には大変なことでもあります。だって、いい時も、悪い時も、住宅ローンとは長～い付き合いになるのですから……

では、最近ローンを組む人って、どんなローンを選んでいるのでしょうか？住宅金融支援機構 <http://www.jhf.go.jp/index.html> が毎月出している、「民間住宅ローン利用者の実態調査」から、「金利タイプ別利用状況」を見てみましょう。

	平成22年1月（末）	平成22年7月（末）
1位：変動金利型	51.4%	47.8%
2位：固定金利期間選択型	35.5%	28.8%
うち10年固定	24.0%	14.2%
3位：全期間固定型	13.1%	23.4%
長期金利（10年物国債利回り）	1.315%	1.123%
短期金利（無担保コール翌日物）	0.095%	0.098%

やはり、圧倒的に人気なのは変動金利！支援機構HPに載っているグラフを見ると、2月15日実行分から金利引き下げ幅が1%になったフラット35Sの影響か、3月実行分から全期間固定型が20%を超える水準で推移しているものの、物件審査があること、民間金融機関の競争で変動金利や固定金利期間選択型の金利も低水準で推移していること、などから、一気に固定金利を選択する人が増える、ということにはならないようです。

それでは、変動金利と固定金利、本当はどっちを選んだらよいのでしょうか？ここでは以下の条件で比較してみましょう。

	フラット35	変動金利	当初10年固定金利 (11年目～変動金利)
借入金額	3000万円	3000万円	3000万円
借入期間	30年	30年	30年
借入金利	全期間 2.48%	当初5年 1%	当初10年 2%
毎月返済額	118,224円	94,491円	110,885円

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2010 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

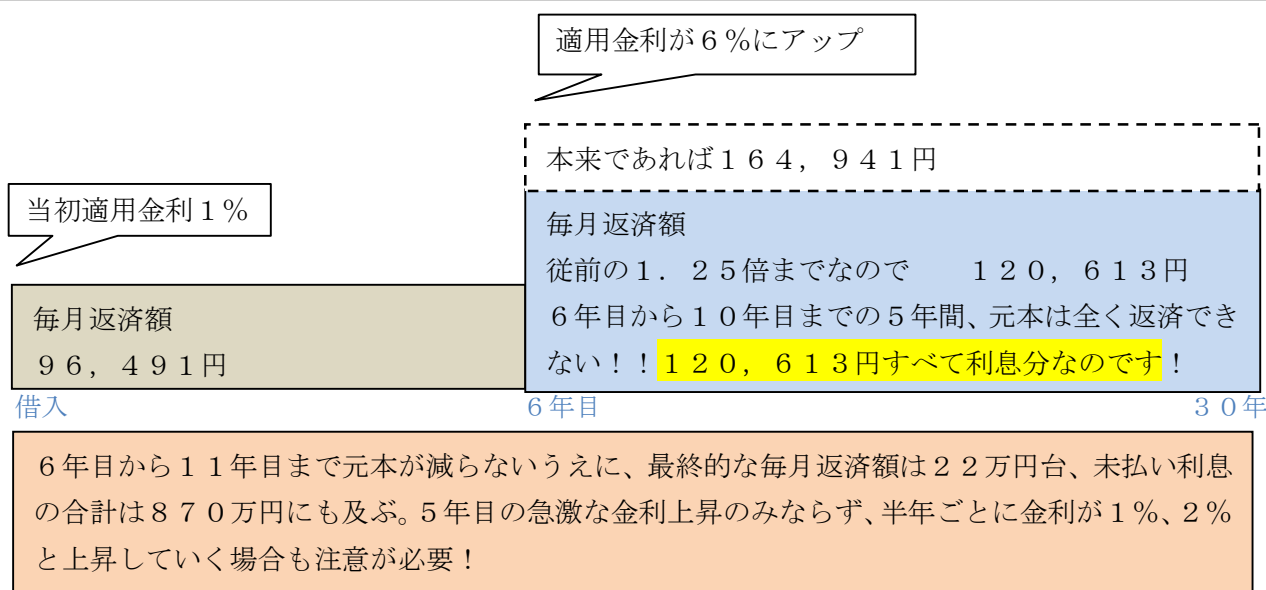
		以降5年 2% 108,520円	以降5年 3% 121,563円
		以降5年 3% 118,971円	以降5年 3.5% 125,841円
		以降5年 3.5% 123,157円	残り10年 4% 128,844円
		残り10年 4% 126,095円	
10年後残高	22,351,685	21,451,781	21,919,299
総支払額	42,560,660	41,959,752	43,611,719

ある程度金利の上昇を見込んでも、総返済額では変動金利に分があるような気がしますね。

でも、変動金利には思わぬ落とし穴もあるんです。5年ルールや、125%ルール、なんて聞いたことありませんか？

例えば・・・

借入額3000万円：返済期間30年 当初適用金利1% 5年後残高2,560万円、金利6%  
にアップしたとすると・・・



変動金利って、借り方によってはとってもお得なローンなのですが、金利が急上昇した場合のリスクはとても大きいんですね。もし、お子さんの教育費がたくさんかかる時期と金利の上昇が重なってしまったら・・・怖いですね。

変動金利や固定金利期間選択型のローンを組んでいる皆さん！金利が上昇した時、返済額が上がらないようにするためには、**繰上返済をするしかありません**。借替しようと思っても、相手先の金融機関も金利が上がっているのですから！

変動金利の恩恵を受けるためには、リスクに備えた地道な貯蓄が必要なんですね。