

MONEY 相談室

あなたの家づくりに役立つコラム

先生、教えて!

500万円の頭金で2,900万円の住宅ローンを組みたいのですが、金利は変動か固定で迷ってます。返済年数の目安も知りたいです!!

Bさんは、諸費用を貯金でまかなった上で、住宅ローンを考えておられるんですね。住宅ローンは長期に渡って返済していくお金なので、しっかりした返済計画を立てることが、家族の暮らしを考える上で大変重要となります。現在、Bさんは大変健全な家計支出です。毎月の貯蓄も5.7万円と、住宅ローンを組んでもしっかり返済していくという意識の強い方だと考えられます。しかし無理な返済計画は危険です。自身の家族収入や支出の変化だけでなく、世の中の情勢変化にも柔軟に対応できるよう、余裕を残した返済計画を立てましょう。そのためには、いろいろなケースでシミュレーションしてみることです。

「固定金利」か「変動金利」、どちらを選んだらいいかというご質問ですが、それぞれメリット・デメリットがあります。「固定期間選択型」を含めての表が下記の通りです。

一戸建に住むと光熱費が上がる可能性が高いので、現在家賃を7.5万円払っていることから考えると、全期間固定金利型で約2.5万円、

変動金利で約1.8万円の支出増となります。どちらも貯蓄を減額することで対応できるので、家計が破綻することはありません。また、年収に占める住宅ローンの返済比率も、借入時に一番返済額の高い全期間固定型を利用しても約18%と、安心な比率となっています。今後住宅ローンの金利が上がるか下がるかはわかりません。おそらく誰も正確な回答はできないでしょう。しかし、現在の住宅ローン金利が低いのは事実です。

返済期間は短期間がよいですが、Bさんのケースは小さいお子さんが2人で将来教育費用が増えること、奥様の勤務ペースを今のまま保つ点などを考慮し、全期間固定金利を選び、将来に渡っての返済額が変わらない安心感を得られるのがよいのではないのでしょうか。また、月々の返済額が安定している30年で良いと思います。家計が安定して、ある程度の貯蓄ができた時点で、期間短縮型の繰り上げ返済を視野に入れる方向で検討していきましょう。

今回の相談者

Bさん (世帯年収650万円)

- 夫 (年収400万円) 36歳
- Bさん (年収250万円) 33歳
(平日パートで土日以外フルタイム勤務。今後も続ける予定)
- 子ども2人 女の子4歳、男の子2歳
- * 児童手当(2人分) 月額2.5万円
- 現在の貯蓄 1000万円
(内、500万円を頭金に、残り500万円を諸費用に充てたい)

月の支出

計37.7万円

- 家賃(賃貸ハイツ) 7.5万円
- 食費 4万円
- 水道光熱費 2.5万円
- 保育料(2人分) 5万円
- 通信費 2万円
- 日用費 0.8万円
- 生命保険代(家族全員分) 3.2万円
- 自動車維持費 1.5万円
- ガソリン代 1.5万円
- 小遣い(夫婦分) 3万円
- レジャー 1万円
- 貯蓄 5.7万円



	全期間固定金利型 (フラット35)	変動金利型	固定金利選択型
メリット	・最後まで返済額が変わらないので、返済計画が立てやすい ・金利の上昇局面で選択すると有利	・同時期の固定金利よりも金利が低い ・金利の下降局面で選択すると有利	・一定期間の金利は固定されているため、その期間の金利は上昇しない
デメリット	・同時期の変動金利よりも金利が高い	・半年ごとに金利の見直しが入り、5年ごとに返済額が見直される	・一定期間終了時には金利情勢の影響を受けるため、返済額が一定ではない
その他の特徴	・団体信用生命保険は別途加入のため費用が発生する	・団体信用生命保険に加入できる健康状態であることが必要 ・急激な金利上昇があると、返済期間が終了しても支払いが残っている可能性がある	・固定期間を続ける場合、固定期間終了ごとに手続きと手数料が必要

※詳細は個々の金融機関によって異なるので確認が必要

返済シミュレーション

- 借入金 / 2,900万円
- 返済期間 / 30年
- ボーナス返済なし

全期間固定金利型 (フラット35)
1.3%の場合

変動金利型 0.8%の場合

全期間 **97,325**円/月 当初 **90,635**円/月

Bさんの条件での回答なので、どの家庭にも当てはまるとはいえません。どれを選んだにしても、要件に該当すれば、当初10年間は住宅ローン減税の適用を受けることができます。その10年間の減税分を貯蓄にまわすことも忘れずにしてください。また、支出の見直しも重要です。ぜひ身近なファイナンシャルプランナーに相談してください。

小野みゆき先生

レディゴ社会保険労務士・FP事務所

〒520-0844 大津市国分一丁目43番2号 TEL&FAX.077-533-1786

携帯.090-3926-0750 E-mail:redhigosrpf@gmail.com

●プロフィール掲載中!

小野みゆき

FP Cafe

検索

個別相談随時受付!

家計全般・年金などの個別相談およびお金に関する講演も承っております。お気軽にご相談下さい。(詳細は当事務所まで)

住宅を購入する際の悩みや不安を大募集

住宅を購入する際の「お金に関する疑問」にお答え致します。掲載は匿名にさせていただきますので、お気軽にご応募下さい。

【送り先はこちら】 info@shigasuma.jp

件名に「ShigaSumaお悩み相談」と明記していただき、本文に相談内容と住所・氏名・年齢・家族構成を記載のうえ、メールをお送り下さい。