

住宅ローン

あんびる えつこ Ambiru Etsuko 文部科学省消費者教育アドバイザー

「子供のお金教育を考える会」代表(<http://www.kids-money.jp/>)。著書に「アクティブ・ラーニングで楽しく！消費者教育ワークショップ実践集」(大修館書店、2018年)ほか



お金理解度チェック

次の①～③のうち、内容が合っていると思うものの□に✓をしましょう。

- ①住宅購入の際、自己資金は「頭金」として購入価格の1～2割を用意すればよい
- ②「未払い利息」が生じる可能性があるのは、変動金利・元利均等返済で借った場合である
- ③住宅ローンの支払いが困難になった場合、ほかにローンを借りて賄うなどの自助努力をすることが大切である

内容が合っているもの(☑)は……②

自己資金は総費用の 3割以上が目安



住宅の購入は、人生において極めて高額な買い物の一つです。多くの人は住宅ローンを利用して購入することになりますが、住宅ローンは“借金”ですから、預貯金などでなるべく多くの「自己資金」を用意するようにしましょう。

自己資金として手元に準備したいのは、まず購入価格の1～2割程度の「頭金」です。銀行によっては、1割より2割……と頭金の割合が高いほど金利が優遇されることもあります。

加えて、「諸費用」も購入価格の約1割を目安に準備しておく必要があります。ローン利用時に必要な費用のほか、税金や不動産仲介手数料、引っ越し費用などがかかってくるからです。

一方で、今は先行き不透明な時代ですから、

自己資金を多く確保しようと手元の資金をすべてつぎ込まないようにしましょう。生活予備費として会社員なら生活費の3～6カ月分、自営業なら6カ月～1年分は手元に残しておく心安いです。

金利の動向も踏まえ、無理のない返済方法を



住宅ローンは、大きく分けて固定金利と変動金利の2つのタイプに分けられます(表)。一般的に返済期間が長期にわたるため、今後どのように金利が動いていくのかを予測し、選ぶことになります。

固定金利は、金利が全返済期間を通じて変わらず、返済計画が当初から確定する半面、市場金利が低下してもその恩恵を受けられません。

変動金利には、一定期間金利が固定される「固

定金利期間選択型」と定期的に金利が変動する「変動金利型」があります。変動金利の場合、借り入れ後に金利が上昇すると、返済額が増加することになります。

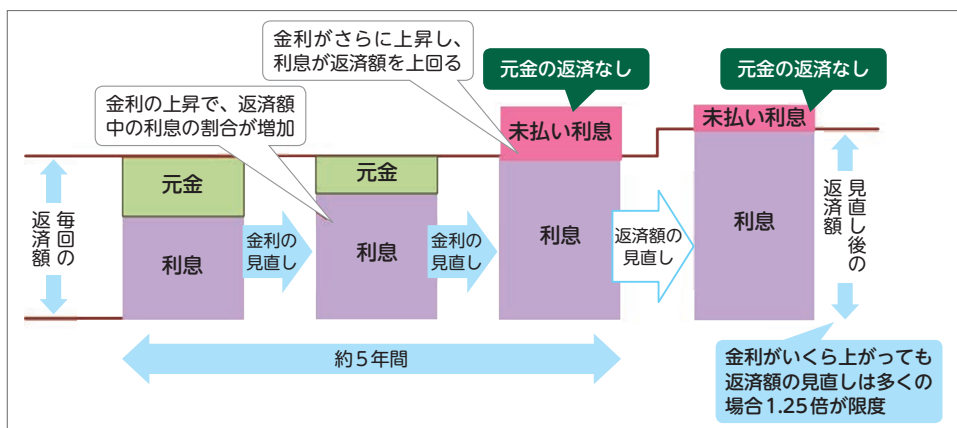
表 主な住宅ローンのタイプ

金利のタイプ		金利	返済額	影響を受ける要素
固定金利	全期間固定金利型	一定	一定	「10年物国債利回り」など長期金利に関連
	変動金利型	半年ごとに見直し	5年ごとに見直し(返済額の1.25倍が限度)	短期金利に関連
変動金利	固定金利期間選択型	一定期間(2・3・5・10年など)の金利で固定	固定金利特約期間終了後に見直し	金融市場の金利の影響

※金融機関により異なる場合があります。詳細は確認を

現在はゼロ金利政策や銀行間の競争で超低金利であることから、住宅ローン利用者のおよそ6割が変動金利を利用しています。しかし長期にわたる住宅ローンの場合、金利の先行きに注意が必要であることに変わりはありません。変動金利を

図 金利の上昇局面で起こる「未払い利息」



利用する際には、金利上昇による「未払い利息」というリスクがあることを理解しておく必要があります(図)。

未払い利息は、変動金利で毎月の返済金額が一定である「元利均等返済」を利用した場合に発生する可能性があります。金利は半年に1回見直されるため、金利が上昇すると、返済額に占める利息の割合が増えていきます。そして計算上の利息が、毎月の返済額を上回ると、元金は減らず、未払い利息が発生するようになります。返済額の見直しは5年に1回で、変動幅はそれまでの返済額の1.25倍までとされていることが多いため、未払い利息の発生が続くこともあります。半年ごとの金利の見直し時に、上限を設けず返済額を見直すタイプの商品もありますが、その場合、未払い利息が発生しない代わりに、返済額が大幅にアップすることになります。

マイナス金利は借り換えの好機!?

住宅ローンの金利が、歴史的に低くなっていることから、住宅ローンの借り換えを検討する人もいるかもしれません。その際には、借り換えで生じる事務手数料や税金などの諸費用が、軽減される支払利息を下回っているかどうか、検討する必要があります。金融機関によって異なりますが、諸費用はローン残高の3～5%程度が目安になります。諸費用を手元資金で用意できない場合のために諸費用分を含めた借り換えローンを用意している金融機関もありますが、

その分、支払利息の軽減効果は薄れることになります。

コロナへの対応も まずは金融機関に相談を

住宅ローンの支払いを延滞すると、遅延損害金の発生や、優遇金利が適用されなくなる可能性があります。また住宅ローン返済のためにカードローンや消費者ローンに手を出せば、さらに借金を膨らませることになりかねません。

新型コロナウイルス感染症の影響により住宅ローン等の返済に困窮した人に対しては、返済条件の変更等を柔軟に対応するよう、金融庁が各民間金融機関に要請しました。フラット35を提供する住宅金融支援機構は、返済期間の延長などの「返済特例」、一定期間、返済額を軽減する「中ゆとり」^{なか}、「ボーナス返済の見直し」などの条件変更メニューを用意しています。

また、住宅ローンに加え、カードローン等の債務を抱えている人には、「自然災害による被災者の債権整理に関するガイドライン」の特則を適用することで、住宅を手放すことなく、住宅ローン以外の債務の免除・減額などを申し出ることができます(一定の要件を満たす必要があります)。この場合、債務整理をしたことが個人情報として登録されることもありません。

いずれにしても、住宅ローンの支払いが苦しくなったときには、借りている金融機関に相談するようにしましょう。