

知って
おきたい

暮らしてお金のいろは

第16回

Q 来年、子供が小学校に入学します。将来を見据えて、実家の近くに住宅を購入しようと考えています。銀行の住宅ローンでは、「変動金利型」を勧められましたが、注意点などがあれば教えてください。(40代 男性)

A 変動金利型の特徴は、「毎月の返済額を抑えられること」です。ただし、急激な金利上昇があると「未払利息」が発生することがあります。結果的に返済総額が大きくなる可能性もあるので、注意が必要です。

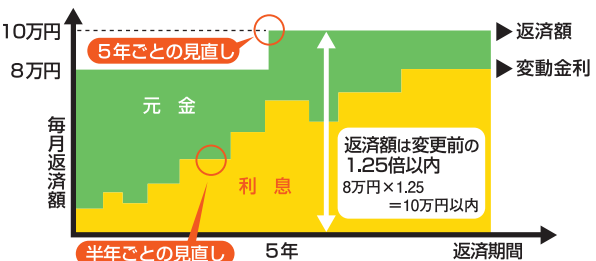
住宅ローン金利には大きく分けると、「固定型」と「変動型」があります。ここ数年は低金利が続いたので、変動型を選ぶ方が多かったと思います。変動型最大のメリットは、固定型と比較して月々の返済額を抑えられることです。しかし、「未払利息」が発生すると、返済総額が大きくなってしまふ可能性があります。未払利息には2つのルールがあります。

①5年ルール…5年間の返済額は変わりませんが、半年ごとに見直される適用金利の上昇度合いによって、返済額の中に占める利息部分が多くなってしまうと、元金が減らずに利息が溜まていきます。

②1.25倍ルール…5年後の返済額が、急激に増えないように直前の返済額の1.25倍を限度とするものです。その場合、未払利息の返済も進まないため、返済総額は大きくなります。

「固定」か、「変動」かの相談は増えてきています。ライフプランに照らし合わせて、教育費、親の病气や介護などの収支を考慮し、将来的に返済が出来るような計画が大切です。

5年ルールと1.25倍ルール (毎月返済額が8万円の場合)



- 基本的に固定金利よりも毎月の返済を低く抑えられる
- 低金利の時期は返済負担も下げられる
- 金利は半年に1度変動するが、返済額見直しは5年に1度
- 返済額が変更される場合、変更後は変更前の1.25倍が上限
- 金利上昇局面では未払利息が発生し返済総額が大きくなる可能性がある。

2015年1月現在の税制・税率に基づき作成しています。税制・税率は将来変更されることがありますので、詳細はご確認ください。また、個別の税務に関する取り扱いは、税理士または所轄の税務署にて確認してください。

協力募集代理店(株)ファミリーライフクラモチ 大森 健一さん

独立系FP事務所(株)ファミリーライフクラモチ所属。AFP・住宅

ローンアドバイザーの資格を活用し、セミナー講師・個別相談等を実施。

募集代理店(株)ファミリーライフクラモチ 土浦市永国097の1 0120・126665

