

住宅ローン

借り方

賢い

選び方

第1回

「住宅ローンの基礎知識 ～固定金利と変動金利、どちらを選べばいいの?～」

住宅購入や見直しの相談で、最も多い相談内容は「どんな住宅ローンを組んだらいいか?」というモノです。みなさん、自分自身にマッチした“適正な”住宅ローンを組みたいと思われ、わざわざ、相談料が掛かるにも関わらず、お客さまサイドに立った実務家FPの下に足を運んでくださいます。



最近は、販売業者さんに組んでもらった返済計画などをお持ちになり、お越しいただけることが多いのですが……きっと、多くのお客様(ご相談者)が「本当かなあ?」と不安に思っているのでしょうか?

どうしてでしょうか?

答えは、お客さま自身でライフプランのような明確な基準を持っていない——認識しているわけではなく、他人との比較など曖昧な基準で住宅ローンを判断しているからでしょう。

住宅ローンは、私たち一個人が借りることができる人生最大の借金であることは理解されていると思います。しかも、景気対策の一環として他の目的別ローンと比べて金利を抑えた形になっています。また、民間金融機関の競争も激化していますから、必然的に他のローンよりも融資条件がよくなっています。つまり、収入が不明確な世の中で自分自身のモノサシをしっかり持っていないと、借入れ過多に陥りやすい環境になっているのです。

そもそも、ローン自体は「時間を先取りするツール」であり、そのコストが金利であるわけです。その金利が、当初から変わらず決まっているのが「固定金利型のローン」、世の中の流れにまかせ、リーズナブルな金利水準——つまり、低金利になっているのが「変動金利型のローン」ということになります。

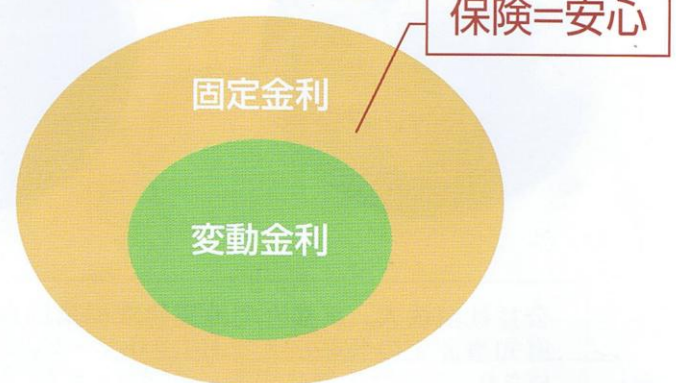
そういう意味では、「固定金利型ローンは金利が変動する不確定要素を回避するための保険である」=安心を買っていると言えるのです。金利は生き物のように動くのが普通で、このことによって損失が生じるこ

とがあります。通常は変動金利型や短期の固定金利期間選択型のほうが、固定金利型や長期の固定金利期間選択型より金利が低い——返済額も安いので、つつい金利の低さに目移りしてしまいます。

事実、相談時に「金利が上がった場合にすぐに金利の低い変動金利型から金利の高い固定金利型に変更すればいいのではないか?」という質問を受けます。民間住宅ローン利用者の実態調査(住宅金融支援機構・平成24年2月期)によると、52.6%の方が変動金利型を購入されていて、そのように思われている方も多いのだと思います。

はっきりしていることは同じようなことを考えている人はたくさんいて、一斉にそう考えている人たちが行動を起こした場合に、審査や事務処理に時間が掛かることが容易に想定できること、そして、その間にも金利は確実に変動していき、もし、金利の安い変動金利型で借入金額を目一杯使い切っている場合、全額の借り換えはできない可能性が高くなると想定できることから、固定金利と変動金利の金利差=金利が動かない保険に入っているという認識で対応いただければよろしいのだらうと思います。

住宅ローン金利の概念



佐藤 益弘 Sato Yoshihiro

- ファイナンシャル・プランナー(CFP®、一級FP技能士)
- 住宅ローンアドバイザー
- (株)優益FPオフィス代表取締役

1970年生まれ。横浜市在住。日本大学法学部卒業。2007年10月より専門家マッチングサイト「マイアドバイザー」(<http://www.my-adviser.jp>)を立ち上げる。

