

いまよく聞かれるこんな質問にはこう答えよう

住宅ローンアドバイザー
山下 和之

ここでは、最近よくあるお客様からの質問を9つ取り上げ、それぞれの回答方法を解説します。

金利の低い変動型が やっぱり一番得だよ



1

住宅ローンには大きく分ける選択型、全期間固定金利型の3つの金利タイプがあります。

変動金利型は市中の金利変化に応じて適用金利が変化、返済額も変わります。固定期間選択型は2年、3年、5年、10年などの特約期間中の金利は変わらず、特約期間終了後は通常、変動金利型に切り換わります。特約期間終了時点で、再び固定期間選択型を選ぶこともできます。全期間固定金利型は、借入時の金利が原則的に完済まで変わらず、返済額も確定しています。

現在の金利水準を見ると、変動金利型はほとんどの金融機関で1%を切り、メガバンクでは最も低い水準で0.775%（6月時点）。固定期間選択型は、特約期間が短いタイプで変動金利型並み

の水準のところもありますが、長いタイプでは1%台のところが多いようです。また、全期間固定金利型は代表的なフラット35で1%台半ばから後半の水準。民間ローンだと2%台のところが多くなっています。

これだけを見れば、変動金利型が一番得であることは間違いありません。例えば、借入額2000万円、35年元利均等・ボーナス返済なしで、金利0.775%なら毎月返済額は5万4384円で、金利1%だと5万6457円に、1.5%だと6万1236円に、2%だと6万6252円になります。2%と比べると月々1万円以上も負担が軽く済むのです。

ただし、変動金利型が一番得とは断言できません。市中の金利は上がる可能性もあり、もし借入後に金利が上がれば、返済額が増えてしまうからです。2000万円を前述と同じ条件で借り5年後に金利が1%上がった場合、毎月返済額は6万2602円に、さらに5年後に1%上がると、7万0122円になってしまいます。

10年後も金利・返済額が変わらない全期間固定金利型と比べても、適用金利が1.5%で毎月6万1236円、2%でも6万6252円のままでですから、これを上回ってしまう計算です。

ですから、変動金利型を利用する場合は、将来返済額が増えても問題がないように、余裕ある資金計画が欠かせません。また、金利動向をしっかりとチェックしておき、金利が上昇しそうときには安心感のある全期間固定金利型に借り換えるなどの、臨機応変な対応が求められます。

金利動向のチェックが重要

ただし、変動金利型が一番得とは断言できません。市中の金利は

住宅ローンの金利を選ぶときには、目先の金利だけではなく、長い目で見てどの金利タイプがよいのかを判断するように、お客様にアドバイスしましょう。

ローンを組めば必ず 住宅ローン減税は 受けられるよね



2

今年4月の消費税増税に伴って、住宅ローン減税が拡充

されました。一般の住宅の場合、従来は10年間で最高控除額が200万円だったのが、400万円に増えたのです。それだけに、住宅ローン減税を利用できるかどうかはお客様にとって重要な問題です

から、しっかりと対応できるようにしておきましょう。

住宅ローン減税の主な適用要件は、年間の所得が3000万円以下、取得する住宅の床面積が50㎡以上、取得後または工事完了後6ヵ月以内に入居することです。中古住宅の場合、木造は築20年以

床面積は登記簿で確認

内、耐火建築物は築25年以内などとなつています。ただし、耐震基準を満たす住宅なら築年数が長い物件も適用可能になります。

さほど難しい条件ではないように見えますが、気をつけたいのが床面積の要件です。この場合の50㎡以上というのは、登記簿上の面積になります。一戸建てならまず50㎡未満はないでしょうから問題はありませんが、マンションは要注意です。

マンションの場合、パンフレットなどに表記される専有面積は、壁の中央（壁芯）から計った面積であり、登記簿面積は壁の内側（内法）の面積になります。専有面積が52㎡とあっても、登記簿上の面積は50㎡未満であることが少なくありません。

最近ではシングル向けやDINKS向けのコンパクトタイプのマンションが増えています。登記簿面積が50㎡以上かどうかをきちんとチェックするように、アドバイスを行うことが重要です。

▼このように答えてみよう

住宅ローンを借りれば必ずローン減税を受けられるのよね

いいえ
そういうわけでは
ございません

ご注意ください
でございます

えっ！
そうなの？

適用要件がございますので
きちんと当てはまるかどうかを
ご確認ください

例えば年間の所得が
3000万円以下
取得する住宅の床面積が50㎡以上
取得後6ヵ月以内の入居などの
条件を満たすことが必要です

特に床面積の確認には
注意してください
この基準は登記簿面積ですので
パンフレットの専有面積とは
異なる場合がございます

あら
そうなの！

しっかりと確認したほうが
よさそうですね