

月刊！ソウゾク通信

固定型と変動型どちらを選ぶ？ 住宅ローンは金利の見極めが重要

住宅ローンの選び方は、家計にも大きな影響を与えます。金利タイプでは、一般的に変動金利の方が変動リスクがある分、金利が低い点がメリットです。今回は、住宅ローンの金利タイプの選び方やリスクについて考えていきましょう。

住宅ローンの金利タイプには 3つのパターンがある

住宅ローンではつい、目先の金利でローン商品を選びがちですが、実際は購入する商品の特性やリスクを理解し、慎重に検討する必要があります。住宅ローンの金利タイプは、おもに3パターンです。

一つめは『全期間固定金利型』で、借り入れ期間中は金利が変わりません。変動のリスクがなく、高い金利が設定されていることが多いです。

二つめは『変動金利型』です。経済情勢などに応じて通常半年ごとに金利が見直されます。固定金利に比べて金利が低く設定されていることが多いですが、将来的には金利が大幅に上がるリスクもあります。

三つめは、固定と変動金利を組み合わせた『固定期間選択型』です。金融機関によっては、変動金利を選んだ場合、固定金利に変更できないこともあるので慎重に検討することが必要です。



変動型の住宅ローンは 月々の返済額が高くなることも

住宅ローンの金利は一昔前に比べるとかなり低くなりました。とはいえ、金利が1%変わればトータルの返済額は大きく変わります。そこで、4,000万円の住宅ローンを35年で借り入れた場合を想定して返済額(元利均等返済)をシミュレーションしてみましょう。

金利/ 返済額	毎月返済額	年間返済額	総返済額
1%	11万2,914円	135万4,968円	4,742万3,880円
1.50%	12万2,473円	146万9,676円	5,143万8,660円
2%	13万2,505円	159万60円	5,565万2,100円

上記の例では、金利が1%の場合と1.5%の場合とで、返済総額に約400万円以上の差が生じています。さらに、金利が1%と2%の場合は返済総額に800万円以上の差が生まれます。

ただし金利1%が変動金利の商品だった場合、金利は半年に一度、返済額について原則5年に一度、見直しが行われます。毎月の返済額は原則1.25倍を超えて上昇しないように定められており、表面的な支払額は抑えることができます。とはいえ、実質的に支払い総額は上がるので、返済期間が延びることは頭に入れておくとよいでしょう。

ローン商品はタイプごとのメリット・デメリットを把握しておきましょう。