

# 超低金利時代。「ああ、迷う！」住宅ローンの金利は変動と固定どっちがいいの？

## 住宅ローン(金利)の種類

全期間固定金利



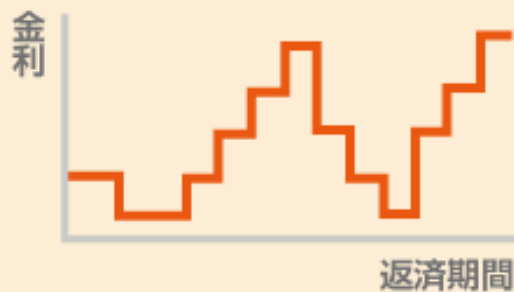
固定金利期間選択



段階固定金利



変動金利



## 住宅ローンの変動金利と固定金利ってなに？

変動金利とは住宅ローンの金利が、一定周期で見直されて変動することを意味します。これに対し固定金利はあらかじめ決められた期間については、たとえどんなに市場金利が上昇してもその影響は受けずに当初の金利のまま固定されます。

固定金利で有名なのが「フラット35」です。これは35年間当初の金利が固定されるという契約内容で、景気の影響を受けて金利が上昇するリスクが無いいため、安心を買いたいという人はフラット35のような全期間固定型の住宅ローンを組む傾向にあります。

これだけ聞くと変動金利だけ大きなリスクを背負っているように聞こえるかもしれませんが、変動金利の場合は金利変動リスクを負う代わりに、元々の金利設定が固定金利に比べると非常に低くなります。

そのため、マイナス金利の導入による低金利時代にあっては、より金利の低い変動金利が有利となる可能性があります。

反対に、今後景気が上向いて金利が上昇してくると考えられる場合については、変動金利で借りてしまうと、後から大幅に金利が上がってしまう恐れがあるため、そのような場合は固定金利を選んだ方が良いでしょう。

## 変動と固定をミックスすることも可能

変動金利と固定金利のどちらを選択するのかで迷った場合は、これらを織り交ぜたミックスローンを検討すると良いかもしれません。

例えば 3,000 万円のローンを組む場合、3,000 万円全てを変動金利した場合、仮に金利が上昇した際に大打撃を受ける可能性があります。その反面、固定金利を選択すると金利上昇のリスクはありませんが、しばらく低金利状態が継続した場合は、結果的にかなりの利息を支払うことになります。

ミックスローンとは、3,000 万円の借入金額を 1,500 万円ずつに分割し、一方を変動金利、もう一方を固定金利で借りるという手法です。変動金利と固定金利をミックスすると、毎月の返済額の差は以下ようになります。

### 【具体例】

固定金利 2%

変動金利 0.775%

借入金額 3,000 万円

この場合の月額返済額は金利ごとに以下ようになります。

固定金利選択時：99,378 万円／月額返済額

変動金利選択時：81,576 円／月額返済額

ミックスローン選択時(1,500 万円ずつ)：90.477 円／月額返済額

このように、ミックスローンを利用すると、ちょうど固定金利と変動金利の間くらいの返済額となり、固定金利と変動金利両方のリスクヘッジが可能です。

# 住宅ローンの借換えについて

ローンは借り換えることもできます

住宅ローンは一度組んだら一生変えられないわけではありません。

例えば、最近ではマイナス金利の導入により、地方銀行やネット銀行をはじめ非常に低い金利でローンを貸し出す銀行が増えてきました。ローン金利の高い都市銀行などで住宅ローンを組んでいる場合は、それら金利の低い住宅ローンに乗り換えたいと考えるでしょう。

住宅ローンは、一度銀行から融資を受けた後についても、他の銀行から借り直すことができます。これを住宅ローンの「借換え」と言います。

住宅ローンの借換えを行なうためには、新たに住宅ローンを借り入れる金融機関に住宅ローンの申し込みをし、審査が通ると新しい金融機関から従前の住宅ローンを借りた金融機関にローン残高を返済し、借換えを行ないます。

住宅ローンの借換えをすることで、場合によってはローン金利が大幅に抑えられる場合があります。

ただし、住宅ローンの借換えをする際には、現状の金融機関に対して一括返済の違約金や手数料などを取られる場合があるため、借換えを検討する際には事前に確認しておきましょう。

## 変動金利と固定金利を選ぶ際のポイントは？

入念にローンシミュレーションを

「住宅ローンの金利は変動金利と固定金利、どちらがいいの？」と聞かれても一概にどっちとは言いきれない部分があります。

変動金利と固定金利は、どちらの方が良いという基準ではなく、その人のライフスタイルに適合しているのか、という面が一番重要です。

そのため、住宅ローンの金利を選ぶ際には、あらかじめ家族と将来のライフプランについて丁寧に話し合い、その結論にあった金利プランの方を選びましょう。まずは入念なローンシミュレーションをるところから始めると、より具体的に検討することができます。