

《トピックス②》【シリーズ】住宅ローンの基礎知識 その2


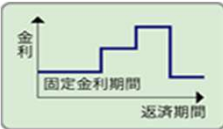

「住宅ローンの基礎知識」2回目となる今回は「住宅ローンの金利とリスク」についてご説明していきます。
住宅ローンの金利タイプは3種類あります。

◎3つの金利タイプとその特徴

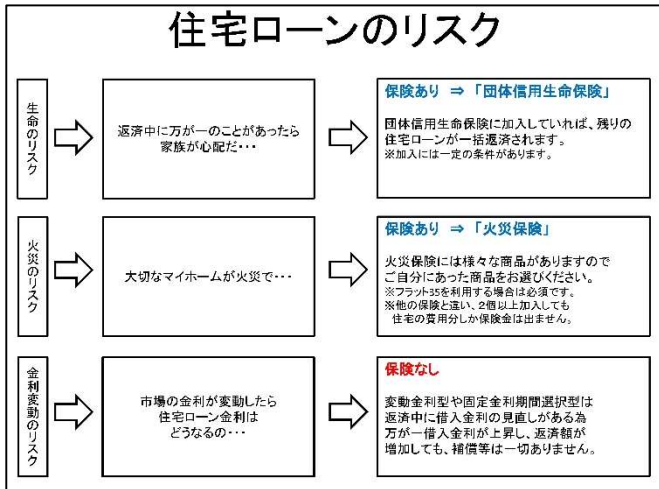
1つ目は「**全期間固定金利型**」です。借入時の金利が返済が終わるまでずっと変わらない方式で、「フラット35」などがこれに当たります。月々の返済額がずっと変わらないので返済計画が組みやすく、金利上昇のリスクを負うことはありません。が、金利が下がっても返済額は変わらないので注意が必要です。

2つ目は「**固定金利期間選択型**」です。よく銀行ローン等である「**当初〇年間〇%**」といったように、3年・5年・10年といったように一定期間返済額が一定となる方式です。

3つ目は「**変動金利型**」で返済の途中でも定期的に金利が変動する方式です。どちらも金利が下がった場合は有利になりますが、金利上昇時のリスクが非常に高いので社会情勢等を確認し、**繰り上げ返済や借り換え**等の方法を活用していくのも一つの手です。

固定金利タイプ	変動金利タイプ	
全期間固定金利型	固定金利期間選択型	変動金利型
借り入れた時の金利が全期間変わらないタイプ 	「当初〇年間〇%」など、一定期間に固定金利が適用されるタイプ 	金利情勢の変化に伴い返済の途中でも定期的に金利が変動するタイプ 
金利上昇時のリスクは無いが金利が下がった場合でも返済額が変わらない。	返済開始時は金利が低いが固定期間終了後に金利上昇のリスクがあるので注意	金利上昇のリスクが一番高いが社会情勢によっては総返済額が一番低くなる可能性あり

住宅ローンのリスク



◎金利面でのリスクとは？

住宅ローンのリスクとして3つのリスクが挙げられます。まずは「**生命のリスク**」です。返済中に万が一のことがあった場合「**団体信用生命保険**」等の生命保険に加入していれば、残額を一括で返済することも可能となります。次に「**火災のリスク**」です。火災や地震などが起きた場合「**火災保険**」や「**地震保険**」に加入していれば、保険金が出るので、ある程度のリスクは回避できます。最後に「**金利変動のリスク**」です。これだけは**一切の保険がありません**。万が一金利が上昇しても返済額の据え置きや保証はありません。ただ、金利上昇による月々の返済額の見直しをした場合返済額は見直し前の**1.25倍が限度**となります。しかし、1.25倍を超える利息分は「**未払利息**」として繰り延べられ最終的には返済が必要です。

次回は「住宅ローンの返済方式と諸費用」についてです。

☆月替わり リレーコラム

お知らせ

只今新潟ふるさと村のアピール館にて来年2/15まで

「新潟の木を感じる展示会」を開催しております。

Taka創造建築舎は新潟の木を使った住宅施工事例として複数写真が展示されております。

新潟の木「ブナ」「杉」等を使ったアクセサリ、おもちゃ、カトラリーなど、楽しい木工品の展示がされております。近くに行ったらどうぞお立ち寄りください。

『新潟の木を感じる展示会』検索



常務取締役 神田 克行



マンションリフォーム工事

大工さんの工事が完了しました！
今は仕上げの工程です。

リフォーム工事は、想定を超える事態が次々発生するものですが、今回も多くの協力業者の方々のお力添えにより、現場を前に進めていくことができました。



特に大工さんには、床の構造変更やゆがんだ壁や梁の微調整に至るまで丁寧に対応して頂きました。多くの職人の方々の知恵と工夫でここまで来ることができました。

残りの仕上げの工程も気を緩めることなく、一つ一つ前に進めていきたいと思っております。

セクションマネージャー 加納 健史

