

こんなところで差がつく! 住宅ローンに関するアドバイス

ここでは、住宅ローンの説明時にお客様にプラスして伝えたいアドバイスについて解説します。

平井美穂 平井FP事務所

① アドバイス・テーマ

住宅ローンの手続き



住

住宅ローンの実務はスピードが大切です。特に審査が完了した後は引渡しの期日などが迫っているケースも多く、迅速かつ正確な対応が求められます。ここでは、お客様に対して行いたい、審査完了後の手続きに関する説明・アドバイスについて見ていきます。

① 審査結果や融資条件
審査が完了したら、電話等でできる限り早くお客様へ回答します。回答する際には、単に「承認ができました」で済ませるのではなく、「適用金利はいくらか」「融資金額はいくらか」「融資条件はどのようなになっているか」などの重要事項をお客様が理解できるように丁寧に伝えましょう。

金融機関によってルールが異なりますが、「融資承認通知書」など書面で改めて審査の結果や融資の条件を伝えるとより確実です。

平日に必要な対応を説明

② 契約準備

特に重要なのが契約に向けての準備です。契約内容に間違いがないよう、融資金額・金利・返済期間のほか、団体信用生命保険に付保する特定疾病保障などを確定します。

融資実行日には、火災保険の加入漏れや抵当権設定登記の未済といった重大なミスは許されません。お客様には審査結果の通知後の段階で、火災保険について案内しプランを確定しておきましょう。司法書士とも事前に打合せを行っておき、お客様には登記に必要な書類や登記費用について早めに案内します。

また、会社員のお客様などは平日中に時間を作ることが難しい場合も多いため、契約日・融資実行日のほか、住民票の写しや印鑑

②

アドバイス・テーマ



住

住宅ローンの手続きに必要な書類は数多く、準備するのがひと苦労です。お客様の負担を少しでも軽減できるように、丁寧に案内するよう心がけましょう。

ここでは、特に不備が多い書類について、案内時の注意点を説明していきます。

① 印鑑証明書

金融機関によって有効期限の設定は異なりますが、発行後3ヵ月以内の原本が必要です。お客様のの中には、以前取得して自宅に保管

していた有効期限が切れたものを提出する人もいますので、期限についても忘れずに伝えましょう。お客様が実印以外の印鑑を実印と思い込んでいることもあります。念のため、印鑑証明書に記載されている印鑑と印影が一致することを確認するよう依頼しましょう。

② 住民票の写し

マイナンバーや本籍を省略したものも提出してもらうよう伝えます。特に、マイナンバーをマジックでマスキング（黒塗り）している住民票の写しは法務局が受け付けてくれないので、注意が必要です。登記に必要な住民票の写しを案内するときは、省略事項や記載事項、期限について間違いのないよう丁寧に案内しましょう。

現住所登記をする場合、申込時に受け付ける住民票の写しと金銭消費貸借契約締結時に受け付ける登記用の住民票の写しは同一住所

住所が異なる理由を確認

③ 運転免許証

運転免許証の記載住所が申込書に記載することになる現住所と同一か、有効期限が切れていないかをお客様にあらかじめ確認していただきます。引越後に住所変更を済ま

証明書の取得など、平日日中に行う必要のあることは、なるべく早めに案内しましょう。

③ 金銭消費貸借契約の締結

連帯債務者や担保提供者がいる場合、契約締結時に同席が必要であることを伝えます。特に、遠隔地に住む親との共有名義になっている場合や、高齢の親が保有する土地に住宅を建てる場合は、親が健康で意思確認ができるかどうか、来店が可能かどうかなどを早い段階で確認しておきましょう。

住宅ローンの手続きについて、お客様に事前に説明しておくこと、スムーズに進みます。合わせて、物件購入などのスケジュールをヒアリングすることも重要です。

ポイント

- 契約準備について、火災保険の内容とプラン選択の必要性を説明する
- 契約締結時には、連帯債務者や担保提供者の同席が必要なこともある

せていないお客様や、生活の拠点とする住所と住民票上の住所が異なるお客様もいます。運転免許証と申込書に記載する現住所と異なる場合は、理由を詳しく確認し、自行車のルールに則って正しく処理する必要があります。

④ 健康保険証

健康保険証も運転免許証と同様に、記載住所が申込書に記載する現住所と同一か、有効期限内のものかをあらかじめ確認しておきます。また、会社の健康保険に加入している場合は、健康保険証に記載されている加入年月日が就職年月日と同一か確認しておき、異なる場合はその理由を確認することも忘れないようにしましょう。

ポイント

- 印鑑証明書や住民票の写しは発行後の有効期限があることを伝える
- 手続き上、同一の印鑑証明書が複数枚必要である場合は最初に取得を説明

必要書類の例

- 〈事前審査時〉
運転免許証などの本人確認書類／健康保険証／源泉徴収票等収入が分かる書類など
- 〈正式審査時〉
源泉徴収票等収入が分かる書類／不動産売買契約書／重要事項説明書／住民票の写し／印鑑証明書など
- 〈金銭消費貸借契約の締結時〉
売買契約時に交付された書類／住民票の写し／印鑑証明書など

●元利均等返済と元金均等返済の比較

<元利均等返済>

経過年数	月々の返済額	ローン残高
1年目	120,523円	3,993万円
6年目	120,523円	3,533万円
11年目	120,523円	3,041万円
16年目	120,523円	2,513万円
21年目	120,523円	1,946万円
26年目	120,523円	1,338万円
31年目	120,523円	687万円
35年後	120,523円	0円
総返済額		5,062万円

<元金均等返済>

経過年数	月々の返済額	ローン残高
1年目	141,904円	3,990万円
6年目	135,237円	3,419万円
11年目	128,571円	2,848万円
16年目	121,904円	2,276万円
21年目	115,237円	1,705万円
26年目	108,571円	1,133万円
31年目	101,904円	562万円
35年後	95,389円	0円
総返済額		4,982万円

※借入額4000万円、金利1.4%（全期間固定）、35年返済の場合

住 多くの人は元利均等返済を選んでいます。元金均等返済を選ぶ人は少ないのが実状です。低金利の今は、元利均等返済と元金均等返済で総返済額に大差が見られず、元金均等返済のメリットは薄れているでしょう。

住 できるようなしておくことも大切です。元利均等返済と元金均等返済の違いを説明するときには、図表のように2つの返済方法についてシミュレーションを作成し、比較して提案するとお客様は理解しやすいでしょう。

④

アドバイス・テーマ

元利均等・元金均等返済




新 規で住宅ローンを借りる人のうち、変動金利型と固定金利型を選ぶ人の割合は半々くらいとなっています。現在は低金利が続いており、金利は低いうちに長期固定するといった原理原則が

らすると、長期固定金利型を選択する手もあるでしょう。一方、変動金利型は0・5%を下回る商品もあり、当初の返済額が少ないことが魅力です。お客様には両者の違い（図表1）を丁寧に説明し、

③

アドバイス・テーマ

変動金利型と固定金利型



図表1 変動金利型と固定金利型の主な違い

	変動金利	固定金利
特徴	・短期プライムレートに連動 ・半年ごとに金利が見直される ・5年ルールや125%ルールが適用	・フラット35は長期金利に連動 ・一定期間は金利が固定 ・固定期間は2年～35年と多様
メリット	当初返済額を低く抑えられる	固定期間中は返済額が一定
デメリット	将来の返済額が不確定	当初返済額が高くなる
向いている人	・金利の動向に敏感な人 ・返済額が増えても返せる人 ・返済期間が短い人 ・借入額が少ない人	・金利の動向チェックが苦手な人 ・月々の返済額を固定したい人 ・返済期間が長い人 ・借入額が多い人

図表2 5年ルールのシミュレーション例

返済回数	年月	適用金利	月々の返済額		
			元金部分	利息部分	元利合計
1回目	2018/10	0.625%	85,226円	20,833円	106,059円
12回目	2019/09	0.625%	85,715円	20,344円	106,059円
13回目	2019/10	0.875%	77,640円	28,419円	106,059円

※元利均等返済・5年ルールが適用される場合

お客様に合った方法を選択 一方、比較的年齢が高くなってから住宅を購入する熟年層の場合は、今後収入の増加が見込めず、少しでも早めに元金を減らしたいというニーズもあります。あるいは子供のいない共働きの夫婦など、元金均等返済を選択しても家

自分に合った金利タイプを選ぶようアドバイスしましょう。 リスクをしつかり説明 変動金利型は固定金利型よりもリスクの高い商品ですので、より丁寧に説明する必要があります。特にお客様が見落としがちなのが元利均等返済の「5年ルール」です。これは6ヵ月ごとの見直しにより金利が変動しても月々の返済額は5年間変わらないというものです。 図表2は4000万円を返済期間35年・元利均等返済、当初0・625%の変動金利で借りた場合のシミュレーションです。1回目と12回目では金利や月々の返済額は変わりませんが、返済額の内訳を比較すると、12回目のほうが元金の占める割合が多くなっています。 しかし、13回目に適用金利が上昇すると、元金の占める割合が減っています。5年ルールにより、月々の返済額を据え置くために、元金と利息の内訳が調整されてい

—ポイント—

- 元利均等返済と元金均等返済の2つのシミュレーションを作成・比較する
- 将来的な家計収支をイメージしてもらって返済方法を選んでもらう

計にゆとりがあるケースもあります。こうした場合には、元金均等返済のほうがよいでしょう。元金均等返済はローン残高の減りが早く、総返済額が少なくて済むというメリットがありますが、具体的にシミュレーションを見て比較すると、それほど大きな差は出ません。むしろ、借入当初の一定期間、月々の返済額を低く抑えられる元利均等返済のほうにメリットを感じるお客様もいます。 具体的な返済シミュレーションを提示して、将来の家計収支の変化をイメージしてもらいながら、お客様に合った返済方法を選ぶようアドバイスするのがポイントです。

—ポイント—

- 変動金利型の5年ルールにより、金利上昇時には元本の減りが遅くなる
- シミュレーションで説明しながら金利上昇時対策をアドバイス

るのです。このように、5年ルールによって金利上昇時は元金が減るスピードが遅くなることをしっかりと説明しましょう。 元利均等返済の「125%ルール」も誤解の多いルールです。これは、返済期間中金利がどれほど上がったとしても、5年後に返済額を見直す際、125%を上限にするというものです。ただし、125%を超過する分は免除されるのではなく次の5年で再調整され、最終返済日に未払いの元利金があれば一括返済することもあります。誤解のないように説明しましょう。 金利上昇時のシミュレーションで説明し、計画的な貯蓄など上昇時対策もアドバイスしましょう。