

新規獲得のために押さえない住宅ローンの基礎知識と最新の動向

- ①八木利樹 Y's 経営サポート代表/
中小企業診断士
- ②高杉雅紀子 (株)大幸建設 取締役/
ファイナンシャルプランナー(CFP®)

まずは、金利タイプや住宅価格の推移など、住宅ローンに関する基礎知識と最新の動向を解説する。

特集

住宅価格・金利上昇局面での

住宅ローン提案術

ケース別対応と新規獲得のテクニック

1 最新の情報に基づいた住宅ローン金利の基礎知識

住

住宅ローンを利用する際に多くのお客様がまず迷うのが、金利タイプの選択だ。長年にわたって低水準で推移してきた住宅ローン金利が上昇局面にあるいま、この迷いはさらに深まっている(8ページ・図表1)。

とはいえ、金利がこれからどのように推移するかは誰も正確に予想できない。金融機関の担当者の役割は、これらの金利の推移を予測して伝えることではなく、住宅ローンを利用するお客様が金利タイプの仕組みや特徴、メリット・デメリットを正しく理解できるように丁寧な説明を行い、ライフプランに寄り添った助言をすることである。本稿では、住宅ローンの代

表的な金利体系である全期間固定金利型、変動金利型、固定金利期間選択型の3タイプについて解説していく。

1 全期間固定金利型

全期間固定金利型は、当初設定した金利が完済まで変わらない点の特徴である。

メリットは、毎月の返済額は返済が終わるまで変更されないため、返済計画を立てやすくライフプランの設計がしやすい点だ。加えて、たとえ借入れ後に市場金利が上昇したとしても金利が変更されないため、金利上昇リスクを回避できる点もある。一方、変動金利に比べて金

2 変動金利型

変動金利型は、金融機関が独自に設定する短期プライムレートなどの基準金利に連動し、一般的には半年ごとに金利の見直しが行われる。元利均等返済の場合、「5年ルール」「12.5%ルール」が設定されることが多い。

5年ルールとは、金利の変動があっても5年間は返済額が変わらない仕組みだ。5年が経過すると、その時点での金利と残高を基に新たな返済額が計算され、以後5年間は

各ルールは返済負担を軽減するものではない

