

2-1 住宅ローン借入に際してのチェックリストイメージ

チェック項目		ワンポイント解説
自己資金		頭金が物件価格の20～25%、その他の諸費用が5～10%と見積もると、自己資金は物件価格の30～35%程度準備できるとよいでしょう。
物件価格以外の諸費用		新築・中古の別にもよりますが、各種手数料等(融資手続手数料、仲介手数料、保険料等)や、各種税金(印紙税、不動産取得税、登録免許税、消費税等)などの費用が別途かかります。
住宅ローンに関する事項	借入額	「いくら借りられるか」よりも「いくらなら返済していけるか」を念頭に置くことが重要です。ゆとりをもって返済するためには、住宅ローンを含むローン返済額の収入に占める割合をその年収に応じて一定範囲内(参考:総返済負担率の目安は、年収600万円の場合は35%以内)に押さえておくことが重要でしょう。
	借入期間	期間が長いと月々の支払いは少額になりますが、利息負担は増加します。払える範囲でできるだけ短く借り入れることが重要でしょう。
	融資主体	公的機関としては住宅金融公庫、年金資金運用基金(年金住宅融資を行っています)、雇用・能力開発機構(財形住宅融資を行っています)などが提供しています。銀行等の民間金融機関も様々な商品を提供しています。
	金利タイプ	【固定金利型】 借入期間中の金融情勢に関わらず、返済期間終了まで金利が確定しているものです。長期的な資金計画が立てやすく、将来の金利上昇リスクを避けることができます。
		【変動金利型】 借入期間中の金融情勢に応じて金利が変動します(年2回の金利見直しが一般的)。一方、返済額の見直しは5年などの一定期間ごとに直前の返済額の1.25倍の額を上限として設定されるのが一般的です。ただし、毎月の返済額が抑えられていても、その間の利息が減るわけではなく、金利の上昇幅が大きいと、毎月の利息が毎月の返済額を上回り、返済できない利息が「未払利息」として積み上がる可能性もあります。
		【固定金利期間選択型】 ローン借入後、一定の期間は固定金利ですが、当該期間の終了後はその時点の金利で固定金利型か変動金利型かを選択するものです。ただし見直し後の返済額の増加には上限がないので注意が必要です。
	返済方式	【元利均等返済】 元金と利息を合算した毎月の返済額が一定となります。したがって、返済計画が立てやすくなりますが、返済当初は元金返済の充当が少なく、総返済額は元金均等返済に比べて多くなります。
		【元金均等返済】 元金を返済期間で割って一定にする返済方式です。毎月返済する元金の額を一定とするため、毎月の返済額が変化し、返済計画が立てにくくなりますが、元金が早く減る分利息負担が軽くなり、元利均等返済に比べて総返済額は少なくなります。
繰上償還の有無、条件	返済の途中で毎月の返済とは別に、元金を多く返済するものです。これにより返済期間の短縮や、毎月の返済額の軽減が図れますが、繰上返済を行う際の条件・手数料は金融機関によって違うので注意が必要です。	
(ローン借換)	現行で高金利のローンを借りている人は、住宅ローンの借換が有効な場合もあります。ただし、借換は新たな住宅ローンの設定であるため、諸費用がかかりますから、これに注意する必要があります。	