

住宅ローンって、どんな種類があるの!?

?どんな住宅ローンを組めば良いのかな。
 変動に固定に団信、元利均等、元金均等、
 優遇金利って?・・・難しいなあ・・・



銀行ローン ・都市銀行 ・地方銀行 ・信用金庫等 ・ネット銀行	変動金利	基準金利	短期プライムレート連動型		見直し	年2回の金利見直し	125%制限	支払遅延により、優遇率喪失。 以降の返済は、基準金利適用。	
		優遇金利	基準金利－優遇率＝実行金利		適用	5年ごとに適用			
	期間固定	選択期間	2年～30年(金融機関による)		固定期間満了後、期間固定再選択可。無選択の場合は、変動金利となる。				
		優遇金利	固定期間中と期間終了後で変化		変動時の優遇率は、通常変動金利より低い。遅延により、優遇率喪失。				
全期固定	基準金利	長期国債の利回り連動		主に30年以上の期間固定特約			全期固定特約＝金利変動なし。 支払遅延により、優遇率喪失。		
	優遇金利	基準金利－優遇率＝実行金利		期間選択型の固定金利よりも利率が高い					
住宅金融支援機構 フラット35(s)等	タイプA	9割融資 10割融資	手数料 定率型 一律型	利率が 異なる	定率型	融資形式 買取型 保証型	利率 金融機関 で異なる	団体信用生命保険 ①任意 ②団信付き ③金融機関指定	ポイント 定率型の方が安い 団信付きF35あり 別途優遇制度あり
	20年以下				例) 借入額×2.2%				
	タイプB 21～35年				例) 110,000円				
プロパー融資(例) 各金融機関独自方式	融資率	自己資金	保証会社なし	利率	メリット	取扱い			
	価格×7割程度	2～3割程度	団信加入あり	基準金利以上	通常規定外に適用	限られた金融機関			
返済方式(共通)	元利均等返済	全期間の支払額が同じ。		変化なし	総支払額が高い	一般的な返済方式			
	元金均等返済	支払うごとに返済額が減少。		当初支払額が高額	総支払額が安い	取扱いの無い金融機関あり			
返済比率(共通)	年間支払額÷年収	例)	400万超	35%	一定の年収以上で40%まで可能となる場合	金融機関により異なる。			
	借入限度額		400万未満	30%	400万未満でも、35%としている場合	返済比率低い＝審査厳しい等			
収入合算(共通)	一定基準に基づき、合算者の収入を返済比率に加算できる。50%、100%算定基準が異なる。					合算	連帯保証人		
	合算者	正規/非正規/嘱託/パート/産休/育休/婚約者等(その都度の審査判断となる)				方式	連帯債務者		

住宅ローンは、取り扱う金融機関により、内容が異なりますが、基本的な考え方は似ています。上記の例の通り、銀行ローン、支援機構、プロパー融資の大きく3つに分類されるでしょう。金利タイプは、変動型、期間固定型、全期間固定型に大きく分かれ、返済方式は、元利均等式、元金均等式の2つに分けられます。また、ボーナス返済(6か月ごとの返済)を設定する事も可能です。そして、借入額の算定基準として、「返済比率」という考え方があります。この返済比率は、金融機関によって違いがあり、最大40%程度まで容認されていますが、借入者の収入面以外にも様々な要因に基づいて判断されます。上記は、一般的な返済比率の一例となります。そして、返済比率が希望する借入額に足りない時には、一定基準に基づいて「収入合算」が認められます。一般的には、配偶者又は婚約者が対象となります。夫婦それぞれが借入者となる連帯債務方式又は、借入者の債務を担保する連帯保証人のどちらかになるのが一般的です。尚、連帯債務方式の場合には、それぞれの借入額がローン控除の対象となります。また、その他にも、「団信」の疾病特約の内容や適用基準についての違いもあります。

近年の住宅ローンは、メチャ細かいで。保険主体とも言えそうな商品展開でな、団信の内容や疾病特約の適用条件、女性支援型とか就業不能対応型、3大疾病、8大疾病とか色々あんで。でも、一番大切なのは返済計画やで、当たり前やけど・・・ファイナンシャルプランニングとかもして、色々考えた後は、直感も大事やで!これ、豆知識にや。

