

## 元銀行員の「匠」が教える

### 住宅ローン『ベーシックセミナー』

#### 1. 住宅ローンとは、どんなものですか？

あなたが、「マイホームを購入したり」「マンションを購入したり」「住宅を建てたり」「リフォームしたり」しようとする時に、金融機関がその資金を長期間にわたり・低金利で・長期分割返済方法で・抵当権や団体信用生命保険をつけて融資する資金のことを「住宅ローン」と言います。この資金を取扱っていると所は、メガバンク・信託銀行・地方銀行・第二地方銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫 JA 農協・漁協・独立行政法人住宅金融支援機構・ネット銀行・ゆうちょ銀行・ノンバンク・住宅金融専門会社・住宅ローンの転貸融資を行っている会社等々があります。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。

#### 2. 住宅ローンは、いくら借りられますか？

あなたが、マイホーム購入するため全額借りたいと思っても、金融機関の審査結果「全額借りられる場合」と「そうでない場合」があります。つまり、全額借りたいと思っても、融資する金融機関の判断で「全額」だったり「減額した金額」しか借りられないことになります。

【例えば】あなたは、3000万円のマイホームを購入したいので全額借りたいと思っても、金融機関はあなたの年収から返済できる金額を計算したり、マイホームの担保価値を評価したりして、あなたに融資することができる金額を算出します。金融機関からするとこれを「審査する」と言います。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。

#### 3. 住宅ローンは、何年くらい借りられますか？

あなたが、マイホームを購入しようとしたら基本的に「35年まで」借りられます。但し、一部の金融機関や立行政法人住宅金融支援機構の提供するフラット50のように「50年まで」借りられるところもあります。但し、あなたの年齢や購入するマイホーム物件(中古戸建とか、中古マンション等)によって融資期間がこれより短くなることもあります。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。

#### 4. 低金利と書いてありますが、金利はいくら位ですか？

あなたが、マイホームを購入しようとしたら(A)固定金利と(B)変動金利を選べます。但し、その違いを良く理解しないで借りると後で後悔することになります。(A)固定金利はさらに1年固定金利から35年(ケースによっては50年)固定金利まで期間に応じて金利が決められています。(B)変動金利は、半年ごとに各金融機関の独自基準で半年ごとに金利を見直します。現在、多くの銀行でベースとなっている変動基準金利は2.475%ですが、金融機関毎に「見直しの基準金利」が違うので詳しいことは、各金融機関の商品説明書を見るか、専門家に相談することをお勧めします。

**詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。**

#### 5. 長期分割返済とは、どんなことですか？

あなたが、借りた住宅ローンを35年～50年に渡って毎月少しずつ返済することを長期分割返済と言います。【例えば】あなたが、超人気のある湾岸地区に3000万円で新築マンションを購入すると仮定しましょう。3000万円借りて1年で返済すると、毎月元金だけでも250万円返済しなければなりませんし、これに利息が加わります。年収8億超のカルロスゴーン社長なら買えますが、普通のサラリーマンにはとうてい無理です。そこで、普通のサラリーマンでも買えるように35年の長期分割返済で返せるようにしました。3000万円借りて、金利2.475%(メガバンクの店頭表示変動金利)で、35年で返済すると仮定すると、毎月の返済額は106,846円となります。これなら年収400万円のあなたでも購入することができますね。だから、不動産屋さんは「家賃に11万円も払うならマイホームが購入できますよ!!」と言うんですね。チョット待ってください、マイホームを購入するにはこれ以外にも、印紙代とか登録免許税、司法書士の手数料とか諸々のお金がかかります。

**詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。**

#### 6. 担保に取る(抵当権の設定登記)と言いますが、どんなことですか？

あなたが、住宅ローンを借りてマイホームを購入した時に、そのマイホームに抵当権の設定登記をすることを、通常『担保に取る』と言います。これは、借りた人が住宅ローンを返済できなくなった場合、金融機関が抵当権を実行(競売)してマイホームを強制的に売却し、その売却代金で住宅ローンを返済してもらうためです。【例えば】あなたが、毎月給料をもらい毎月きちんと返済している間は問題ありませんが、万一何かの拍子で返済が滞りそれが長期間になると、金融機関はその抵当権を実行(競売)してあなたに貸したお金を回収します。その結果、あなたはマイホームを失うことになります。こんな状況になるとつらいですね、でも日本では、平成22年の資料によると年間64千件の競売が行われています。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。

### 7. 団体信用生命保険って、どんなことですか？

あなたが、住宅ローンを借りて、万が一「亡くなったり」「高度障害状態」になった時、その借りたお金を全額返済してくれる保険が「団体信用生命保険」(略して「団信」)といます。保険料は、金融機関が頂いた毎月の利息の中から負担します。なぜなら、金融機関が借りた人に保険をかけているからです。但し、独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35は、借りた人が年払いで保険料を負担します。これ以外にも、3大疾病付団信、8大疾病付保険等々があります。

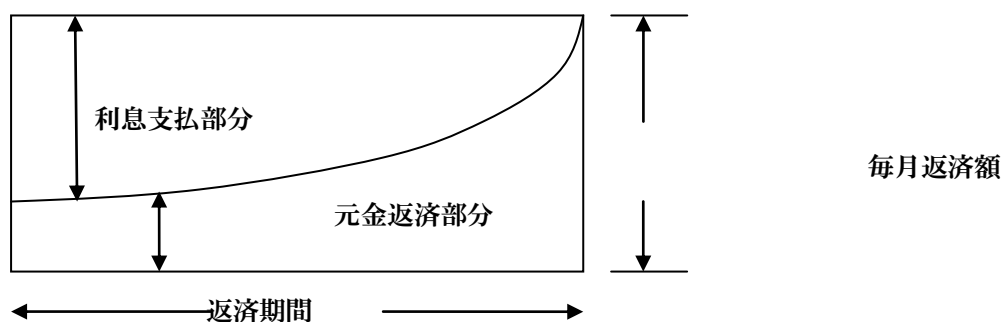
詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。

### 8. 返済は、どのようにして行いますか？

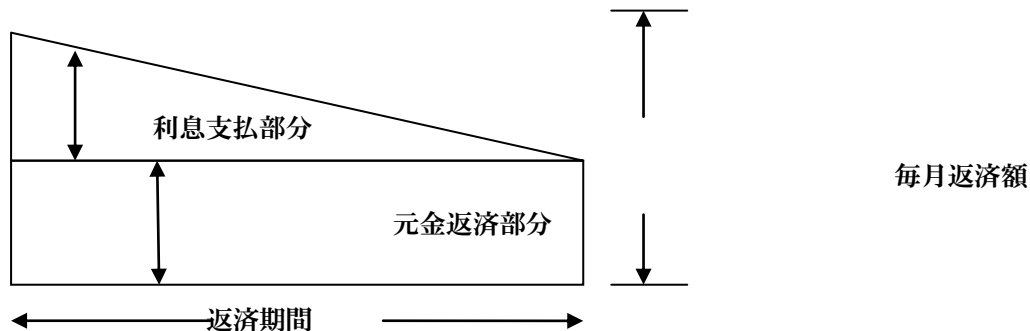
あなたが、返済する方法は2種類から選ぶことができます。1つは①元利均等返済と言い、毎月決まった金額(元金と利息が含まれています)を返済することを言います。もう1つは、②元金均等返済と言い、毎月決まった元金に利息をプラスして支払う方法を言います。

【例えば】図で見ると下記ようになります。

#### ① 元利均等返済を図で見ると



#### ② 元金均等返済を図で見ると



- ① 元利均等返済は、返済額(元金+利息)が一定のため、返済計画が立てやすく返済開始から終了まで返済額を一定金額にすることができます。しかし、②の元金均等返済額より総返済額は多くなります。
- ② 元金均等返済は、返済額(元金+利息)は返済が進むにつれ少なくなっていき、①の元利均等返済に比べて、元金の減少が早いので同じ返済期間では、総返済額は少なくなります。しかし、返済開始当初の返済額が最も高いので、当初の返済負担が重く必要月収も高くなります。それぞれ、ボーナス返済を組み合わせる事もできますが、最近はボーナスも減っているため毎月返済だけで住宅ローンを返済する方が増えてきました。

**詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。**

## 9. なぜ保証会社を利用するのですか？

あなたが、住宅ローンを借りようすると、銀行は連帯保証人を取る代わりに保証会社を使います。そして、保証会社を使わなければ融資しませんと言う事もあります。つまり、保証会社を利用するのは連帯保証人を取る負担を無くすことと、融資した住宅ローンの回収を確実にを行うためです。住宅ローンを借りる人は、連帯保証人を立てる代わりに保証会社へ保証料を支払い金融機関への保証を依頼します。そして、保証会社は、返済できなくなった人に代わって、銀行へ住宅ローンの残債額(全額返済すること)を支払います。但し、住宅金融支援機構やネット銀行のように保証会社を使わない金融機関もあります

**詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。**

## 10. 個人信用情報について

あなたが、住宅ローンを借りる時、金融機関は必ず個人信用情報をチェックします。そして、個人信用情報に事故等の記録が残っていると住宅ローンは借りられません。また、借入がたくさんあったりカードをたくさん持っていたりすると断られることがあります。そして、事故情報は簡単に消えません。最近、若い人にカード事故(主に携帯電話の支払い)が多発しているようですね。こんな方は、将来住宅ローンを借りる事ができません。

**詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、ミドルセミナーをご覧ください。**

ここまで、お読みになって如何でしょうか？

賢い皆さんは、「ベーシックセミナー」をおわかりになったと思いますので、次に「ミドルセミナー」をご覧ください。