

消費者のための賢い住宅ローンの組み方・チェックシート

- 住宅ローンの借入は高額で、長期の返済になります。つい、目先の金利でローンを選びがちですが、住宅ローンは、金利ほか、返済条件、借入にかかる手数料や費用など、総合的に考えて選ぶことが大切です。この選び方ひとつで、家計の負担が大きく変わってきます。
- 気がつかないまま、ローン契約をしてしまい、後悔することのないように、点検してみてもいいでしょうか？
- このチェックシートは、住宅ローンの借入に際して、必ず内容を確認していただきたい主な点をとりとめたものです。
- 2ページ目に「チェック項目とポイント」を、3ページ目に「お客様ご自身のローン内容」の点検シートを掲載しています。

住宅ローン選びのワンポイント「金利には3つのタイプがあります。」

タイプ	特 徴 (メリット・デメリット)
全期間固定金利型	<p>返済期間終了までの全期間の金利が固定であるローン (※「フラット35」は全期間固定のローンです。)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> フラット35サイトで詳しい内容をご覧いただけます。 (URL → http://www.flat35.com) </div> <ul style="list-style-type: none"> ○ あらかじめ、返済期間全体の返済額がわかりますので、ライフプランを立てやすくなります。 ○ 金利が変わることがないため、世の中の住宅ローンの金利が上昇しても安心です。 ○ 高金利のときに借入すると、そのまま高金利での返済となります。
固定金利期間選択型	<p>返済期間の中で、一定期間について固定金利になるローン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 固定金利期間のメニュー(1年、2年、3年、5年、10年が一般的です。)やその期間中の借入金利は、金融機関ごとに異なる場合も多く、また一般的には固定金利期間が長いほど借入金利が高くなります。 ○ 固定金利期間終了後は、その時点の変動金利または再度選択した固定金利期間の金利が適用され、返済額が変更されます。見直し後の返済額の増加には上限がありません。 ○ 固定金利期間中は、変動金利や他の固定金利期間への変更は認められません。また、固定金利期間終了後に再度固定金利を希望する場合、一般的に手数料が必要です。 ○ 低金利のときに借入すると、将来の金利上昇とともに返済額が増えます。
変動金利型	<p>返済期間中に金融情勢に応じて金利が変動するローン</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 通常、年2回、金利の見直しが行われます。 ○ 金利の見直しが行われても、返済額は5年間そのままです。見直し後の返済額の増加は、通常、25%以内です。 そのため、金利が上昇すると、毎月の返済額のうち、利息の額が増え、元金の額が減ってしまい、借入元金の減りが遅くなります。 さらに金利が上昇した場合、利息の額が毎月の支払額を超えてしまい、「未払利息」が生じてしまいます。この場合、借入元金がまったく減らないばかりか、5年後の返済額の見直しのときに未払利息を加えた金額を返済する必要があります。 一方、金利が低下すると、毎月の返済額のうち、利息の額が減り、元金の額が増え、借入元金の減りが早くなります。

確認していただきたい「チェック項目とポイント」です。
このポイントを確認しながらお客様ご自身のローン内容について、次のページで点検してみてください。

チェック項目		ポイント
金 利	1 金利のタイプ	住宅ローンの金利タイプは3タイプあります。 それぞれにメリット・デメリットがあります。(※1ページの「住宅ローン選びのワンポイント」を参照してください。)
	2 金利タイプの組み合わせ	変動金利型や比較的短期の固定金利期間選択型の場合、返済額の5年ごとの見直しや固定金利期間終了時点で金利水準が上昇している場合には、返済が増えます。この負担をできるだけ少なくするためには、あらかじめ、借入額を二つに分けて、異なる金利タイプにすることで返済額の増加を抑えることができます。借入額を二つに分ける方法として、例えば、「全期間固定金利型と固定金利期間選択型を組み合わせる。」などがあります。(各金融機関によって、組み合わせの方法などの取扱いが異なります。)
	3 金利の適用期間	借入金利の「適用期間」はローンの種類によって異なります。
	4 固定期間終了後の適用金利	固定金利期間選択型のローンは、固定期間が終了したあとの金利が、変動金利になります。固定金利を再度選択できるタイプもあります。 なお、固定金利を再度選択する場合、一般的に手数料がかかります。
	5 店頭金利からの金利の引下げ	金利の引下げを受けるためには、通常、条件があります。(例えば、借入先の金融機関に給与振込の口座を持っている、同一勤務先に3年以上勤務している、など) なお、将来の金利水準、金利の引下期間及び金利引下幅によっては、将来の返済額が増える場合があります。
	6 金利の決定時期	金利の決定時期は、「ローンの借入申込日の金利」を適用するタイプと、「ローンの契約を行った日(資金が振込まれた日)の金利」を適用するタイプがあります。
返済条件	7 返済方法	ローンの返済方法には、毎月返済する元金が一定な「元金均等返済」と、毎月の返済額(元金+利息)が一定な「元利均等返済」があります。 「元金均等返済」は、返済開始当初の返済額は大きくなりますが、元利均等返済に比べて借入残金の減りが早く、支払利息も少なくなります。一方、「元利均等返済」は、毎月の返済額が一定なので、ライフサイクルを考えた返済計画が立てやすくなります。 また、借入額の支払には、「毎月払い」単独の支払方法と、「毎月払いとボーナス払い」併用の支払方法があります。なお、ボーナス収入は景気の影響を大きく受けますので、ボーナス払いを利用する場合は、ライフサイクルやボーナス払いにあてる金額をよく考えて利用しましょう。
	8 返済額	毎月の返済額は、借入金額、借入金利、借入期間によって異なります。 また、固定金利期間選択型のローンを利用する場合は、固定期間終了後の返済額がどうなるのか確認しましょう。
	9 資金実行日 (資金が振込まれる日)	ローンの資金実行日は金融機関によって異なります。また、住宅事業者への代金支払や住宅の買換え決済の際に重要になります。 住宅事業者への代金支払時期を確認して、借入時期を決めましょう。
	10 毎月の返済日	借入金の返済は、金融機関口座からの自動引落が一般的です。そのため、口座残高に余裕を持っておくことが必要です。 給与振込日や売掛代金回収日など、口座残高に余裕が生じる日を考慮して返済日を決めましょう。
	11 未払利息	変動金利型は、金利が上昇し続けると「未払利息」が生じます。未払利息が生じるようになると、借入元金がまったく減らなくなります。 (将来、金利が大幅にアップした場合、毎月の「利息の支払額」が、毎月の「返済額」を超えてしまいます。この超えた部分を「未払利息」といいます。)
借入にかかる費用	12 借入手数料	住宅ローンの申込みに際して、借入手数料がかかります。 借入手数料は、借入金額に関係なく定額の場合や、借入金額に応じた手数料となる場合(例えば、借入金額の2%など)がありますので、確認しましょう。 (申込みを途中でキャンセルするときに手数料がかかるかどうか確認しましょう。) また、返済が始まったあとも、金利メニューを変更する場合(たとえば、固定金利期間選択型を選んだ場合に、固定金利期間終了後、再度、固定金利を選択しようとするときなど)、一般的に手数料がかかります。
	13 保証会社の保証料	ローンの借入を行う場合、一般的に保証会社に保証委託をします。 この場合、保証料がかかります。 保証料は、一括払いで支払うもの、借入金利に含んでいるものなどがあります。
	14 団体信用生命保険料	ローンの借入を行う場合、借入をされた方の死亡、大きな事故・病気に備えて、団体信用生命保険制度があります。 金融機関によって、この保険に加入できる方を借入の条件としている場合があります。また、金融機関が住宅ローン金利から支払う(借入金利に含まれる)ため、お客様の支払は不要となっている場合もあります。
	15 火災保険料	ローンの借入を行う場合、住宅に火災保険を掛けることになります。 保険料は、借入期間一括払い、一年払いなど、選択できる場合もあります。
	16 地震保険料	地震によって住宅が被災した場合は、「火災保険」では対応できません。地震に備える場合は、「地震保険」に加入することが必要です。 地震保険は、火災保険とは別に加入する必要があります。
	17 その他の諸費用	ローンの借入を行う場合、契約書に必要な収入印紙、金融機関の抵当権を設定するための登記費用などがかかります。
返済開始後	18 繰上返済	ローンの返済が始まったあと、預貯金などの余裕金で借入元金の全部または一部を繰上げて返済すると、「支払利息」の軽減につながります。また、住宅を買換えるなどの場合は、ローンを繰上げて返済することになります。 繰上返済をするときは、一般的に手数料がかかります。
	19 返済方法の変更	住宅ローンの返済は長期にわたります。その間、例えば、教育費や病気などの出費、転職や退職による収入減などで、支払方法が家計収支に合わなくなってしまうことがあります。 このような場合、ローンの支払を続けていけるよう、支払方法の変更を行うことができるかどうか確認しましょう。

お客様が相談した住宅ローンの内容です。大切に保管してください。

借入希望金融機関名:

チェック項目		お客様ご自身のローン内容	
金利	1 金利のタイプ	<input type="checkbox"/> 全期間固定金利型 <input type="checkbox"/> 固定金利期間選択型 <input type="checkbox"/> 変動金利型	
	2 金利タイプの組み合わせ	<input type="checkbox"/> 金利タイプの組み合わせができるかどうかの説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 金利タイプの組み合わせができる。 <input type="checkbox"/> 金利タイプの組み合わせができない。 <input type="checkbox"/> 具体的な金利タイプの組み合わせ()	
	3 金利の適用期間	<input type="checkbox"/> 全期間 <input type="checkbox"/> 当初から <input type="text"/> 年間 <input type="checkbox"/> 変動金利型なので半年ごとに変わる	
	4 固定期間終了後の適用金利	<input type="checkbox"/> 変動金利型になる。 <input type="checkbox"/> 固定金利期間選択型を選ぶことができる。 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 固定金利期間選択型ではないので該当しない。	
	5 店頭金利からの金利の引下げ	<input type="checkbox"/> 金利の引下げがある <input type="checkbox"/> 金利の引下げがない <input type="checkbox"/> <input type="text"/> 年間 <input type="text"/> %引下げ 店頭金利 <input type="text"/> % 引下後金利 <input type="text"/> % 次の期間 <input type="text"/> %引下げ	
	6 金利の決定時期	<input type="checkbox"/> ローンの借入申込日の金利 <input type="checkbox"/> ローンの契約を行った日(資金が振込まれた日)の金利	
返済条件	7 返済方法	<input type="checkbox"/> 元金均等返済 <input type="checkbox"/> 元利均等返済 <input type="checkbox"/> 毎月払いのみ <input type="checkbox"/> 毎月払い+ボーナス払い	
	8 返済額	<input type="checkbox"/> 毎月の返済額 <input type="text"/> 円 (ボーナス払分の返済額 <input type="text"/> 円) <input type="checkbox"/> この返済額の適用期間 返済開始から <input type="text"/> 年間 <input type="checkbox"/> 当初固定期間終了後の返済額についての説明を受けた。	
	9 資金実行日 (資金が振込まれる日)	<input type="checkbox"/> 資金実行日(資金が振込まれる日) 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 住宅事業者などへの代金支払日 平成 年 月 日	
	10 毎月の返済日	<input type="checkbox"/> 給与支払日(売掛代金回収日など) <input type="text"/> 日 <input type="checkbox"/> 毎月の支払日 <input type="text"/> 日 (ボーナス払分の支払月 <input type="text"/> 月と <input type="text"/> 月)	
	11 未払利息	<input type="checkbox"/> 「未払利息」についての説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 全期間固定金利型なので該当しない。	
借入にかかる費用	12 借入手数料	<input type="checkbox"/> 借入手数料 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 借入キャンセル料 <input type="text"/> 円 返済開始後に金利メニューを変更しようとする場合の手数料 <input type="checkbox"/> 有料 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 無料	
	13 保証会社の保証料	<input type="checkbox"/> 一括払い <input type="checkbox"/> 借入金利に含まれる <input type="checkbox"/> 保証料は無料・その他 <input type="checkbox"/> 一括払いの場合の保証料 <input type="text"/> 円	
	14 団体信用生命保険料	<input type="checkbox"/> 保険料は自己負担 <input type="checkbox"/> 金融機関で負担 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 自己負担の場合の保険料(最初の年) <input type="text"/> 円	
	15 火災保険料	<input type="checkbox"/> 火災保険の説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 保険金額 <input type="text"/> 万円 <input type="checkbox"/> 火災保険料 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 保険期間 <input type="text"/> 年間	
	16 地震保険料	<input type="checkbox"/> 地震保険の説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 保険金額 <input type="text"/> 万円 <input type="checkbox"/> 地震保険料 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 保険期間 <input type="text"/> 年間	
	17 その他の諸費用	<input type="checkbox"/> 諸費用についての説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 契約に関する諸費用 おおよそ <input type="text"/> 万円	
返済開始後	18 繰上返済	<input type="checkbox"/> 繰上返済を行う場合の条件について説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 繰上返済手数料 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 無料	
	19 返済方法の変更	<input type="checkbox"/> 支払方法の変更が可能かどうかの説明を受けた。 <input type="checkbox"/> 支払方法の変更ができる。 <input type="checkbox"/> 支払方法の変更はできない。 支払方法の変更ができる場合の手数料 <input type="checkbox"/> 有料 <input type="text"/> 円 <input type="checkbox"/> 無料	