

もくじ

はじめに

建てた後も幸せが続く家づくり

1. 家賃と住宅ローンの違い
2. 住宅ローンを組むのが困難な場合
3. 変動金利と固定金利
4. フラット35と民間ローン
5. 家づくりに掛かる総予算
6. 諸費用の内訳

7. 外周に掛かる費用
8. 土地に掛かる費用
9. 建物に掛かる費用
10. 借入額が総予算に届かないとき

終わりに

3 変動金利と固定金利

住宅ローンの金利のタイプは次のように分類できます。

- 一、変動金利タイプ・・・①変動金利型、②固定金利期間選択型（5年、10年固定など）
- 二、固定金利タイプ・・・③全期間固定金利型

「変動金利と固定金利はどちらが得か？」よくある質問ですね。住宅ローンの支払総額が分かるのは③全期間固定金利型だけなので、正解は「ローンを完済してみないと誰にも分からない」です。

ただし、今は史上最低と言われる超低金利なので、「今後金利がどう動くと思う？」と尋ねられたら、「上昇する」というのが大多数の意見だと思います。

金利が上昇した時に、変動金利を選択していた場合には銀行が得をし、借入側が損をします。固定金利を選択していた場合には銀行が損をし、借入

側が得をします。

変動金利の方が当初の返済額が少なくなるので営業しやすい、という理由で変動金利を勧めてくるような金融機関や住宅会社があるとすれば、親切とは言えませんね。

どちらが得なのかは完済するまで分からないので、金利選択の判断基準の正解は、「金利が上昇しても対応できる次のような人だけが変動金利を選択しても良い」です。

- ・返済余力が大きい人（高収入、共働き、預貯金が多い）
 - ・返済期間が短い人（おおむね10年以下）
 - ・借入額が少ない人（おおむね1000万円以下）
- 上記以外の人は迷わず③全期間固定金利型を選ぶことをお勧めします。