

# 住宅ローン入門

## 最初に知るべき「仕組み」と「総支払額」

---



- ✔ 元金・利息・返済期間の基本
- ✔ 「借りられる額」より「返せる額」
- ✔ 金利タイプ／返済方法／諸費用で総支払額が変わる

# 住宅ローンとは何か（元金・利息・返済期間）

$$\text{住宅ローン} = \text{「元金」} + \text{「利息」}$$



## 元金

借りたお金そのもの。  
物件価格から頭金を引いた金額が  
借入元金となります。



## 利息

借入れの対価として支払う費用。  
「残高 × 金利」で計算され、元金  
が減ると減少します。



## 返済期間

借入金を返済する期間。  
期間設定により毎月の返済額と総  
支払額が変わります。



### 注意点：

返済期間を長くすると毎月の返済額は小さくなりますが、利息を支払う期間が延びるため、**総返済額は増加**します。

# 「借りられる額」ではなく「返せる額」で考える理由

## 審査の視点：返済負担のバランス

金融機関は「年収」だけでなく、年収に占める年間返済額の割合（総返済負担率）を重視します。

住宅ローン以外の借入れも含めて計算されます。

- 自動車ローン
- 教育ローン
- カードのリボ払い・分割払い

## フラット35の基準例

年収	総返済負担率の上限
400万円未満	30%以下
400万円以上	35%以下



### 重要なポイント

「上限いっぱい借りる」のではなく、  
将来の**教育費・介護・金利上昇**にも耐えられる返済設計が重要です。

# 金利タイプ（固定／変動）の違い

金利タイプで、支払総額（総返済額）は変わります

## 全期間固定金利型



借入れ全期間で金利が変わらないタイプ。

返済額が確定するため、長期的な資金計画が立てやすいのが特徴です。

## 変動金利型



金利が定期的（半年ごとなど）に見直されるタイプ。

市場金利に応じて変動するため、金利上昇リスクがあります。

## 固定金利期間選択型



一定期間は固定で、期間終了後に再度タイプを選択するタイプ。

「当初10年固定」などが代表的です。

INCREASE AND DECREASE

32 ICONS



# 固定金利・変動金利の向き不向き（考え方）

## 固定金利が向きやすい例



- ✓ 家計の余力が小さく、返済額のブレを抑えたい

## 変動金利が向きやすい例



- ✓ 金利上昇時も貯蓄や収入で吸収できる

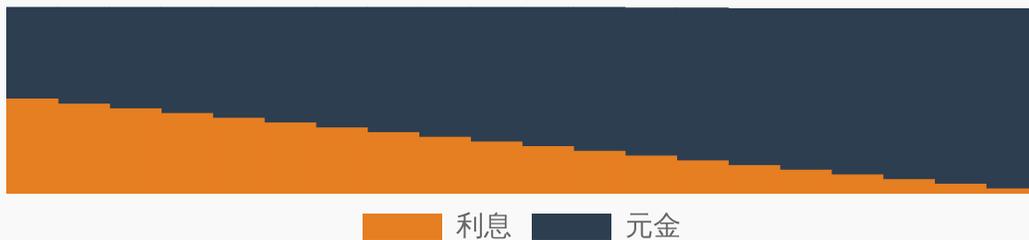
### 重要なポイント

どれを選ぶかで支払総額が変わります。将来のリスク許容度で選びましょう。

# 返済方法（元利均等／元金均等）で総支払額はどう変わる？

返済方法は2つあり、選択によって総支払額に差が出ます

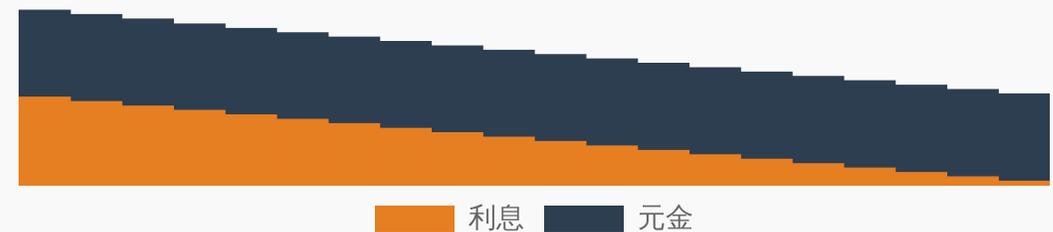
## 1) 元利均等返済



毎回の支払額（元金 + 利息）が一定

- **メリット**：毎月の返済額が一定で計画しやすい
- **デメリット**：元金が減りにくく、総返済額が多くなる

## 2) 元金均等返済



元金部分が一定で、利息を上乗せ

- **メリット**：元金の減りが早く、総返済額が少なくなる
- **デメリット**：当初の返済額が大きくなりやすい

# 諸費用を見落とさない（手数料・保証料・登記・火災保険など）

物件価格以外に、ローン契約・取得に伴う費用が発生します。



## 融資手数料

金融機関に支払う事務手数料など



## 契約書の印紙代

ローン契約書に貼付する印紙税



## 火災保険料・地震保険料

建物を災害から守るための保険料



## 登記費用（報酬）

司法書士・土地家屋調査士への報酬



## 登記費用（税金）

登録免許税（国に納める税金）



## つなぎローン費用

注文住宅などで建物完成前に必要な資金（必要に応じて）

### **i** フラット35のポイント

フラット35では、一定の諸費用は「借入対象となる諸費用」として整理されており、条件を満たせば借入額に含めることができる場合があります。

# 登録免許税（登記の税金）は公的に決まっている

## 登録免許税とは

不動産を取得して登記を行う際にかかる国税です。

税額は「課税標準額 × 税率」で計算され、法律で定められています。

### 住宅用家屋の軽減措置（特例）

一定の要件（床面積50㎡以上、自己居住用など）を満たす住宅の場合、通常の税率よりも低い**軽減税率**が適用されます。

- ✓ 所有権保存登記（新築住宅など）
- ✓ 所有権移転登記（中古住宅の購入など）
- ✓ 抵当権設定登記（住宅ローンの借入れ）

 具体的な税率や軽減措置の要件は、国税庁の「登録免許税の税額表」で確認してください。

# まず決める3点：返済期間／頭金／毎月返済の上限

最初に決めるべき3つ（ここで“総支払額”が大きく変わります）



## 1. 返済期間

### 期間と利息の関係

期間が長いほど毎月の返済額は小さくなりますが、利息を支払う期間が延びるため、**総返済額は増加**します。

#### ポイント

毎月の負担と総支払額のバランスを考慮しましょう。



## 2. 頭金

### 借入額の圧縮

頭金を多く用意するほど借入額が減り、**利息総額が圧縮**されます。

#### ポイント

手元資金を全て使わず、緊急時の備えも残しましょう。



## 3. 毎月返済の上限

### 将来を見越した設定

現在の収入だけでなく、将来の支出増（教育費・介護・修繕・金利上昇）を見越して設定します。

#### ポイント

「借りられる額」ではなく「無理なく返せる額」を設定。

# まとめ（今日の結論）

住宅ローンは「元金・利息・期間」の組み合わせで総支払額が決まる

## ⚖️ 判断の基準

「借入可能額」ではなく「返済可能額」（返済負担の安全度）で判断しましょう。

## 📊 総支払額を左右する要素

金利タイプ×返済方法×諸費用の選択で、家計リスクと総支払額は大きく変わります。

## ✅ 最適な選択のために

目先の金利だけでなく、将来のライフプランに合った選択が重要です。



無理のない資金計画で、安心できるマイホーム生活を。