

失敗しない 住宅ローン選び

金利・団信・手数料の見方

🚩 本日のゴール

- 「金利が低い＝得」とは限らない理由を理解する
- 団信・手数料・控除まで含めた“総コスト”で比較できるようになる



比較の軸は「金利」だけではない

住宅ローンの総コストは主に以下で決まる

- 1 金利（適用金利・金利タイプ）
- 2 団体信用生命保険（団信）の保障内容
- 3 融資手数料・保証料
- 4 繰上返済手数料
- 5 住宅ローン控除



● 金利だけでなく「総支払額＋付随コスト」で比較することが重要



金利の表示の読み方

✓ 住宅ローン金利で確認すべき3点

POINT 1

適用金利

(実際に適用される金利)

POINT 2

店頭金利との差

(基準金利からの引下げ幅)

POINT 3

見直しルール

(変動型は半年ごとが一般的)

📈 変動金利型

- ✓ 一般的に半年ごとに金利見直し
- ✓ 返済額は5年ごと見直し
(金融機関により異なる)

🔒 固定金利型

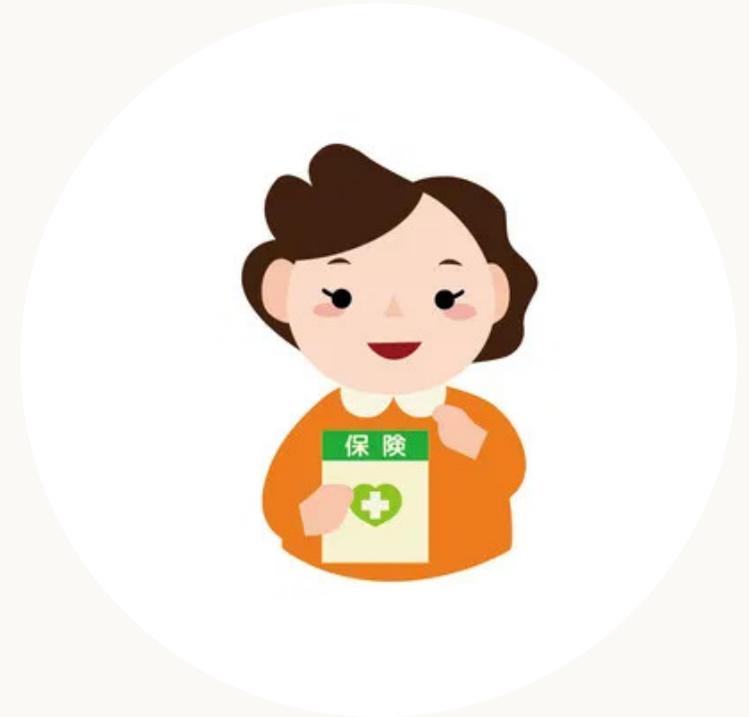
- ✓ 借入期間中の金利が固定
- ✓ 金利上昇リスクがない
(計画的な返済が可能)

団信（団体信用生命保険）の基本

🛡️ 団信とは

ローン契約者が死亡・高度障害になった場合に、
ローン残高が保険で弁済される仕組み

- 万が一の時、保険会社が銀行へ残債を返済
- 家族に住宅ローン（借金）が残らない
- 住居を確保するための重要なセーフティネット



多くの民間住宅ローン

加入が必須

フラット35

原則任意 (加入推奨)
引用元 住宅金融支援機構 フラット35 団信
<https://www.flat35.com/loan/danshin.html>

団信の種類と選び方

🛡️ 一般団信

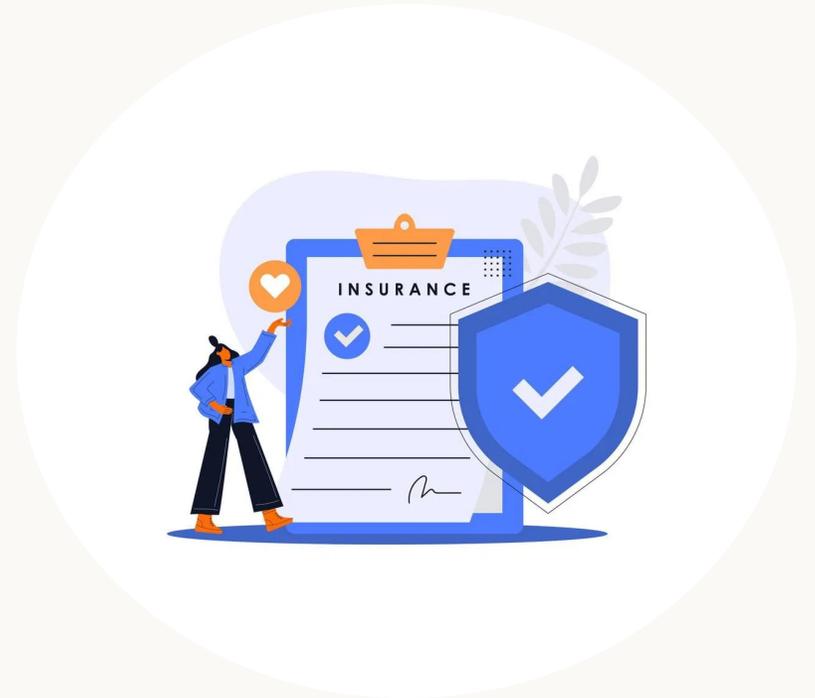
死亡・高度障害を保障

+ 特約付き団信（例）

- 三大疾病保障付き
- 八大疾病保障付き
- 就業不能保障付き

⚠️ 注意点

保障が広がるほど金利が上乘せされる場合がある
保障内容と金利上乘せのバランスを確認する



手数料タイプの違い（定率型／定額型）

融資手数料の代表例

％ 定率型

- 借入額の〇%（例：2.2%など）
- 借入額が大きいほど手数料も増える

🏠 定額型

- 一律〇万円
- 借入額が大きい場合は定率型より有利になることも

⚖️ どちらが得かは比較が必要

「借入額 × 手数料率」 vs 「定額金額」



引用元：三菱UFJ銀行住宅ローン手数料説明ページ
https://www.tokai-mitsubishi-jb.com/bank/jutaku_loan/

保証料の有無

保証料の仕組み

- 保証会社に支払う費用

- 支払い方法は2パターン

「一括前払い型」と「金利上乘せ型」

ネット銀行の傾向

保証料不要型も多いが、代わりに
融資手数料が高いケースもあるため注意



! 保証料を含めた総コストで判断することが重要

繰上返済の効果

元金の一部を前倒して返済すること



🕒 返済期間短縮型

返済期間を短くする方法。

総支払利息を減らす効果が大きい。

💰 返済額軽減型

毎月の返済額を減らす方法。

今の家計負担を軽くできる。



一般的に「早い時期」「元金が多い時期」ほど
利息軽減効果が出やすい

住宅ローン控除の基本

i 住宅ローン控除とは

一定の条件を満たす場合、
年末ローン残高の一定割合が
所得税等から控除される制度

控除期間

原則13年間 ※条件により異なる



💡 重要なポイント

「金利が低い＝控除が多い」ではない

借入額と残高が控除額に大きく影響する

住宅ローン控除の注意点



入居期限や 住宅性能要件がある

省エネ基準への適合など、
物件の条件を要確認



所得制限あり

合計所得金額が一定額を超えると
控除が受けられない場合も



年末残高が減ると 控除額も減る

返済が進むにつれて
控除額は徐々に減少する

重要な考え方

控除を前提に無理な借入をしない

比較表テンプレート（チェックリスト）

📌 住宅ローン比較チェックリスト

- 金利タイプ（固定／変動）
- 適用金利
- 団信の種類と金利上乘せ
- 融資手数料（定率／定額）
- 保証料の有無
- 繰上返済手数料
- 総支払額シミュレーション
- 住宅ローン控除の対象可否



「月々の返済額」だけでなく
→ 「**総支払額 + 保障 + 柔軟性**」で決める

まとめ

住宅ローン選びで失敗しないために



金利だけで判断しない



団信と保障のバランスを見る



手数料と保証料を含めた
総コストで比較



繰上返済と控除を加味した
長期視点で考える

FINAL DECISION

最終判断は

「返済可能額」と「将来リスクへの耐性」