

住宅ローンの概要について

● 住宅ローンは大きく分けると公的融資と民間融資になります。

○ 公的融資（主なもの）

<p>住宅金融公庫 (平成19年4月1日より 『住宅金融支援機構』に 組織替えとなり、直接融 資は終了)</p>	<p>日本国籍（外国人なら永住権）を持つ人なら誰でも利用できます。住宅の構造・床面積や地域により条件がつき、融資額も異なってきます。金利は固定金利（段階金利）で年収や床面積で区分され、融資限度額は年収800万円以下の人の場合は購入価格の80%、年収800万円超の場合には50%と定められています。最長返済期間は住宅の構造で決まります。省エネルギー性が高い住宅や耐久性を備えた住宅、高齢化対策としてのバリアフリータイプの住宅は優遇されます。また、公庫は平成18年度中の組織変更に向け、ローンの証券化による新公的支援ローンの取り扱いもスタートさせています。このローンは『全期間固定金利』、『保証料不要』及び『繰上返済手数料無料』が最大の特徴となっています。</p>
<p>財形住宅融資</p>	<p>勤務先で財形貯蓄をしている人が利用できる公的融資。財形貯蓄を1年以上続けていて貯蓄残高が50万円以上ある人が対象で、購入価格の80%以内であれば貯蓄残高の10倍まで、最高4000万円まで借りられます。金利は、5年固定金利制で6年目以降の適用金利は、5年経過後毎の金利見直しにより決定する形となります。勤務先に申し込む財形転貸、住宅金融支援機構の取扱金融機関を窓口とする財形直接融資などがあります。公務員の場合は共済組合が窓口となります。</p>
<p>自治体の融資</p>	<p>全国の都道府県や市区町村でも独自の住宅融資をおこなっており、その地域に住むか勤務している人が対象となります。融資額や返済期間は自治体によって異なります。金利は大部分が固定金利で、低金利となっています。融資には、自治体が直接融資する方法、自治体が委託した資金を金融機関が融資する方法、利子補給する方法の3通りがあります。</p>

○ 民間融資

<p>銀行、労働金庫、信用金庫（組合）、生命保険会社、損害保険会社、信販会社、各企業による持家制度、住宅金融専門会社など</p>	<p>金利の自由化により、民間金融機関は続々と新型の住宅ローンを販売しています。これらは金利面における自由化だけでなく、融資額の拡大、返済期間の延長、返済方法の多角化などさまざまな特徴を持っており、自分のライフスタイルに合わせたローンの選択肢が大きくひろがりつつあります。また、住宅金融支援機構と民間金融機関とが提携して融資する、長期固定金利の『フラット35』も人気を集めています。</p>
--	---

住宅金融支援機構では、平成21年6月より認定長期優良住宅を対象に全期間固定金利の50年ローン『フラット50』の取扱いを開始し、その制度を取扱う金融機関も徐々に増えてきています。

● 返済方法の概要

○ 『元利均等返済』と『元金均等返済』

毎月の返済額が常に一定となる『元利均等返済』は返済計画が立て易く一般的な返済方法です。一方『元金均等返済』は当初の返済額がもっとも多く、その後は毎月徐々に減っていきます。それぞれメリット・デメリットがあつてどちらが有利

とは言えませんが、住宅ローンを利用する人のうちほとんどが『元利均等返済』方法を選択しています。なお、元利均等返済のひとつに、当初5年間の返済額が軽減できるゆとり返済（旧公庫融資）・ステップ返済（旧年金融資）という方法がありましたが、これらは6年目以降の返済額が大きくアップしてしまうというデメリットも抱えています。（ゆとり・ステップ返済とも現在は廃止）

○ 『固定金利型』と『変動金利型』

住宅ローンの金利には、借入時の金利が最後まで変わらない『固定金利型』と、金融情勢の変化に応じて返済期間中でも金利が変わっていく『変動金利型』があります。住宅金融支援機構と民間金融機関とが提携して融資する『フラット35』

（および『フラット50』）は『固定金利型』、5年ごとに金利が見直される財形住宅融資はどちらかといえば『変動金利型』といえます。民間融資ではいずれかを選択できるようになっていますが、主流は『変動金利型』です。しかし、自由化に伴い最近では固定と変動を組み合わせた『選択型』も登場しています。金利が低い局面では『固定金利型』、金利が高い局面では『変動金利型』を選ぶのが基本といわれています。