

LOAN ADVICE

1-1

各金利タイプのリスクと注意点 ②固定金利期間選択型

学習のポイント

固定金利期間選択型のリスクと注意点をしっかり理解し、今後の金利動向によって、どのように返済額が変化する可能性があるのかを試算しながら説明できるようにするとともに、どのような顧客に向くのかを押さえよう。

■固定金利期間選択型のリスクと注意点

固定金利期間選択型の場合、固定金利期間終了後に再度、固定金利期間を設定することができ（別途手数料がかかることがある）、その時点の市場金利をもとに返済額が見直される。変更後の毎月返済額については、一般的な変動金利型のように従前の返済額の1.25倍までというルールがないので、借入当初の返済額のみでなく、固定金利期間終了後、金利の見直しによる返済額についても、誤解が生じないように試算をもとに説明することが重要である。

特に、返済期間が長い場合、3年固定などのように固定金利期間が比較的短いタイプでは、固定金利期間が終了した時点でまだ残返済期間が長く、それだけ金利上昇リスクにさらされるといえる。こうした返済額増加を少しでも避けるためには、金利改定時に繰上返済で借入残高を減らすといった対応も考慮しておく必要がある。

■固定金利期間選択型は、こんな人に向いている

固定金利期間選択型は、固定金利期間終了後の返済額変動にも対応できる人に向いているといえる。例えば、固定金利期間終了時までに繰上返済用の預貯金や積立貯蓄など、まとまった資金の準備ができる人、あるいは子供の教育費のピークが過ぎて、数年後は返済額を増やすことが可能な人などがあげられる。

住宅ローンアドバイザーは、顧客の将来のライフプランや家計負担の変化を考慮して、たとえば子供の教育費の目途がつくまでは金利を固定させて安定的に返済できるようにするなど、より安心度の高いプランを提案することが重要である。



ここに注意

固定金利期間選択型は、固定金利期間終了後においても金利引下げが適用されている場合もあるので、その引下げ幅も反映させて試算することが必要である。

固定金利期間選択型

●3年固定を選んだ場合

借入額：3,000万円 返済期間：30年 3年固定1.5%
固定金利期間終了後は店頭金利から1.4%引下げ、4年目以降の店頭金利4.0%

借入れ	3年後	30年
毎月返済額	103,536円	借入残高約2,757万円
		2.6% (4.0% - 1.4%) が適用されると毎月返済額は118,514円
		4年目からの返済額増加を避けるために必要な繰上返済額は約349万円

●「3年固定」と「10年固定」金利が上昇すると毎月返済額はどう変わる？

借入額：3,000万円 返済期間：30年
A：3年固定1.5%、4年目以降店頭金利から1.4%引下げ
B：10年固定1.8%、11年目以降店頭金利から1.4%引下げ

〈比較〉毎月返済額の変動例

		A：3年固定		B：10年固定		
固定金利期間中の毎月返済額		103,536円 (a)		107,909円 (b)		
	店頭金利	適用金利	毎月返済額	(a)との差額	毎月返済額	(b)との差額
固定金利期間終了後	3.0%	1.6%	104,847円	+1,311円	105,886円	-2,023円
	4.0%	2.6%	118,514円	+14,978円	116,239円	+8,330円
	5.0%	3.6%	133,161円	+29,625円	127,177円	+19,268円