



無料レポート

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」



家を探す前に必ず読む
ことをお勧めします

PRESENTED BY
STYLE INNOVATION INC.

－推奨環境－

このレポート上に書かれている URL はクリックできます。
できない場合は最新の AdobeReader を無料でダウンロードしてください。

<http://get.adobe.com/jp/reader/>

－著作権について－

このレポートは著作権法で保護されている著作物です。
下記の点にご注意戴きご利用下さい。

このレポートの著作権はスタイルイノベーション株式会社に属します。

著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。

このレポートの開封をもって下記の事項に同意したものとみなします。

このレポートは秘匿性が高いものであるため、著作権者の許可なく、この商材の全部又は一部をいかなる手段においても複製、転載、流用、転売等することを禁じます。著作権等違反の行為を行った時、その他不法行為に該当する行為を行った時は、関係法規に基づき損害賠償請求を行う等、民事・刑事を問わず法的手段による解決を行う場合があります。

このレポートに書かれた情報は、作成時点での著者の見解等です。著者は事前許可を得ずに誤りの訂正、情報の最新化、見解の変更等を行う権利を有します。

このレポートの作成には万全を期しておりますが、万一誤り、不正確な情報等がありましても、著者・パートナー等の業務提携者は、一切の責任を負わないことをご了承願います。

このレポートのご利用は自己責任でお願いします。このレポートの利用することにより生じたいかなる結果につきましても、著者・パートナー等の業務提携者は、一切の責任を負わないことをご了承願います。

目次

はじめに	6
1. 住宅ローンの現実	9
■住宅の購入を検討している約7割の人が不安を感じて いる	9
■実際に住宅ローンが負担になっている家計の割合	10
注文住宅	
新築マンション	12
新築戸建て	12
中古マンション	13
中古戸建て	13
■銀行で借り入れられる金額を借りてはいけない！？	14
2. 住宅探しにおける正しい順序	16
■一番初めにやっておくこと	16
■正しい予算の考え方	17
■どうやって計算したら良いか.....	17
3. 住宅ローンのリスクを抑える金利選びは？	19
■全期間固定はたったの1割強.....	19

■変動金利型の仕組み	21
① 5年ルール	21
② 1. 25倍ルール.....	22
■変動金利の最大のリスク	23
■固定期間選択型の仕組み	24
■全期間固定型であれば支払額は変わらない	25
■変動金利でないと成り立たない資金計画はそもそも・・・	26
4. 住宅ローンの審査と事前審査のタイミング	27
■住宅ローンの審査に落ちないための7つのチェックポイント	27
■事前審査のタイミング.....	35
■事前審査を通していた方が有利？	36
5. 住宅ローンを借りた後に覚えておいてほしいこと	37
■借りる時だけでなく、返し方にも計画を.....	37
■何かあったら相談できる先を見つけておく	37
■色んなセーフティネットがあることを知っておく	38
■持ち家には賃貸にないメリットがたくさん	39

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

おわりに- 41

はじめに

はじめまして。

愛知県名古屋市で不動産会社を経営しております宮田と申します。この度はレポートをダウンロードいただき本当にありがとうございます。

私はこの不動産業界に足を踏み入れてから 10 年以上経ちます。

この業界に入ってからはずっと長いのですが、間が空いている時期があります。

その時期に何をやっていたのかというと、保険販売です。リーマンショックの時に不況の煽りを受け、在籍していた不動産会社が倒産してしまいました。

その時の不動産業界はかなり厳しい状況ということもあり、異業種に転職をしました。

もともと不動産業界にいたこともあり、もともと知っている営業マンから住宅購入者を紹介していただいていた。

そこで私は火災保険をはじめ、様々な種類の保険の提案を行っていました。

その中でサービスの一環として、もともとあったFPの資格を活かし、ファイナンシャルプランニングを提供していました。

そこで見えてきたのは、多くの人が新しく保険に入っているところではない台所事情です。

私が目の当たりにしたのは、多くの人が適切な予算を超えて住宅ローンを組んでしまっているという現実です。何とか生活が破たんしないようなプランニングを提供するのですが、「もっと最初にやっていたら」と常に思っていました。

そんな経験から、今の不動産会社では、仲介サービスの一環として、事前にファイナンシャルプランニングを提供するようになりました。

住宅ローンは非常に高額で、尚且つ返済期間は長期間にわたります。

だからこそ、多くの人は住宅ローンに対して不安を覚え

ますし、プレッシャーを感じます。

実際に住宅ローンで失敗をしてしまうと、その後の家計にも非常に大きな影響を与えます。

だからこそ、住宅ローンを組んでしまう前に知っておいて欲しいことをこのレポートにまとめました。

このレポートを読んでいただくことで、ひとりでも多くの方が住宅購入で豊かな暮らしを実現していただければ、これほどうれしいことはありません。

1. 住宅ローンの現実

■住宅の購入を検討している約 7 割の人が不安を感じている

このレポートを読んでいただいている方は、おそらく住宅ローンに多少なりとも不安を感じているのではないのでしょうか？

実際に、住宅ローンについて不安を持っている人はどれくらいいるのだろうかと、当社ではアンケートメールを民間のサービスを使って計測しています。

そこで得られるデータでは、**約 7 割の人が住宅ローンの支払いに不安を感じています。**

その中に現金一括という方もいるので、実際はもう少し多くの方が不安に感じているのかもしれませんが。

つまり、**住宅ローンはほとんどの方が不安を持っている**といっても過言ではありません。

■実際に住宅ローンが負担になっている家計の割合

それでは、約7割の方が住宅ローンに不安を感じていて、購入後にどうなっているか気になりませんか？

実は毎年、国土交通省が住宅購入者に向けたアンケートを実施しており、その中に「住宅ローンの負担感」という項目があります。

実際に家を購入した人たち、つまりのあなたの先輩達が、どれくらい住宅ローンが家計に影響を与えているか、集計したものになります。ちなみに住宅の負担感は以下の4つの項目で集計されています。（対象エリアは、首都圏、東海圏、近畿圏の三大都市圏）

- ① 非常に負担感がある（生活必需品を切りつめるほど苦しい）
- ② 少し負担感がある（ぜいたくはできないが、何とかやっていける）
- ③ あまり負担感はない（ぜいたくを多少がまんしてい

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

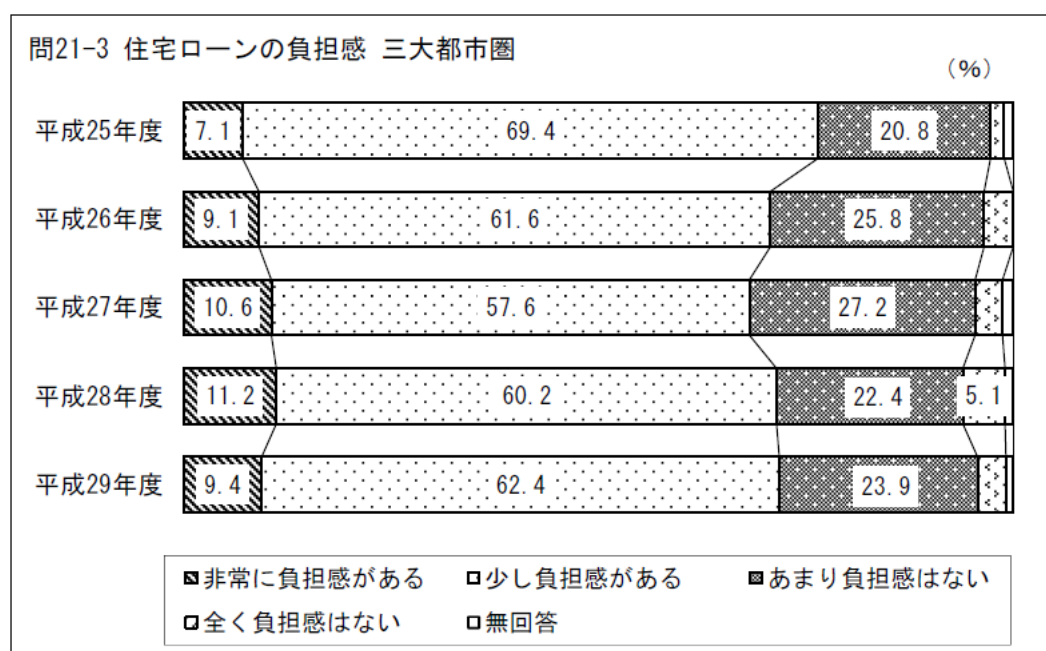
る)

④ 全く負担感はない（家計にあまり影響がない）

実際のアンケートが以下の図になります。※国土交通省
「平成 29 年度住宅市場動向調査」より抜粋

<http://www.mlit.go.jp/common/001236085.pdf>

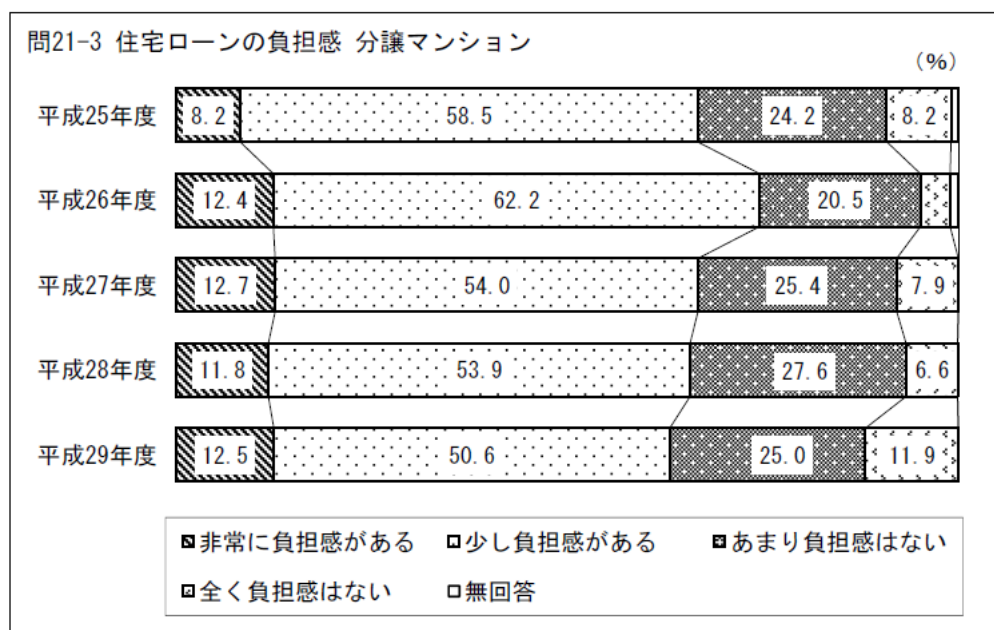
【注文住宅】



非常に負担感がある： 9.4% 、少し負担感がある： 62.4% 、合計： 71.8%

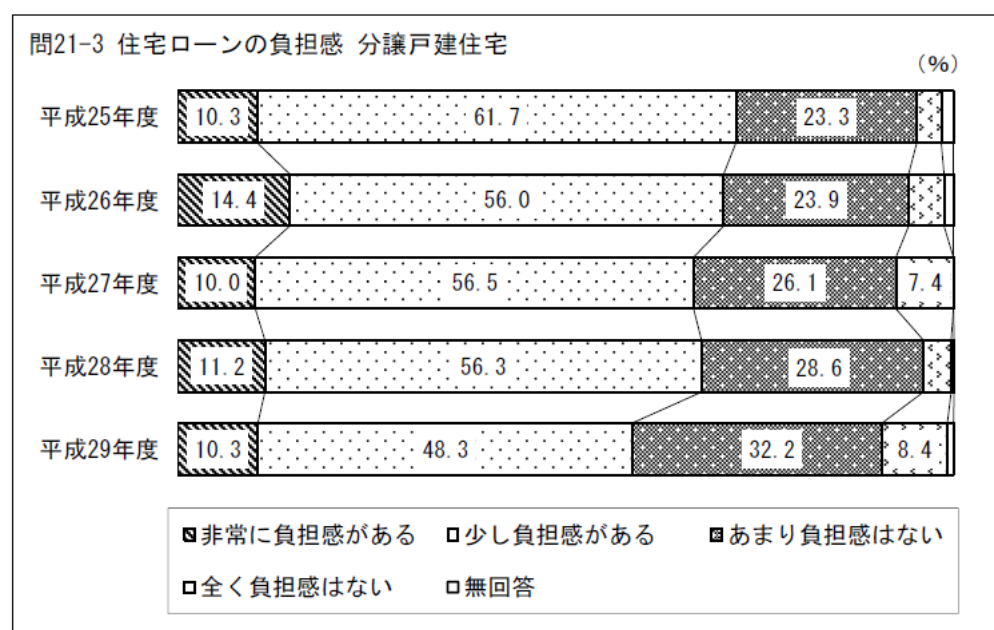
「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

【新築マンション】



非常に負担感がある：12.5%、少し負担感がある：50.6%、合計：63.1%

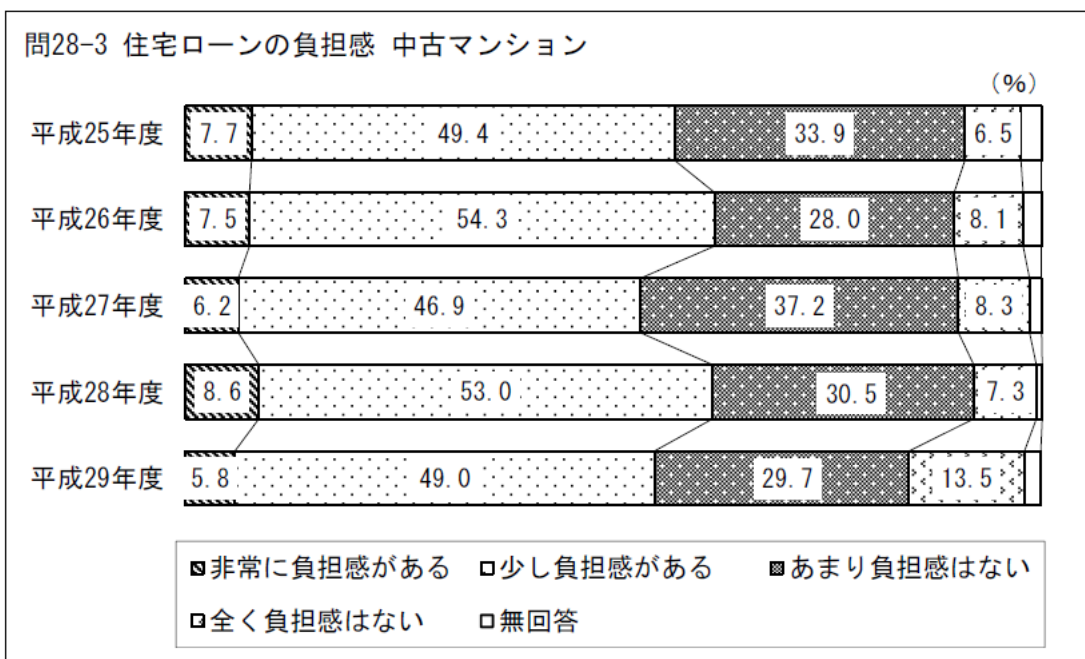
【新築戸建て】



非常に負担感がある：10.3%、少し負担感がある：48.3%、合計：58.6%

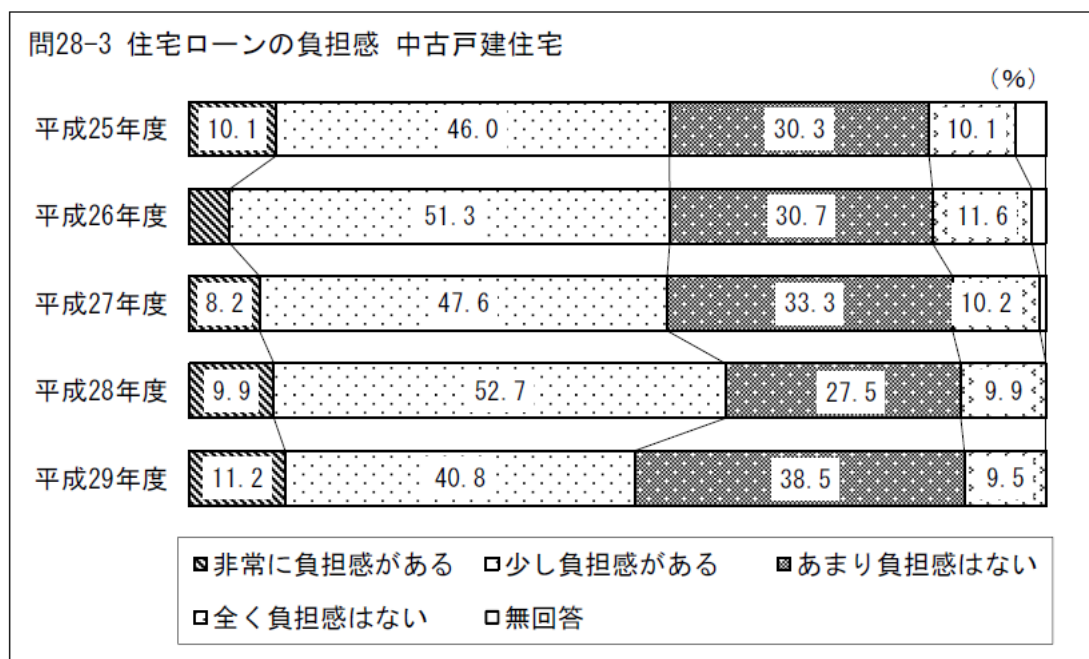
「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

【中古マンション】



非常に負担感がある：5.8%、少し負担感がある：49.0%、合計：54.8%

【中古戸建て】



非常に負担感がある：11.2%、少し負担感がある：40.8%、合計：52.0%

このグラフで注目すべき点は、**住宅ローンが原因で「負担感がある」と答えているのが、全体のおよそ6割もいること**です。また約1割の方は購入したばかりなのに、すでに生活必需品を切り詰めないと生活できないレベルと答えているのです。

いかがでしょうか？

7割の人が住宅ローンに不安を感じながら、結果としてほぼ同じ割合の人が住宅ローンで生活に影響が出てしまっているこの事実。

どのように感じますか？

■銀行で借り入れられる金額を借りてはいけない！？

なぜこれだけ多くの人が影響を受けているのでしょうか？

その理由は「**予算設定**」にあります。

まず予算を考えるにあたって知っておかなければいけない考え方があります。

それは、**銀行が貸してくれる「借入可能額」と、「無理なく支払っていける金額」は全く別物**であるということです。

銀行はその人の生活が苦しくなろうがどうであろうが、住宅ローンさえ払ってもらえればそれで OK です。

つまり銀行が基準にしている借入可能額は、住宅ローンを払っていける金額であって、**その人が「無理なく」支払っていけるかどうかは、ひとつも考慮されていません。**

しかし、多くの人がこの銀行から借り入れられる金額を予算に住宅を探しているのではないのでしょうか？

それもそのはず。不動産会社や銀行に相談をしにいくと、借入可能額をいつの間にか予算にするような流れになり、不動産会社もその金額に近い物件を紹介してきます。

そのまま話が進んで気に入る物件が出てれば、申込をして、契約をして、住宅ローンを借りて引渡しです。

この一連の流れの中に、あなたが無理なく支払える金額はいくらか？といった話はまず出てきません。

つまり、**住宅を探し始めてから最後まで適正な予算について考えたり、話す機会などはほとんど無い**のです。

これが多くの人が住宅ローンに不安を覚える原因ではないでしょうか？

2. 住宅探しにおける正しい順序

■一番初めにやっておくこと

住宅を探すときに、一番初めにやるべきことは、正しい予算の設定です。

物件を探し始めたら、正しい予算について考える機会はほとんど無くなります。

ここまでのご説明で自分にとって適正な予算が分かっていない状態で家を探すのは、非常に危険であることはお分かりいただけたと思います。

それでは、どのように予算を考えれば良いのでしょうか？

■正しい予算の考え方

正しい予算というのは、無理なく支払っている金額です。もちろんそのことを理解している人も多いです。そういう方は、ご自身の家計としっかり向き合っていくくらいなら住宅ローンを組めるか考えています。

そのやり方は正しい方法ですが、残念ながら 50 点です。見落としがちなのですが、**無理なく支払っていける金額には、時間軸が必要になります。**

つまり今だけ良ければいいというものではありません。長い人であれば 35 年もの期間を支払い続けることになります。

その間にお子さんはどうなっていくのでしょうか？

自分たちの老後はどうなっていくのでしょうか？

もしかしたら親の介護があるかもしれません。

つまり、**正しい予算はこれからかかるであろうお金から逆算して考えていくことが必要になります。**

■どうやって計算したら良いか

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

家計が破たんしないためには、まず預貯金がマイナスにならないように、毎年の収入と支出のバランスをコントロールしていくことです。

ただそれをエクセルで作成して計算するのは、流石に大変だとは思います。

そこで無料で利用できる便利なツールをご紹介します。

©Finacial Teacher System 5

<https://financial-teacher.net/>

これは無料で誰でも利用できるFPソフトです。

「プロのファイナンシャルプランナーのノウハウを結集した、無料のライフプランソフト」というのが触れ込みで、実際に私も触ってみましたが、とても無料とは思えないほどのクオリティです。

パソコンだけでなく、スマホやタブレットでも使えるようになっているので、是非活用してみてください。

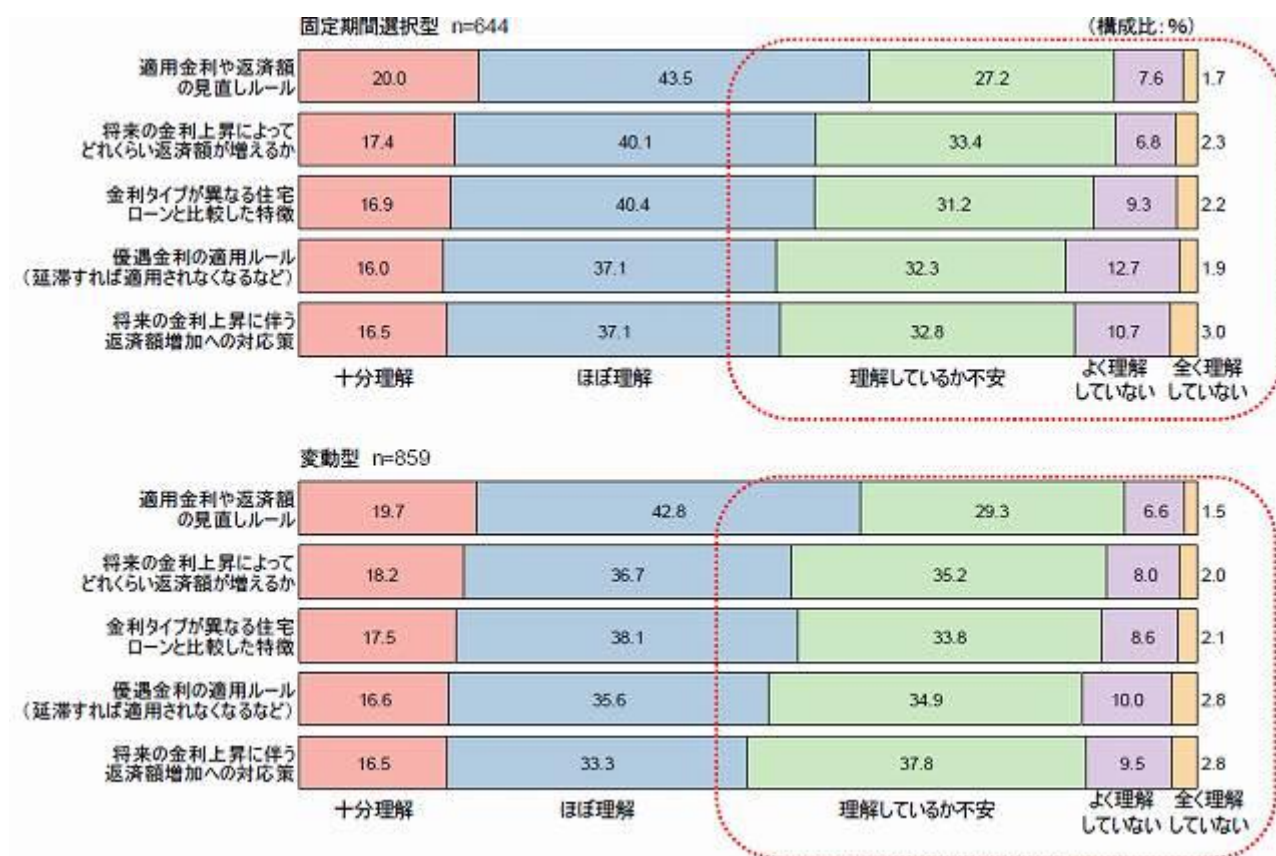
3. 住宅ローンのリスクを抑える金利選 びは？

■全期間固定はたったの1割強

2017年2月に、フラット35を提供している住宅支援機構が行うアンケートの中で「民間住宅ローン利用者」の実態調査というアンケートの最新版が公開されました。これは2016年3月から2016年9月までに民間の住宅ローンを借り入れた人のデータです。

このグラフは、住宅ローンの金利タイプがどれだけの割合で選ばれているかを示すグラフで、「変動型」は49.2%、「固定期間選択型」は36.9%、「全期間固定型」は13.9%でした。そしてこの中で注目したいのは、「変動金利型」や「固定期間選択型」に対して住宅ローンの商品特性や金利リスクへの理解度を示すグラフです。

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」



(出典：住宅金融支援機構「民間住宅ローン利用者の実態調査」より)

そこには、**実に4割から5割くらいの人**が「**理解していない**」と回答しています。実際に住宅ローンを借りて住宅を購入しているのに、変動金利の内容を理解していないのです。

■変動金利型の仕組み

「変動金利型」とは、市中の金利動向によって適用金利が変わり、返済額もその都度変わります。そしてこの変動型金利には大きく分けて二つのルールが存在します。

①5年ルール

一般的に変動金利型といっても金利が見直されるのは年2回です。通常であれば、金利が上がれば支払額も増えるのですが、半年ごとに支払い額が変わるのは色々と返済する方としても戸惑うだろうということで、ほとんどの銀行では5年ルールというものを設定しています。

この5年ルールとは途中でたとえ金利が上昇したとしても、5年間は支払額をそのままにしましょうというものです。これだけを聞くと「なんだ、そんなことか」と思うかもしれませんが、そんな単純なことではありません。

まず月々の支払いの内訳は、元本と金利の合計です。例えば月々の支払が10万円だったとすると、元本の支払

いが3万円で金利が7万円というようになります。（※ちなみにローンの支払い始めは金利の方が多く、徐々に元本も多くなっていくというカーブを描きます）

そしてこの5年ルールで支払額が10万円で変わらなかったとしても、金利が上昇した場合は、元本が2万円で利息が8万円になるということが起こるわけです。

つまり**返済額は変わらないものの、途中で金利が上昇すれば、内訳が見直されて気がつけば元本が当初の予定ほど減っていない**という結果になることもあり得ます。

②1. 25倍ルール

仮に5年ルール適用期間中に金利が上昇し、次の5年の支払額が急上昇し、「来月から返済額が1.5倍になります」といわれても困りますよね？そうならないように一般的に銀行ではもう一つの「1.25倍ルール」というものを設けています。

これは、返済額見直しの際に急激に返済額が上昇してしまいそうな場合には、上昇率の上限を1.25倍までに

しましょうというルールです。これだけ聞くと、「なんだ、親切じゃないか」と思うかもしれませんが、そうではありません。内訳を見ると元金の返済が減って、利息が増えているだけなのです。

つまり**金利が急上昇してしまうと、毎月きちんと返済しているのに元金がちっとも減っていない**ということもありえるわけです。

■変動金利の最大のリスク

最悪のケースで、このまま金利が上昇し続けると最後に返しきれなかった元金や未払い利息が残っている場合も考えられます。そうした場合、一般的には最後（35年ローンであれば35年後に）に一括返済を求められるようになります。

今でこそ、銀行によっては見直し毎に返済額が変わるようにしたり、1.25倍ルールを撤廃した住宅ローンもあります。**変動金利は見た目の金利も安く、当初の月々**

の返済は抑えられますが、支払額の返済のリスクが生じるということを覚えておいてください。

■固定期間選択型の仕組み

固定期間選択型は、特約期間中は固定金利ですが、その後は変動金利に変わるか、再度固定期間選択型のどちらかを選ぶタイプになります。

2年や3年といった固定期間が短いものは金利が安く、5年10年と特約期間が長くなるにつれて金利は高くなります。また固定期間選択型には、変動金利型にあるような1.25倍ルールはありません。

そして固定期間選択型の金利は「キャンペーン適用金利」が適用されていることも多く、特約期間が終わる時なくなるキャンペーン分の金利と、金利上昇が重なった場合、一気に月々の支払額が3、4割増という事態も考えられます。

たとえ**金利が上昇していなくても、キャンペーン金利適用がなくなるだけで実際の支払額は結構増えます**。変動

金利型のような「未払い金利」のリスクは少ないものの、支払額の変動は考えておかなければいけません。

しかしながら約5割の人は返済額増額への対応策はなしと答えています。**名前こそ固定金利のような感じがしますが、どちらかといえば変動金利に近い側面も持ち合わせていることを覚えておいてください。**

■全期間固定型であれば支払額は変わらない

それに対して約1割強と不人気ながらも、全期間固定には支払額の変動は一切ありません。金利が今以上に下がれば損をするかもしれませんが、今の状況でなかなか考えにくいです。

その分金利もほかのタイプと比べて高くなりますが、**それぞれのメリット・デメリットを理解して納得した上で選ぶべき**だと考えています。

先のアンケート結果における割合を見た時には意外な感じがしましたが、当社では全期間固定型の割合が一番多いような感じがします。逆に変動型金利や固定期間選択

型を選ぶ人は、借入自体が少ない人や期間が短い人が多いというのが実感です。

■変動金利でないと成り立たない資金計画はそもそも・・・

変動金利でないと成り立たない資金計画はそもそも破たんしています。

金利はおそらく今が一番底であり、今後は上がることはあっても下がることが考えにくい状況です。実際に金利は徐々に上昇してきています。

しかし、変動金利であれば月々の支払額も安く見えるので、不動産会社としてはより高い物件を買ってもらうことが出来る。

なぜなら不動産会社は大きな物件を売った方がお金になるから。

売ったら終わり。それが不動産会社。

そのことをよくよく忘れないようにしましょう。

4. 住宅ローンの審査と事前審査のタイミング

■住宅ローンの審査に落ちないための7つのチェックポイント

これまでの話で、あなたの適切な予算が分かりました。ここで物件を探し出せる段階になります。次は、物件を探すことと同時並行で構わないものの、住宅ローンの審査の上で知っておくべき7つのポイントをお伝えします。

①年齢

ここ数年、住宅の一次取得者の年齢層が上がってきているそうです。それに伴い40代や50代の住宅一次取得者が増えています。若い年代の時には気になりませんが、40代や50代の購入ともなるとあとどれくらい借りられるかは気になるところです。

まず住宅ローンに出てくる年齢は「申込み時の年齢」と「完済時の年齢」のふたつが出てきます。「申込み時の

年齢」とは、その名の通り申し込む時の年齢で銀行にもよりますが、65～70歳までとされていることが多いです。

「完済時の年齢」とは、返済が終わる時の年齢のことで、借入期間に影響します。銀行にもよりますが、80歳未満とされているところが多く、申込時の年齢から逆算した期間が借入れられる年数になります。

実際には、支払いが終わるまで現役で働いていられることが理想で、退職後も返済が続く場合はマイナス材料となります。これが30代、40代、50代と年齢が上がっていくごとに審査も厳しくなります。

フラット35であれば、申込み時年齢が70歳、完済時年齢が80歳という条件がありますが、年齢によるマイナス材料という概念がないため、年齢的に不安がある方は検討してみるといいかもしれません。

②年収と返済比率

年収は借入れられる限度額に大きく影響します。住宅ローンにはいくらまで借りられるかという借入限度額を計算するための「返済比率」と呼ばれる基準が存在します。

返済比率とは、年収に対して返済に回せる金額の比率のことです。例えば、年収が400万円で返済比率が35%だとしたら、 $400万 \times 35\% = 140万$ 円まで年間の返済に回せるという意味です。このケースで言えば、金利や借入期間を考慮し、年間の返済が140万円以内に収まっていれば大丈夫というようになります。

注意する点は、**他に自動車ローンなどの借り入れがある場合は、その返済額も返済比率に含まれてしまう**ということです。借入があれば、その分借入れられる金額に影響するので注意しましょう。

年収と借入限度額の関係は以下のようになります（※おおよその目安です）

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

年収	年間返済額
250～300万円	年収の25%以内
300～400万円	年収の30%以内
400～700万円	年収の35%以内
700万円～	年収の40%以内

また返済比率を計算するときの金利は実際の適用金利ではなく、少し高めの金利で計算するのでギリギリで計算していると減額になる恐れがあります。返済額をする時は、固定期間10年の店頭金利を目安に計算すると思います（銀行によります）。

また保険外交員など、高給であっても歩合給の割合が多い職種では、安定性が乏しいと判断されマイナス材料になる場合もあるので注意が必要です。

③自営業の場合

自営業の方は、サラリーマンなどの給与所得者とは扱いが大きく異なります。住宅ローンでいうところの年収は、給与所得者であれば総額を年収としてみますが、自

営業者であれば総売上から経費を引いた「利益」が年収として見られます。

多くの場合、自営業者は経費を多めに計上し利益を減らす傾向にあります。赤字やトントンとなっている場合は、金利の高いノンバンクであれば借りられる場合がありますが、通常の住宅ローンは難しいと考えてください。

また自営業者の場合は、過去3年分の決算書を求められるので、住宅ローンを借りるからといって1年だけ内容を良くしてもダメです。自営業の方で利益を過少申告している方は少なくとも準備に3年はかけるようにしましょう。

④頭金

最近では自己資金がなくても借りられる住宅ローンは増えていて、諸費用部分までも借りられる住宅ローンもあります。ただ審査上言えば自己資金があればあるほど

有利になり、逆に無いとよほど属性が良く無い限り、審査上ではマイナス要因となります。

年収や勤務先などにもよりますが、状況によってはフラット35を検討してみるのもいいかもしれません。フラット35の諸費用ローンの金利は少し高くなりますが、返済比率にさえ収まっていれば問題は無いため、比較的に利用しやすいといえます。

⑤勤続年数や雇用形態

今の勤務中であればどれだけの勤続年数があれば良いのでしょうか？一般的には3年以上あるのが好ましいと言われています。3年に満たない場合はマイナス要因にもなりますが、転職理由によっては影響を受けないこともあります。

例えば転職一年以内だとしても、転職理由がステップアップであることなどのポジティブな理由であれば影響がない場合もあります。逆に業種も職種も変わったり、年収も下がる場合はネガティブな要因になります。勤続年

数が短く、特段ポジティブな要因がない場合は、銀行の住宅ローンよりもフラット35の方がいいかもしれません。

他にも最近では雇用形態で、正社員以外に契約社員や派遣社員という方も多いですが、銀行では正社員以外は厳しいと考えてください。正社員以外の方であれば、フラット35であれば雇用形態は審査の対象にならないので、フラット35を検討してみましょう。

⑥健康状態

銀行が重視しているポイントの中でも常に1位、2位に入るポイントです。健康状態に問題があれば、将来にわたって長い期間、お金を返済していくことが出来ない可能性が高くなるからです。

またお金を借りた後に万が一のことがあった場合でも、銀行が資金を回収出来るように団体信用生命保険と呼ばれる保険への加入を必須条件としているところが多いです。

過去に病気をしていたり、現在も服薬中だったりする場合は、内容にもよりますが、審査基準の緩いワイド団信の取り扱いのある金融機関で申し込むか、団信が必須条件となっていない金融機関やフラット35を検討するといいいと思います。

⑦クレジットカードについて

一番気を付けなければいけないのが、クレジットカードをはじめとする個人情報です。このご時世、クレジットカードを持っていないという方自体が少ないと思いますが、クレジットカードの発行数の伸びとともに、住宅ローンにこの個人情報が原因で通らない方も増えてきています。

個人情報とは、カード会社や信販会社が個人のお金の貸し借りに関する情報を集約する情報機関で、国内には主に3つの情報機関が存在しています。

ここには個人の借入の内容や遅滞情報などがすべて載るようになっていますので、お金の貸し借りについては必

ず分かるようになっていきます。問題になるのは一般的に事故履歴と言われる遅滞や遅延歴などです。

携帯電話の分割払いも個人信用情報に載りますので、少しでも心当たりのあるかたは、事前にご自身の信用情報について調べて置く必要があります。

これらの他、番外編ではありますが、**近年中古マンションや中古戸建てにおいて、旧耐震基準の物件などについては、金融機関の融資が厳しくなっている傾向があります**。都市銀行であれば取扱いが出来ますが、その分審査のハードルも高くなっているのです、属性に不安のある方は、あまり古い物件は狙わない方が無難かもしれません。

■事前審査のタイミング

予算が決まって、住宅ローンのチェックポイントをクリアしたら、実際に物件を探していきます。事前審査というと「物件が決まっていけないといけない」と考えるかもしれませんが、そんなことはありません。とりあえず予

算に近い物件を適当に見繕って、銀行に事前審査をしておくことは出来ます。そして事前審査のタイミングとしては、なるべく本気で探しだす前に済ませておくことをお勧めします。

■事前審査を通していた方が有利？

実際の取引となると、人気物件などでは申し込みが集中するケースも多く見られるようになってきます。そういう時に有利になるのが、事前審査に通っているかどうか？です。

基本的には申し込んだ順番になるのですが、一番手であっても、事前審査がまだ通っていないくて、二番手が事前審査に通っていた場合、二番手が契約になるということも多くあります。

また価格交渉をしようとしても、買えるか買えない人と交渉はしてくれない売主さんも多くいますし、大手不動産会社などもこのように誘導していることが多いので、

事前審査は予め通していた方が取引上も有利になるといえるでしょう。

5. 住宅ローンを借りた後に覚えておいてほしいこと

■借りの時だけでなく、返し方にも計画を

一度住宅ローンを借りてしまうと、あとはもうそのまま、という人も少なくありません。しかし、繰上返済などを効果的に利用することによって、総支払額が何百万円と変わってくることすらあります。ライフプランニングをする時は、余裕が出そうなときには繰上返済をするという計画も盛り込むようにしましょう。

■何かあったら相談できる先を見つけておく

いくら綿密なライフプランニングを作成していたとしても、人生は何があるか分からないものです。私もファイナンシャルプランナーですが、いつも顧客には何か予定

外のことが発生したり、しそうな場合にはなるべく早く相談してもらえるように話しています。

正直なところ、**苦しくなってからよりも苦しくなる前の方が、打てる手もたくさんあります**。恥ずかしがらずに何かライフプランニングで大きく変わりそうなことがあればなるべく早く相談しましょう。またそういう時に気軽に相談できる人がいれば、気持ち的にも少しは楽になるのではないのでしょうか。

■色んなセーフティネットがあることを知っておく

今の日本には皆さんが思っている以上に多くのセーフティーネット（救済策）が用意されています。またそれに応じた法律なども制定され比較的利用しやすい環境も整っています。

例えば一時的に返済が苦しくなりそうなのであれば、銀行と交渉して返済スケジュールを変更することも出来ます。

他にも大地震などに被災した時にも減免制度という救済措置も用意されています。これは被災によって家を失ったりした時に、二重ローンで苦しまないように住宅ローンをチャラにするという制度です。東日本大震災の時に特例措置として制定され、熊本地震の時に正式に制度化されました。

■持ち家には賃貸にないメリットがたくさん

住宅ローンを借りるというと、確かに得体の知れない不安やプレッシャーはあると思います。しかし**日本政府は国民がすべからず住宅を持つことを支援しており、セーフティネットはもちろん、住宅ローン減税などの優遇税制もたくさん用意しています。**

それに対して賃貸はこのような優遇税制やセーフティネットは一切ありません。家賃が払わなければ出ていくしかありませんし、団体信用生命保険のような制度もないので、一家の大黒柱に何かあった後でも住宅費用が重くのしかかります。

賃貸のメリットとして状況に合わせて引っ越すことが出来ることが挙げられます。賃貸であれば生活が苦しくなれば、それに見合った賃貸に引っ越せばいいという考え方はです。しかし生活が苦しいということは収入も安定していない状況だったりするので、実は新規でお部屋を借りるのが難しかったりします。

一方持ち家では何かあっても簡単に引っ越すことは出来ません。また持ち家には愛着もあります。それゆえ対策が遅れて、結局持ち家を手放すだけでなく、一家離散なんてこともありえます。

しかし、**事前にきちんとした計画と戦略をもって住宅ローンと付き合うことが出来れば、持ち家という資産は、きっとあなたの暮らしを豊かにしてくれます。**あなたがこれから持ち家を買おうと思う決断をより良いものにするために、住宅ローンに関する正しい知識を身につけ、是非理想の豊かな暮らしを実現してください。

おわりにー

最後までお読みいただきありがとうございます。すこしでもあなたの家探しのお役に立てていただければ幸いです。

文中にありました、ライフプランニングですが、ツールがあってもそれを使いこなす知識も必要であったりします。プロに相談されたい方は、当社でも住宅購入者向けにライフプランニングを提供していますので、是非お気軽にご活用ください。

◎住宅購入で失敗しないためのライフプランニング

<https://www.style-innovation.com/fp/>

また遠方の方であっても、弊社のライフプランニングを受けていただくことが出来ます。

弊社では、「お金で失敗しない、買ってはいけない物件を買ってしまわない、家を買って豊かな暮らしを手に入れる」をコンセプトとした HOUSECLOVER というサービスを全国の不動産エージェントのネットワークを構築し、提

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

供しています。

この HOUSECLOUVER の会員になると、弊社で開催している人気のセミナー動画が見放題になったり、ライフプランニングや個別相談を受けることができます。

登録は無料で、簡単にできます。

登録はこちらから

<https://houseclouver.jp/>

◆提供者：スタイルイノベーション株式会社

代表取締役 宮田明典

HOUSECLOUVER : <https://houseclouver.jp/>

ホームページ : <http://www.style-innovation.com/>

ブログ : <https://blog.style-innovation.com/>

フ ェ イ ス ブ ッ ク :

「住宅ローンで失敗しないために、必ず知っておくべき5つのこと」

<https://www.facebook.com/styleinnovationltd/>

ツイッター : <https://twitter.com/STYLEINNOVATIO1>

イン스타그램 :

<https://www.instagram.com/houseclouver.nagoya/>

メールアドレス : daihyou@style-innovation.com

LINE@ :

<https://landing.lineml.jp/r/1645092826->

[YWXNRwDg?lp=gIZONf](https://landing.lineml.jp/r/1645092826-YWXNRwDg?lp=gIZONf)