

住宅ローンの怖～い話 その1

住宅ローンの金利は「固定金利型」「変動金利型」「固定金利選択型」の3タイプがありますが、ここ数年は固定金利選択型を選ぶ方が圧倒的に多いようです。

なぜかというところ、一つには金利が低いということと、公的金融機関に比べて借入れ手続きが簡単なこと、それと金融機関が積極的に勧めていること、などが上げられます。また施工業者なども、「お任せ」のきく銀行で、当初の金利が低いために借入額を多く取れるから進めているのです。

でも待ってください。これって本当に皆様にとって有利な金利タイプなんでしょうか。

金利3兄弟

固定金利型

ローン契約時点で決められた金利が、返済期間ずっと一定のものと、ある時期から金利が変わる段階金利型の2タイプあります。前者はフラット35が代表的で、後者はJA あんしん計画などがそうです。

変動金利型

年に2回金利を見直すタイプが一般的で、半年毎に新しい金利が適用されます。ただし金利変動があっても返済額は5年間変わらないという決まりがあるため、例えば金利が上がると、返済額のうち利息分が増え、元金分は減るということになります。また5年後の返済額改定の際、金利の上昇幅が大きかったとしても、前回返済額の1.25倍以内というルールもありますが、利息が減る訳ではないので、元金がなかなか

減らない、という現象が起こります。

固定金利選択型

最近最も多く利用されているタイプです。当初一定期間金利が固定されるもので、その期間は3年、5年、が多いようです。この場合、期間終了の前にそれを伝える通知が来ますので、窓口で申請をする必要があります。またその都度1万円前後の手数料がかかります。その通知をうっかりそのままにしてしまうと自動的に変動金利型に変わってしまいます。実はこれが怖いのです。詳細は次回お話ししますが、すぐにお知りになりたい方は相馬までご連絡ください。

souma@jukan.net

金利上昇緊急対策セミナー

住宅資金コンシェルジュ育成セミナー開催中！

「住宅資金アドバイスを制する者が

契約を制する！」

講師：(株)A & Pフィナンシャル 代表取締役 木澤和也氏

企画：住環境ネットワーク情報センター

[相馬 康男](#)

どんなにデザイン力や施工力、工法力が有っても勝ち残れない！

どんなに素晴らしいお客様も、予算に合わない提案をしている様では

100年待っても契約には行き着きません。

住宅ローンの提案の仕方でお客様の予算枠が数百万円変わります。

このセミナーを受ける事であなたが得られるメリット

お客様に最適な住宅ローンを提案できる様になります。

お客様から商談初期段階で最大限の信頼を得る事が出来ます。

資金提案力で他社との圧倒的な差別化が計れます。

継続的に最適な資金アドバイスノウハウを得る事が

出来ます。(セミナーで詳しくご説明致します。)

継続的に最適な資金アドバイスが出来る研修を受ける事が

出来ます。(セミナーで詳しくご説明致します。)

セミナー概要

日 時:2006 年 11 月 21 日(火)

受 付:午後 1:30

開 始:午後 2:00 ~ 午後 4:00

会 場:[住環境ネットワーク本部](#)

費 用:**無料**

募集人数:先着 40 名限定

<お申し込み方法>

御社名(ふりがな)

御社所在地

御責任者氏名(ふりがな)

御連絡先

・御社電話番号

・御社責任者携帯電話番号

・責任者 e-mail

をご記入の上

FAX 03-6418-5516

もしくは

e-mail: info@jukan.net 相馬宛に お問い合わせもこのアドレス迄！

今すぐ！ お申し込み下さい。

早期に埋まってしまう事が予想される為

限定数をオーバーしている際はご容赦下さいませ。