

よくある借換相談には こう対応しよう

ケーススタディ

ここでは、お客様から今よく聞かれる相談を取り上げて、その対応ポイントを解説します。

住宅ローンアドバイザー
山下和之

お客様の相談 ①

2〜3年前に借りた
住宅ローンでも今
借り換えると得するの？



住 宅ローンの借換えでは一般的に、保証料や抵当権設定費用、事務手数料などの諸費用がかかります。それを負担しても毎月の返済額を減らしたり、完済までの総返済額を減額したりできるかどうかが問題です。

そのためには現在借入中の金利水準と借換えの適用金利に一定の差があることが必要になります。ローン残高や残存期間などの条件にもよりますが、金利差0・1%、0・2%程度ではメリットはなく、少なくとも0・5%程度から1%以上の差が必要といわれています。

2年前の借入れでも借換えは「お得」

通常の経済状態ですと、住宅ローン金利は短期間で極端に下がる

ということはないので、住宅ローンを2年前や3年前に借りた人が借り換えても返済負担は基本的に軽減されません。しかしマイナス金利が適用されている今は、軽減されることもあります。

2年前の2014年5月の金利を見ると、メガバンクの変動金利型は0・775%、固定期間（金利）選択型は固定期間2年で0・95〜1・3%、固定期間10年で1・4%でした。また、フラット35は同じ時期で返済期間15〜20年が1・45%、21〜35年が1・73%でした。

それが今はどうでしょうか。変動金利型は2016年5月時点で0・625%ですからさほど借換えのメリットはなさそうです。しかし、固定期間選択型の固定期間2年は0・75%から、固定期間10

年は0・8%から借りられますし、フラット35は返済期間15〜20年が0・96%で、21〜35年が1・08%です。

例えば2年前に借入金額300万円、35年元利均等・ボーナス返済なしで、固定期間選択型の固定期間10年の金利1・4%で借りたとすれば、毎月返済額は9万392円です。

返済を開始して2年経った今のローン残高は2865万2580円ですから、借換えにかかる平均的な諸費用分を加えた2925万円を、現在の固定期間選択型の固定期間10年の0・8%に借り換えるとすれば、残存期間33年を返済期間とした場合の毎月返済額は8万4066円になります。借り換える前の9万392円から6326円の減額です。

フラット35については、2年前に1・73%で3000万円を35年返済で借りている人の毎月返済額は9万5272円ですが、2年後のローン残高に借換えにかかる諸費用を含めた2930万円を返済

40万円となります。この金額で32年返済、金利0・625%に借り換えると、毎月返済額は8万1619円です。返済負担は毎月1330円の減額となりますが、借換えの手間ヒマをかけて実行する甲斐があるのか、少し判断に迷いそうです。

ただし借入時期が4年以上前だと、かなり返済負担が軽減でき、「お得」になります。例えば5年前に3000万円を35年返済、1・475%の金利で借りた人の毎月返済額は9万1488円で、現在の残高は約2660万円。諸費用を含めた2720万円を0・625%、30年返済に借り換えると、毎月返済額は8万2879円です。毎月8609円の軽減ですから、借換効果はかなり大きくなります。

住宅ローンを借り入れてからさほど年月が経っていない人でも、条件などによってかなり得するケースがあるので、お客様の条件をしっかりと聞き取って対応するようにしましょう。

▼こんなトークで対応しよう



2年前に住宅ローンを1・4%で借りただけで今借り換えると得するかな？

よろしければ現在お借入れの金利タイプを教えてくださいませんか？

当初借入れが金額3000万円、35年返済として借換えた返済期間を残存期間33年にした場合、毎月返済額は6326円減ります。

へえ〜

10年間固定金利のタイプだよ

同じ10年固定タイプの金利は今0・8%からとなっております。これで借り換えたときの例をお見せすると――

条件を変更してシミュレーションしますのでお客様の現在のローン残高や今後のご希望についてお聞かせいただけますか

そうだな、たしか――

期間33年、フラット35（21〜35年）の金利1・08%に借り換えると、毎月返済額は8万7989円になります。借り換える前と比較すると月額にして7283円、年間では9万円近い負担の軽減になるので、

変動金利型の場合は4年以上前の借入れが対象

変動金利型については、先ほども触れましたが、2年前だとメガバンクでは0・775%の金利水準でしたから、現在の0・625%に借り換えてもさほどメリットはないかもしれません。しかし、3年前の金利水準は0・875%で、4年前は1・075%、5年前は1・475%でした。

3年前の0・875%の金利水準で、3000万円を35年返済（元利均等・ボーナス返済なし）で借りている人の毎月返済額は8万2949円になります。返済を開始して3年経った今のローン残高は約2777万円。これに借換えにかかる諸費用を含めると28