

# お客様の疑問・悩みもスッキリ解消! 借換え提案時の こんなひと言にはこう答える

借換え提案時にお客様からよく聞かれる質問を7つ挙げ、回答のポイントを解説する。

金指 光伸

## 1 いま借り換えるなら 固定と変動どっちがいいの

こんなトークで回答!

**お客様**…いま借り換えるなら、固定と変動どっちがいいの  
**担当者**…現在は、どちらの金利タイプでお借入れされているのですか  
**お客様**…変動金利です  
**担当者**…失礼ですが、現在の適用金利は何%ですか  
**お客様**…1・6%です  
**担当者**…それでしたら、全期間固定金利でお借換えされても、同じ金利のご利用が可能ですよ  
**お客様**…えっ、そうなんですか。じゃあ変動金利なら、さらに金利は低くなるというわけですね

マイナス金利の恩恵」といった捉え方もされている。  
借換えを検討するお客様が真っ先に考えるのは、「変動金利で借り換えたほうがいいのか、固定金利のほうがいいのか」という点である。答えは「これから金利が『上がる』と考えるのであれば固定、『変わらない』もしくは『下がる』と考えるのであれば変動を選ぶとよいでしょう。ただ、金利の先行きは私たちにも分からないので、あくまでもお客様の判断で選んでください」となる。

### 長期の固定は大幅に低下

ただし、住宅ローンの金利にはマイナス金利導入以降、大きな変化が見られる。それは、短期プライムレートを基準とする変動金利はあまり下がらない一方、長期の固定金利タイプが大幅に下がって

いるという点である。各金融機関が短プラを引き下げず、長プラのほうを下げているからだ。具体的には、変動金利の最優遇金利が年0・6〜0・7%なのに対し、10年固定は0・8〜0・9%、全期間固定金利は1・5〜1・6%といった水準になっている。  
そこで前記のトーク例では、いま借りている住宅ローンの金利をまず聞き、それが全期間固定型で借り換えた場合と同じ水準であることを伝えていく。つまり、「全期間固定で借り換えても、今の変動金利と同じ」ということである。お客様からしたら、この時点で借換えに心が大きく傾く。先にこうしたトークでニーズ喚起したうえで、今までのようにオゾンソックスな金利見通しの質問をして、お客様に判断してもらうのである。

## 2 住宅ローン金利は マイナスにならないの

こんなトークで回答!

**お客様**…住宅ローン金利はマイナスにならないの  
**担当者**…マイナス金利とは、民間銀行が日本銀行にお金を預けるときの金利がマイナスになるということですよ。いままでは銀行が0・1%の金利をもらっていましたが、現在は一定額以上の部分は0・1%を支払うようになったんですよ

**お客様**…じゃあ、住宅ローンの金利にはあまり関係ないのね  
**担当者**…マイナス金利は、銀行が資金を日銀に預けず、企業やお客様にご融資することを促すねらいがあります。ですから、住宅ローン金利も下がっているんですよ

**マ** イナス金利という言葉が独り歩きして、「預金をして

りると利息をもらえるの」といった捉え方をされるお客様が少なくない。実際、住宅ローン金利がマイナスとなつている国もあるので、日本でも絶対ないとは言えない。住宅ローンを借りて利息が増えるなら住宅を建てる人が増えるから、景気の起爆剤にはなる。  
**政策のねらいを伝える**  
しかし、ここは日銀のマイナス金利政策について正確に説明し、理解してもらうことが重要だ。そのうえで、政策のねらいは民間銀行がもっと資金を貸出に回すこと、その際の適用金利を低くすることにあると伝える。  
多くのお客様はマイナス金利がずっと続くとは思っていない。つまり「いまがチャンス」「このチャンスはそんなに長く続かないかもしれない」と思ってもらえる。



## 3 夫婦で借り入れているけど 借換えは別のほうがいいのか

こんなトークで回答!

**お客様**…夫婦で借り入れているけど別々に借り換えたほうがいいの  
**担当者**…いまは、ご夫婦のどちらかが連帯債務者、または連帯保証人となっている住宅ローンですか。それとも、ペアローンでしょうか  
**お客様**…ペアローンです。完全な共働きなので、返済額に応じて持ち分を登記することにしました  
**担当者**…いまのお話ですと、借換えは別々のほうがよいと思いますが、連帯型と比べたメリット・デメリットも理解することが大切です

**夫** 夫婦で住宅ローンを借りる場合、ペアローン、連帯債務型、連帯保証人型の3タイプがある。ペアローンは夫婦が別々に住宅ローンを借りる方式、連帯債務型・連帯保証人型は夫婦の収入を

合算して借りるが、主債務者は「夫または妻のいずれか一人」で、連帯して債務者となるか保証人となるかで、区別される。

### メリット・デメリットを説明

このケースは、いま借りている住宅ローンがペアローンで、夫婦ともバリバリ働き、返済額に応じて持ち分も登記しているというので、いままでと同じペアローンでの借換えがベターと考えられる。  
しかし、メリットとデメリットもある。ペアローンだと借換え手数料等が2本分になるが、連帯債務型、連帯保証型なら1本で済むこと、団信はペアローンだとそれぞれ加入するが、他の二つでは加入が主債務者のみであること、連帯保証型では住宅ローン控除が主債務者のみとなること等を説明し最終的な判断をしておこう。

