

# ケース で学ぶ

ここでは10個のケースを挙げ、借換え提案の流れやポイントをケーススタディ形式で解説する。

# リスクを解消する 借換えアドバイス

Case 1~5,7,8\_ 井上 光章 株式会社FPアルトゥル 代表取締役  
ホームローンドクター株式会社 執行役員

Case 6,9,10\_ 淡河 範明 ホームローンドクター株式会社 代表取締役

## Case 1

金利が高い住宅ローンのほうを選んだ例①

## 金利だけでなく トータルコストの 比較で選ぶ

35Sを使って戸建て住宅を購入した。最近、金利が下がったことが知っていたが、フラット35Sの金利引下げ期間中であることから借換えをしてもあまり効果がないと

**住** 宅ローンの借換えの際にはできるだけ有利になる住宅ローンを選びたい。その際、多くの相談者は金利の低さで判断しがち。しかし、借換え先の判断では、金利だけでなく手数料等も含めたトータルコストでの比較が必要だ。

**金利引下げ期間中でも  
メリットが出る場合も**

2017年5月のフラット35の金利は1・06%。一方、Aさんのフラット35Sは金利引下げがあっても1・71%であった。ここ数年、フラット35等の長期固定金利の金利低下が大きいため、Aさんのようにフラット35Sの金利引下げ期間中であっても借換えでメリットが出る人が多い。

Aさんに家計の状況をお聞きしたところ「住宅購入後、思ったよりも貯蓄が増えていない」とのこと。住宅購入後貯蓄ができていないという人は多いが、だからこそ現在の低金利は借換えでその状況を打破する大きなチャンスだといえる。

**フラット35以外の  
全期間固定が有利なことも**

Aさんには金利上昇リスクは取りたくないという要望があったこ



### 相談者Aさんの家族構成

Aさん	44歳	会社員
妻	42歳	専業主婦
長女	8歳	
長男	6歳	



### 借換え前の住宅ローンの条件

金利タイプ	フラット35S
金利	現在 1.71% 2020年から2.71%
当初借入額	1,950万円
毎月返済額	現在 61,732円 2020年から69,170円
返済期間	35年
借入時期	2010年6月
借換え時残高	1,647万円



### 借換え後の住宅ローンの条件

金利タイプ	全期間固定金利
金利	1.120%
借入額	1,703万円
返済期間	28年
毎月返済額	59,070円