



金利上昇に不安を抱く お客様からの 質問への対応法

住宅ローン金利の上昇に不安を感じたお客様からの質問への対応を解説する。

- ①～④ 金指光伸 地方銀行OB
藤原FP事務所・藤原アセットプランニング合同会社代表
- ⑤～⑧ 藤原久敏

質問 1

変動金利が大幅に上がったたら返済が負担になりそうだと不安なんだけど…



3 月のマイナス金利解除で最も不安を感じたのは変動金利で住宅ローンを借りているお客様に違いありません。この不安を解消するには三つの方法がある。一つ目は全期間固定金利型に借り換える方法だ。二つ目は昇格・昇給などによって、将来的にはいまよりも家計にゆとりが持てることを想定し、その時点までの返済を固定金利にする方法。例えば、10年の固定金利期間選択型にする方法が挙げられる。そして三つ目は、将来の金利上昇リスクに備えて資金を蓄える方法だ。

全期間固定金利にすれば、変動金利が大幅に上がって返済額が増える心配からは解放される。だが、5月現在のフラット35適用金利が年1・83%であることを考えると、いまよりも1%以上も高い適用金利になってしまふ。同じことは10年固定でもいえる。

固定金利の返済額との差額を積立する方法も

以上から、フラット35で借りたと仮定して、その場合の返済額と現在の返済額の差額を積み立てて、金利上昇した際の繰上げ返済の原資にする方法が最も現実的といえる。

お客様の気持ちに寄り添いつつ、「フラット35への借換えて金利が上がる心配はなく、なりませんが、その代わり金利が〇%上がるので返済額が増

加します」「変動金利は低金利メリットがあるので、その分を積み立てて、金利上昇時の繰上げ返済資金にしてはいかがですか」などと続ける。万が一、変動金利が大幅に上がったとしても、繰上げ返済によって借入額を減らせば、月々の返済額の増加は抑えられる。お客様の不安も緩和されるはずだ。

POINT

- 固定金利への借換えで金利上昇リスクはなくなるが、適用金利が高くなる
- 固定金利の場合の返済額との差額を繰上げ返済のために積み立てる方法も

質問 2

変動金利で借りているんだけど金利上昇リスクを減らす方法はある？



質問①の解説のように、金利上昇リスクを減らすには固定金利への借換えが有効だが、現時点では固定金利と変動金利の差が大きすぎ。例えば、年0・475%で借りているお客様に、年1・83%のフラット35、年1・6%の10年固定金利期間選択型での借換えを勧めるのは得策とは思えない。

このような質問をするお客様は、「家賃よりも少ない返済額でマイホームが買えますよ」といったハウスメーカーのセールスを聞いて、過去の金利推移からは信じられないくらい低い水準の「変動金利ありき」で住宅ローンを組んでいることが多い。

そのため、適用金利が上がると、返済額が増える借換提案は、強い拒絶反応を生んでしまふ。しかしそれを承知で、まずは「金利上昇リスクへの対応方法としては、固定金利で借り換える方法があります」と言ってみよう。

すると「でも金利が上がっちゃいますよね」などといった反応が得られる。そうした

ら、「フラット35で借り換えたと仮定して、その差額を毎月積立し、金利上昇リスクに備えてはいかがでしょうか」と視点を変えよう。

例えば、残債3000万円・残期間30年で、適用金利年0・475%のお客様が、フラット35の年1・83%で借り換えた場合、毎月の返済額は8万9428円から10万8352円となり、1万8924円増加する。この金額を、フラット35で借り換えたつもりで積立貯蓄に回すのだ。

積立貯蓄を活用して繰上げ返済原資を準備

金利上昇リスクとは「金利上昇によって月々の返済額が

増加し、返済が滞るリスク」である。金利上昇時に繰上げ返済をする原資があれば、繰上げ返済することによって残債を減らし、毎月の返済額を抑えることができる。1万8352円は積立に回せなくても、月1万円でも積み立てることで年間12万円、10年で120万円の貯蓄となる。それだけの資金が固定金利に借り換えたつもりで貯められれば、それが心の余裕につながる。

金利上昇に対する備えができていれば、いざというとき怖くない。

POINT

- 金利差のある固定金利への借換えは適用金利が上がり、返済額が増加する
- 繰上げ返済することで金利上昇リスクを減らすことができる