



金利上昇で案件増加!

住宅ローン見直しの 相談にはこう対応しよう

変動金利から固定金利への借換えや繰上げ返済への相談対応について、お客様が抱えがちな懸念点と対応のポイントを解説する。

山下和之 住宅ジャーナリスト

1 住宅ローンを見直す お客様の懸念点

練っておく必要がある。

返済額増加や元金の
減少の鈍化が懸念点に

の不安が高まるのが懸念される。
また併せて、元金の減りの鈍化も懸念点である。

変動金利では一般的に5年間は返済額を変えないものの、その間に金利が上がったときには、毎月返済額のうち利息分と元金分の割合を調整して対応する。金利が上がれば、その分だけ毎月返済額における利息分の割合が増え、元金分が少なくなる。

結果、ローン残高の減りが遅くなってしまいうわけで、お客様がそうした仕組みを知らない場合、なぜ元金が減らないのかなどと不安や不信感を抱かれる可能性がある。金融機関の担当者は正しく説明できるようにしておきたい。

2 024年3月にマイナ
ス金利政策が解除され

た。短期金利がマイナス0.1%からプラス0.1%に引き上げられ、今後も段階的に引き上げられるのではという観測が強まっている。

これまでは世界的に長期金利が上昇し、長期金利に連動する固定金利型住宅ローンの金利上昇が中心だった。しかし今後は、短期金利に連動する変動金利型についても上昇の可能性が高まってくる。

住宅金融支援機構の調査によると、現在は住宅ローン利用者の7割以上が変動金利型を利用しているため、お客様の金利上昇への不安が高まり、窓口等で相談されるケースが増えるだろう。対応策を

未払い利息のリスクは
ゼロではない

最悪の場合には、利息分だけで毎月の返済額を上回ってしまうこともあり得ないわけではない。

そうなると、毎月返済額を上回った金額は「未払利息」とされ、毎月約定どおりに返済しても、元金が減るところか、未払利息という名の残高が積み重なっていくことになる。どれだけ返済しても残高が減らないどころか、むしろ増えていくという、お客様にとって非常に恐ろしい事態である。

現在0%台の前半で利用できる変動金利型の金利が3%台まで上がらないと「未払利息」は発生しない。とはいえ、当面はそんなことはあり得ないにしても、その可能性がゼロとはいえないことだけは頭に入れておいたほうがよ

2 借換え&繰上げ返済の 相談への対応のポイント

借換え

住宅ローンの借換えというのは、通常は金利の高いローンを金利の低いローンに借り換えて、毎月の返済額を減らしたり、完済までの総返済額を減らしたりするために実行するのが一般的である。

金利差によって返済額が少なくなることを利用して、残りの返済期間を短縮し総支払い額を抑制、一層借換えの効

かと、相談に来られるケースが増えるかもしれない。

もちろん熟知しているお客様だけでなく、漠然と不安を感じているお客様も少なくない。

いはず。そうしたお客様にも適切にアドバイスできるように、借換えと一部繰上げ返済の知識を深めておきたいところだ。

果を大きくしようと考えるお客様も少なくない。

ただしこれからの借換えについては、金利の低い変動金利型ローンを利用されているお客様が、金利リスクを考慮して、金利が上昇しても適用金利が変わらず、返済額も増えない固定金利型へ借り換えのケースが多くなるのではないかと考えられる。

その場合、変動金利型に比べて借換え先の固定金利型のローンは金利が高いので、返済額が増える可能性がある点に注意しておく必要がある。

2024年4月現在、多くの銀行では変動金利型住宅ローンは0%台で利用できるが、固定金利型は固定金利期間選択型の10年固定で1.0%前後、35年の全期間固定金利型で1%台後半〜2%近い金利が多い。それだけに、借換えによって適用金利が上がってしまい、返済額が増える可能性が高い。

これまでの低金利時代においても、全期間固定金利型に借り換える人では、借換えによって適用金利が上がり、返済額が増えたという人が少な

