



生活にナニカト役立つ連載コラム つぶやき「がんちやん」の 知恵袋 Vol-17



■プロフィール
さいとう ひろかつ
齋藤廣勝
株式会社
トータルライフサポート代表取締役
日本FP協会会員

- CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
- 1級ファイナンシャルプランニング技能士
- 日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
- 住宅ローンアドバイザー



今月のテーマ

-“住宅ローン”重い腰を上げるⅡ-**今月のつぶやき**

前回は、旧住宅金融公庫から融資を受けているケースをシミュレーションしてみたが、その効果が絶大であることはお分かりいただけただろうか。

今回は「我が家は公庫じゃないから関係ない」と、どっかり据えられている皆様の重い腰を持ち上げたい。

なぜ、効果があるにも拘らず何もしない方が多いのだろうか? “もったいないお化け”が出るゾ!

理由その1:借換が出来ないと思っている

現在の金融機関に相談したら借換が出来ないと言われたので諦めている。というケースが結構多い。それは出来ないということではなく、同じ金融機関内では出来ないということだ。前回触れたように「借り換える」ということは、他の金融機関に乗り換えることなのだから、融資をしている銀行にしてみれば当然に出来ないという回答が返ってくる。

「借換をお考へあれば、他の金融機関で相談してみたらいかがでしょうか?」という回答を期待したいが、よそに逃げるお客様にそんな親切な言い方をしてくれる銀行員がいるだろうか…!?(いたら嬉しいが、まあ…。)やはり、相談するところを選ばねばならない。

理由その2:過去にもう借り換えをしている。

借換は1回するともう出来ないと思っている貴方、ご安心ください。何度も出来ます。こここのところ金利水準が下がっていますので、効果が認められたら何度も出来ます。

理由その3:他に取引している金融機関がない。(口座が無い)

取引している銀行でなければ、相談にのってもらえないと思っている方がとっても多い。口座がなかったら作ればいいだけの話です。取引のない金融機関にしてみれば、新規のお客様を開拓できるのだから大歓迎してくれるはずだ。

どうです?腰の具合は少しは軽くなったでしょうか?



表1	融資年	融資額	返済期間	金利	返済額
元利均等	毎月返済分	2,000万	35年	1.00%	56,457円
3年固定	ボーナス返済分	500万			84,833円
合 計		2,500万	年間返済額		847,150円

断が必要とされる。
いが、その時々の経済情勢を踏
まえ、長期的な視野にたつた判
断となる。
それが有利というものではな
い見良い事すべく見えるが、
メリットとデメリットは表裏一
体となる。

3年固定(選択)タイプの特徴は、3年間は優
長期の固定と比べると、金利
が低い分返済額が少なくて済む
し、年収に占める返済負担率が
低いため借入可能額は多くなる。
年など)が変動金利かを選択す
ることとなる。
長期の固定と比べると、金利
遇金利が適用される。4年目に
は改めて固定金利(3・5・7・
10年など)が変動金利かを選択す
がスタートした。(表1)
AさんはH17年(5年前)にB銀行から
2500万円を元利均等選択型金利で3年
間固定で融資を受けていた。
住宅メーカーの『現在のアパートの家賃と同
じ位でマイホームが手に入れます』という、広
告案内が実際に魅力的だったからだ。(1.00%
3年間固定の金利で紹介)これはチャンスとば
かりに早速実行。かくして、住宅ローンの返済

■現在の融資条件と返済概要

保険と暮らしの相談センター

お気軽にご相談ください。

- 家計の管理 ●お金の運用
 - 保険やローンの選択・見直し
 - 年金 ●教育 ●住宅、相続etc…
- 皆様の生活設計をより良いものにするためのお手伝いをいたします。

TEL 018-827-7611
Fax 018-827-7610
URL <http://tls-akita.co.jp>

**無料相談会
受付中!** 好評
保険と家計の
まるごと診断致します。



4年目以降の選択肢

それでは、4年目以降の選択肢はどうなるのだろうか？

それまでの優遇金利の適用はなくなるため、通常は大きくアップしてしまった。Aさんの場合の4年目の基準金利は表2の通りであった。

この中のどれを選ぶかは改めてAさん自身が判断することとなる。

この金利は4年目時点での基準金利が適用されるため、金利の動向次第では上昇することもあるし、下降することもある。当然といえば当然であるが、意外にも多くの方が4年目の現実を理解していないのである。

表2	基準金利 (平成20年)	年間返済額	
		毎月	ボーナス
現在(3年固定)	1.000%(優遇金利)	56,457円	84,833円
3年固定	2.500%	70,214円	105,675円
5年固定	2.800%	73,177円	110,157円
10年固定	3.550%	80,881円	121,779円
変動金利	3.125%	76,464円	115,126円

この時点で借換の選択肢は全く眼中に無かつたのである。当然に融資を受けている金融機関からの借換の話は出るはずも無い。

4年目の返済額

Aさんが選んだ選択は金利は高くなつたが、とりあえず5年間の返済額に変更は無いとの安全感を優先させたものだ。

結果として、4～8年目の返済額は表3のようになり、なん

と年間25万1288円(月換算では20941円)の返済額アップとなつたのだ。

よつやく借換へ

Aさんが借換に気付いたのは、友人の勧めによるもので、ようやく借換に向かって行動開始。5年経過時の残債額の2369万(諸費用およそ50万含む)を、C銀行から10年の固定金利で借り換えることにした。

Aさんは4年目になつて、初めて返済額アップの具体的な数字を知ることとなるが、それまでは4年目の返済額がどれほど上がるかについて、全く予想だにしていなかつたのである。

かくして、Aさんは今後の上昇を恐れて、固定期間の最も金利の高い10年固定(3.55%)を選ぼうとしたが、返済額のあまりの上昇に絶句、毎月の返済額…56457円→80881円ボーナス返済額…84833円→12万1779円となり、年間返済額は31万2238円ものアップとなつてしまつた。

結果として5年固定(2.80%)を選択したのである。

表2と比較してみると、大きく削減されました。そして、今後10年間は1.7%で固定されるため、当面の負担増も解消されることになりました。

軽減効果の総額

借り換え費用がかかると心配していましたが、それを加えた融資になつたため、自己資金としての持ち出し金は0。

Before & afterは表5のようになる。

表3	融資年	融資額	返済期間	金利	返済額
元利均等	毎月返済分	2,000万	残32年	2.80%	73,177円
5年固定	ボーナス返済分	500万			110,157円
合 計		2,500万	年間返済額		1,098,438円

表5	金 利	毎月返済分	ボーナス返済分	年間返済額
Before	毎月返済分	73,177円	110,157円	1,098,438円
After	ボーナス返済分	66,880円	103,313円	1,009,186円
差 額		6,297円	6,844円	89,252円

来月号は…！

次回は「シミュレーションⅢ」。

繰り上げ返済効果の実際を取り上げます！

乞うご期待！

