

「あなたの住宅ローンは今後の変化に対応できますか？」こう聞かれると、戸惑う人も少なくないでしょう。将来に漠然とした不安を抱える世の中だからこそ、住宅ローンについても「この先ちゃんと返済していけるか?」「こんなに低金利になるとは思っていなかった」など心配のタネも多くなっています。「数年前のあなた」に合った住宅ローンが「今、そしてこれからのあなた」にとってぴったりとは限りません。



今回は、住宅ローンを上手に見直すために知っておきたいキホンについてご説明します。

**まとまった資金があれば「繰上返済」をしましょう。**

まとまった資金で繰上返済をすると、住宅ローンの将来の支払利息を軽減できます。金利が低く預貯金の利息が増えない場合など、貯めるよりも将来の返済分を着実に減らすほうが金額的にも効果が大きくなります。

繰上返済には「期間短縮型」・「返済額軽減型」の2つのパターンがあります。それぞれの特徴は以下のとおりです。

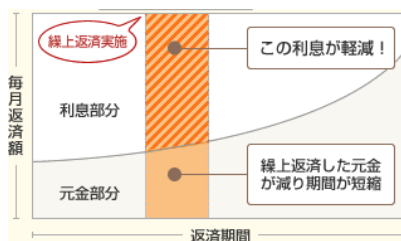
**■期間短縮型**

特徴:

- ・毎月の返済額は同じ
- ・返済期間が短くなる

メリット:

- ・利息軽減効果は「返済額軽減型」よりも大きい



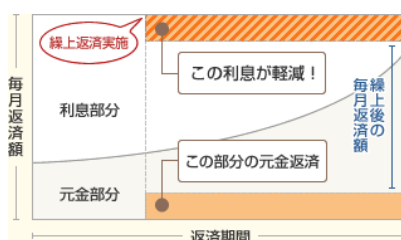
**■返済額軽減型**

特徴:

- ・毎月の返済額が減少
- ・返済期間は同じ

メリット:

- ・返済額が減少し、家計を安定させるのに効果的



**繰上返済の効果ってどれくらい違うの？**

繰上返済を行う際は、「期間短縮型」・「返済額軽減型」のいずれかを選択します。同じ時期、同じ金額を繰上返済する場合、「期間短縮型」の方が利息軽減効果が大きくなります。

(借入額1,500万円金利2.7%(固定)30年元利均等返済の場合)

約100万円 繰上返済した場合	期間短縮型		返済額軽減型
	軽減利息額	短縮される返済回数	軽減利息額
1年後(13回目)	1,086,335円	34回分	443,145円
2年後(25回目)	1,029,437円	33回分	426,253円
6年後(61回目)	891,866円	31回分	443,145円
11年後(121回目)	656,277円	27回分	295,280円

**上手に繰上返済をするポイントは？**

- ・支払利息軽減効果・・・「**期間短縮型**」>「**返済額軽減型**」  
「**期間短縮型**」のほうが、繰上返済を実施した時点で着実に支払利息の軽減分を確定することができます。
- ・繰上返済時期・・・早ければ**早いほど効果が高くなります**。
- ・注意点・・・繰上返済には取扱機関やローンのタイプによって、1回あたり数千円から3万円程度の**手数料**がかかることがあります。あらかじめ確認し、手数料がかかる場合は、ある程度まとめて実施したほうがより効率的です。

**繰上貧乏にならないために**

繰上返済を行えば、利息軽減効果があるのは事実ですが、繰上返済をしすぎて他のローンを借りることになっては意味がありません。子供の教育資金・老後の生活費等、**将来の家計の変化を考慮して、定期的に見直しをしましょう。**

**金利が高い場合は「借り換え」を検討しましょう。**

住宅ローンの借り換えとは、新たな住宅ローンを借り入れて得た資金で、今までの住宅ローンを一括返済することです。今までの金利より低い金利のものに借り換えることにより、支払利息を軽減する効果が得られます。

**借り換えの効果ってどれくらい違うの？**

借り換えの効果は、**金利差**があればあるほど、**残りの返済期間**が長ければ長いほど、また**ローン残高**が大きければ大きいほど効果がでできます。

(借入額3,000万円、期間30年間、残期間25年で借り換えた場合※)

	借換え前 (金利4%)	借換え後 (金利3%)	諸費用	正味の負担 軽減効果
年間返済額	171.8万円	154.4万円	70.7万円	364.3万円
返済総額の軽減	435.0万円 (年間差額17.4万の25年分)			

(借入額2,000万円、期間20年、残期間10年で借り換えた場合※)

	借換え前 (金利4%)	借換え後 (金利3%)	諸費用	正味の負担 軽減効果
年間返済額	145.4万円	138.7万円	27.9万円	39.1万円
返済総額の軽減	67.0万円 (年間差額6.7万の10年分)			

※担保評価などには問題なく、全額借り換えが出来たと仮定した場合。

**住宅ローン借り換えが出来ないケースって？**

借り換えは、どの住宅ローンでもできるわけではありません。以下の場合等には住宅ローンの借り換えができません。

- ・**公的ローン**への借り換え
  - ・**同じ金融機関内**で1つの住宅ローンから別の住宅ローンへの借り換え
  - ・担保評価もその時点で行われるので、**担保割れ**している場合(なお、一部の金融機関では、担保割れでも対応できるような借り換えローンを取扱っています。)
  - ・過去1年間の**支払いに延滞**がある場合
- といった点に留意して、利用できるかどうかを検討しましょう。

**住宅ローン借り換えの注意点は？**

新しいローンを組むことと同じなので、**諸経費**がかかります。コスト(ローン契約書印紙代、事務取扱手数料、保証料、登記費用等)も含めて、**返済総額の軽減効果**があるかどうかをチェックすることが必要です。

また、**当面の金利が低くなる**からと固定金利型から変動金利型や固定金利選択型に借り換えた場合は、**将来の金利上昇リスク**を負うこととなります。現在の返済額だけでなく、トータルで利息軽減効果が出るかどうかを同時に十分考慮する必要があります。

**上手な住宅ローン借り換えのポイントは？**

住宅ローン借り換えを「金利」や「手数料」だけで考えていませんか？上手な借り換えをするためには、「**住宅ローンの返しやすさ**」を考えましょう。ポイントは、「**繰上返済の手数料**」、「**金利の組合せ**」、「**返済方法**」、「**その他サービス(保険や諸費用割引)**」等、**将来の家計の変化に対応できるもの**・**定期的に見直しをしやすいもの**を選びましょう。

〒760-0062 高松市塩上町3丁目1-1  
TEL:087-834-0122 FAX:087-862-0988  
ホームページ: http://www.funai-t.co.jp/  
メルマガ好評配信中! http://www.funai-t.co.jp/melmaga/index.php  
※2009年9月1日現在の情報に基づき制作しています。