

住宅ローンを
見直したい方のための

住宅ローンでよくある Q&A講座



K2FP事務所
栗山 直樹

E-mail kuriyama@k2fp.net
電話 029-819-0389

ごあいさつ

はじめまして。

K2FP事務所代表の栗山直樹（くりやまなおき）と申します。

私は、住宅ローン見直しに面倒くささを感じている方や、住宅ローンの返済に苦しんでいる方に対して

「金融機関の取次ぎ」

「審査に通るためのアドバイス」

をご提供し、住宅ローンの返済が軽減されることで生活を豊かにするお手伝いをさせていただいています。

このレポートでは、

「現在、住宅ローンを返済中の方」

の多くがお持ちの悩みと、その回答についてまとめました。

もし、あなたが「住宅ローンを返済中だけど、なんとかならないかしら」「少しでも返済をラクにしたい・・・」という思いをお持ちでしたら、もしかしたらこのレポートがお役にたてるかもしれません。

もしよろしければ、最後までお付き合いいただければ嬉しいです。

目次



P.3 住宅ローンを「借換え」として何でおトクなんでしょうか？



P.5 借換えには諸費用がかかるって聞いたんですがいくら必要でしょうか？



P.7 クレジットカードの延滞履歴があるのですが、借換えできないでしょうか？



P.9 現在、固定金利で借りています。変動金利の方が毎月返済額が少なくなると聞いたのですが、どの金利が良いのでしょうか？



P.11 繰り上げ返済はどのタイミングでするのがおトクでしょうか？



P.13 借換へのほかに返済の負担を軽くする方法はあるでしょうか？



P.15 借換をするのではなく、今の金融機関で金利を下げてもらえるのでしょうか？



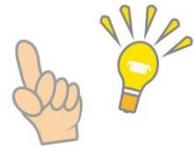
P.17 発行者プロフィール

質問1



Q. 住宅ローンを「借換え」するとなぜおトクなんでしょうか？

A. 「低金利」の住宅ローンへ借り換えることで毎月の返済額の軽減や、総返済額を減らすことができます。



住宅ローンは返済期間が長いので、金利がたった1%変わっただけでも支払額に大きな差が出ます。

<借換え事例～毎月返済額を減らす場合～>

- ◎ 残高 2,700万円
- ◎ 残期間 24年
- ◎ 現在の金利 2.05% ⇒ 1.05%へ借換え

	現在 (金利 2.05%)	借換え後 (金利 1.05%)
毎月返済額	約11万9千円	約10万6千円(△1万3千円)
支払総額	約3,421万円	約3,035万円(△386万円)

諸費用 が約70万円かかりますが、それを差し引いても約316万円のメリットが得られます！
毎月1万3千円を貯金したら24年後には316万円が増えているということ。老後の資金になりますね。

一般的に、住宅ローンを借換えしてメリットが出るケースは、

- ◎ 新しく組む住宅ローン（借換え先のローン）との金利差が1%以上
- ◎ 現在の住宅ローン残高が1,000万円以上
- ◎ 現在の残りの返済期間が10年以上

といわれています。

ただ最近では、顧客獲得のために銀行間での競争が激しくなっており、手数料が以前より安くなっているなど上記に該当しない場合でもメリットがでるケースもあります。



借換えでは、「返済期間を短縮する」こともできる。

金利が下がるので、毎月返済額も軽減されるのですが、中には「毎月返済額は今と同じ金額でも返済できる」という、場合もあります。

そのようなケースでは、**毎月返済額はほぼ同じ金額で、期間を短くして借り換える方法**があります。

ただし、一旦返済期間を短くすると、後から延ばすことは困難なので慎重に行ってください。

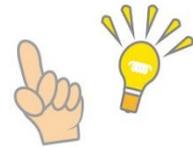


質問2



Q. 借換えには諸費用がかかるってきいたんですが、いくら必要でしょう？

A. 住宅ローン残高、残りの返済期間によりますが、例えば2,500万円、25年の場合は約70万円ほど諸費用が必要です。



借換えは手数料や登録免許税などの諸費用がかかるので、返済額を減らしたい場合は、諸費用等を差し引いてもメリットが出るケースでないと意味がありません。必ず事前にシミュレーションを！！

借換え時の諸費用は何があるの？

主な諸費用は下記のとおりとなります。

(金融機関によって必要な諸費用は変わります)

1. 抵当権設定関連費用

- ・登録免許税・・・抵当権設定に必要で、借入額の0.4%必要
- ・司法書士報酬・・・約7万円～10万円
(司法書士による)

2. 印紙税 約2万円 (借入金額による)

3. 保証料 借入額によって変動

4. 事務手数料 金融機関による。

- ・定額の場合、約3万円～約10万円。
- ・定率の場合、借入額の約2.16%

5. フラット35の場合は団体信用生命保険料

民間金融機関の場合は、金利に含まれている場合が殆どなので別途支払いが不要。

例) 残高2,500万円 残り返済期間25年の場合

項目	概算費用
登録免許税(抵当権設定)	10万円(借入額の0.4%)
司法書士報酬	約10万円(司法書士による)
事務手数料(金融機関による)	定額の場合 約3万円
保証料(保証会社)	約43万円
印紙税	約2万円
抵当権抹消費用	約2万円
合計	約70万円

※フラット35の場合は、団体信用生命保険料が上記の合計額+約128万円(25年間で) 必要です。

諸費用は金融機関によって金額が異なるので、事前にきちんと確認をしましょう。



質問3



Q. クレジットカードの延滞履歴があるのですが、住宅ローンは借りられないのでしょうか？

A. 延滞の状況によっては借換えできる可能性があります。  

金融機関によって審査基準が異なるのであきらめることはありません。

例えば、

	A銀行	B銀行
審査基準	・ <u>過去6か月以内</u> に延滞がないこと	・ <u>過去2年間</u> に一度でも延滞がないこと
分割、リボ払い	・リボ払いを利用していないこと	・リボ払いは個々の審査による

ただし、支払い方法を「分割払い」や「リボ払い」にしている場合注意が必要です。分割払いやリボ払いは、「今、お金が支払えない人」「支払いを先延ばしにする人」と判断されることが少なくありません。そのため、仮に過去6か月以内に延滞がなかったとしても、リボ払いを利用しているために上記のA銀行でも審査に通らないことがあるのです。

カードの支払い延滞を防ぐウラ技！

◎返済日までに返済口座への資金移動を忘れてしまったケース

このようなケースの場合、「マイナスをカバーするだけのプラスの要素」があれば審査が通る可能性はありますが、マイナスの要素が重なりと審査は否決となります。そこで返済が遅延気味になってしまう人にオススメしたいのが、銀行の定期預金担保自動融資です。

◎銀行の「定期預金担保自動融資」とは？

金融機関の「総合口座」をご存知でしょうか？総合口座とは普通預金に定期預金や積立定期預金などがセットされたものです。

総合口座では普通預金の残高が0円になっても、定期預金（積立定期預金）に残高があれば定期預金を担保に自動借入ができます。

例えば、普通預金の残高が0円でもクレジットカードや公共料金の引き落としが延滞することなく期日にちゃんと引き落としされます。

この定期預金担保自動融資がオススメな理由としてあげたいのが、金利が低いことです。



一般的には定期預金金利に0.5%上乗せした金利の0.51%で自動借入が出来ます。（これに対してクレジットカードのキャッシング金利は通常10%台です）

◎総合口座の自動借入は個人情報にのりません

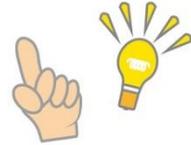
自動借入は返済するときも手間がかからず、普通預金に入金されれば自動的に返済となります。

質問4



Q.現在、固定金利で借りています。変動金利の方が毎月返済額が少なくなると聞いたのですが、どの金利が良いのでしょうか？

A. 自分にとっての最適な住宅ローンというのは、家族構成、収入、返済期間などによって異なります。



自分にとって最適な住宅ローンというのは、家族構成、収入、返済期間などによって異なります。

自分にとって、どんなローンが最適なのかを知るには「ライフプラン」を作成されることをお勧めします。たとえば、変動金利で将来金利が上がっても返済していけるのか？といった、ご家庭に適した住宅ローンの選定や、奥さんは仕事を続けた方がいいのか？子どもにはどんな教育を受けさせることができるのか？といった生活設計ができるようになります。

◎変動金利の特徴

半年ごとに金利が見直される住宅ローンです。

おススメの方	メリット	デメリット
・短期間で返せる人	・固定金利型と比較して低金利。	・急な金利上昇の場合、元金の返済が進まず、利息ばかりを支払うような可能性あり。

◎固定金利期間選択型の特徴

固定金利期間選択型とは、融資実行時から「当初数年間の金利が固定されている特約を結ぶ」住宅ローンです。

おススメの方	メリット	デメリット
・これから教育費のかかるお子様がいらっしゃる方。	・固定期間中は金利上昇のリスクを避けられる。 例えば12歳のお子様がいる場合、10年固定を選択すれば、最も教育費用がかかる10年間は支払いが一定のため資金計画がたてやすい。	・借入時に固定期間終了後の返済額が確定されないので不安。

◎全期間固定金利の特徴

融資実行時に借入当初から完済までの金利が決定しているため、返済額もずっと変わらない住宅ローンです。

おススメの方	メリット	デメリット
・金利上昇時に対応できないため、収入がそれほど高くない方。	・完済までの金利が決定しているため、今後の資金計画がたてやすい。	・固定期間選択型や変動金利型よりも金利は高い。

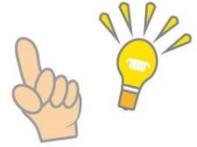
上記は一例です。各家庭の将来設計や、返済計画によって、どの金利タイプが自分に合っているかは変わってきます。そのため、ライフプランは重要です。

質問5



Q. 繰り上げ返済はどのタイミングでするのがおトクでしょうか？

A. 損得だけで考えると、繰り上げ返済は、早い時期に行う方が得です。しかし、将来かかる教育資金や、いざというときに自由に使える資金を確保した上で、繰上返済するのがおススメです。



繰り上げ返済は、返済の早い時期に行う方がおトクです。

【繰上返済を効果的に利用する】

- ◎ 繰上返済は早い時期に行うほうがメリットが大きい。
- ◎ 複数の住宅ローンを借り入れている場合どのローンの繰上返済をするか？



- 優先順位1. 金利が高いローン
- 優先順位2. 残存期間（残りの返済期間）が長いローン
- 優先順位3. 残存金額（残りの返済額）が多いローン

繰り上げ返済の注意点

繰上返済は**計画的に、余裕資金**で行うことが大切です。

◎ 繰上返済は予備費を残せる範囲で

繰上返済をする際には**手元に余裕資金を残すこと**が、大切です。よく、余裕資金は生活費の半年分とか1年分と言われます。これは、万一収入が途絶えた場合に備えてということです。夫だけの給料なのか、共働きなのか？といった環境によって、ことなりますので、きちんと考えて繰上返済しましょう。

特に固定金利期間選択型のローン（5年固定、10年固定など当初の数年間、金利が固定されているもの）を組んでいる場合、「早く繰上返済したほうが良いから」と返済しすぎると、**固定期間終了時に金利のアップによる返済額が増加し、生活が厳しい状態**になってしまう場合があります。



◎ 繰上返済の資金を使って、**借換えをするほうがメリットを得られることがあります**。繰上返済と借換え、どちらが良いか？ シミュレーションしてから行うといいでしょう。

◎ 住宅ローン借入金特別控除を受けている場合



繰上返済したために、当初の借入から通算して返済期間が10年未満となってしまう場合、それまで受けていた住宅ローン借入金特別控除が受けられなくなります。

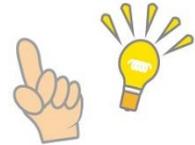
質問6



Q. 借換えのほかに返済の負担を軽くする方法はあるでしょうか？

A. はい。

住宅ローンの条件を変更することで返済負担を軽減することができます。



現在の住宅ローンの「条件を変更する」ことで、返済負担を軽減することができます。

- ◎ 返済期間の延長
 - ◎ 一定期間利息だけの返済
 - ◎ 金利の引き下げ
- などがあります。

条件変更の場合も審査はありますが、借換えの審査に比べるとかなりハードルは低くなっています。例えば、今まで延滞することなく住宅ローンを返済している、現在も働いており収入を得ているといった内容です。また、条件変更をすることによって、今後返済できる証拠を示すことも必要です。

【注意点】

返済期間の延長や、一定期間利息だけの返済をすることによって、毎月返済額は軽減しますが総支払額は増えてしまいます。どの対策が良いのか、総合的に判断するようにしましょう。

期間延長、利息のみ返済以外の条件変更例

【毎月払いを減らしたい】

- ◎ 毎月払いをボーナス併用払いに

メリット	デメリット
毎月の返済額が減る	総返済額が増える

※逆に、ボーナス併用払いを毎月払いのみに変更すると、毎月の返済額は増えます。

【総返済額を減らしたい】

- ◎ 毎月払いの返済額を増やす

メリット	デメリット
期間が短縮でき、総返済額も確実に減る	一度期間を短縮すると期間延長に応じてくれない

- ◎ 元利均等返済から元金均等返済に

メリット	デメリット
総返済額が減る	毎月の返済額が増える。取扱う金融機関が少ない。

【金利を引き下げる】

メリット	デメリット
諸費用がかからない。借換えでメリットが出ない方でも返済軽減ができる	金融機関と交渉しなければならない為、自分では難しい

条件変更を活用する場合は、毎月の返済額と総返済額のバランスなど慎重に計画をたてることがおススメです。



質問7



Q. 借換えをするのではなく、今の金融機関で金利を下げてもらえることはできるでしょうか？

A. はい。場合によっては金利を下げてもらえます。現在の金融機関に相談してみると良いでしょう。



通常、金融機関の商品概要にある「条件変更」には記載されていません。しかし今までの返済実績や状況によっては金利を下げてくれる場合があります。

金利引き下げのメリット

- ◎ 借換えと違い、諸費用がかからない
- ◎ 借換えをしてもメリットが出ない場合は、金利引き下げで返済額が軽減できる

諸費用について、たとえば、

- ・住宅ローン残高 2,500万円
- ・残りの返済期間 25年

の場合にかかる諸費用は約70万円です。

<諸費用の内訳>

- ① 抵当権設定などの費用・・・約16万円
- ② 事務手数料・・・約3万円～（金融機関による）
- ③ 保証料・・・約43万円（上記残高の場合）
- ④ 印紙税・・・2万円
- ⑤ 固定金利取り扱い手数料・・・約1万円
- ⑥ 現在の金融機関での一括返済手数料・・・約2万円（金融機関による）

「金利引き下げ」の場合は諸費用がかからないのでおトクですね。

ただし、すべての金融機関が応じてくれるわけではありません。

また、金利を引き下げてくれるのは、今までの返済実績や状況によります。そのため、**過去の返済に遅延がある場合や、元金据え置きの返済をしていた場合などは難しくなります。**

また、転職などで借り入れ当初よりも年収が減っている、夫婦合算で借りたけれども、現在は妻の収入がない、という場合も応じてもらえない可能性があります。

もし、給料の減少がある場合は早めに、そして転職の予定がある場合はその前に「借換え」や「金利の引下げ」を考えましょう。



あとかき

ここまでお読みくださりまして、ありがとうございました。

今回「住宅ローンを組んでいる方」に向けて、よくあるご質問とその回答を非常に簡単にではありますが、まとめさせていただきました。

住宅ローンは、「将来まで考える」ことがとても重要です。なぜなら、数十年という長期間に家庭の環境も家計の収支も変動するからです。

すでに住宅ローンを組んでいる方も、見直すことで家計の負担を軽減できる可能性がとても大きいのです。

現在、住宅ローンの金利が非常に低くなっていますので、見直しのチャンスだと思っています。

K2FP事務所では、「無料相談」もご提供していますので、今回のレポートの内容に関するご質問や今後、住宅を購入される際に、宜しければご利用ください。

最後になりますが、私にとって「家」は単に「住むだけのもの」ではなく「心身ともに落ち着き、大切な家族と一緒にいられる大切な場所」です。

私は一人でも多くの方に笑顔になっていただけるようこれからもお手伝いをさせていただきます。

K2FP事務所
代表 栗山 直樹

