



WAY通信 <前向きな息又キをしよう！>

CONTENTS

- 1. 借り換えとは？
- 2. 借り換えでメリットが出る条件
- 3. 変動金利と固定金利
- 4. Q & A
- 5. 地域目玉紹介

住宅ローンの借り換えについて

日頃より組合活動にご理解、ご協力頂きありがとうございます。
 今回のテーマは、住宅ローンの借り換えについてです。景気回復に合わせて金利動向が注目される中、借り換えのタイミングを考えている方も多いのではないのでしょうか？また今後、住宅購入予定の方々も含めて参考にして頂きたいポイントを纏めてみました！

1. 「借り換え」とは？



まずはじめに、借り換えとは既に住宅ローンを借りている今の住居に住み続けることを条件に、現在より有利な条件の住宅ローンに変更する事です。同じ金融機関内で借り換えができれば、手続きや手数料が大きく省略できますが、基本的には同一金融機関で借り換えることはできません。よって「借り換え＝他の金融機関に変更する」ということとなりますので注意が必要です。また、借り換えの際に問題となるのが自宅評価額の値下がりです。住宅ローンを借りる際、自宅が担保となるわけですが、評価額が値下がりしていると必要額まで借りられない可能性があります。ただ、金融機関によっては、借り換えにあたって多少であれば評価額が値下がりしていてもOKとなることもあります。よって例え1つや2つの金融機関に断られたとしても、根気強く情報収集されることをお勧めします。なお、借り換えにあたっては、抵当権の抹消や設定費用、事務手数料、保証料など思っていたより多くの費用がかかる場合がありますので注意してください。これらの諸費用は各金融機関が提供しているシミュレーションが便利です。

2. 借り換えでメリットの出る条件



住宅ローンの借り換えの目安は、一般的に「10年、1,000万円、1%」と言われます。これはローンの残り期間が10年以上、残りの金額が1,000万円以上、現在の金利差が1%以上ある場合は、借り換えのメリットがある、つまり住宅ローンの総支払い利息が減る事を意味しています。0.1%でも金利が下がれば借り換えのメリットがありそうですが、なぜこのような条件が出てくるのでしょうか？

例えば、住宅ローンが残り期間10年、住宅ローン残高1,000万円、金利1%の場合の支払い利息は約52万円となります。つまり、上記条件で金利が1%下がればこの約52万円の利息が減るということです。「別に52万円といわず、30万円でも減れば嬉しいんだけど・・・」というのが一般的な感覚でしょう。なぜ52万円くらい利息が減らないと「メリットがない」と言われてしまうかというと、借り換えには諸費用がかかるからです。主な諸費用は下図の通りです。

(例) 1,000万円の場合

保証料	借入金額の2%程度	⇒	保証料	20万円
保証事務手数料	3万円程度		保証事務手数料	3万円
司法書士手数料	5万円程度		司法書士手数料	5万円
抵当権設定費用	借入金額の0.4%		抵当権設定費用	4万円
印紙代	2万円程度		印紙代	2万円

合計34万円！

福利厚生のご案内 信州の宿泊施設 エクシブ蓼科



【部屋構成・価格】一部
スタンダード 11,500～
ラージ 14,500～
スイート 20,000～
 温泉大浴場完備
 1泊ルームチャージ
 素泊りの価格です。

申込は、組合H.P「福利厚生施設のご案内」よりPDF版申込書をプリントアウトの上、必要事項を記入し、組合事務所へFAXでお申込ください。

ということで、諸費用合計は34万円となります。したがって、支払利息の削減額が34万円を超えないと費用倒れになり「借り換えメリットがない」という事になります。先ほどの利息削減額の52万円からすれば、34万円というのはそれより少ない金額であります。とはいえ借り換えメリットが大幅に減りますし、何日も掛けて借り換え手続きをすることを考えればなかなか気が進まなくなるのも当然です。したがって「10年、1,000万円、1%」が借り換えの損益分岐点であるというのは決して大きな間違いではありません。加えて、借り換えの際に最もかかる費用は保証料ですが、この保証料は元の銀行から残りの期間分は返してもらえます。従って借り換えコストは「借り換え費用 - 元の銀行から返してもらえる保証料」となります。さらに、最近では保証料を取らない銀行も増えてきました。よって、借り換えるメリットを計算するコツとしては、表面的な借り換え費用だけでなく「元の銀行から返してもらう保証料」「借り換え先の銀行の保証料の有無」も含めた実質的なコストを計算しましょう。

3. 変動金利と固定金利



長らく低金利の時代。住宅ローンの金利も下降し、変動金利で1%未満という低金利を打ち出している金融機関が増加しています。しかし、変動金利は「半年に一度金利が見直される」「返済金は当初の5年間は変わらない」といった性質を持つため、市場の金利が上昇局面になってしまうと、トータルの返済金が予定より高くなってしまいうリスクがあります。そして、このようなリスクがあることから、一般的に変動金利はこれから金利が下降するときには有利になるものの、これから金利が上昇するときには不利になるといわれています。反対に、固定金利は、借入時点では変動金利よりも高めの金利が設定されていますが、「借入時点の金利が返済終了まで続く」ため、これから金利が上昇するときには有利になり、これから金利が下降するときには不利になるといわれています。将来の金利がどう動くかはだれにもわかりませんが、日本銀行の統計資料によれば、1992年末の長期金利(10年もの国債の応募者利回り)が4.763%であったのに対し、2012年10月は0.767%と、過去20年間で最も低金利な局面です。こうした状況から考えると、長期間の固定金利を活用して将来の金利上昇リスクを軽減するという考え方には十分な検討の余地があるでしょう。

4. Q & A

Q、住宅ローン減税・控除は借り換えても継続できる？

A、できます。住宅ローンを借り換えても、住宅ローン減税・住宅ローン控除は引き続き利用できます。但し、借入人を夫婦名義から夫に集約したり、返済期間が10年未満となるなど、借入条件や返済条件が変わってしまうと住宅ローン減税・住宅ローン控除を受けられない場合もありますので、ご注意ください。なお、詳細については借り換え先の金融機関の担当者へご確認下さい。

Q、住宅ローンを借り換える場合、現在加入している火災保険をそのまま継続できる？

A、できます。但し、融資期間以上の火災保険である事が必要となります。

地域目玉紹介 (福利厚生部発)

今回は、信州北白樺高原にある長門牧場をご紹介します。
東京から中央自動車道を経由して約3時間、澄んだ空気に囲まれた高原の中に佇んでいます。
ここのオススメは、薪窯で焼き上げる本格ナポリピッツァ！！
自家製モッツアレラチーズが他の具材と絶妙なハーモニーを奏でます。
もちろん搾りたての特製「ここだけの牛乳」も忘れてはいけません！
ぜひ、組合福利厚生施設のエクシブ蓼科とセットでお近くへお越しの際はご賞味ください。

長門牧場

長野県小県郡長和町大門3539-2
電話:0267-55-6969

