

住宅ローンの借り換えを考える!

このところ長期金利の上昇につられて住宅ローン金利も上がり気味になっています。返済途中の住宅ローンを別の金融機関の住宅ローンに借り換える人が増えているようです。



金利タイプ決定の基本原則は

- ★金利の上昇局面では【固定金利】中心
- ★金利の下降局面では【変動金利】中心

従って金利上昇局面の場合は、変動金利や短期の固定金利で借りている人にとっては、金利が高くなってしまわないうちに長期の固定金利に借り換えれば安心というわけです。では借り換えでトクするのはどのようなケースでしょうか。一般的にはローン残高1000万円以上、返済残期間10年以上、金利差1%以上が目安と言われています。借り換えても返済額が少ししか軽減されないと、借り換えに伴う繰上返済手数料、登記費用などの諸費用のほうが高くなってソッソッしてしまうケースがあるからです。

【残存年数別】

「100万円あたりの毎月返済額(元利均等返済)」

残存年数	1.0%	1.5%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%
35年	2822	3061	3312	3574	3848	4132
34年	2892	3130	3380	3640	3912	4195
33年	2965	3203	3451	3711	3981	4261
32年	3044	3280	3527	3785	4054	4332
31年	3127	3363	3609	3865	4132	4408
30年	3216	3451	3696	3951	4216	4490
29年	3311	3545	3789	4042	4305	4578
28年	3413	3646	3889	4141	4402	4672
27年	3523	3755	3996	4247	4507	4775
26年	3641	3872	4112	4362	4619	4886
25年	3768	3999	4238	4486	4742	5006
24年	3906	4136	4374	4620	4875	5137
23年	4057	4286	4523	4767	5020	5280
22年	4221	4449	4685	4928	5178	5436
21年	4401	4628	4863	5104	5353	5609
20年	4598	4825	5058	5299	5545	5799

単位:円

計算例



3年固定特約型(金利1.5%)で3000万円を借り、35年ローンを組んだ。3年後に特約期間が終わり、4年目に10年固定特約型(金利3.0%)へ金利タイプを変更すると…

当初3年間の毎月返済額は 9万1830円 …①

●残存年数35年×金利1.5%により、係数は「3061円」
ローン残高3000万円(100万円×「30」)
→3061×30=9万1830円

4年目以降10年間で(残債は2800万円)の
毎月返済額は 11万3512円 …②

●残存年数32年×金利3.0%により、係数は「4054円」
ローン残高2800万円(100万円×「28」)
→4054×28=11万3512円

②-①は2万1682円の負担増となります。

※端数には誤差が生じます。
また、ボーナス返済は「なし」で計算。

年齢(完済時は何歳か)や収入(返済能力)、家族構成(教育費の有無など)、さらにリスクに対する考え方など、ご本人の意向と実情にあった返済計画が、必要条件です。「金利上昇リスク」と「金利下降リスク」を両天秤にかけ、中長期的な金利の予想をしてプランニングすることで、バランスの取れた無理のない住宅ローンが組めます。

