



史上最低水準の住宅ローン金利！ “借り換え”で 数百万円の負担減続出！

消費税増税がひしひしと近づき、社会保険料の負担増や給料の削減、将来の退職金の削減など、手取り収入の減少につながるものが目白押し。このような状況の中、私たちに出来る防衛手段で効果が大きく、実行が簡単なものと言えば、住宅ローンの見直しや生命保険の見直しといった、固定支出の見直しです。長期間にわたる支払総額を比較すると、見直し前後で数百万円の削減につながることはザラで、多い人では一千万円を超える削減につながる人も結構いらっしゃいます。これらの見直しは特段お小遣いや家計を切り詰めるといったことに直結しないため、みなさんに一番喜ばれる家計の見直し方法の一つです。

最近では公務員の方からの家計ドック診断（家計全般を見直すコース）もとても増えているのですが、意外と住宅ローンの借り換えに無頓着な方が多いのにはびっくりさせられます。全期間固定金利という安心感から旧住宅金融公庫（2段階固定金利）で住

宅ローンを組み、そのまま普通に返していって、繰上返済はしなければいけないとの考えはあるものの、借り換えは頭に無かったという人が案外多いのです。そこで、今回は公務員の方に多い相談事例をもとに住宅ローンの見直し方をご紹介します。

旧住宅金融公庫からの借り換え事例

Aさん（家族構成…夫45歳・妻43歳・長男14歳・長女12歳）もそのような人の一人でした。今から約10年前の2003年4月に新築一戸建てを購入し、3000万円の住宅ローンを変動金利は恐いとの考えから、旧住宅金融公庫で組んでいました。そのローンの内容は返済期間35年の元利均等返済で、当初10年は金利2・8%、11年目以降は金利3・5%の2段階全期間固定金利で、月返済額は当初10年間は11万2133円、11年目以降は月12万1016円になるというもの。その他、毎年、団体信用生命（以下「団信」）保険料の支払いが加わります。



山田 和弘

生活デザイン株式会社 専務取締役

【やまだ かずひろ】ファイナンシャル・プランナー。東京・大阪・名古屋で展開している「家計の見直し相談センター」のコンサルティング部門最高責任者。2001年以降、一般個人・経営者へのFP相談担当世帯数は2000件を超える。センター全体では1万5000世帯を超える豊富なコンサルティング実績。

図表1 長期固定金利への借り換えシミュレーション（元利均等返済）

金利は2013年2月現在

	更新後	借り換え後①	借り換え後②	借り換え後③	借り換え後④
金融機関名	住宅金融支援機構 (旧住宅金融公庫)	E銀行	優良住宅ローン	F銀行	G銀行
返済開始年月	2013年5月	2013年5月	2013年5月	2013年5月	2013年5月
返済年数	25年	25年	20年	20年	20年
住宅ローン利率（全期固定）	3.50%	1.90%	1.65%	1.85%	2.06%
借入金額（残高）	24,173,074	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
月返済金額	121,016	100,561	117,474	119,714	122,095
年間返済金額	1,452,192	1,206,732	1,409,688	1,436,568	1,465,140
住宅ローン総返済金額	36,304,832	30,168,204	28,193,753	28,731,463	29,302,837
団体信用生命保険料（累計）	1,273,223	0	942,074	0	0
元本との差額	－	173,074	173,074	173,074	173,074
保証料＋保証会社事務手数料（概算）	－	445,596	0	387,540	0
その他事務手数料など（概算）	－	176,500	301,650	181,650	691,000
諸費用等込み総返済額（概算）	37,578,055	30,963,374	29,610,551	29,473,727	30,166,911
借り換え効果	－	6,614,681	7,967,504	8,104,328	7,411,144

Aさんは、住宅購入時（当時35歳）には、とりあえずローン期間は最長の35年で組んで毎月の返済額を抑えておき、貯蓄に余裕が出来れば繰上返済を実行し、60歳の定年までに完済すれば良いと考えていたものの、結局この10年間1度も繰上返済をすることなく、まもなく10年が過ぎようとしていたところでした。住宅ローンの返済もまもなくアップし、教育費の負担もアップするため、一度家計ドック診断を受けようと来訪されたお客様です。

これまでの当初10年間のローン返済と団信保険料の支払い合計は144万9147円。一方、この10年間（ちょうど昨年末でローン減税は終了）で受け取ったローン減税が累計で271万2100円あるため、実質負担は117万27047円（購入時の諸費用は除く）。10年経過時点のローン残高は241万73074円と元本は58万26926円の減少でした。つまり、実質負担のほぼ半分しかローン元本は減っていなかったということになります。

長期固定金利への借り換えシミュレーション

ここで、住宅ローンの見直し方として、図表1の長期固定金利への借り換えシミュレーション（元利均等返済）をご覧ください。残り25年間、そのままローン金利が3・5%に更新され繰上返済することなく返済を続けた場合、団信保険料を含めた残り25

年間の支払総額は約3758万円。つまり、残っているローン残高よりも、さらに約1340万円も多く支払わなければならないということになります。今年中学3年生と中学1年生になる2人の教育費がこれからますます必要になると考えているAさんは、まだまだ繰上返済どころではないといった感じで、借り換えのお話をした時も、月々の返済額は更新後の返済額より下回ることに条件でした。

そこで、固定金利派のAさんにご紹介した一つ目のプランが借り換え後①の欄のE銀行の全期間1・9%固定への借り換えです。元本との差額を含め、80万円弱の借り換え費用を支払い、2400万円を残りの期間25年を変えずに借り替えるというもの。この場合、月返済額は10万561円に減るばかりでなく、団信保険料の支払いも無くなるため、借り換え時の諸費用などを含めた支払総額は約3096万円、借り換え効果は約661万円にもなる、というものです。

借り換え効果の大きさにびっくりし、満足そうな笑顔を浮かべるAさんご夫妻。このプランのメリットは、金利変動リスクが無く、月々の返済額も更新後と比べると2万455円も軽くなり、毎年払っていた団信保険料の支払いも無くなるということ。奥様から、「この浮いた金額を塾などの教育費に回すことも出来るわね」との嬉しそうな声が漏れてきました。

借り換え時に返済期間短縮

そんな奥様を横目に、「フラット35の期間20年以下だと金利は1・65%なんです」と提示していた住宅ローン金利一覧表を見ながらAさんがつぶやきました。「もちろん、比較シミュレーションをご用意していますよ」と答え、**借り換え後②**の欄の優良住宅ローン（フラット35専門の住宅ローン会社で金利が低く手数料が安い）の全期間1・65%への借り換えシミュレーションを提示しました。このプランの場合、諸費用などが少なく済むというメリットがあります。月々の返済額は11万7474円で毎年団信保険料の支払いは必要になりますが、諸費



用などを含めた総支払額は約2961万円で、借り換え効果は約797万にもなります。そして、なんとと言っても、今後繰上返済が出来なかったとしても、65歳でローンが完済するということが大きなメリットです。Aさんは、「公的年金支給開始の65歳に合わせて、雇用も65歳まで伸びることが決まり、これであれば、退職金に手を付けずにローンが完済出来ますね」と嬉しそうにつぶやかれました。

ここで、もう一つ提示したシミュレーションは同じ20年固定金利のF銀行です。**借り換え後③**をご覧ください。金利は1・85%と先ほどのフラット35の返済期間20年1・65%に比べると少し高くなるため、月返済額は11万9714円になりますが、団信保険料は必要ないため、諸費用を含めた支払総額は約2947万円で、借り換え効果は約810万円とさらに大きくなるのです。「さすがにプロですね。金利だけを見ても駄目なんです」と嬉しい言葉がAさんから返ってきました。もし、残り25年でローン残高が3000万円以上ある人で金利がAさんと同様の条件の人であれば、借り換え効果は1000万円を上回ります。

そして、長期固定の借り換え案の最後に提示したものはG銀行の20年固定で金利は2・06%。**借り換え後④**をご覧ください。借り換え時の諸費用は少し高くなりますが、団信に8疾病保障が無料で付くという優れたもの。

一般的な団信は死亡または高度障害時に

住宅ローンが返済不要になるというのですが、この8疾病保障付の団信は、それに加え、8疾病（がん（悪性新生物）、急性心筋梗塞、脳卒中、高血圧症、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性脾炎）により、所定の就業不能状態になった場合、最長1年間はローンを肩代わりしてくれ（途中で就業不能状態から働ける状態に戻れば、そこからは自分でローンを払うことになります）、1年経過しても就業不能状態が継続していれば、死亡していなくてもその時点で住宅ローンが返済不要になるというものです。

諸費用を含めた支払総額は約3017万円で、借り換え効果は約741万円と、先ほどの借り換え後③に比べると約69万円少なくなりそうです。ということは、この差額を負担しても8疾病保障が付いている方が良いか、今までどおりの団信でいいから、少しでも借り換え効果が大きい方が良いかの選択になるのです。ここで、奥様がぐつと首を伸ばして、「実は父が62歳の時に脳卒中で寝たきりになったので、この8疾病保障付は十分検討する必要がありますね。最近、パパのメタボも気になるし…」とチラッとAさんに目を向けると、Aさんは「健康診断の結果も問題ないし、俺の家系はたぶん大丈夫だよ」と応戦されていました。

10年固定金利への借り換えシミュレーション

家計ドック診断による今後40年の家計キ

図表2 10年固定金利への借り換えシミュレーション（元利均等返済）

金利は2013年2月現在

	更新後	10年固定①	10年固定②	10年固定③	10年固定④
10年経過以降の平均金利（現在比）		+0.5%	+1.0%	+2.0%	+3.0%
金融機関名	住宅金融支援機構 （旧住宅金融公庫）	H銀行	H銀行	H銀行	H銀行
返済開始年月	2013年5月	2013年5月	2013年5月	2013年5月	2013年5月
返済年数	25年	20年	20年	20年	20年
住宅ローン利率（当初10年）	3.50%	1.15%	1.15%	1.15%	1.15%
借入金額（残高）	24,173,074	24,000,000	24,000,000	24,000,000	24,000,000
当初10年の月返済金額	121,016	111,988	111,988	111,988	111,988
当初10年の年間返済金額	1,452,192	1,343,856	1,343,856	1,343,856	1,343,856
10年後のローン残高	16,928,110	12,688,911	12,688,911	12,688,911	12,688,911
※住宅ローン平均利率（10年経過以降）	3.50%	1.575%	2.075%	3.075%	4.075%
10年経過以降の平均月返済金額	121,016	114,356	117,182	122,965	128,922
10年経過以降の平均年間返済金額	1,452,192	1,372,272	1,406,184	1,475,580	1,547,064
住宅ローン総返済金額	36,304,832	27,161,268	27,500,387	28,194,359	28,909,197
団体信用生命保険料（累計）	1,273,223	0	0	0	0
元本との差額	－	173,074	173,074	173,074	173,074
保証料＋保証会社事務手数料（概算）	－	387,540	387,540	387,540	387,540
その他事務手数料など（概算）	－	181,650	181,650	181,650	181,650
諸費用等込み総返済額（概算）	37,578,055	27,903,532	28,242,651	28,936,623	29,651,461
借り換え効果	－	9,674,523	9,335,404	8,641,432	7,926,594

※10年経過以降の住宅ローン金利は店頭基準金利から1.4%優遇になる

※10年経過後は変動金利に移行すると仮定し、現在の変動金利の基準金利2.475%－1.4%＋現在比の平均金利上昇幅として試算

ヤッシュフロー表と生命保険の見直し案も加味し、健康には十分気をつけるという条件で、住宅ローンは借り換え効果の最大化を目指す方針にされたAさんご夫妻。そこで、続いて提示したのは10年固定金利への借り換えシミュレーションです。

これからの10年間で一番教育費がかかり家計にとっても大変な期間ですが、10年後からは教育費の負担も無くなり、繰上返済余力が大きくなることもヤッシュフロー表から分かりました。そこで、この10年間は金利変動リスクを取らずに、なおかつ月々の返済額を抑えるには10年固定金利がライフプランにマッチしていて良いと提案したのです。

H銀行の当初期間優遇タイプは10年固定で1・15%、10年経過後は店頭基準金利から1・4%優遇されるといふもの。返済期間は20年に短縮して借り替えるプランで、10年後から20年後までの間の10年間、現在の金利水準よりも平均で0・5%、1%、2%、3%高かった場合の4パターンをシミュレーションしてみました。

まずは、図表2の10年固定金利への借り換えシミュレーション（元利均等返済）の10年固定①欄をご覧ください。当初10年間の月返済額は11万1988円と返済期間を5年短縮しているにもかかわらず、これまでの10年間の返済額11万2133円よりも下回り、さらに団体信用保険料が必要なくなります。10年後のローン残高は約1269万

円まで減少し、そのまま更新した場合の約1693万円と比べると、約424万円も残高が少なくなっていることが分かり、ますます目を輝かせるAさんご夫妻です。

10年経過後からは変動金利を選択すると仮定し、10年後から20年後までの間の10年間、現在の金利水準よりも平均で0・5%高いと仮定すると、その時の平均ローン金利は現在の変動金利の店頭基準金利2・475%から10年経過以降の優遇1・4%を引いて、金利上昇分の0・5%をプラスした1・575%となります。この場合、10年経過以降の平均月返済額は11万4356円となり、借り換え時の諸費用を含めた総返済額は約2790万円。借り換え効果は約967万円まで膨らみます。

同様に、10年後から20年後までの間の10年間、現在の金利水準よりも平均で1・0%高いと仮定した**10年固定②**の欄を見ると、10年経過以降の平均金利は2・075%となり、平均月返済額は11万7182円で、借り換え時の諸費用を含めた総返済額は約2824万円。借り換え効果は約934万円となります。

同じく、平均で金利が2%高い場合の**10年固定③**では、10年経過以降の平均金利は3・075%となり、平均月返済額は12万2965円で、借り換え時の諸費用を含めた総返済額は約2894万円。借り換え効果は約864万円となります。

さらに、平均で金利が3%高い場合の**10**

年固定④では、10年経過以降の平均金利は4・075%となり、平均月返済額は12万8922円で、借り換え時の諸費用を含めた総返済額は約2965万円。借り換え効果は約793万円となります。先ほどの、20年固定の借り換え効果が約810万円でしたから、10年後から20年後までの間の10年間、現在の金利水準よりも平均で2・75%以上金利が上昇しなければ10年固定の方が有利になる試算結果となりました。

このシミュレーションを見たAさんは「今後、金利は上昇するとは思いますが、そこまでの上昇はないと思いますし、仮にもっと金利が上昇していたとしても、10年後にはローン残高も大きく減っていて、教育費の負担も無くなるため、多少ローンの返済額がアップしても返済は可能ですし、繰上返済余力もありそうなので、10年固定への借り換えを実行したいと思います」と嬉しそうに答えられました。

Aさんの言うとおり、仮に2・75%以上金利が上昇していた場合でも、繰上返済をすることでその損益分岐点をもっと引き上げることが可能になるのです。

ライフプランに合わせた ローン設定を！ 変動金利は金利急上昇に注意！

一般的に、金利は上がる時には短期間で急上昇し、上がる期間に比べると年数を掛けながら、だんだんと下がっていくという傾

向があります。最近のご相談では、アベノミクスによる金利先高感をお持ちの方が増えており、金利が上がり始めると1〜2%程度はあつという間かもしれません。景気動向だけで考えると、Aさんの考えと同様、3%以上の金利上昇までは考えづらいものの、万一、日本国債の暴落などが起こると3〜5%という金利急上昇がないとも言えません。事実、イタリアやスペインといった先進国でも昨年、10年国債利回りは一時7%を超える急上昇がありました（ちなみに日本の10年国債利回りは2013年2月18日現在0・74%）。

変動金利でローンを組む場合、仮に2〜3年後に金利が上昇した場合、返済金額がその後どのようになるのかを事前にシミュレーションで確認し、それでもライフプランに合わせてきちんと返していけるのか、いざという時には繰上返済や親族からの援助などで乗り切れることは可能なのか、など検討する必要があります。変動金利を利用する場合、出来れば全額ではなく、金利が上昇しても対処可能な金額までに止め、10年以上の固定金利との組み合わせにしたいものです。

また、一般的に総支払額では、元利均等返済よりも元金均等返済の方が少なくなりますが、当初の返済金額は多くなり、返済期間の半分近くまでは、月返済額は元利均等返済を上回るため、ライフプランとの兼ね合いを考慮したうえで、どちらの返済方法にするべきかを検討する必要があります。