



住宅ローン 借換え時に注意する点

※ はじめに

新年度が始まり、桜が満開を迎える今日この頃、みなさまはいかがお過ごしでしょうか。弊所は確定申告を3月15日に無事乗り越え、5月に迫る3月決算法人申告期間前の、束の間の平常業務期間を過ごしております。

さて今回は、巷で話題の「マイナス金利」の影響で金利や保険がどんどん見直される中、下がり続ける住宅ローンについて解説していきます。金利は下がったが借換えははたして得なのか、借換えする場合の注意点をお伝えします。

※ ワンポイント解説

1. マイナス金利をざっくり解説

マイナス金利について簡単にご説明致します。

2. 低金利だけど注意も必要

住宅ローンの金利は空前の低さとなっています。借換え実行時の注意点をお伝えします。

※ 最後に

1. お問い合わせについて

2. スタッフ近況

花見も兼ねて、京都市動物園に行ってきました。

ワンポイント解説

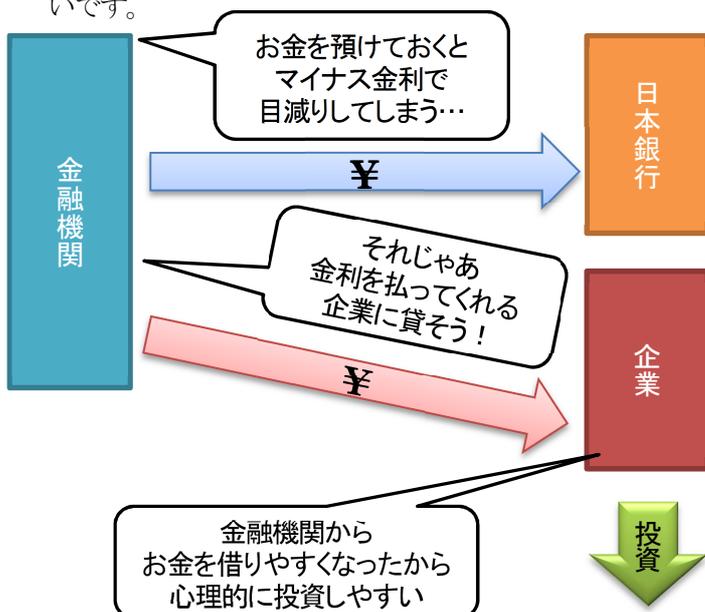
I. マイナス金利をざっくり解説

平成 28 年 1 月下旬の日銀政策決定会合で、日本初となる「マイナス金利」の導入が決定されました。

通常銀行にお金を預けると、その利率と期間に応じて利息が付きます。これがマイナス金利では逆に利息を取られて、預けたお金が目減りすることになります。

「マイナス金利」は日本銀行と各金融機関との間の金利の話ですので、私たちが通常預けている預金が目減りしていくことはありません。タンス預金は増えていて、金庫の売れ行きは良いらしいですが…。

では、この「マイナス金利」政策下ではどのようなことが起こるのでしょうか。各金融機関は日本銀行に口座を持っており、お金を預けています。この度のマイナス金利で、各金融機関が日本銀行に預けているお金が目減りし始めています。放っておくと損になりますので、各金融機関は日本銀行から預金を引き出して、金利を払ってくれる企業に貸すようになり、市場に多くのお金が出回るようになるだろうというのが主な狙いです。



II. 低金利だけど注意も必要

マイナス金利政策を受けて、住宅ローン市場は空前の低金利となっています。中には 0.5%を下回る利率のものもあるようです。今までこんなに利率が下がった時期はなかったのですから、既に住宅ローンを組んでいる人は今より利率の高いときに組んだものですので、当然高い金利を支払っていることとなります。そうすると借換えの方が得なのでは?と考えます。さて、ここで借換えに係る注意点をお伝えします。

① 広告に出ているような低金利になるのは審査次第

低金利を謳った広告には、あくまでもその銀行が出している最低金利が表示されています。借入には審査がありますので、その最低金利での融資になるかどうかは審査次第となります。

審査は銀行間、あるいは同じ銀行でも支店間で違うこともあるようです。審査の申し込みをするのは無料ですので、何件申し込むかは根気次第ですね。

② 本当に得になるかどうか

住宅ローンは借入額が大きくなるので、金利が少しでも違うと毎月の返済額がかなり変わってきます。3000 万円の借入をしていて利率が 1%とすると、利息だけで年間 30 万円を払うこととなりますが、現在の最低金利近い 0.5%だと、その半額の 15 万円になります。1 年で 15 万円も有利となると、それだけで相当な影響額ですが、住宅ローンは 30 年前後払い続けることが一般的ですので、総支払金額で考えるとさらに大きな金額になります。そこで借換えをする際には支払総額でいくぐらい有利になるのか、借換え先の金融機関に必ず質問してください。

上記のように利率に 1%→0.5%ほどの開きがあれば、借り換えた方が有利なケースが多いと思いますが、あまり利率に差がなく、有利になる金額

が総支払金額で数十万円であれば、注意が必要です。
借換えをする際には、借換え先の金融機関に支払う後述の**融資手数料**があるのですが、この手数料が数十万円かかってしまう可能性があり、手間をかけて借換えをしたけど結局あまり変わらなかった、ということにならないようにしたいものです。

③ 融資手数料とは

融資手数料には次のものが含まれます。

A) 保証料

融資手数料の中で最も高額となることが多い。借り手の「保証」ではないので注意が必要。

B) 保証事務手数料

上記 A) の事務手数料。

C) 事務手数料

B) 以外の手数料。

D) 司法書士手数料

借換え前の抵当権の抹消と借換え後の抵当権の設定作業に対する司法書士への手続報酬。

E) 抵当権設定費用

抵当権設定にかかる法定手数料。

F) 印紙代

新しい契約書に必要な印紙代。

A) 保証料は、返済が滞った際に肩代わりをしてくれて、もしもの時に安心…というものではございません。肩代わりがなされた後は、肩代わりした保証会社が借り手に対してローンの返済を迫ってくるので、借り手にしてみれば返済先が銀行から保証会社に変更ただけで、結局借りたお金は返さないといけません。「保証」されているのは銀行であって、借り手ではないわけです。

住宅金融支援機構によるフラット 35 には保証料はかかってきません。

また、銀行によっては保証料がいらないところもあるようですが、事務手数料がその分割高になって結局同じのようです。

借換えを実行した場合には、前の借入時に支払った保証料のうち、借換え以後の期間に対応する分は返還されます。保証料の返還金額の計算方法は銀行が独自に決めた方法になりますので、いくら返ってくるかは借換え前の銀行に問い合わせるのが確実でしょう。

④ その他の注意点

A) 団信も入り直すことになる

団信とは団体信用生命保険のことで、住宅ローンの借り手が死亡または高度障害状態になったときに、その保険金で住宅ローンの残債を返済してしまうものです。住宅ローンを組む時にはほとんどの金融機関で団信の加入が義務付けられています。

住宅ローン借入時にかかる手数料の一部と捉えがちですが、生命保険ですので、健康状態に応じて入れなかったり、入れても利率が上がったりします。

死亡・高度障害以外にがんや要介護状態も保障するものもあるので、当初借入時にそのような団信に入っていると保険設計も併せて考える必要があります。

B) 住宅ローン控除の期間は延びない

住宅ローン控除の期間は、住み始めてから 10 年～15 年間になりますので、借り換えた後にその期間が延びることはありません。

★ 借換への1つの目安 ★

- ✓ 住宅ローンの残りの返済期間が 10 年以上あること
- ✓ 残債が 1000 万円以上あること
- ✓ 利率の差が 0.5%～1%あること

これらすべてに当てはまれば、有利になる可能性が高くなります。一度金融機関に問い合わせしてみてください。

最後に

最後までお読み頂きありがとうございます。

今月の事務所通信はいかがでしたか。

記事についてのご意見・ご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

また、今後の取り上げて欲しいテーマなどございましたら、ご連絡ください。次号に掲載できるかは状況によりますが、極力ご要望に添えるようにします。当事務所としても皆様が必要としている情報を発信していきたいと思っておりますので、テーマのご要望は大歓迎です。

事務所名	武原税理士事務所		
所在地	〒541-0046 大阪市中央区平野町1丁目8番13号 平野町八千代ビル8階		
電話	06-4963-3670	FAX	06-4963-3793
E-Mail	takehara@zeirisi-takehara.com		
URL	http://www.zeirisi-takehara.com		
所属団体等	近畿財務局、近畿経済産業局認定 経営革新等支援機関 株式会社大阪彩都総合研究所 アドバイザー 公益社団法人東納税協会 記帳指導員		

☆ スタッフ近況 ☆

京都市動物園に家族と友人家族とで行ってきました。息子は初めての動物園なので、さぞ興奮するだろうと思いきや、そうでもありませんでした。親としては残念です。逆に大人になって初めての動物園でしたので、新たな発見があって新鮮でした。マンドリルのお尻は幻想的な美しさでした。

お昼には持参したお弁当を桜の見えるスペースで頂きました。ほどよく温かく、桜もしっかり開いていて、絶好の花見日和でした。(中前)

