



図表1 毎月返済額を圧縮する借換事例

設定条件：10年前に1.80%の全期間固定金利型で4000万円借入れ
35年元利均等・ボーナス返済なし
毎月返済額12万8436円 2023年3月末残高3100万9448円
0.345%の変動金利型に借換え

・返済期間25年（短縮なし）

借入額	金利	毎月返済額	増額率
3150万円	0.345%	10万9608円	-14.7%

図表2 返済期間を短縮する借換事例

設定条件：10年前に1.80%の全期間固定金利型で4000万円借入れ
35年元利均等・ボーナス返済なし
毎月返済額12万8436円 2023年3月末残高3100万9448円
0.345%の変動金利型に借換え

・返済期間20年

借入額	金利	毎月返済額	増額率
3150万円	0.345%	13万5849円	+5.8%

・返済期間15年

借入額	金利	毎月返済額	増額率
3150万円	0.345%	17万9592円	+39.8%

(出所) 図表1・2ともに筆者作成

金利上昇リスクも踏まえて

借換案件を獲得するためのアプローチ手法

お客様への提案を行ううえで押さえておきたい住宅ローン借換えのメリットを踏まえて、効率的なアプローチ方法を解説する。

1 借換えによるメリットを理解しておく

山下和之 住宅ジャーナリスト



借 換えには様々なメリットがあるが、大きくは次のような点にまとめられるだろう。

- ・金利の低いローンに借換えることで、毎月返済額を減らせる
 - ・毎月返済額を減らすことで、完済までの総返済額を削減できる
 - ・返済額削減効果を活かして、返済期間を短縮できる
 - ・変動金利型から固定金利型への借換えで金利上昇リスクを低減できる
 - ・団体信用生命保険（団信）の保障を手厚くできる
- ただ、良いことばかりではない。注意しておかないと、

様々なデメリットもあり得るので、場合によっては逆効果になりかねない。例えば次のようなものだ。

- ・借換えには手数料などの負担が発生する
 - ・契約・審査などの手間が発生する
 - ・借換額の減少、期間の短縮などで、住宅ローン控除額が減少するリスクがある
 - ・固定金利型への借換えで金利が上がると、返済額が増える
- メリットとデメリットを天秤（てんべん）にかけ、損得計算したうえで実行する必要がある。そのため、メリットだけではなく、デメリットについてもきちんと説明する必要がある。

金利上昇リスクに応じ返済期間を短縮

例として、図表1を見てほしい。10年前に1・80%の金利で4000万円を借り入れた人の毎月返済額は12万8436円。固定金利型の金利が上がつつあるが、変動金利は変わっていないので、借換えであれば0・3%台の低金利で利用できるケースがあり、毎月返済額を大幅に圧縮できる。

10年後の残高は約3100万円なので、借換費用を含め

て3150万円借りるとすれば、毎月返済額は10万9608円に減少する。約14・7%の削減だ。

最近では、諸物価の高騰で家

計のやり繰りが厳しくなっている人も多いから、この削減効果はメリットが大きく、具体的な数字を示して提案すれば、借換えに動くお客様が多

いのではないだろうか。

ただし変動金利型には、借入後に市中の金利が上がると適用金利が上がリ、返済額が増えるリスクがある。当面、変動金利型の金利は低金利で推移しそうだが、いずれ大規模金融緩和策から金融引締めに移行すれば、変動金利型の金利も上がる可能性がある。

そこで提案できるのが、返済期間の短縮だ（図表2）。借換えによって14・7%返済額が減少する試算（図表1）は、返済期間を現在の残りの返済期間25年と同じ設定で試算しているが、返済期間を短縮すれば、金利上昇によるリスクが小さくなり、早く完済できる安心感が高まる。

図表1と同様のケースで返済期間を20年にすると、返済負担は5・8%増えることになるが、その分、金利上昇による増額を小さくできる。返済期間25年で、5年以後

金利上昇に備えて固定金利に借換えも

一方、変動金利型の住宅ローンを利用している人には、変動金利型の金利上昇に備えて、いまのうちに低い金利で固定金利型ローンへの借換えを勧めてはどうだろう。

固定金利型は金利上昇が続いているので、早くしないと