

お客様タイプ別 住宅ローンの借換えは こう推進する

- ①～④ 小峰 俊雄 中小企業診断士・1級FP技能士
⑤～⑦ 藤原 久敏 1級FP技能士・CFP®

お客様のタイプ別に借換えニーズを喚起するコツとトーク例を解説する。

金利上昇リスクに備え ミックスプランを提案

①変動金利での借換えに魅力を感じているものの金利上昇も心配なお客様



住 宅ローンの借換えを検討しているお客様は多くは、借換後の金利を変動金利にすべきか固定金利にすべきかの判断に迷うことだろう。借換えを提案する側の金融機関としても断定的な判断ができないため、どうアドバイスすればよいか迷うところである。

ここで一番大切なのは、ただ返済額が少なくなるという理由だけで、固定金利より金利の低い変動金利を勧めてはいけないということ。お客様の将来のライフプランを踏まえ、返済できる上限金額をしっかりと把握したうえで、返済額のリスク許容度を判断しよう。

例えば、3000万円の住宅ローンを30年間変動金利で借り入れると、年0・8%の金利なら、毎月の返済額は9万4000円程度

である。しかし、変動金利の金利が3%上昇し、年3・8%になった場合には、毎月の返済額は14万円と約5万円アップし、年間では60万円もの負担増加となる。また、住宅を購入してから10年程度経過すると、建物の外壁の修繕などの費用も発生する。

このように、借入時に返済額を重視して変動金利型を選択している場合には、金利上昇リスクが出てくるのが懸念されるため、それをいかにカバーするかが金融機関の提案力にかかっている。

固定金利+変動金利で 金利上昇リスクを軽減

借換えを検討する際に、全期間変動金利にすることに抵抗のあるお客様がいる。逆に、金利上昇り

スクを避けるために全期間固定金利を選択したいが、変動金利にも魅力を感じているお客様もいる。そういったお客様には、固定金利と変動金利を組み合わせた「ミックスプラン」の提案をしたい。

住宅ローンのミックスプランとは、一般的に固定金利と変動金利を組み合わせたプランをいう。住宅ローンは返済期間が30年と長期間にわたるため、今のような低金利時代においては将来の景気動向次第で、金利上昇による影響を受けやすい。そこで、できるだけそのリスクを回避しつつ、月々の返済額を抑える目的から、「固定金利+変動金利」を組み合わせたプランを提案するとよい。

この組合せのセールスポイントは、変動金利の部分では今のよう

な低金利の状況では返済額を低く抑えられるメリットを享受しながら、金利上昇時には固定金利の部分によってその金利上昇分のリスクの軽減効果が得られること。まさに投資信託の運用の考え方に似ており、リスクを分散して住宅ローンを組めるメリットがある。

コーヒーとミルクにたとえ お客様に分かりやすく説明

最近ではミックスプランという方法をよく耳にするようになった

とはいえ、お客様の中にはどういう意味なのかピンとこない人も多いのではないだろうか。

そこで、このミックスプランをお客様に分かりやすく説明するために、固定金利をコーヒー、変動金利をミルクにたとえたらどうだろうか。例えば、コーヒーをブラツクで飲む返済方法が全期間固定金利タイプとし、ミルクだけの場合が全期間変動金利タイプだと考える。このコーヒーとミルクを上手にブレンドしたのがミックスプランということだ。住宅ローンのミックスプランのメリットは、ブレンド割合を自由に設定できるところにある。

●借換えのコスト

- ・ 抵当権設定、抹消費用
- ・ 保証料（無料から年0.2%程度と幅がある）
- ・ 事務取扱手数料（金融機関によって2%かかる）
- ・ 繰上げ返済手数料
- ・ 司法書士手数料
- ・ 団体生命保険料（無料から0.3%程度）

一般的には「固定金利+変動金利」プランでは二つの選択肢がある。一つは固定金利50%以上、変動金利50%以下というように固定金利に重きを置いた比率にする方法だ。低金利が続く可能性もあるが、この方法では50%以上を固定金利にすることで、将来の金利上昇リスクを回避できるのが大きなメリットといえる。

もう一つは、ブレンド割合を変えて変動金利60%以上、固定金利を40%以下とする方法だ。この方法では今のような金利水準が少し続くと想定し、変動金利のブレンド割合を増やすことで金利メリットを享受できるようにする。

ただしこの場合には、ブレンド割合を変えるだけでなく、変動金利20年と固定金利30年というように借入期間を分けてローンを組むことも提案したい。特に変動金利の部分は、金利上昇リスクを考えると、60歳の定年までに完済するような借入期間にすることも提案の一つである。

こんなトークで提案！

お客様…住宅ローンの借換えをするのに、全期間固定金利にすべきかどうか判断が難しいね

担当者…それなら、今回は「ミックスプラン」という住宅ローンの組み合わせはどうでしょうか。最近では選択されるお客様が増えてきています。例えば、固定金利と変動金利をコーヒーとミルクにたとえたと、ブレンド割合を自由に設定できるものとお考えください

お客様…なるほど、固定金利でも変動金利でも借入れをするということだね

担当者…そのとおりです。10年間固定金利型ですと、原則10年後は変動金利に変わります。でも、10年後の金利がどうなっているか誰も分かりません

お客様…だから、最初から2口で借入れをすればいいとこ取りができてくるというわけか
担当者…はい。投資信託という分散投資のようなものだとお考えください