

「住宅ローンを借り換える際の注意点は？」

ファイナンシャル・プランナー 江尻 正幸

Q：

住宅ローンの借り換えを検討しています。金利以外で確認しておくべきことは何かありますか？

【顧客データ】

大田和夫さん 40歳

良子さん 37歳

俊之さん 12歳

2006年6月にA銀行にて3,000万円・35年・金利3.500%で借入(保証人・保証会社無し)。

2011年6月にB銀行にて期間30年・金利2.000%で借り換えを検討。

共に元利均等返済・全期間固定金利。

A：

住宅ローンの借り換えを検討される方は多いでしょう。各金融機関が金利優遇キャンペーンを実施するなどして、現在の契約よりも低い金利で借り換えができる機会は意外とあります。では、何を考慮して借り換えを検討すれば良いのでしょうか。金利が低ければ迷わず借り換えをしても良いのでしょうか。

まず、A銀行からB銀行へ借り換えをした場合、大田さんはどれだけ返済額を抑えられるのかを見てみましょう。大田さんの現在のローン残高は約2,761万円です。もし、このままA銀行の条件で返済を続けていくと、利息として1,702万円支払うこととなり、今後の総返済額は4,463万円となります。一方、B銀行に借り換えをすると、利息として支払う金額は913万円まで軽減され、総返済額は3,674万円となります(図1参照)。

(図1)

ローン残高：2,761万円

(単位:万円)	A銀行	B銀行	軽減額
支払利息	1,702	913	789
総返済額	4,463	3,674	789

(筆者作成)

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

図1の通り、789万円も返済額が軽減されるので、すぐに借り換えをすべきだと感じる方が殆どかもしれません。しかし、借り換えをする際、他にも気を付けたい点が幾つかあります。

まず、借り換えをする際、様々な費用が発生します。代表的なものが印紙代です。大田さんの場合、借り換え時点のローン残高が2,761万円なので、契約書に添付する印紙は2万円です。その他の書類にも印紙を添付することがあるので、この金額以上の印紙代がかかる可能性があります。

登記費用も考慮すべきです。借り換えをしたら、抵当権者の変更をしないといけません。ほとんどの場合、住宅ローンを組む際にその土地や建物に担保が設定されるからです。大田さんの場合ですと、A銀行からB銀行へ借り換えをした場合、土地や建物についている担保の設定者をA銀行からB銀行へ変えなければなりません。もちろん、この手続きは自ら行うことで数千円程度の出費で済ますことも出来ます。しかし、平日の日中に様々な書類を揃え、法務局で慣れない手続きをすることはなかなか骨が折れる作業です。ですから、数万円単位に費用は膨らみますが、司法書士に依頼することを選択する方が負担にならないかもしれません。その際にかかる登記費用、つまり司法書士へ支払う報酬も考慮しましょう。この報酬の中には、司法書士が大田さんの登記を変更する際にかかった交通費や謄本の取得費用なども含まれます。借り換え先の金融機関が司法書士を紹介することがあるので、事前に簡単な見積もりを出してもらおうと良いでしょう。

このように、借り換えをする際は様々な費用が発生します。これらをすぐに支払う余裕があるかを確認しておくべきです。

ところで、借り換えをする為には金融機関の承認を得る必要があります。大田さんの場合はB銀行から借り換えを承認してもらうことが必要であるということです。この時、金融機関はどういった点に注目するのでしょうか。これから、その点について説明します。

1つ目に、過去の返済実績です。毎月の返済日にきちんと返済していない、つまり延滞していないかを見ます。金融機関によっては、過去数年分の返済口座の通帳の写しを提出することを求める場合があります。たまたま引き落とし口座に残高が不足していて、意図せず延滞したことがあった場合も金融機関は見逃しません。例えば、大田さんが2008年5月にA銀行の返済用の口座の残高が毎月の返済額より不足していて、3日間返済が遅れた場合はどうなるでしょう。このような時は、奥さんや息子さんの口座に返済額以上の残高があり、決してお金が無くて返済出来なかったわけではないことを、その通帳の写しを提出することで証明しましょう。

また、奥さんを連帯保証人として求められるかもしれません。それは、年齢や年収の変化が要因として挙げられます。大田さんの年収が2006年から2011年の間に半減するなど大幅な減少をしていた場合は、金融機関によっては連帯保証人を求めてくるかもしれません。念の為、事前に奥さんの意思を確認してから金融機関に出向いて相談を始めるとスムーズに進むでしょう。

給与振込や公共料金の引き落とし口座を借り換え先の金融機関にすることが求められる場合もあります。勤務先に給与振込口座を変更できるか確認しましょう。

ところで、図1を見て皆さんは何かお気づきになりませんでしたか。そう、5年間も返済をしていたにも関わらず、元金部分は239万円しか減っていないのです。なぜ、このような事態が起きるのでしょうか。この点について、次回説明します。

(図2)

借り換えをする際の注意点チェックリスト
<i>代表的な支払いが必要なもの</i>
<input type="checkbox"/> 印紙代
<input type="checkbox"/> 司法書士への報酬
<input type="checkbox"/> 借り換え先の金融機関に支払う手数料
<i>金融機関に相談に行く前に確認したいこと</i>
<input type="checkbox"/> 過去の返済において延滞をしていないか
<input type="checkbox"/> 連帯保証人を求められた際、誰に頼むか
<input type="checkbox"/> 給与振込口座は借り換え先に変更可能か
<input type="checkbox"/> 登記済権利証などの書類をすぐ用意可能か

(筆者作成)