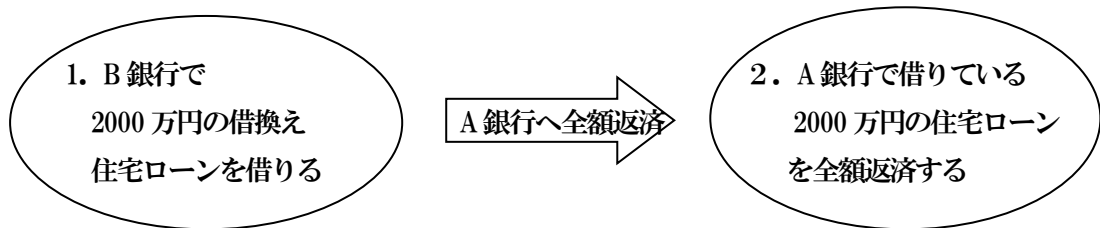


元銀行員の「マイベスト・プロ」が教える

住宅ローンの「借換えセミナー」

1. 住宅ローンの「借換え」ってどんなことでしょうか？

あなたが、今 A銀行で2千万円の住宅ローンを借りていると仮定しましょう。その住宅ローンをA銀行に全額返済して、新しくB銀行で2千万円の住宅ローンを借りることを言います。下の図で具体的に説明しましょう。



まず、B銀行で住宅ローン（借換え住宅ローン）が借りられるかどうか審査してもらいます。審査が通って住宅ローンを借りたら同時に、A銀行へ全額返済（完済）します。

金融機関によっては、借換え住宅ローンで対応するところもあれば、住宅ローンで対応するところもあり、対応の仕方はマチマチです。さらに、住宅ローンを「借換え」するには、色々な手順・手続きがありますので以下で説明しましょう。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

2. なぜ「借換え」するのでしょう？

あなたが、今 B銀行で借り換えると、A銀行で借りていた金利より低い金利になり、毎月の返済負担額が減るので、その差額（余裕分）を将来の生活のために貯えることができます。つまり「家計の支出（ムダ）を減らし、将来のためにお金を貯蓄しよう」ということです。昔は、会社や社会が私達の将来の生活まで面倒を見てくれました。たとえば、福利厚生施設や福利厚生制度、退職金制度、年金制度などがありました。しかし、現代は「自己責任の時代」ですから、自分で将来の生活設計をして貯蓄しなければなりません。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

3. 借換えすると、毎月の返済額はどのくらい違うのでしょうか？

①あなたが、今 金利2.5%、25年返済で、3000万円の住宅ローンを借りていると仮定しましょう。この場合、毎月の返済額は134,585円となります。しかし、今は低金利時代ですから0.5%とか0.6%、あるいは1.0%で住宅ローンを借りることもできます。そこで、同条件の住宅ローンを金利1.0%で借換えするとしましょう。すると毎月の返済額

は113,061円となり、毎月21,524円(134,585-113,061=21,524)も減少します。これが25年間少なくなるのですから6,457,200円(21,524×12ヶ月×25年)も家計の負担が減ることになります。

また、

②平成8年までに旧住宅金融公庫(現、住宅金融支援機構)から借りた方は、ほとんど「ゆとり返済」を利用していますので、10年目までの金利が2.0%前後としても、11年目からは3.5~4.0%位に金利が上がります。このような方は、借換えした方が家計に余裕ができます。

ただし、

③どの金融機関も自行で借りているお客様には「当行で借入中の住宅ローンの借換えはできません」と言っていますから借換えをする場合は他の金融機関を選択しなければなりません。

人によって借換えする理由はさまざまです。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

4. 借換えするためには、まず何をすればいいのでしょうか？

あなたは、なぜ借換えするのでしょうか。住宅ローンの借換えは結構手間と時間がかかりますので途中で挫折する方もいます。あなたは、<借換えの目的を明確にしましょう>。

そして、やみくもに金融機関の土曜・日曜ローン相談に行っても徒労に終わることが多いので専門家に相談するか、まずは、各金融機関のホームページで調べてみるとよいでしょう。

今の住宅ローンを借換えるわけですから「今借りている金利より安い金利で住宅ローンを貸してくれる金融機関を見つけることから始めましょう」

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

5. 条件を比べてみましょう？

あなたが、今借りている住宅ローン(2900万円、金利2.475%、期間30年)の条件を表にして、借換え予定の金融機関の条件と一覧表で比べてみましょう。

たとえば、

(単位：円)

項目	現住宅ローン	借換え予定ローン	比較	その他
借入金額	2900万円	2900万円	—	一部繰上げ返済するか？
金利	2.475%	0.775%	▲1.70%	変動か固定金利か
毎月返済額	114,208	90,308	▲23,900	×30年 =8,604,000円 節約
手許余裕金	250万円	150万円	▲100万円	繰上返済・期間短縮の原資
期間	30年	30年	—	期間を短縮するか？

このように書いてみると、いくら節約できるか一目瞭然でわかります。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

6. 借換えに、かかる諸費用はどのくらいですか？

あなたが、今借りている住宅ローン（2900万円、金利2.475%、期間30年）を借換えすると下のような費用がかかります。

たとえば

(単位：円)

項目	現住宅ローン	借換予定ローン	備考
登記費用	2,000	116,000	2900万円に対する登録免許税
手数料	15,000	50,000	一般的な司法書士の手数料
印紙代	0	20,000	5千万円までのローンに対する印紙代
事務手数料	54,000	32,400	金融機関毎に異なります
保証料	返戻あり	560,000	金融機関毎に異なります
計	71,000	778,400	合計 849,400円

現住宅ローンを完済するための費用（71,000円）と、新住宅ローンの費用（778,400円）の合計で849,400円の費用がかかることがわかります。ただし、現住宅ローンの保証料返戻金もあるので借換えにかかる諸費用はこれより若干少なくなります。

上記の表は、一例をあげたもので必ずしもこの通りになるとは限らないし、これ以上に費用がかかることもありますので、お含みおき下さい。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

7. 何が借換のポイントになりますか？

あなたが、もし他人にお金を貸すとしたら、貸す時に何を心配しますか？

① お金を借りる理由は何か ② 本当に貸したお金は返ってくるか ③ 貸した人に万一の事があつたらどうするか と、こんな事を考えますよね！！

(ですから)

借換審査のポイントは、① 今まで返済が、きちんと決まった日に遅れずにされているか

② 個人信用情報に事故情報等が無いのか ③ 団体信用生命保険に加入できるかどうか をポイントに審査が行われます。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

8. 借換を成功させるには、どうしたらいいでしょう？

あなたが、今まで書いてきたことをきちんと理解できれば、借換はできるでしょう。むしろ、金融機関の方から、是非、「借換させてください」とお願いされます。あなたは、借換の目的もはっきりしているし、借換のメリットも十分理解しています。加えて、借換にかかる

費用も、借換えのポイントも理解しています。そして、将来の生活設計も描けているので、あとは行動するだけです。

だからと言って、

たくさんの金融機関に住宅ローンの借換え申し込みをするのではなく、多くても3つ位の金融機関に的を絞り申し込むようにしましょう。金融機関は、必ずあなたの個人信用情報を調べます、念のため！

また、

金融機関は、あなたの収入状況・税金等の支払状況・他の借入状況・カード保有状況等も審査して借換え住宅ローンを承認することもお忘れなく。

最後に、

あなたの住宅ローンの借換えが成功することを心よりお祈りしております。

詳しいことは080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。