

住宅ローンの借り換え大特集

在のローン残高は約2738万円。11万5455円を60回、合計約693万円も返済しているのに、金利3%だと返済額に占める利息の割合が大きく、5年間で元金は262万円しか減っていません。

ところが、ローン残高2738万円を、残り返済期間の30年で、金利1%に借り換えると、毎月の返済額は8万8080円になります。それまでの11万5455円に比べると2万7375円も負担が軽減されます。それが、今後30年間続くのですから、2万7375円×360回で、およそ986万円もトクできる計算です。

借り換えるだけで1000万円近くもトクできます。それに気づかず放置していると、もったいないというより、1000万円トクしていると考えたほうがいいのではないのでしょうか。

銀行の借り換え対応も積極姿勢に変わっている

年配の方だと、かつてのバブル期には住宅ローン金利は7%、8%があたり前でしたから、2%、3%で借りていても「けっこう低い金利で借りられている」というイメージが残っているかもしれません。銀行との交渉は

面倒で手続きもたいへん、しかもお金もかかるといった思い込みもあるかもしれません。

たしかに費用はかかります。しかし、それも工夫しだいでかなり削減できます。頑張れば、ほぼゼロにできる可能性もあります。

また、交渉が面倒という点については、10年以上も前はけっこうたいへんだったのは事実です。銀行にしてみれば簡単に借り換えを認めると、たとえ他行のお客を獲得できるようにしても、長い目でみれば貸出金利の平均が低くなり、逆さやにたがりがかねません。です

から、あまり積極的ではなく、交渉もむずかしい面がありました。

ところが、ここ数年で対応は180度変わりました。借り換えに前向きに取り組まないと他行にお客をとられるばかりですから、力を入れざるを得なくなっているのです。

むしろ、何年か延滞もなく無事に返済しているお客であれば、新規のお客より安心できる面もあります。優良顧客の獲得につながるの、諸手を挙げて歓迎されるようになってい

図表2 借り換えでトクするしくみ

