

“家計防衛”の優先課題 保障の見直しの前に、 住宅ローンの借り換え提案を!

未曾有の大不況——ニュースでは連日のように大企業の赤字決算を報じています。お客さまの中には、勤務先が倒産した、リストラに遭った、給料が減額になったなど、これまで思い描いていたライフプランが狂ってしまったご家庭も多いことでしょう。そうなると、お客さま自ら申し出てくるのが「保険の見直し」。お客さまの事情によるものとはいえ、安易に保険の種類を変えたり、保険金を減額して、そのご家庭に必要な保障を確保できるのでしょうか。狂ってしまったライフプランを軌道修正するなら、保険の見直しとともに、住宅ローンの見直しもアドバイスしたいものです。たとえば、住宅ローンの借り換えで返済額を圧縮できれば、その分、より適切な保険をお客さまにお勧めできます。本稿では、住宅ローン借り換えの“いろはのい”を紹介します。

「住宅ローンに改善の余地あり」のご家庭はまだある

銀行などの金融機関では、個人客を取り込もうと魅力的な金利の住宅ローンを提供し借り換えを促しています。情報に敏感な人は、各行のローンを比較して少しでも低金利のものにすでに借り換えているでしょう。しかし、こういった情報に疎い方、あるいは借り換えることで返済額をど

のくらい抑えられるのかを実感できず、当初のローンのまま返済し続けている人もまだまだ多いものです。

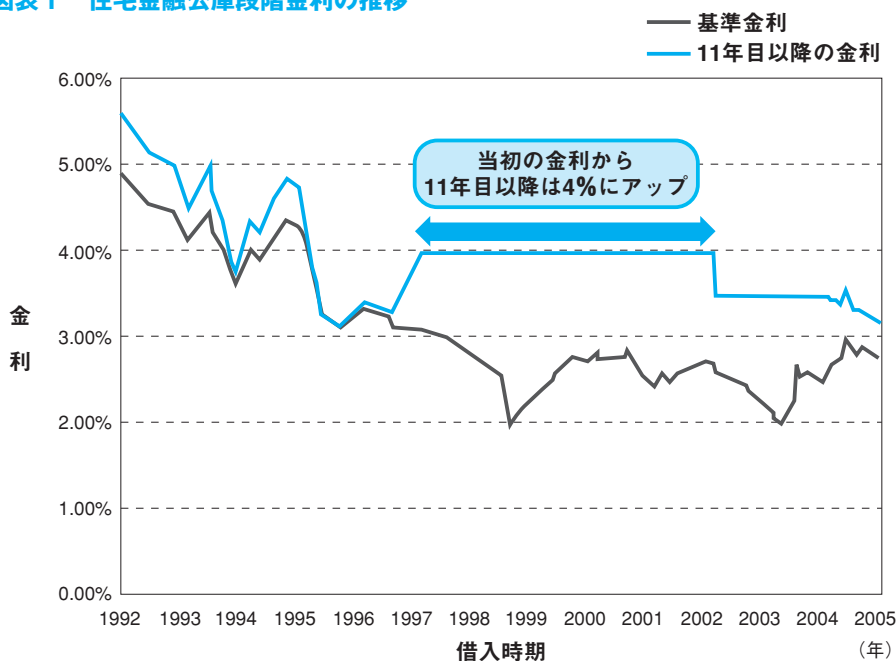
そのなかでも、住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）で1998年から2002年頃にかけてローンを借りた人は、借り換えることで返済額の負担を軽くすることが期待できます。この期間に借りた人は当初2%台と低金利ですが、11年日以降は4%と大きく上がるのです（図表1）。

公庫では2005年6月まで、借りた当初と11年日以降の金利

が異なる段階金利をとっていました。たとえば、1999年6月21日に金利2.5%で3,000万円を返済期間30年で借りたとすると（元利均等返済、ボーナス返済なし、以降同様）、毎月の返済額は当初11万8,536円ですが、11年目の今年からは13万5,554円と、1万7,000円もアップします。家計に大きな負担になるのは明らかです。節約に励んでいる家庭や、勤務先の状況が芳しくなく年収がダウンした家庭などは、他の支出を切り詰めざるをえないかもしれません。

こういったご家庭に住宅ローンの借り換えをアドバイスすることで、家計の負担が軽くなり、本来必要な

図表1 住宅金融公庫段階金利の推移



※住宅金融支援機構のデータを基に筆者作成