

## 短期固定金利ローンを組んで失敗した人は借り換えのチャンス到来！

長期固定の住宅ローン金利がかつてない低い水準になっている。なかには 10 年固定の金利を 2% とする銀行が出てきた。過去 3 年間に 3000 万円以上を変動金利や短期固定金利ローンで借りている人には、「借り換え」を検討することをすすめた。

本来「借り換え」は、高い金利のローンから低い金利のローンに借り換えるのが基本セオリーだ。1%前後のローンを 10 年固定金利に借り換えると、適用金利は 2%以上になり、返済額と当面の利息負担がアップする。これでは借り換えのセオリーに外れる。

しかし、変動金利や短期固定金利ローンは、将来の返済額アップのリスクをもつ「危険なローン」。どこかで何らかの見直しが必要だ。「トクをする」のではなく「安心を得る」ために借り換えという見直し方法を使うのだ。それには 10 年固定の金利が下がっている今の時期が絶好のチャンスといえる。

### ● 4 年以降返済額がアップ

短期固定金利ローンを例にこのローンが持つリスクを整理しよう。2 年または 3 年の短期固定ローンは、本来の金利（基準金利）から 1.2～1.3%割引されて「1%ローン」が実現している。当初の固定期間が終了すると、1%以上の大型金利割引も終了する。つまり、借り入れ当初と世の中の金利水準が変わらなかったとしても、適用金利が上がり、返済額は確実にアップするのだ。4 年目の適用金利が 2.5%なら 24%、3%なら 33%、4%なら 52%も返済額がアップする（図①）。

また、返済額アップを想定して少なめに借りている人はまずいない。1%で計算された返済額に基づき目一杯借りているケースがほとんどで、今後金利が上がり返済

額が大幅に増えると対応できない人が続出する可能性が大きい。

### ● 金利低下の背景はフラット 35

契約後、こうした短期固定金利が持つリスクに気づき、「3 年経ったら長めの固定を選んで安心しよう」と思っても実現は難しい。たとえば、10 年固定の現在の基準金利は 3.5%（繰返しになるが、もう大幅金利割引は適用されない）。下の図の条件で借りた人なら、返済額は年間約 57 万円増える（図②）。

他の対策として「繰上返済」がある。「返済額軽減型」で繰上返済すると、固定期間明けの返済額アップを多少緩和することができる。しかし、3000 万円以上借りているケースだと、300 万円くらい繰上返済してもほとんど効果がない。たった 3 年間で 500 万も 600 万円も貯められる家庭はそう多くない。

できる限り返済額をアップさせないで「失敗したローン」を見直すには、できるだけ低い金利で最低 10 年固定することと決めた。先月あたりから 10 年固定金利の 1.5%引きのキャンペーンが一部の銀行で始まり、1 月は 10 年固定では史上最低の 2%になった。

2%なら返済額的大幅アップは軽減できるし（図③を参照）、10

年間返済額の安定を図ることができる。借り換え費用がかかったとしても低い金利が続く間に借り換えることをおすすめする。

10 年固定の金利割引が拡大した背景には、住宅金融公庫の「フラット 35（公庫買取の証券化ローンで、金利は各金融機関によって異なる）」の金利水準低下がある。公庫はフラット 35 の普及を促進するために一定期間公庫の取り分を引き下げるキャンペーンをはじめた。これにより最長 35 年固定金利ローンが 2.7%前後まで低下したのである。

35 年固定で 2.7%なら、10 年固定はさらに低くないとバランスがとれない。そこで、それまで行っていた 10 年固定の 1%金利割引を拡大するようになったのである。フラット 35 の普及促進キャンペーンが続く限り 10 年固定の大型割引は続くと思える。これは、短期固定金利や変動金利利用者だけでなく、多くの人にとって借り換えのチャンスだ（フラット 35 は借り換え先には使えないローンであることに注意）。

地方在住の人は、地域のリーディングバンクの動向に注意を払うといい。地域で大きな銀行が金利割引すると、あつという間に他もはじめることが多いからだ。

（クルー 深田晶恵）

### ● 3 年固定 1%で 4000 万円（返済期間 35 年）で借り入れたケース

適用金利	当初 3 年間の返済額
1%	11 万 2914 円

### ● 4 年目以降の試算

	適用金利	4 年目以降の返済額	負担増
①	4%	17 万 1400 円	年間約 70 万円増 (52%アップ)
②	3.5%	16 万 709 円	年間約 57 万円増 (42%アップ)

### ● 2 年経ったところで思い切って「借り換え」すると…

	適用金利	新返済額	負担増
③	2% (10 年固定)	13 万 4164 円	年間約 26 万円増 (19%アップ)

※残り期間 33 年、残高 3807 万円に借り換え費用 80 万円を合わせて借り換えしたとする