



作戦その2 借り換える

1. 「繰り上げ返済」と「借り換え」の違い

「作戦その1」は現在の借入金を一部繰り上げ返済する方法でしたが、ここでいう「借り換える」とは現在の借入金をいったん全て返済し、新たに借金することです。

以下、両者の違いについて、まとめておきます。

違う、
違う



< 「繰り上げ返済」と「借り換え」の違い >

項目	繰り上げ返済	借り換え
必要資金	返済のための資金が必要。	新規に借金した上で既存の借入金を返済するため、資金は不要。ただし、借り換え費用を自己資金で支払う場合には必要となる。
金融機関	金融機関の変更はなし。	金融機関を変更するケースが多い。
金利の種類	金利の種類を変更することはない。	高い固定金利のものを変動金利に変えるケースが多い。ただし、金融機関により金利が異なるため、固定 固定、変動 変動というケースもタマにある。
返済期間	「期間短縮型」のものは自動的に残存返済期間が短くなる。 「返済額軽減型」の場合は変更なし。	各回の返済額が少なくなるため、残存返済期間を短くするケースがある。こうすれば同じ返済額でより早く返済が終了することになる。
回数	返済に必要な資金ができた都度、繰り上げ返済することになる。	必ずしも1回とは限らないが、あまり頻繁に借り換えることはない。
経費	繰り上げ返済のための手数料がかかるが、数千円から数万円程度。	借り換えということは現在の借入金をいったん返済し、新規に借金することである。したがって、印紙税（金銭消費貸借契約書）、登録免許税（抵当権抹消登記、抵当権設定登記）、各種手数料が必要。3,000万円程度の借り換えであれば20万円ほどになる。

2. どれほどの効果があるのか

(1) マイホームの借入金のケース

それでは具体的にどれほどのメリットがあるのでしょうか？ 設例を設けて、ご説明いたします。

事例

計算の前提条件

項目		現 状	借り換え後
借入金残高		2,500万円	2,500万円
返済期間		30年	25年
借入 金利	1~5年	4.0%	3.5%
	6~30年	4.5%	3.5%
返済方式		元利均等方式	同 左

この事例は別の金融機関の固定金利に借り換えるケースを想定しております。
なお、借り換えのための費用は無視しています。

この前提条件で計算した場合、次のようになります。

年度	年次返済額			借入金残高	
	現 状	借り換え後	差 額	現 状	借り換え後
1年目	1,593,984	1,501,872	92,112	27,333,265	24,362,967
2年目	1,593,984	1,501,872	92,112	26,823,324	23,703,276
3年目	1,593,984	1,501,872	92,112	26,292,606	23,020,122
4年目	1,593,984	1,501,872	92,112	25,740,269	22,312,673
5年目	1,593,984	1,501,872	92,112	25,165,426	21,580,061
6年目	1,678,536	1,501,872	176,664	24,607,923	20,821,392
7年目	1,678,536	1,501,872	176,664	24,024,909	20,036,741
8年目	1,678,536	1,501,872	176,664	23,414,907	19,222,143
9年目	1,678,536	1,501,872	176,664	22,776,985	18,379,009
10年目	1,678,536	1,501,872	176,664	22,109,757	17,507,108
11年目	1,678,536	1,501,872	176,664	21,411,876	16,603,577
12年目	1,678,536	1,501,872	176,664	20,681,936	15,667,910
13年目	1,678,536	1,501,872	176,664	19,918,461	14,699,963
14年目	1,678,536	1,501,872	176,664	19,119,912	13,699,593
15年目	1,678,536	1,501,872	176,664	18,284,678	12,656,456
16年目	1,678,536	1,501,872	176,664	17,411,074	11,580,402
17年目	1,678,536	1,501,872	176,664	16,497,338	10,466,077
18年目	1,678,536	1,501,872	176,664	15,541,625	9,312,118
19年目	1,678,536	1,501,872	176,664	14,542,006	8,117,115
20年目	1,678,536	1,501,872	176,664	13,496,466	6,879,608
21年目	1,678,536	1,501,872	176,664	12,402,892	5,599,089
22年目	1,678,536	1,501,872	176,664	11,259,081	4,270,990
23年目	1,678,536	1,501,872	176,664	10,062,722	2,896,690
24年目	1,678,536	1,501,872	176,664	8,811,403	1,473,510
25年目	1,678,536	1,301,984	176,932	7,502,000	0
26年目	1,678,536	0	1,678,536	6,133,669	0
27年目	1,678,536	0	1,678,536	4,701,850	0
28年目	1,678,536	0	1,678,536	3,204,253	0
29年目	1,678,536	0	1,678,536	1,637,858	0
30年目	1,678,038	0	1,678,038	0	0
合 計	49,932,822	37,546,512	12,386,310	-	-

(他のケースでのシミュレーション結果については
201、202 ページをご覧ください。)

現状では1~5年目までは
年間返済額：1,593,984円
月額返済額：132,832円
です。

一方、借り換え後は
年間返済額：1,501,872円
月額返済額：125,156円
です。

したがって、これから5年
間は借り換えによって月
次で7,676円、年次で
92,112円軽減されるわけ
です。

そして、6年目以降は毎年
176,664円軽減されること
になります。

当初10年間で11年目以降
の金利は違っていますが、
設例のケースでは既に5年
経過したことになってい
ますので、このように1~5
年目と6年目以降で異なっ
ているのです。

それではトータルで、どれだけのメリットがあるのでしょうか？ 一番下の合計欄をご覧ください。実に 12,386,310 円もの差となっています。

借り換えすることによって、これだけのメリットが得られるのです。是非一度、ご検討ください。

(2) アパートの借入金のケース

マイホームの場合はその利子を経費にすることはできませんが、アパートの借入金に係る支払利子は経費になります。

しかし、これについては 84、85 ページでご説明しましたように、たとえ経費になるとしても利息は安い方がトクなのです。



この点、間違えないようにしてください。

3. 将来、金利が高くなった場合、ソソめるのでは？

(1) 固定金利か変動金利か？

ところで、設例では固定金利のものを金利の安い別の固定金利のものに借り換えたので、その後の金利の変動は関係ありません。

しかし、実際の借り換えで多いのは固定金利のものを変動金利のものに借り換えるケースです。

このケースでは将来、高金利になった場合、逆に返済額が増えるのではないかと不安があります。

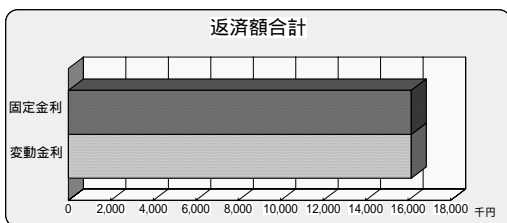
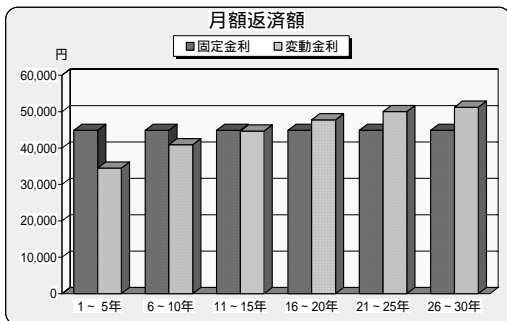
そこで、金利を徐々にアップしていき、どの段階で逆転するのかシミュレーションしてみましょう。

次の表をご覧ください。



固定金利と変動金利の返済額比較シミュレーション

	借入金額 10,000千円		月 額 返 済 額		
	固 定 金 利	変 動 金 利	固 定 金 利	変 動 金 利	差 額
1～5年	3.50%	1.500%	44,859円	34,512円	10,347円
6～10年	3.50%	3.000%	44,859円	40,821円	3,938円
11～15年	3.50%	4.000%	44,859円	44,697円	162円
16～20年	3.50%	5.000%	44,859円	47,773円	2,914円
21～25年	3.50%	6.000%	44,859円	50,023円	5,164円
26～30年	3.50%	7.000%	44,859円	51,230円	6,371円
合 計			16,149千円	16,149千円	0千円



トータルでおあいこじゃ

この計算例は固定金利を30年間、3.5%で一定とし、変動金利に借り換えた場合、当初5年間は1.5%、その後の5年間は3.0%、以後5年毎に1%アップした場合のシミュレーションです。

固定金利は3.5%で30年間一定ですが、変動金利の平均は約4.42%です。

単純に考えれば変動金利のほうが返済額が多くなりそうですが、さにあらず。

固定金利も変動金利も合計返済額は16,149千円で同じです。

どうしてこのようなことになったのでしょうか？

その理由は変動金利のほうは借入金残高が多い時点で低い金利が適用され、借入金残高が少なくなった将来において金利が高くなったとしてもトータルでは返済額に差はないということです。

もちろん、これ以上、金利が高くなれば固定金利のほうが有利です。



(2) 私の考え方

それでは将来、金利が高くなっていく可能性が高いのでしょうか？

今は非常に低金利ですから、確実に金利は高くなると思います（このままズーッと低金利を続けることは現実的ではありません。低金利が続くということは日本の国際競争力が回復しないということです。いずれ「日本沈没」という事態になります）。

そこで、私は今までお客様にかなり高い金利のものしか借り換えをお奨めしませんでした。

ところが最近、環境が大きく変わってきたのです。何が変わってきたかと言いますと、一般の金融機関が固定で長期のローン商品を出してきたのです。

従来は固定の場合、最長10年だったのですが、最近は30年とか35年の長期のローンまで出現してきたのです。それも意外と金利が安いのです。

そこで私は今までの考え方を変えました。一番安い金利のもの（変動または3年固定等）に借り換え、もし金利が上がりそうになったら、その時点で長期の固定金利のものに再度借り換えれば良いと……。

ただし、借り換えの場合は当然ながら、それなりの経費がかかりますので、それを見込んでおく必要があります。

人生は無常なのです。無情ではありません念のため。ガンコジジイはキラワレルのです。

柔軟な発想で無上の人生を送りたいものです。

(注) 上記の文章は初版本が出版された当時(2003年)のもので、

その時点で



低金利が続くということは日本の国際競争力が回復しないということです。

と書いたのですが、今日においても異常な低金利のままです。そのような状況に追い討ちをかけるように東日本大震災が起きてしまいました。