ひこうき雲

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下拓也
編集責任 齋藤恭誠
■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
0120-079-089

「フラット35」への借り換えは、月々の返済額を固定化できますが総返済額は多くなります。

借り換えが必ずしも有利な判断とは言えず、最終的には変動型の継続が有利な場合もあります。

金利割引・期間延長で固定に借り換え！

住宅ローンは変動金利から全期間固定型への借り換えが急増。

半年ごとなどに金利を見直す変動型住宅ローンは、日銀の政策金利の引き上げを受けて上昇。

住宅金融支援機構によるとフラット35への2025年度の借換申込件数は1686件と前年度の約3.4倍に増えており、フラット35の約6割が変動型からの借り換え需要だそうです。

住信SBI銀行は昨年9月から12月までフラット35（買取り型）の借換時の融資手数料を約半分にする割引を実施。

昨年4月比で、12月の月間審査申込数は20倍超に増加。金利上昇に危機感を感じている人々が想像以上に多いことに、現在も引き続き同じ割引制度を継続して実施しているようです。

同じネット系のSBIアルヒも25年は、フラット35への借換相談数が前年比約2.5倍に増え、その対策から本年3月からオンラインの借換専用相談窓口を開設しています。

変動型の借主の多くに金利上昇による、将来の返済負担の上昇を避けたいという固定型への強い変更願望があるようです。

変動型から固定型に換えると完済までの返済額が決まり、金利上昇リスクからは解放されますが、通常は変動型よりも固定型の方が利息は高く、借り換え後は毎月の返済額が増えやすいことも理解して置かれる必要があります。フラット35への借り換えを促しても、逆に消費者の為にはならないことから、この問題を改善するためにフラット35では本年3月に借換融資制度を拡充し、子供の数などで5年ごとの金利が、最大1%下がる「子育てプラス」を借換時にも利用可能にしました。ローンコンサルタントの話では、子供が2人以上であれば、金利の割引効果が大きいので、借り換えも視野に入るということです。

「フラット35」の借換融資の制度拡充

①借換時も「子育てプラス」が利用可能に　図・1

子供の人数などに応じて借入金利を一定期間引き下げ

（例）

若年夫婦または子供1人	当初5年間　年▲0.25%
子供2人	同　年▲0.5%
子供3人	同　年▲0.75%

②借換時の借入期間の基準を延長　図・2

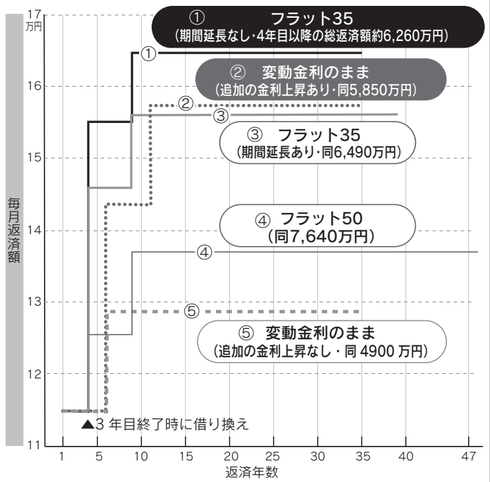
借入期間の算出の基準年数を35年から40年へ延長
以下のいずれか短い年数（1年単位）が下限

1	「80歳」ー「借換申込時の年齢（1年未満切り上げ）」
2	「40年※」ー「住宅取得時に借りた住宅ローンの経過年数（1年未満切り上げ）」
3	「35年※」

（注）※長期優良住宅などについての借り換えの場合は50年。3の適用はなし。

フラット35への借り換え試算　図・3

4500万円を当初年0.4%の変動金利で借りた（35年・元利均等返済）。
その後、返済3年目に年0.8%、4年目以降1.05%に金利上昇と仮定。



（注）変動型の追加の金利上昇ありは金利が4年以降年0.5%ずつ上がり、6年目以降年2.3%。試算は全てフラット35のローンシミュレーションを利用。
変動型は5年・125%ルールあり。諸費用を含めて借り換えた場合

どの程度のメリットが生まれるフラット35への借り換え試算。

図・3は、返済3年目を終了しフラット35に借り変えた場合のシミュレーション図です。

借入後は金利年約2.7%、子育てプラス適用で当初5年は年0.5%下がる（子2人分）とする。借入期間を35年から住宅取得時のローンの経過年数を引いた期間（32年）とすると毎月返済額は、借り換え後5年間は約15.5万円、その後は16.5万円。変動型の金利上昇想定ケースよりも増える。制度拡充による借入期間の基準延長を使うと、この場合は期間35年で借り換えができる。35年にすれば毎月返済額は借り換え後5年間は約14.6万円、その後15.6万円。毎月返済額は、金利上昇想定ケースよりも返済開始11年目以降は少なくなる計算です。

長期優良住宅などの条件を満たした場合は最長50年の「フラット50」も使えます。

借入期間を50年から3年引いた47年にすると、金利は年約2.9%（割引前）と高いけど毎月返済額は抑えられます。ただし期間を延ばすと総返済額は当然増えることになります。住宅ローンは長期で毎月返済するために毎月返済額を抑えることは重要ですが試算の総返済額を見ると変動型のままの方が少なくて済みます。フラット35やフラット50に借り換えた場合も子育てプラス適合終了後の金利が変動型を上回ることなどが響きます。変動型の金利上昇が2%台前半程度に止まれば、変動型で借り続ける方が総返済額は抑えられることになります。固定型への借り換えが選択肢に入るのは、変動型の金利がフラット35などの金利をいずれ越えるだろうと想定する人や、期間が延びても毎月の返済を極力抑えたい人、子供が多く、金利割引の恩恵が大きい人ということです。

借入期間を延ばして毎月返済額が抑制できる分を資産運用に充てる余裕があれば、総返済額の増加を運用で補える可能性がある。とローンアドバイザーは話しています。

最後に申し上げたいのは、借り換えは、ローン残高の約2%の融資手数料や抵当権設定などの費用が発生することも認識して置かれる必要があります。ネット系銀行が手数料を半額にしても、フラット35への借り換えを進めるのは長期的な高金利で利益が生まれるからで、皆様はネット系銀行が人助けのためにキャンペーンを張っているわけではないということもよく認識されていることと思います。

このような難しい時代ですから、住宅建築をお考えの皆様は是非、松下孝建設や各展示場にてご相談ください。

枠空間プロジェクト SUI

鹿児島和楽Ⅱモデルハウス好評公開中!!

matsushitataka 和楽 WARAKU

新時代の「和楽モデルⅡ」鹿児島市中山に完成！

高性能住宅が当たり前になった現在、住宅はますます使いやすさと現実的な暮らしの快適性が求められるようになりました。これから始まる「住宅100年時代」にふさわしい本物の住宅をご覧ください。

合理的に工夫された動線が、快適な住宅を創るポイント。

優れたデザイン性は、住宅性能と直結する。

外玄関の扉をくぐり、開放的なエントランスホールと樹脂サッシ・木製デッキで、イタリアのコルティーレを思わせる中庭の空間構成。この家の圧倒的なデザイン性は、この家の住みやすさと住宅性能・機能性・耐久性能の高さを示しています。

「鹿屋モデルハウスⅡ」現在、建設中!!

7月11日(土)・12日(日) グランドオープン!!

建設地：鹿屋市寿7丁目

鹿屋市及び周辺地域の皆様には「鹿屋モデルハウスⅠ」公開終了以来、ご不便をおかけ致しておりましたが、本年7月には、新展示場オープン予定になっております。現在、建設中ですが建築中の現場をご見学希望の方は、下記までご連絡ください。完成してしまえば、見られない施工現場の主要工程をマンツーマンで、じっくりとご紹介いたします。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

0120-079-089