LIFEPLANNER'S NOTE

住宅ローン、借り換え時にはご注意を。

久保　信

makoto kubo
ライフプランナー

長崎ライフプランナーセンター第2支社
〒850-0033　長崎市万才町3-5
朝日長崎ビル9F

Tel　095-825-2319
Fax　095-825-2329
携帯電話　090-9575-9947
e-mail　makoto_kubo@sonylife.co.jp

ファイナンシャルプランナー
銀行代理業取扱資格者（所属銀行：ソニー銀行）

マイナス金利政策の影響もあり、ローン金利が下降傾向にあることから、住宅ローンの借り換えを検討されている方も多いのではないでしょうか？住宅金融支援機構のフラット35をみてみると、2013年6月の借入金利（最高）は2・69％でしたが、2016年6月では1・60％と約6割近くまで下がっています。

ただ、住宅ローンというと、つい金利にばかり目がいきがちですが、注意していただきたい点がいくつかあります。

まずは「諸費用」です。ローン契約の締結時にかかる費用をまとめて「諸費用」といいますが、借り換えのときも「諸費用」が発生するので注意が必要です（図）。たとえ金利が現在の住宅ローンよりも低くても、「諸費用を合わせたら、借り換えをしないほうが得だった」ということもありえますので、注意しましょう。なお、この「諸費用」のなかで大きな割合をしめるのが「ローン保証料」です。これは、ローンの返済が滞った際に、銀行などの金融機関が保証会社から保証を受けるための費用です。最近では、「ローン保証料」がかからない住宅ローンもありますので、借り換え候補の住宅ローンがどのタイプなのか確認してみてください。

そのほかにも、借り換え後のローンの返済期間によっては、「住宅ローン控除」が使えなくなることがありますので、注意が必要です。

住宅ローンの借り換えにあたっては慎重に検討することが大切です。ご検討の際にはお気軽にご相談ください。

ライフプランナー通信

この場を借りてお客さまをご紹介いたします！
私の地元、時津町で整体カイロプラティックを開業しています『げんきだまぷらす』の渡邉潤さんです。
オリジナルの自然の原理原則である作法『ウツシ』という無痛施術を取り入れており、ボキボキやバキバキすることのないソフトな施術でお子様からご高齢の方妊婦の方でも安心して受けられ身体の変化を体感していただけます。
いつも笑顔の渡邉さん、ぜひ一度行ってみてください。
長崎県西彼杵郡時津町浜田郷38-7　TEL：095-801-7223
営業時間：9:00～19:00 定休日：毎週日曜日　出張あり

図：住宅ローン借り換え時の注意点

諸費用
- ローン保証料
- 団体信用生命保険料
- 取扱手数料
- 登記費用
- 印紙税　など

残高3000万円・残期間30年なら、一般的に約80万円程度

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）
借り換え後の住宅ローンの返済期間が10年以上　など