

# リフォームにおける、住宅ローン活用術

「リフォームに利用できる融資は金融機関のリフォームローン?」「住宅ローンを返済中だから、リフォームは返済が終わってからかな?」など、リフォームに関する住宅ローンの活用術を白石さんに教えてもらいました。

「ローンプラザへご相談いただいたお客様には、まずお客様の個人情報などを正確に把握した上で、最適な融資プランをご提案させていただきます。個人情報については、個人情報保護法に基づいた厳重な取り扱いをさせていただくため、ご了承後、あわせて個人情報同意書にご署名、ご捺印をお願いしています。」(白石さん)

- ### リフォームローンご相談の流れ
- 1 まずは「ご融資相談シート」に必要事項を記入
  - 2 融資プランのご提案
  - 3 融資手続き
  - 4 借入れ可能額の決定と、「住宅ローン返済プラン」の提示

## 例1

熊本市在住 Aさんの場合

- 家族構成…50歳代ご夫婦
- 20年前にマンションを購入住宅ローン残高1000万円
- キッチンの修繕をきっかけにご自宅の全改装を検討

	住宅ローン残高を現状のままお支払いを続けた場合	借り換え+リフォームを行った場合
金利	4.00% (全期間固定)	1.3% (固定期間選択型)
借入残高	1,000万円	1,500万円
支払残年数	10年	20年
月々支払額	101,200円	71,000円

Aさんはさらに、数年後の退職時に退職金の一部で繰り上げ返済することもお考えです。繰り上げ返済することで、月々の支払額減額や返済期間の短縮も可能です。また、預金連動型の住宅ローンを取り扱っている金融機関もあり、利用すれば預金残高と同額分にはローン金利が一切かかりません。万一のお金を手元に残したまま、繰り上げ返済と同じ効果が得られます。

ご家庭の状況に応じて、賢く住宅ローンを活用すればいくらでも方法は考えられますね。

### 新たな融資で組みなおすことをご提案

Aさんは住宅ローンの返済が残っていることを懸念され、新たな融資を組むことで毎月の返済額が膨らむことを考えて、リフォームに踏み出せずにいらっしやいました。

そこで、ローンプラザから「現在の住宅ローン残高を借り換え+リフォームに係わる資金を新たな融資で組みなおすことをご提案。現在借入れしている金融機関とは別の機関で住宅ローンの新規借入れという形にでき、残高は増えたものの、現在の低金利のメリットもあり、月々の返済額を減らしてリフォームを実現させました! (金額に諸費用分は含まず。お支払いは元利均等返済方式)

### 退職金の一部で繰り上げ返済することも

## お家は「最大の財産」で「最大の資産」です

住まいは、日頃の疲れを癒やしてくれ、家族が集まって楽しく団らんや、家族の成長を見届けてくれる、とても大切な場所です。同時に、皆さんが持つ最大の財産。リフォームを考える原点は、財産としての価値を見直し、付加価値をつけて将来の生活や家族へつなぐことです。大切な資産として、その価値を高めるためのリノベーションをすることで、資産を上手に運用しませんか?

## 「リフォーム会社にもお金の相談窓口が必要!」という発想

「これまでにさまざまなお客様のお話を伺ってまいりましたが、リフォームのご相談で必ず直面する問題は、資産に関することです」と話すのは、『リ・ホーム熊本』ローンプラザの白石妃紗美さん。リフォームは現金で考える方がほとんどで、現金の準備ができないとリフォームできないと思う方が多いとか(戸建て層の82%、マンション層の86%が、リフォーム資金の調達方法に自己資金をあげている。平成23年3月調査・一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)。

このご時世、いつ何時急にお金の必要な状況がやってくるかわかりません。また、すぐにはお金の準備ができないから、貯金してからリフォームをしようと考えても、希望額に達するまでの間に、数年が経過してしまうことも。「そんな中、私たちリフォーム会社にもお金の相談窓口が必要なのではないかと気付きました」と白石さん。最近、加入保険の見直しを行う保険の窓口が増え、特定の会社にこだわらず、第三者の専門的な目線でアドバイスをしてくれる会社が注目を集めています。

「それと同様、リフォームについてお考えになる前に、まずはお金や生活の現状を把握し、大事な資産を今後どう活用されるのかを私たちが伺い、そこから生活全体の見直し・ご資産の活用について一緒に考えていくことが必要なのではと考えています」と話します。

金融機関へ行けば、難しい金融商品を勧められるのではないだろうか。そもそもこの金融機関へ相談したらいいかわからない。そんなお客様の声に応えるべく立ち上げたのが、リフォーム会社では珍しい取り組みとなる『リ・ホーム熊本』のローンプラザなのです。

## 無理せず返せるマネープランに

# リフォームに 住宅ローンが 利用できるのを ご存じですか?

定期的なメンテナンスが必要とされる屋根や外壁をはじめ、トラブルが発生しがちな水回りなど、経年した住まいにはさまざまな問題が蓄積してきます。そんな時、真っ先に浮かぶのが費用の問題です。『リ・ホーム熊本』には、住まいと資金に関する悩みに応えるため、専用の相談窓口「ローンプラザ」が設置されています。



ナビゲーター  
株式会社リ・ホーム熊本 ローンプラザ相談窓口  
白石 妃紗美さん

・ 例 2 ・

合志市在住 Bさんの場合

- 家族構成…60歳代後半、一人暮らし
- 築30年のご自宅にお住まい
- ご自宅の老朽化と身体機能低下に伴い、リフォームをご検討

【500万円借り入れた場合】

	一般的な金融機関の リフォームローン例	高齢者向け 返済特例制度
金 利	2.50%	1.31% (平成27年2月適用)
支払残年数	10年	一生涯
月々支払額	47,135円	5,460円
年間支払額	約 56.5万円	約 6.5万円

【高齢者向け返済特例制度】の特徴

- 1 60歳以上の方が融資対象、年齢の上限なし
- 2 バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事が対象
- 3 月々の返済は利息のみで、負担を低く抑えられる
- 4 元金はお亡くなりになったときの一括返済もしくは担保提供された土地・建物の処分
- 5 融資限度額は1000万円
- 6 高齢者住宅財団が連帯保証人になるので、保証人不要
- 7 公的年金収入のみの方でも、お申し込み可能

**年金収入のみでも利用できる融資制度があります**

Bさんは現在、年金収入のみで生計を立てています。リフォームするにも金融機関で融資を受けることは年齢的にも容易ではなく、半ば諦めていました。そこでローンプラザから、ある政策融資のご紹介をさせていただきました。それが、住宅金融支援機構が取り扱っているリフォーム融資の「高齢者向け返済特例制度」です。

**複雑な申請手続きはローンプラザが代行**

「この制度を利用すれば、私もリフォームの夢が叶う！」と、利用することを決心されました。この制度は利用される高齢者の方からすると、書類の準備や手続きが複雑多岐に渡るため、ローンプラザで全てを代行。その点もすごく喜んでいただいております。

(例)500万円借り入れた場合  
ご返済の差は、  
**月々約4.1万円・年間約50万円!**

これなら無理なく返済できると、Bさんもお納得の様子でした。

# 住宅ローン活用時の

# Q & A

住宅ローンを利用する際に知っておきたいことや注意点を白石さんに聞いてみました。

**Q** 利用できる住宅ローンの金利にはどんなものがあるの？

**A** 金利には主に、変動金利型・全期間固定金利型・固定金利選択型があります。変動金利は年2回金利が見直され、5年間は返済額が変わりません(元金と利息の内訳は変わりません)。金利が低下した場合は返済額が減少しますが、金利が上昇すると返済する元金が増えることもあり、返済計画が立てにくい一面があります。

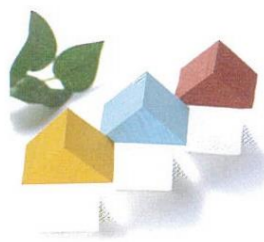
全期間固定金利型は借入時の金利が返済完了時まで続くため、資金計画が立てやすくなります。しかし逆を言えば、高金利時に借り入れると返済時まで高い金利を払わなければいけません。固定金利選択型は、当初決めた期間は固定金利で、期間終了後に状況に応じて変動か固定にするかを選択できます。全期間固定金利型に比べて借入時の金利は安いです、期間終了後は

**Q** 住宅ローンの審査について教えてください

**A** 住宅ローンを利用するには金融機関・保証会社の審査を通す必要があります。融資額が大きいため審査は慎重に行われますので、場合によってはご希望に沿えないことがあるという点も念頭に置いてください。審査のポイントとしては、現在の収入や職業、勤続年数、現在・過去のローン状況や金融機関との取引状況などがあります。現在は、さまざまな住宅ローン商品があり、自営業者や転職したばかりの人、派遣・契約社員の方にも融資を行うものもありますので、ご家庭にあった住宅ローン商品を検討しましょう。

**Q** 住宅ローンを利用する際にはどんな諸費用が必要なの？

**A** ついつい金利にばかり目が行きがちな住宅ローンですが、それ以外の諸経費も軽視できません。事務手数料や印紙税、各種保険、保証会社に支払う保証料や、抵当権設定にかかる登記費用などさまざまな費用がかかります。



株式会社 **リ・ホーム熊本の「ローンプラザ」へ、**  
お気軽にご相談ください。

ファイナンシャルプランナーが、  
丁寧に分かりやすくご相談に応じます。

☎096-380-5078 FAX 096-380-5043

【会社所在地】〒861-8038 熊本市東区長嶺東5-8-10  
【営業時間】9時～18時 【休業日】水曜、盆・年末年始  
<http://www.re-homekumamoto.com/>  
[info@re-homekumamoto.com](mailto:info@re-homekumamoto.com)

リ・ホーム熊本

