住宅ローンは借り換えるべき？ 借り換え計算アプリで判断しよう

住宅ローンの借り換え計算アプリで損益分岐点を求め、自分の状況で借り換えが本当に得になるのかを見極める方法を解説します。

著者: Lubor Šimůnek • 公開日: July 5, 2026 • ファイナンス
オンライン版: https://appstoryo.com/ja/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance



借り換えるべき？ 住宅ローン借り換え計算機が判断を助けてくれる理由

金利が下がったとき、住宅ローンを借り換えれば返済期間全体で数百万円単位の節約になることがあります。しかし借り換えは無料ではありません。諸費用がかかり、返済スケジュール（償却表）が振り出しに戻る可能性があり、そして何より「この家にあと何年住むのか」という重要な問題があります。優れた住宅ローン借り換え計算アプリは、こうした雑音を取り除き、最も重要な数字である損益分岐点を示してくれます。

HypoNavi: Mortgage Calculatorには、オフラインで動作しアカウント登録も不要な本格的な借り換え計算機が備わっています。現在のローン内容と提示された新しい条件を入力すれば、毎月の削減額が借り換え費用を回収するまでにかかる期間が正確に表示されます。

損益分岐点：借り換えで最も重要な計算

損益分岐点とは、返済額が下がったことによる毎月の節約額の累計が、借り換えのために支払った諸費用の総額と等しくなる月のことです。その時点より前は、まだ元が取れていません。借り換え費用の分だけ赤字のままです。その時点を過ぎれば、返済額が下がった月はすべて純粋な節約になります。

計算は次のように行います。

- 現在の毎月返済額：2,100ドル
- 借り換え後の新しい毎月返済額：1,850ドル

- 毎月の節約額：250ドル
- 借り換えの諸費用：5,000ドル
- 損益分岐点：5,000ドル ÷ 250ドル ＝ 20か月（1年8か月）

借り換え後、少なくとも20か月はその家に住み続ける予定なら、費用を回収でき、それ以降はすべて節約になります。それより前に売却する予定なら、借り換えはかえって損になります。

金利引き下げの目安：どんなときに得になる？

よく引き合いに出される経験則として、金利を最低1パーセントポイント下げられるなら借り換えの価値があると言われます。出発点としては妥当ですが、損益分岐点の計算のほうが信頼できます。あなた個人の諸費用と残りの返済期間を織り込めるからです。

借り換えが特に有利になりやすい状況には、次のようなものがあります。

- 当初のローン契約時より金利が大幅に下がっていて、返済期間が10年以上残っている
- 借入時より信用情報が大きく改善し、はるかに有利な金利の対象になる
- 安定性を重視して、変動金利型から固定金利型に切り替えたい
- 返済期間を30年から15年に短縮したく、返済額の増加にも耐えられる

償却期間がリセットされる問題

借り換えで見落とされがちなのが、償却表がどうなるかという点です。30年ローンを10年間返済してきた人が新たな30年ローンに借り換えると、返済総期間はさらに10年延びます。毎月の返済額が下がったとしても、2本のローンの残り期間全体で支払う利息の総額は、かえって増えることがあるのです。

HypoNaviならこれを正確にシミュレーションできます。現在のローンを償却表に通し、これから支払う利息が残りいくらあるかを確認してください。次に借り換え後のローンでも同じことを行い、残りの利息総額を比べます。期待したより少し高い金利でも、15年の借り換えのほうが、より低金利の30年の借り換えより利息総額を多く節約できる場合があります。償却の時計がリセットされることまで計算に入っているからです。

諸費用に関する注意点

借り換えにかかる一般的な諸費用は、借入額の2〜5%です。30万ドルのローンなら6,000〜15,000ドルということになります。諸費用ゼロの借り換えを提示する金融機関もあり、一見魅力的ですが、たいていは金利がわずかに高く設定されています。つまり諸費用は前払いではなく、実質的に金利に上乗せされているのです。数年以内に引っ越しや再度の借り換えを考えているなら得な選択になり得ますが、長く住み続ける予定なら不利になります。

HypoNaviの借り換え計算機では、諸費用を自分で入力できるため、あなたの状況に合わせた正確な損益分岐点が得られます。

借り換えが得にならないケース

金利が下がったからといって、借り換えが常に正しい選択とは限りません。次の場合は立ち止まって考えましょう。

- 損益分岐点が、売却や引っ越しを予定している時期より先になる

- 完済間近（残り5年未満）で、償却をリセットすると長年積み上げた資産価値が失われる
- 現在のローンに繰上返済手数料があり、節約分が相殺されてしまう
- ほかの融資を申し込んでいる最中で、新たな住宅ローン審査が信用評価に影響しかねない

HypoNaviをダウンロードして借り換えの数字を確認しよう

HypoNaviはiPhoneとAndroidで無料です。借り換え計算機はオフラインで動作します。インターネット接続もアカウントも不要で、データが外部に共有されることもありません。金融機関に相談する前に損益分岐点を分析しておけば、借り換えが自分にとって得かどうかを把握した状態で交渉に臨めます。

App StoreでHypoNaviをダウンロード

Google PlayでHypoNaviをダウンロード

借り換えの相談を始める前に損益分岐点を知っておけば、交渉で有利な立場に立てます。HypoNaviを無料で入手して、借り換えが自分に合っているか今日のうちに確かめましょう。

引用形式: Lubor Šimůnek (2026). 住宅ローンは借り換えるべき？ 借り換え計算アプリで判断しよう. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o.. https://appstoryo.com/ja/blog/mortgage-refinance-calculator-app-should-i-refinance
© 2026 lapnito.cz s.r.o.