

それぞれの立場から見る3年固定ローン

● 銀行の思惑

現在、銀行住宅ローンの3年固定金利選択型の金利水準は、2.25%ですが、キャンペーンで「1%」としているところが増えていきます。この金利には団体信用生命保険料の0.3%が含まれていますから、実質0.7%ということです。

なぜ、そこまで低い金利を提供するのでしょか。最初に発売した東京三菱銀行の場合は、住宅ローン残高を増やすための呼び水だと思われる。東京三菱銀行に限ったことではありませんが、公庫融資の縮小化、直接融資廃止の可能性をにらみ、できるだけ早い段階で顧客の困り込みを行いたいのでしょ。

また、北海道銀行、七十七銀行、第四銀行などの地方銀行も「3年固定1%」の取扱いをはじめています。地方銀行の場合は、「地域間での競争」という事情もあるようです。北海道・東北ではどこかが最初に1%にしまったので、他の地銀も追随せざるを得なくなり、ある信金では0.9%としているところも…。

西日本では、今のところ低くても1.5%前後ですが、地銀のいずれかがはじめると1%競争になる可能性は十分にあるでしょう。

規模、資金調達力の面で都市銀行より劣る地方銀行が3年だけとはいえ1%で貸し出しをするのは「体力無視」の大盤振る舞いといえます。

● 販売業者の思惑

1%ローンは住宅の販売業者にとってはメリット大。金利が低いとより多くローンが組めるため、高額な物件をすすめるやすいのです。

たとえば、年収500万円の人がローンを組む場合、審査基準が「年収に対して返済額が35%以内」だとすると、金利が3%なら最大借入額は約3800万円。1%だと約5150万円も借りることが可能となります（返済期間35年として）。

ある民間シンクタンク（日本総研）の最近の調査によれば、「住宅ローンの選択のきっかけ」で最も多いのが、「分譲・建設業者からすすめられた」というもので、（複数）回答者の6割近くがそのように答えています。

住宅業界関係者から聞いたところによると、「公庫はなくなると言って、提携銀行ローン100%をすすめている」販売業者もあるそうです。金利が2.15%で収入基準が民間に比べてきびしい公庫ローンよりも、キャンペーン金利を行っている銀行100%のほうがより多く借りられるからです。

● 利用者にとっては

利用者にとっては大変危険なローンです。もともとがキャンペーン金利ですから、3年の間に金利水準が変わらなかつたとしても将来、返済

額は確実にアップします。1%ローンを利用した場合の固定期間明けの返済額をいくつか試算してみました（返済期間35年として）。

- 2.25%（同水準）：20%アップ
- 3%：33%アップ
- 4%：52%アップ

借入金額3000万円では、金利が4%になると年間返済額が約101万円から約154万円になります。もちろん4%になると決まっているわけではありませんが、多額のローンを組む場合は、さまざまなリスクを想定しなくてははいけないでしょう。固定明けの返済額を試算せずに1%ローンを利用するのはおそろしいことです。

金融商品販売法の施行のせいか、金融商品に関しては売り手も買い手も「リスクの説明」には少しずつ敏感になりつつあります。しかし、住宅ローンという借り手も貸し手も意識が低いと言わざるを得ません。数年後金利が上昇したときにローン破たん者が続出しないように、地道にアドバイスを続けていくしかないのでしょ。

先の調査結果は、「住宅金融に関する消費者教育・情報提供に関する研究会の最終報告について」のレポートのなかで見つけました。ほかにも興味深い内容がありましたので参考までにURLを紹介します。

<http://www.sohatsu.ne.jp/press/2003/01.html#gaiyo>

（クルー深田晶恵）