

# これってどう？

## 第16回 JA あんしん計画

このコーナーでは、金融商品やサービスをクルー独自の視点で分析し評価していきます。

「公庫ローンよりも0.1%低い金利で長期固定」として注目を集めている「JA あんしん計画」という住宅ローンがある。現在の金利は当初10年間で2.45%、11年目以降は3.40%。しかもこの金利は団体信用生命保険料込みのため実質負担が少なく魅力的だ。しかし、住宅ローンを選ぶときのポイントは、表面的な金利だけではなく使い勝手やその他のコストをチェックすることも大切である。

### ● 高い保証料

「あんしん計画」はJAバンクの商品で、各地（おもに各都道府県単位）のJAがそれぞれ貸し付ける形をとっている。この仕組みにより保証料、融資手数料、繰り上げ返済手数料は各単位のJAによって異なるのである。

中でも保証料については注意したい。“JA さいたま”を例にとると、新築物件購入で3000万円を35年返済で借りた場合、契約時に一括で支払う保証料は約101万円にもなる。都市銀行の約62万円と比べるとかなり割高だ。

“JA さいたま”の保証料率は、新規ローンのケースで残高に対して毎月0.19%（年率）、借り換えローンで担保割れの場合は0.28%だ（借入残高は毎月減少していくため、3000万円×保証料率×借入期間にはならない点に注意）。

他の金融機関の保証料率はおお

むね残高に対して0.2%程度、さらに契約時一括払いでは大きく割引かれる。それに比べると“JA さいたま”の借り換えローンの保証料率は高めの水準といえる。

他の県の保証料率をいくつか調べてみた（下記の表を参照）。いずれも借り換えローンには高めの保証料率を設定しているのが特徴的である。

### ● 新規ローンとしての利用を考える場合

チェックポイントを新規でローンを組むケースと、借り換えのケースでそれぞれ見てみる。

新規ローンは、同じ長期固定金利型である公庫ローンとの比較がわかりやすい。保証料はどちらもかかるが「JA あんしん計画」のほうが高い水準だ。しかし、公庫の場合は残高に対して0.281%程度の団信保険料が別途かかるが、JAは金利に含まれている。各JAの保証料率にもよるが、利息とその他コストの金額面では「JA あんしん計画」が多少有利になるケースが多い。

しかし、住宅ローンを専門とする公庫の窓口業務は受け答えが正確であり、借りた後の見直し方法も多様に用意している。さらに公庫ローンは申込時点での金利が適用になるのに対して、「JA あんしん計画」は融資実行時点での金利が適用になるため、金利が上昇傾向なら公庫を利用することで安心が得られるという人

も多い。金額面に反映されない使い勝手の部分をどう考えるかは利用者次第といえるだろう。

また、全期間の固定金利にこだわらず10年程度の固定金利選択型を利用する場合は、ソニー銀行や新生銀行のように保証料がかからず、金利水準が低いローンのほうが魅力的だ。

### ● 借り換えローンとしての利用を考える場合

一方、ローンの借り換えの場合は「JA あんしん計画」はあまりおすすめできない。新規ローンよりもかなり高めの保証料率が設定されているところが多いからだ。3000万円を残り期間30年で借り換えると借り換え費用だけで約140万円かかる（“JA さいたま”のケース）。保証料がかからないローンや、優遇金利が使えるローンのほうが有利となるだろう。

「JA あんしん計画」の利用を検討する場合は、まず支店で保証料を試算してもらうことが重要である。その際には、料率を聞いたうえで、実際にかかる保証料の金額をきちんと端末を叩いて出してもらうことをおすすめする。担当者によっては間違えた料率や金額を回答するケースが少なくないからである。

試算された金額に基づいて他のローンと比較し、利用を検討するといい。

（クルー 深田晶恵）

### ● 各JAの保証料率の例

	新規ローン	借り換えローン
JA さいたま	0.19%	0.28%
JA ぐんま	0.25~0.30% (別途保証金額×0.20%または3万円が必要)	0.30% (別途一律保証料として3万円が必要)
JA ぎふ	0.24%	
JA ちば	0.22~0.30%	0.22~0.40%

※料率に幅があるケースは、担保評価額に対する融資額の割合で異なる料率を設定しているからである。