

これってどう？

第 44 回 財形住宅融資の最新事情

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。

財形住宅融資について改めて調べてみると、一般的に言われている仕組みや特徴のうち、いくつか誤解があることがわかりました。今回調べた内容を踏まえ、財形住宅融資の活用法と利用上の注意点を解説します。

●「財形住宅金融」という申し込み先がある

一般的に誤解されているのはおもに 2 点。ひとつ目は融資申し込み先の種類です。住宅ローンを解説している本などには、次のように書いてあります。

『申し込み窓口は、まず勤務先（事業主転貸融資）、勤務先が事業主転貸を行っていない場合に限り公庫（公庫財形）に申し込む』

実際には事業主転貸融資を行っている企業は、全体の 1% に満たないそうです。導入している企業が少ないのは、債権の管理の作業が煩雑で、人手もコストもかかるからです。

そこで、一部の大手企業は、財形住宅金融株式会社（以下、財住金 <http://www.zaijukin.co.jp/>）という福利厚生会社に、貸付・債権回収業務をアウトソースしています。財住金を通じた融資を受けられるのは、財住金に出資している企業に勤めている社員です。

申し込み先を見つける手順は、次の通りです。民間企業勤務なら、まず勤務先が「事業主転貸融資を扱っているかどうか」をチェック。NO なら勤務先が「財住金に出資しているかどうか」、ここでも NO なら公庫を通じて公庫財形を利用することになります（公務員は、共済組合が転貸融資を行っているかどうか、No なら公庫財形）。

ここでのポイントは、利用者が自由に申し込み先を選べないことです。

2 つ目は、転職時の取り扱い。一般に『事業主転貸融資は、完済前に退職すると、一括返済しなくてはならないので、転職の可能性のある人は注意したい』とされています。これはその通りですが、事業主転貸融資よりも利用者が多い財住金を通じた場合の扱いも、併せて知っておきましょう。財住金転貸融資の場合は、申し込んだときに勤務していた会社を退職しても一括返済を求められることはありません。当初約束した返済期間内に支払えばいいことになっています。

公庫財形も、財住金同様に一括返済の義務はありません。

●申し込み時の金利が適用になるメリットを活用

次は、現状にあった財形住宅融資の利用法についてです。

完成・引渡しまで 1 年以上先の新築マンションを購入予定の人は、財形住宅融資は重要な選択肢のひとつです。なぜなら、財形の金利は「申し込み時点の金利」が適用になるからです。

住宅ローンは、「申し込み時点」に金利が決まるタイプと、「融資実行時点」の金利を適用するタイプに分けられます。「公的融資」はローン申し込み時点の金利、「民間ローン」と「フラット 35」は融資実行時点での金利が適用されます。

売買契約を結んでから引渡し（ローン契約）まで長いほど、金利上昇リスクを心配しなくてはなりません。公庫ローンは、公庫がフラット 35 の普及のため政策的に高めの金利水

準にしているうえ、申し込みは 2007 年 3 月をもって終了します。年金住宅融資はすでに廃止されていますから、財形住宅融資は、残された最後の公的融資。上手に活用したいものです。

金利タイプは 5 年固定金利型で、現在の金利は 1.72%（公庫財形は保証料上乘せ型なので 1.92%）です。銀行の 5 年固定は、基準金利が 3% 前後、キャンペーンによる割引後で 1.5～2%。公的融資ということもあり、本来の金利は銀行ローンより低い水準です。しかも、銀行ローンは、引渡しまでの間に基準金利が引きあがると、適用金利もアップするリスクを持っています。

低い金利は大きな魅力ですが「借りすぎ」は禁物です。5 年固定金利型ですから、6 年目以降の金利上昇リスクは残されています。過去の金利の推移を見ると、4% 超であった期間は少なくありません。

たとえば、金利 1.72% で 2000 万円借り、5 年後の金利が 4% なら返済額は年間 26 万円アップします（返済期間 35 年の場合）。3000 万円なら約 40 万円増えます。40 万円増えると、家計が苦しくなるケースもあるでしょう。

「財形住宅融資の金利が 3% 以上になったとき、それを超える部分は利子補給する」という制度がある企業に勤めているなら、金利上昇リスクはかなり減りますから、勤務先の福利厚生制度をよく調べることも大切です（でも、会社を辞めると利子補給がなくなる、業績悪化で福利厚生がカットされる可能性があることは忘れずに）。

大きな利子補給がないなら、多額の利用は避け、他のローンと組み合わせるなどして、少額利用に留めたほうが安心です。

（クルー 深田晶恵）