

しれってどう?

第 58 回 住宅ローン最新事情

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。

公庫ローン廃止に伴う“住宅ローン民営化”により、住宅ローン分野は、新商品・新サービスが続々と登場している。いくつかピックアップして分析してみよう。

●頭金が多いと保証料無料

三菱東京UFJ銀行は、昨年 12 月からメガバンクとしては初めて「(要件を満たせば)保証料無料キャンペーン」を実施している。

要件は次の 2 つのうちどちらかひとつを満たせばよい。

①住宅購入費または建設費に対し、自己資金が 20%以上 (借り換えは、購入当初の自己資金が 20%以上)

②返済負担率が 20%以内

つまり、頭金が多い人や、収入に対する返済負担率が少ない人は、デフォルトリスクが低いから保証料は不要という(ごくあたりまえの)考え方だ。3000 万円を返済期間 35 年で借りたときの保証料は、62 万円。これが無料になるのは大きい。

以前からソニー銀行や新生銀行は、保証料無料であったが、メガバンクが無料化する動きはまったくなかった。キャンペーンとはいえ画期的なこと。

そもそも保証料は、ローン契約者を守るものではなく、銀行を守るためのもので、まったくの「捨て金」となる。返済不能に陥ったとき、保証料を支払っていたとしてもローンは免除されないのだ。物件の担保価値と借りる人の返済能力をきちんと審査すれば、保証料は取らずに融資ができるはず。三菱がはじめたこと

を期待する。

●資格があると金利優遇

GE Money の住宅ローンは、保有資格に応じて金利優遇される仕組みだ。たとえば、弁護士、医師は 0.5%、薬剤師、税理士は 0.3%、看護師、FP (CFP) は 0.2%優遇が受けられる。申込者本人に家族の資格を加え、優遇幅は最大で 1.0%。

金利が安くなるのは一見お得だが、GE Money は基準金利が他に比べ高い水準なので、実際に適用される金利は決して低くない。

10 年固定金利を例にとると、GE の基準金利は 4.40～6.20% (頭金の額に応じて異なる) で、適用金利は 1%優遇を受けたとしても 3.4～5.2%である。

一方、メガバンクの基準金利は 3.6%前後で、10 年固定は 1.7～1.5%も優遇があるので、適用金利は 1.9～2.1%となる。

要は、基準金利が高いローン、つまり他の金融機関で借りるのがむずかしい人向けの“サブプライムローン”のこと。他で借りられる人は、わざわざ利用しなくてもいいだろう。

●固定期間を銀行が決めるローン

新生銀行の「パワースマートローン・10 年間特約付き変動金利タイプ」は、他に類を見ない特異な商品。

変動金利がベースの商品で、借入れ当初から 10 年間の特約期間中はいつでも電話一本で固定期間にシフトできる特約がついている。変動金利利用中は、基準金利マイナス 0.5%、最初の固定金利適用期間中は

で、他のメガバンクが追随すること

基準金利マイナス 1.0%、10 年間の特約期間終了後はマイナス 0.4%で、他の金融機関に比べ特別に金利が低いわけではない。

他の銀行のローンに比べ特異なのは、次の 2 点。まず、変動金利利用中は金利が毎日見直しされ、利息が日割り計算されること。

もう 1 点は、変動から固定にシフトするとき、ローン契約者が自由に固定期間を選ぶことはできないこと。特約期間 10 年の残存期間に応じて、1 年・3 年・5 年・7 年・10 年の中から自動的に決定される。たとえば、借入れから 5 年経過時に固定に変えると、残存期間は 5 年なので 5 年固定になる。

3 月 5 日現在の変動の適用金利は 1.10%と一見低いが、固定期間や金利選択が“不自由”な仕組みなので、魅力を感じないローンといえる。

●隠れたおトク商品～三菱のフラット 35「保証型」

現在、フラット 35 の主流は住宅金融支援機構が金融機関の住宅ローンを買取る「買い取り型」であるが、1 年ほど前に「保証型」も登場している。これは、機構が金融機関のローンに融資保険をつけて信用補完するというもの。

「買い取り型」の特徴は、団体信用生命保険料が別途負担となる金融機関と、金利に含まれる金融機関があることだ。

保証型を扱う 4 機関のうち、三菱東京UFJ銀行だけが金利に団信保険料を含めている。ローン保証料が不要、融資手数料 3 万 1500 円、団信保険料込みで 3.07%の金利はお買い得といえる。他のフラット保証型は、団信保険料が 0.3%かかるほか、

融資額に対して 1～2%程度の融資手数料もかかる。これらの手数料等を含めた総支払額を比較してみると、三菱の保証型が有利であることがわかる。全期間固定金利で安心を得たい人にお勧めできる商品である。

(クルー 深田晶恵)

●3000 万円を 35 年返済で借りた場合の総支払額比較

金融機関	フラット 35 保証型		銀行プロパーローン
	三菱東京UFJ銀行	SBI モーゲージ	みずほ銀行
適用金利 (全期間固定)	3.07%	2.75%	3.04%
①融資手数料	3 万 1500 円	融資額×2.1%	3 万 1500 円
②保証料	なし	なし	約 62 万円
③団信保険料	金利に含む	金利に 0.3%加算	金利に含む
①～③を含む総支払額	約 4903 万円	約 4987 万円	約 4983 万円

※比較のために①と②を含めて当初借入れをしたものとして、総支払額を試算している