

預金連動型住宅ローンを知っていますか？

ファイナンシャルプランナー 有田 美津子

今年度、フラット35Sの1%金利優遇や税制の優遇、エコポイントなど、あの手この手の政策で、住宅購入層を刺激し、それに伴ってますます金利競争が激しくなっている住宅ローン！

ローンといえば、こうした金利にばかり目が行きがちですが、人によっては金利よりもお得になる住宅ローンがあるのです。

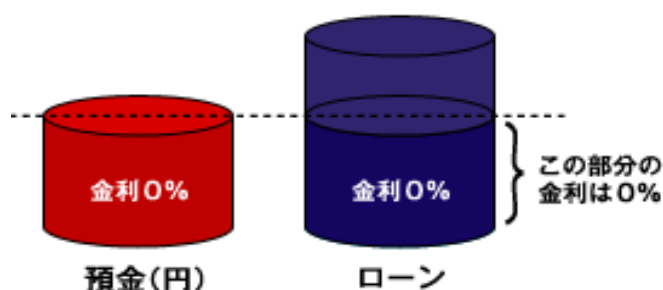
たとえば、預金連動型住宅ローン。東京スター銀行のテレビコマーシャルで有名になりましたが、地方銀行や、外国の銀行(HSBC)でも、類似の商品が取り扱われるようになりました。でも、これって実際どんな商品でどこがお得なのでしょう？

「預金連動型」とは、住宅ローンと預金口座をセットにし、ローン残高と預金残高の差額によって金利負担が変わってくる住宅ローンです。預金分は金利0の銀行もあり。

東京スター銀行の場合 7月現在の変動金利が2.6%と、目先の金利では他行に見劣りしますが、指定の普通預金口座の残高とローンの残高が毎日自動的に相殺されるので、繰上返済の手間がないことと、手数料が無料になるというメリットがあります。

グラフはHSBCのHPより引用

イメージ図(東京スター銀行、HSBCの場合)



では、預金連動型住宅ローンはどれくらいメリットがあるのでしょうか？
ここでは、以下の条件で**スター銀行とフラット35**を比較してみました。

借入金額：3000万円 返済期間30年
金利：スター銀行・・・当初2.6%変動金利 2年目より4%と仮定
フラット35・・・7月最も使われている全期間固定2.57%
借入時預金残高：200万円 その後毎年100万円ずつ預金をしたと仮定。

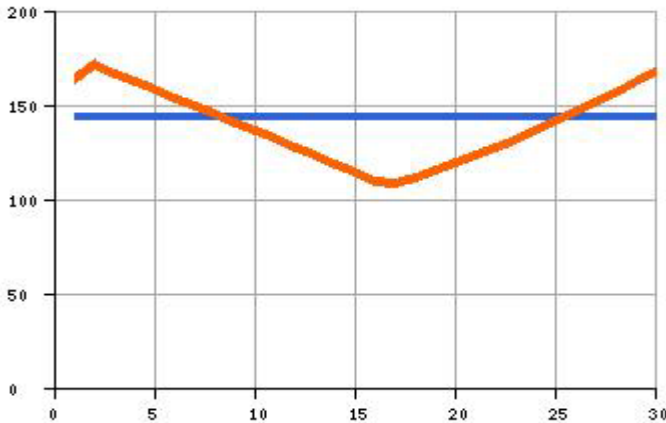
最終的な支払総額を比べると

スター銀行：4188万円(元利返済総額+メンテナンスパック分)
フラット35：4307万円(元利返済総額)

コラムの無断転写・転載などを禁じます。-

Copyright © 2010 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

返済額と年数のイメージ



返済総額でスター銀行が
119万円のお得！
1.861%の金利と同額
です。しかも、完済時には
3186万円の預金が！

縦軸は返済額
横軸は年数
— はフラット3.5
— はスター銀行
グラフはスター銀行HPより引用

いかがでしょう？

自己資金がある程度あって、その後もコンスタントに預金できることが条件なので、誰もお薦めできる商品ではありません。ただ、この比較にしても、**スター銀行の金利を2年目から4%の設定にしたこと、フラット3.5が元利返済総額のみに対して、スター銀行はメンテナンスパックを含む元利返済総額で比較**しています。メンテナンスパックについては以下の通り。

	メンテナンス パック1	メンテナンス パック2	メンテナンス パック3
メンテナンスパック料 毎月末ローン残高 100万円あたり	月 420円 (年率 0.504%)	月 585円 (年率 0.702%)	月 250円 (年率 0.300%)
返済休暇のご利用(無料)			
固定金利のご選択(無料)			
一部繰上返済・全額繰上返済(無料)			
入院時の補償(入院保険)			×
死亡・高度障害時の保障(団信)			×
ガンと診断された場合の保障(ガン団信)	×		×

上記試算ではメンテナンスパック1を使用 表はスター銀行HPを参考に筆者作成

フラット3.5を借りた時の機構団信の特約料は、同条件で約185万円、保証料は両方ともかかりませんので、団信を加味すると**スター銀行に119万円+185万円で304万円のメリット**がでできます。

ただし、フラット3.5には、新規借り入れの優良住宅には10年間1%金利が安くなるフラット3.5Sがありますし、スター銀行は、借換の場合は店頭金利より1%金利が優遇されます。

新規借り入れにはフラット3.5、借り替えにはスター銀行にメリットがありますね。ご自分の状況に合わせた住宅ローン選び、ますます難しくなりそうです。

コラムの無断転写・転載などを禁じます。 -