

金利から各種サービスまで徹底分析！

大手銀行・ネット銀行の 住宅ローン商品戦略

住宅問題ジャーナリスト 山下和之

ここでは、大きく引き下げられている大手銀行・ネット銀行のローン金利から、差別化が進む商品・サービス内容まで、各行の住宅ローン商品戦略について分析していきます。



今年4月の消費税増税後、注文住宅の受注、着工が大幅に減少した。比較的好調だった分譲マンションも、ここへきて建築費や地価の上昇によって販売に陰りが見え始めている。

住宅の新規需要にもブレーキがかかるのは避けられず、大手銀行やネット銀行では金利の一段の引下げのほか、各種サービスの充実などで需要の開拓にしのぎを削っている。

メガバンクの金利引下げは「全期間型」がメインに

ここ数年、短期金利・長期金利ともに極めて低い水準で推移しているため、住宅ローン金利も史上最低といえる状態が続いている。

例えば、変動金利型をみると、三大メガバンクをはじめとする大手銀行では0・7%台で、ネット銀行ではさらに低い0・5%台の金利を提示しているところもある。固定期間選択型でも、固定期間が2年、3年などと短いタイプには、やはり1%以下の低い金利を提示している大手銀行やネット

銀行が少なくない。

これらの金利は店頭表示金利に金利引下げ制度を適用した金利だが、その方法には、完済時まで同じ引下げ幅の「全期間型」と、当初の固定金利特約期間のみ金利引下げ幅が大きく、その後は小さくなる「当初重視型」とがある。

変動金利型は、市中の金利動向によって適用金利が変化するため、金融機関にとってはリスクが小さいこともあり、多くの金融機関が全期間型としている。それに対して、固定期間選択型については、全期間型と当初重視型を同時に扱っているところが多い。

数年前までは、メガバンクでも当初の金利が格段に低くなる当初重視型に力を入れていた。そのほうがより低い金利を提示でき、ローン契約を獲得しやすいからだ。

これはあくまでも一つの例だが、全期間型では完済まで店頭表示金利から1・7%引き下げるのに対して、当初重視型は当初3年間2・1%と引下げ幅が極めて大きいものの、4年目からの引下げ幅は1・4%に縮小される。

利用者から見れば、たしかに当初の金利は極めて低くなるが、半面、3年間金利が変わらなかつたとしても、3年後には自動的に適用金利が0・7%上がってしまうリスクがある。これに市中の金利

上昇が加われば、実際にはもつと上がって、返済額が大幅に増える可能性がある。

変動金利型には増額率が25%までに抑えるというルールがあるものの、固定期間選択型にはそれがないため、場合によっては3割、4割の増額になる可能性も無視できない。

では、メガバンクに比べて変動金利型の金利を若干低く設定している。りそな銀行のみメガバンク同様の0・775%だが、三井住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行は0・725%で、新生銀行は0・680%と一段低くなっている。

ただし、新生銀行の場合、6年目からの金利引下げ幅は借入残高によって異なるのが特徴。残高が500万円以上の場合、金利引下げ幅はそれまでの0・72%から0・4%に縮小する仕組み。変動金利型としては珍しい当初重視型に近い考え方といえよう。

そうしたリスクを考慮して、最近のメガバンクでは全期間型を基本としている。特に、みずほ銀行は全期間型のみ扱いで、固定期間の短いものについては2年ものを0・95%と低く設定、三井住友銀行や三菱東京UFJ銀行との差別化を図っている。一方、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行も全期間型をメインとしているが、設定金利のみずほ銀行に比べて多少高くなっているため、固定期間5年と10年については当初重視型を実施、その金利のみずほ銀行並みに設定して対抗している。

なお、新生銀行で注目しておきたいのが金利の適用日。通常、ほとんどの金融機関では契約日ではなく、融資実行日の金利が適用されるが、新生銀行では契約日の金利になっている。利用者からみると、他行のローンでは融資実行日の金利が確定していない不安があるが、新生銀行なら安心できるといふメリットにつながる。国土交通省の『民間住宅ローンの実態に関する調査』でも、融資実行日の金利適用を検討している金融機関

図表1 大手銀行の「全期間型」最低金利比較 (単位：%)

	変動	2年	3年	5年	7年	10年	15年	20年
みずほ銀行	0.775	0.95	1.00	1.05	1.15	1.20	1.90	2.05
三井住友銀行	0.775	1.20	1.35	1.60	—	1.70	1.95	2.12
三菱東京UFJ銀行	0.775	1.30	1.40	1.50	1.70	1.70	2.50	3.05
りそな銀行	0.775	1.30	1.35	1.40	1.50	1.80	2.50	3.10
三井住友信託銀行	0.725	0.95	1.10	1.15	—	1.55	2.20	2.70
三菱UFJ信託銀行	0.725	—	1.05	1.08	1.35	1.48	1.93	2.38
新生銀行	—	—	—	—	—	—	—	1.95

図表2 大手銀行の「当初重視型」最低金利比較 (単位：%)

	変動	2年	3年	5年	7年	10年	15年	20年
みずほ銀行	—	—	—	—	—	—	—	—
三井住友銀行	—	—	—	1.10	—	1.20	—	—
三菱東京UFJ銀行	—	—	—	1.00	—	1.20	—	—
りそな銀行	—	1.00	1.05	1.10	1.20	1.30	2.20	2.80
三井住友信託銀行	—	0.35	0.40	0.50	—	1.00	1.50	1.70
三菱UFJ信託銀行	—	—	0.40	0.48	0.85	0.98	1.43	1.63
新生銀行	0.680	—	1.05	1.00	1.10	1.45	1.60	—

※金利はいずれも2014年9月10日現在
※金利は新規借入時の各種金利引下げ制度の引下げ幅が最も大きい金利
※期間限定のキャンペーン金利を含む

0%前半の超低金利も 信託銀行では当初重視型で

三大メガバンク以外の大手銀行

三大メガバンク以外の大手銀行