

# 変わる住宅ローン

## 自分に合ったものを選ぼう！



マイホーム購入時に多くの方が利用する住宅ローン。できるだけ低い金利で借りたい、という方も多いと思いますが、最近では、多様なニーズに対応する、時代を反映した住宅ローンが登場しており、その選択にあたっては金利以外の特徴も見逃せません。ここでは、最新の住宅ローン商品の一部を取り上げ、これから住宅を購入される方のヒントにして頂きたいと思います。

### 移住・リモートワーク向け住宅ローン

新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、いわゆる「お家時間」が増えた結果、改めて自分の住まいを見直した方も少なくないようです。コロナをきっかけに、これまで賃貸に住んでいた方が新たに住宅を購入したり、都心部のマンションから郊外型の一戸建てに買い替えたりする方が多くいらっしゃいます。これは、新しい働き方としてリモートワークが一部で定着し、自宅がオフィスとなるなど、家のあり方が変化した結果によるものと考えます。つまり、在宅勤務に適した住宅に引っ越そうという動きが多くあるというわけです。実際に筆者も住宅購入者からの相談をお受けする際に、住まい選びに求める優先順位として、以前は「駅近」や「通勤に便利」といった選択理由が上位でしたが、最近では「在宅勤務に適した環境」や「ステイホーム重視」といった理由に変化していると感じています。

こうした状況から、一部の銀行では、リモートワークに向けた住宅ローンの取り扱いを開始しています。一般に住宅ローンは、購入する住宅に住むことを前提としており、住民票の異動などが必要となります。また、勤務地と住宅が離れているような場合には、そもそも住宅ローンが利用できない場合もあります。いわゆるセカンドハウスとして住宅ローンを利用できるケースがありますが、金利が高めに設定されていたり、審査が厳しくなる傾向があります。

しかしここ最近では、例えば東京勤務でも地方に住むことが認められる企業も増えており、地方へ移住したり、首都圏と地方の2か所に住居を構える方もいます。

そこで、そうしたニーズに対応する住宅ローンが広がっています。例えば、移住者や、リモートワーク制度を導入する企業に勤務している方などを対象にした住宅ローンもあり、所定の条件を満たせば、金利の優遇などを受けられます。地方に移住者が増えることで、地域の活性化や空き家問題解決といった面にもつながるため、特に地方銀行を中心にこうした住宅ローンを積極化する動きがみられます。審査の手続きもネットを利用して行えるところが増えてきており、その

点からも住宅ローンが利用しやすくなってきています。

また、自治体によっては、住宅の取得を支援するために、補助金を出すところもあります。一部の自治体では、長期の居住を前提に数百万円の補助を行っているので、住宅ローンの頭金として活用することも検討してみてもいかがでしょうか。ただし、移住にあたって仕事を辞めたり、勤務先を退職する場合、勤続年数がリセットされ住宅ローンの審査が厳しくなることが考えられますので注意が必要です。

### 60歳以上から利用可能なリバースモーゲージ

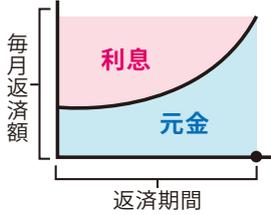
高齢でも、自宅を担保に融資を受けられる、リバースモーゲージというローンがあります。これは、主に60代以上を対象とし、老後の生活資金や自宅のリフォーム、新築資金などとして利用できます。通常60代以上の方が自宅の大規模なリフォームや建替え、あるいは住替えを考えた場合、年齢がネックとなって住宅ローンが利用できないことが多々あります。そうした年齢の方に対応したローンがリバースモーゲージです。

仕組みとしては、自宅を担保にしてローンを借り、毎月の支払は利息のみで、元金は死亡時に一括返済する商品が一般的です。以前より複数の金融機関で取り扱っていましたが、最近では(独)住宅金融支援機構がリ・バース60という商品を発売して人気を集めています。このローンにはノンリコース型とリコース型がありますが、利用者が死亡後に自宅の売却代金で返済した際、債務が残った場合でも相続人の債務の返済が不要となるノンリコース型を紹介します。住宅金融支援機構によると、2020年度の申込件数に占める割合は、約99%がノンリコース型を選択しているとのこと※。老朽化した自宅のリフォームや建替え資金、子世帯と近居するための住替え資金などが利用事例としてあげられています。

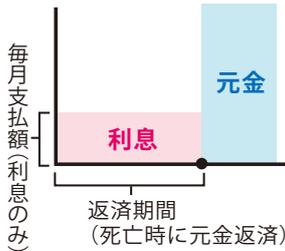
※ノンリコース型は、リコース型に比べて金利が高くなる場合があります。

《返済イメージ》

●一般的な住宅ローン  
(元利均等返済)



●リバースモーゲージ



リバースモーゲージは高齢の方が住み慣れた自宅を手放すのではなく、その住宅の資産価値を活かして資金調達できるというのが最大の特徴です。持ち家を担保にして、リフォームや新築のほか、公的年金にプラスするかたちで老後資金として融資金を活用することも可能です。なお、担保評価によって、借入可能額が変わってくるため、評価が低いと希望額を借りられない可能性があるので注意が必要です。

🏠 団信保障充実の住宅ローン

住宅ローンのほとんどは、返済中に万が一があった場合に備えて、「団体信用生命保険(通称:団信)」と呼ばれる生命保険がセットされています。これは、住宅ローンの利用者がローンの返済中に死亡(高度障害状態含む)した場合にその時点のローン残高が完済される仕組みになっていて、最近では、死亡・高度障害以外にもいわゆる3大疾病(がん・急性心筋梗塞・脳卒中)と呼ばれる病気などを保障するものもあります。

例えば大手都市銀行などでは、8大疾病保障付住宅ローンを扱っており、8大疾病と診断され、所定の条件を満たした場合に住宅ローンの残高がゼロとなります。8大疾病とは、3大疾病に加え、高血圧、糖尿病、慢性腎不全、肝硬変、慢性膵炎の5つの重度慢性疾患を指します。疾病の種類については、金融機関によって異なる場合がありますのでご注意ください。

その他、ケガによる就業不能、勤務先の倒産等のリスクをカバーするものも登場しています。なお、保険料(掛け金)は無料のものもありますが、特約として金利に上乘せられるものなどがあり、住宅ローンの返済にプラスして支払う必要があります。

《団体信用生命保険の特約等》

種類	特徴
がん	がんと診断された場合に、住宅ローンの全額または半額が完済となる。
3大疾病	がんや急性心筋梗塞、脳卒中により所定の状態となった場合に住宅ローンが完済となる。金融機関(引受保険会社)によって対象となる疾病の範囲や保障内容が異なる。
7大・8大疾病	3大疾病に、腎不全、肝硬変、糖尿などの重度疾患をくわえた7種類または8種類の疾病を保障する。基本的には、就業不能となった場合に保障が適用される。
その他	自然災害によって返済の一部が免除されるものや、失業による収入減をカバーするものなどがある。

LGBT向け住宅ローン

多くの金融機関ではこれまで、戸籍上の婚姻関係がある夫と妻や、結婚予定のパートナー、また内縁関係の夫婦など、異性同士を前提にしたペアローンや収入合算の住宅ローンを取り扱ってきましたが、同性パートナーに関しては取り扱っていませんでした。しかし、現在では、同性同士のカップルについて、婚姻に相当する関係と認める証明書を発行する自治体もあり、同性パートナーシップ制度として広く認められるようになってきています。

こうした動きに合わせて、メガバンクや地銀、ネット銀行など多くの金融機関で同性パートナーが利用できる住宅ローンの取り扱いをはじめています。夫婦や親子と一緒に住宅ローンを組む場合、その関係性を証明する書類が必要となりますが、同性パートナーの場合も同様に、自治体の公的な証明書が必要となります。もし、同性パートナー制度を導入していない自治体に住む場合には、ペアローン等が利用できない場合がありますので、その場合は、どちらかの単独名義で住宅ローンを組むことになります。

女性向け住宅ローン

最近では、シングル女性が住宅を購入するケースも増えています。あるいは夫婦でも、夫ではなく妻が単独名義で住宅を取得することもあります。そうした市場性から、女性専用の住宅ローンを取り扱う金融機関もあります。

女性が単独で住宅ローンを組む場合、出産や育児によって仕事を休む可能性があるなど男性が住宅ローンを利用する場合とは異なる不安が生じることが考えられるため、女性向け住宅ローンでは、そうしたことに配慮した商品性になっているものもあります。

例えば、産休・育休期間中は、元金の返済を据え置きすることができ、つまり利息のみの支払いとすることができるという特典を付けている商品があります。また、女性の方が比較的返済の滞りが少ないと判断して、条件面でのハードルを下げているケースもあります。具体的には、通常は年収300万円以上としている条件を引き下げたり、勤続年数に関しても通常より短い期間でも受け付けが可能ながあります。

以上、特徴的な住宅ローンをご紹介させていただきました。ほかにも、購入物件や利用者によって専用の商品を用意する金融機関もあります。金利だけでなく、自分にあった住宅ローンを見つけることがマイホーム成功の鍵となりそうです。

株式会社A&Pフィナンシャル  
代表取締役 木澤 和也

