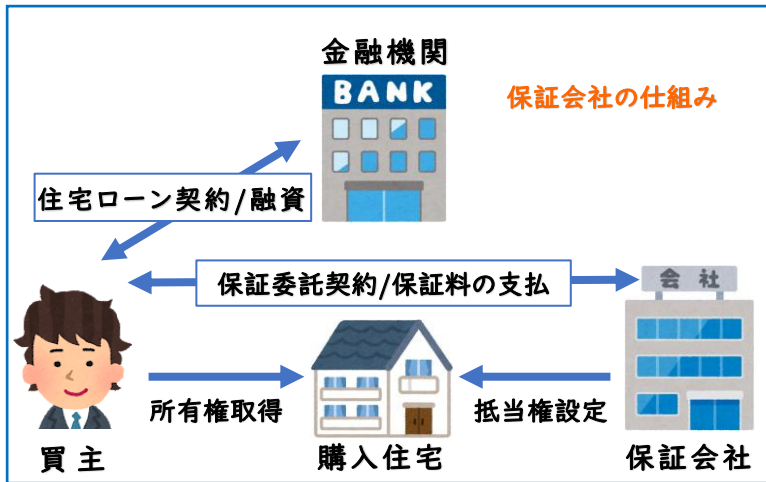
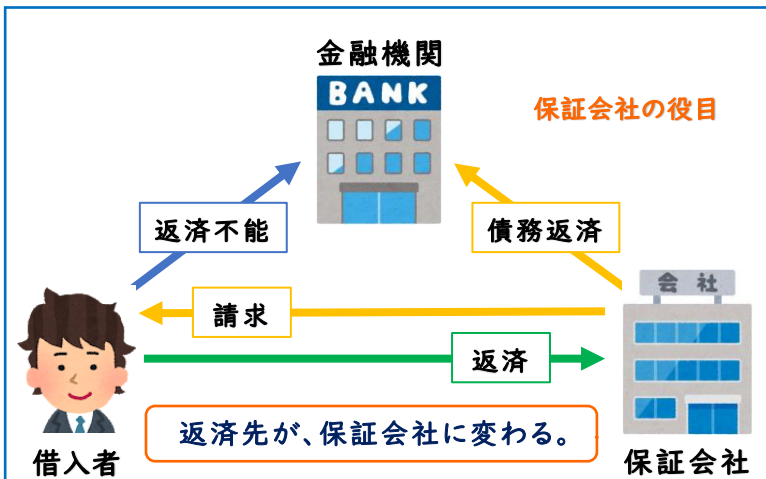


住宅ローンと保証会社の仕組み



住宅ローンでは、保証会社と保証契約を結ぶ事が融資の基本条件となっています。基本と言うのは、保証会社の保証を受けない住宅ローンもあるからです。保証を受ける為には、保証会社に「保証料」を支払います。保証料の金額は、融資金額や期間により変化します。そして、保証料は、現金一括で支払う(外枠)タイプと金利を上乗せする(内枠)タイプに分かれます。この内枠は、現金で保証料を払わずに上乗せする金利に含める形式です。上乗せする金利は、0.2%前後が一般的です。一方、保証を受けない住宅ローンでは、保証料の代わりに、保証料と同額程度の「融資手数料」を銀行に支払います。この融資手数料タイプは、保証料タイプより、ローン金利が低く設定されています。しかし、保証料一括支払いタイプには、支払った保証料が、後に返還される仕組みがあります。手数料タイプと金利上乗せタイプには、返還される仕組みはありません。これら3つのタイプのうち、何れかの選択をする事が、融資を受ける為の必須条件となっています。どのタイプが有利かは、借入年数や返済方法により異なります。下の表は、一般的な保証料率を基に各タイプを比較しました。

| 形式 | 借入額 | 期間 | 保証料等 | 適用金利 | 支払総額 | 保証料+総支払額 | 保証料+支払総額 差額 |
|------------------|---------|-----|----------|--------|-------------|-------------|-------------|
| 手数料タイプ(融資額×2.2%) | 2,000万円 | 35年 | ¥440,000 | 0.470% | ¥21,693,987 | ¥22,133,987 | ¥0 |
| 保証料一括支払(外枠) | | | ¥412,400 | 0.525% | ¥21,898,104 | ¥22,310,504 | ¥176,517 |
| 金利上乗せ0.2%(内枠) | | | ¥709,830 | 0.725% | ¥22,650,708 | ¥23,360,538 | ¥1,050,034 |



借入当初のコストで見ると保証料一括支払い(外枠)が最も低額となりますが、支払総額との合算で比較すると手数料タイプが最も低額となりました。また、保証料一括支払いの場合には、繰り上げ返済で短縮された期間分の保証料が返還されますが、手数料タイプとの差額17万円を保証料の返戻金で埋めるとなると大がかりな一部繰上返済が、必要となりそうです。ローン控除の期間終了後に完済する予定がある場合には、保証料一括タイプも有利となりそうですが、15年以上の長期で返済する場合には、手数料タイプの方が有利になると言えるでしょう。そして、諸費用額の軽減に重点を置いた場合には、金利上乗せタイプ(内枠)の選択も有効となりますが、長期間の返済になると、結果的には、高額な保証料を支払う事になりますので、注意が必要です。返済計画で各プランの有利不利も分かりますので、当初から返済計画について、しっかりと考えておくのも大切です。

長期の延滞や支払不能となった場合には..保証会社が債務を返済してくれるんだね。でも、保証会社に返済できなくなったら..どうなるんだろう...



返済不能になったら保証会社が代わりに残債務を銀行に返済するんやで。ほんで、借入者に返済額を請求するんやで。で、その時に支払額の減額等の相談にに応じてもらえる事もあるんやで。でも、遅延損害金とかのペナルティはあるで。その支払いも不能になったら..それは、色々大変なんやで。生命の危険とかは無いて。でも、金融的な制裁は受けるで。それも時間が経つと無くなるで。

