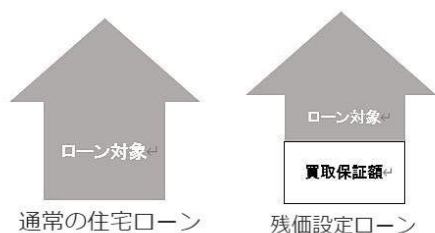


## 残価設定ローン

世界的なインフレに伴う経済の不透明感が増してきております。株価のボラティリティも非常に高くなっておりますが、基本的には下に向かっていているように思えます。短期的な株価の変動に一喜一憂しても仕方がないですが、景気の先行指標であることは事実です。今のところは、悲観的に思っている人が多いという事になります。不動産の価格はコロナ前より上昇し、取引も比較的活発に行われていましたが、先行きは不透明になってきているかもしれません。



大和ハウス工業(株)が、10月1日より「ローンのお守り」という残価設定型住宅ローンを開始するとの記事がありました。車のローンではよく聞く残価設定ですが、不勉強もあり住宅にあるとは思いませんでした。初めての試みかと思ったら、2年ほど前から、新生銀行だけではありますが、旭化成ホームズと組んで商品を提供していたようで、新生銀行のHPを見ると、

今でも提供されております。残価設定ローンとは、上図の通り、将来の買取保証がついているので、ローンの借入金額は少なくなり、月々の返済も少なくなるというものです。自動車ディーラーに行くと必ず提案されると思います。一般的には、人生で一番高い買い物住宅、2番目が車と言われております。中々、現金で買えるものではありませんし、ローンを組んでも月々の返済は高額になります。しかしながら、残価設定ローンを使うと、毎月の支払いが抑えられますので、手が届かないと思っていた高級車を買う事が出来るかもしれません。

ただし、メリットばかりではありません。そもそも残価設定ローンの場合、通常の金利より高かったり、買取にも一定の条件がありますし、再度ローンを組む場合の金利がまた、高かったりします。当たり前ですが、ローンを提供する側も商売ですので、業者が損をするようにはできておりません。そうかと言って、残価設定ローンが完全悪だとも思ってはおりません。少し種類は違いますが、特にネットサービスにおいては、サブスクリプション(サブスク)というサービスがあります。有名どころとしては「Netflix(ネットフリックス)」の動画配信サービスがあります。一定の料金を払えば、動画が見放題というサービスです。車で言えば、リースやカーシェアリングというサービスもあります。ひと昔前から比べると、所有から利用へという方向にサービスが変わってきております。残価設定ローンもサービスの方向性の変化と言えるのではないのでしょうか。

住宅における残価設定ローンは所有する事に変わりはありませんが、新しい選択肢が増えたことは、歓迎すべきだと思います。ただし、将来の買取価格の不確実性に関しては、車とは比べ物にならないと思います。よって、どこでも、どんな物件でも、ということにはならないでしょう。日本においては、建築から20~25年経過すると資産価値がほぼゼロになると言われております。まだ時間を要するとは思いますが、残価設定ローンによって、建物価値(中古物件)が見直されれば、それはそれで、サステナブルな社会になっていくのかなと思っております。

塩田了丈