

◎ 完済まで伴走の住宅ローンが急速に普及

― F B モーゲージ、金利上昇で70社が導入

住宅ローンを扱うF Bモーゲージ（さいたま市）が提案する完済まで伴走する住宅ローン「しつかり住宅ローン」が急速に普及している。昨年7月1日のローンチ以降8月24日までに導入した不動産会社が65社に達した上、直近で5社が加わった。伴走型商品の投入自体が業界の先駆けだが浸透が早く、「金利ある世界」の到来に伴って住宅ローンのあり方が見直されてきた様子だ。

金融機関にとって住宅ローンはプランニングを経て融資を実行すると一つのゴールに至るのが通常だが、「しつかり住宅ローン」は借りた後の戦略にも主眼を置いており、融資実行が「始まり」との位置付けだ。年1回の住宅ローン診断を導入し契約後の借り換え、繰り上げ返済、返済計画の見直しなどで継続的にサポートする。具体的には政策金利の上昇が見られる際、想定される時期の半年ほど前には顧客ごとに一報を入れ、検討できる期間を設ける。実際に金利が上昇してから顧客が対応を強いられる事案を減らし、上昇した時にはすでに新しい計画ができている形にする方向だ。不動産売却、相続といった案件の相談窓口にもなり、専門顧問的な立ち位置で応じていく。

足元ではF Cを展開している中堅の仲介会社らが導入済みだ。政策金利の上昇に伴い一次取得層を中心に実質的な購買力が低下することで、右肩上がりで上昇してきた不動産価格の停滞も予見されている。不動産の出口戦略のハードルが上がり、長期的な返済計画が重要になる。こうしたリスクに対する感度が仲介会社から順に高まってきており、「しつかり住宅ローン」の普及につながっている。