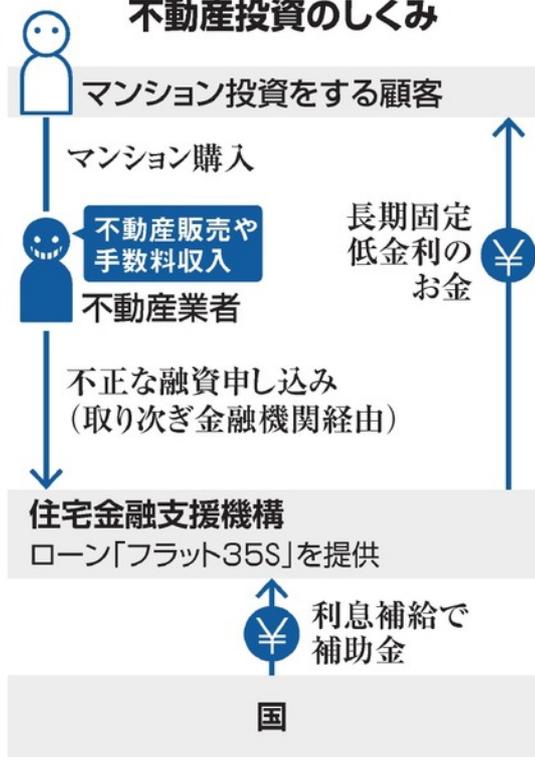


不正融資

フラット35Sを悪用した 不動産投資のしくみ



スルガ銀行や西部信用金庫による不正融資問題のほとぼりがまだ冷めませんが、新たな不正融資問題が巻き起こってきています。それは、フラット35を利用した不正融資です。国土交通省が5月9日に住宅金融支援機構に対し調査の指示を行っております。

そもそも住宅ローンは、自らが居住するためのローンです。それ以外の目的では借りられません。だからこそ、その他のローンに比べて低金利で借りられる訳です。特に今は低金利ですから、変動ですと0.5%程度で借りられることも珍しくありません。オートローン等と比較しても破格の金利であります。更に住宅ローン控除等の税制の優遇措置もありますので、消費者にとってはありがたい話であります。

フラット35は住宅金融支援機構といういわば公的機関が提供する長期の固定ローンになります。金利は、35年借り入れて、1.5%前後となります。変動金利よりは高いです

が、35年間金利が変わらないというのは、将来設計をたてやすくなりますし、金利変動リスクを負わなくて済みます。片やアパートローンは、借りる方の信用状況によりますが、3%~4%、場合によってはそれ以上になります。

それが、フラット35の金利で借りられれば、賃貸経営としては非常に楽になります。また、フラット35の特徴としては年収が低くても借り入れが出来る事です。民間の金融機関であれば、年収が300万円以下は、ローン審査の土台に乗らない事も多々ありますが、フラット35は審査が出来ます。年収に対する返済比率をみますので、基本的に年収で除外されることはありません。また、経験上の話にはなりますが、そもそも土台に乗らないケースは別として、フラット35の審査が通らなかったという事はありません。それだけ通りやすいローンと言えます。

今回の不正利用は、主に借金がある低所得者にフラット35を斡旋し、ましてや本来の金額より高い金額で売買契約書を作成し、差額を他の借り入れの返済や業者への手数料支払に回していたというもので、相当悪質です。不正が認定されれば、残額の一括返済を求められても仕方のない状況です。フラット35に限らず、民間の金融機関においても転勤や家族の介護等のやむを得ない事情があれば、一括返済まで求められることはありません。以前に比べれば金融機関も事情を考慮してくれるようになってきています。それでも住宅ローンは自分達が居住するのが原則です。やむを得ない事情が発生した場合には、必ず金融機関に相談するべきです。

塩田子丈