

住宅ローン証券化が始まります

10 月から「証券化」という長期・固定金利の新しい住宅ローンが始まります。小泉首相の構造改革で、2006 年までに金融公庫が廃止されることが決まっていますが、それに伴い、融資業務を縮小し新ローンの証券化、保証業務を主軸とする独立行政法人がスタートします。

証券化とは、住宅ローン債権（元本返済や利息の支払を受ける権利）を証券の形にして、市場で売買できるようにする事です。これにより、ローンの借り手が返済不能に陥るリスクや金利変動によるリスクを民間金融機関から機関投資家などに移す事になります。従来、民間金融機関は資金調達を預金など短期資金に頼っていた為、長期固定金利の融資を大量に行うと、金利上昇局面で逆ザヤになるリスクを抱えていました。そのため、これまでは、期間限定のキャンペーンを除いて、長期・固定金利タイプの住宅ローンは無かったのです。

10 月からスタートする新型のローンは民間金融機関が融資を行い、そのローン債権を住宅金融公庫が買取って証券化するものです。

基本的には、返済期間 20～35 年で全期間固定金利。

融資額は物件価格の 8 割以内で最大 5000 万円。

保証料や繰上げ返済手数料が不要

というのが大きな特徴です。

但し、公庫の基準を満たした新築の一戸建てとマンションが対象で、中古住宅には利用できません。

気になる金利水準は、現在の市場環境では 2% 台後半となりそうです。従来の金融公庫ローンは 11 年目以降金利が上がる 2 段階金利で、9 月 2 日以降の貸出の場合、当初 10 年間で 2.3%、11 年目以降は 3.5% となっています。これを返済期間 31 年の固定金利の均すと、2.8% 程度となるので、新型ローンの金利は、従来の金融公庫の金利と同水準になるといえます。

当社でプレカット加工した住宅が

「かごしま優良木造住宅コンテスト」に入賞しました

昨年 12 月当社でプレカット加工しました、郡山町 F 邸（江藤建設工業様施工）が今年度の「かごしま優良木造住宅コンテスト」において入賞（全 7 点）いたしました。地元で生産された木材を地元の会社で施工したまさに「**地材地建**」の住宅です。この住宅にはハイブリッドソーラシステムと独自開発の水冷床下冷房システムが設置されています。詳しくは江藤建設工業様へお問合せください。

【情報】 日置地区森林・林業リーダー交流会が行われます。

韓国への木造住宅輸出で話題になっている「木造住宅輸出協同組合」の有村会長と「かごしま材振興企画監」の井内氏の講演などがあります。

日時 平成 15 年 10 月 30 日（木） PM 1:15～5:00

場所 伊集院合同庁舎 3F

【定休日】 10 月は 4, 5, 11, 12, 18, 19, 25, 26 日となります

11 月は 2, 3, 9, 15, 16, 22, 23, 30 日となります

ご協力をお願いします。

（お問い合わせは、お客様サービス係の東野まで）

