

今月の  
テーマ

“住宅ローン”今後の選択…

先月号の予告で“住宅ローンの賢い選択”とは書いたものの、私自身が迷っている。日銀の総裁が黒田氏から植田氏に交代となり、その発言が注目されていた。国会(参議院)での所信聴取での発言は、「金融緩和はメリットの方が副作用を上回っている」とし、引き続き大規模な金融緩和政策を継続する意向を示し、現在の金融緩和を継続することが適切というものであった。金融関係者の反応は、想定通りとの見方をする向きが多いようだが、私たちは今後どう判断すればいいのだろうか？今回の発言は、“住宅ローンを返済中の方”、とりわけ変動金利での住宅ローンを組んでいる方にとっては歓迎すべきかもしれないが、今後の動向は予断を許さない状況とも言え、注視していかなければならない。日銀の政策如何によって、大きく変化する可能性をはらんでいるからだ。現に昨年12月には、長期金利の変動許容幅を0.5%に拡大するとの発表を受け、固定の住宅ローン金利は上昇に動いた。このよう

に、金融市場は日銀の政策動向などにデリケートに反応するもので、住宅ローン返済中の方はもとより、住宅新築・購入を検討している方にとっても頭の痛い問題である。この所の「ウッドショック」や建築資材の高騰により、住宅の建築価格は大幅な値上がりとなっており、金利の上昇機運はそこに追い打ちをかけるようなものだ。金利の変動というものには飛行機の離着陸のようなもので、離陸時は急角度で高度を上げ、着陸時は時間をかけゆるやかに低下していく。金利の変動も同様に上がる時は早く、下がる時はゆっくりなのである。“預ける時の金利は高く”、“借りる時の金利は低い”方が良いのは当たり前の話だが、そんな都合の良いことはあり得ない話だ。長きに渡り下がり続けてきた金利には、多くの方がそれに慣れてしまい、かつての住宅ローン金利が6%、7%であったことを知る人も少なくなってしまう。改めて、住宅ローンを選択する基準・判断を考え直す時期が来たのかもしれない。

Vol. 166

知恵袋

生活

生活に  
何かと役立つ  
連載コラム

つぶやきがんちゃん



齋藤 廣勝  
(さいとう ひろかつ)  
株式会社トータルライフサポート  
代表取締役

- ・CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
- ・1級ファイナンシャルプランニング技能士
- ・日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
- ・住宅ローンアドバイザー
- ・金融広報アドバイザー

【前提条件】  
借入金額 … 3000万円  
借入期間 … 35年  
返済方法 … 元利均等、ボーナス返済なし  
比較金利 … 7.0%、1.0%

表1	金利7.0%	金利1.0%
毎月返済額	191,657円	84,686円
金利総額	50,495,900円	5,568,000円
返済総合計	80,495,900円	35,568,000円

世界の住宅ローン金利  
前段で、日本は長いこと続いた低金利に慣れてしまっていると書いたが、世界に目を向けてみるとその差はどれくらいになるのだろうか？アメリカの金融機関 Freddie Mac (連邦住宅金融抵当公庫) が2022年10月13日に発表した、30年固定の住宅ローン金利は6.92%で、前週の6.66%から0.26%上昇。2002年4月以来の高水準となっている。現在も6%台で推移し、2年ほど前の水準と比較するとおよそ2倍となっている。また、イギリスに目を向けても6%を超え、高水準となっている。どこまでが正常でどこからが異常なのか？断定はできないものの、日本における現在の金利は、歴史的に見ても、諸外国と比較して異常とも言えるくらいに低いことだけは言えそう。

金利のパワー

今の日本における金利と米国の金利で、実際のローンをシミュレーションした場合、返済額はどれくらいの違いになるのかを次の前提条件で試算してみた。

保険と暮らしの相談センター

あなたの夢の実現へのお手伝い!!

- 相談メニュー
- ✓ 家計の総合診断(ライフプラン)
  - ✓ 保険加入・見直し(生命保険・損害保険)
  - ✓ 住宅取得、住宅ローンの見直し
  - ✓ 子どもの教育資金計画
  - ✓ 年金・老後資金計画

お気軽にご相談ください。

株式会社 トータルライフサポート  
〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22  
●営業時間 / 9:30~18:00(土・日・祝9:30~17:00)  
●定休日 / 水曜日

TEL 018-827-7611  
FAX 018-827-7610  
URL http://tls-akita.co.jp



詳細はホームページでもご覧いただけます。

この結果を見て、皆さんはどうお感じになったであろうか？金利の差は7倍だが金利の総額は7倍どころではない。3000万円の家を購入し、8万4686円だったら何とか払えそうと思うだろうが、7.0%では19万1657円となり、ここまで行くとマイホームは夢の世界になってしまふ。この金利水準は日本ではありえないことだろうか？以前にも触れたかもしれないが、私自身の1回目の住宅購入（1984年）の際に利用した住宅ローンの金利は次の通りだ。

- 住宅金融公庫  
当初10年間……5.5%  
11年目以降……7.3%
- 厚生年金融資……全期間6.3%
- その他民間融資……8.2%

これが、私の利用した住宅ローンの現実であり、こうやって見れば、今のアメリカの金利は決して異常とは思えないのである。そして、建て替えた2回目の住宅ローン金利はと言うと、変動金利0.65%で10年間は住宅ローン控除が1.0%あるため、金利はタダ同然どころかローンによって0.35%の資産運用ができていたようなものである。

■金利変動の要因は

上がる場合も下がる場合も、その時代の経済環境が影響することは勿論であるが、「銀行の銀行」とも呼ばれる、日本銀行が決める政策金利に連動する傾向がある点に注目しなければならぬ。そのタイミングは日銀の金融政策の動向によるところが大きい。現在、固定金利は「長期金利」の上昇に伴い上昇傾向にあるが、日銀の金融政策により、変動

金利に影響する「短期金利」がコントロールされていることから、変動金利に大きな動きはない。しかし今後、金融政策の方針が変わって利上げに踏み切ることがあれば、適用金利が上昇する可能性は否めない。日銀の新総裁の発言は、引き続き大規模な金融緩和政策を継続するとの意向を示しているものの、今後に関してはい含みを持たせていることから、一挙手一投足から目を離せない。

■変動金利が上がるとうなる

多くの方が利用している変動金利だが、低いものでは0.5%を下回っているものもあるが、この先上昇に転じた場合の影響はどのようになるのだろうか。元利均等方式の変動金利で借りた場合、半年ごとの金利見直しにより適用金利が上がったとしても、とりあえず5年間は毎月の返済額は変わらない仕組み「5年ルール」が作られている。じゃあ心配ないのか、ということではない。このルールにより目先の返済額は変わらなくても、元利割合は見直されているからだ。「5年ルール」とは、金利が上がっても家計への影響が抑えられるようにと設けられた仕組みであり、負担そのものを軽減するものではない。例えば、毎月の返済額の合計が10万円で、金利変更前の内訳が次の場合「10万円×9万円(元金)+1万円(利息)」これが、適用金利が上がって支払利息が増えると、月10万円の返済額は変わらなくても利息が優先されるため、返済内訳は元金部分の返済が少なくなり、利息負担が多くなってしまふため元本と利息の割合が次の

ように変更されるといふものだ。「10万円×8万円(元金)+2万円(利息)」これにより、元本返済が少なくなった分、同じ金額を返済しているにも拘らず残債の減り方が遅くなってしまふ。仮に、残余期間30年、3000万円の残債があつて、その時点で金利が、1.0%のまま変わらなかつた場合と、2.0%に変更になった場合を比較してみよう。

表2	1.0%	2.0%
毎月返済額	96,491円	96,491円
元金返済部分	71,551円	46,593円
利息部分	24,880円	49,898円

2.0%への変更があつた場合の毎月の返済額は11万885円(元金6万987円・利息4万9898円)に変更される。ところが、5年ルールにより毎月返済額の9万6491円は変更されず元金返済部分が2万4958円も少なくなってしまう。

〈6年目以降〉

前述のように、元利均等方式の変動金利の住宅ローンは、5年ルールにより、たとえ金利が上昇しても5年間の返済額は変わらず、6年目にその時点の適用金利によって返済額が見直されることとなる。だとすると、6年目以降の返済額は当然に増えてしまふが、ここでも家計への影響を抑えるための仕組み「12.5%ルール」があり、5年経過後の返済額上限は従前の12.5%までとなる。表2のケースでの返済額上限は12万613円(9万6491円×125%)となる。しかし、この場合も超えた部分はオマケしてく

れるわけではなく、急激な金利上昇が続いた場合、5年ルールや12.5%ルールが裏目に出て、返済額に占める元金と利息の割合が逆転したり、利息が返済額を上回ってしまうこともあり得る。もし、払いきれない利息分が発生すると、翌月以降の返済に繰り延べされることになってしまふ、それでも払いきれなかつた場合、最終回の返済日に、残った元金と未払利息分を一括で返済しなくてはならない。

■今後の住宅ローンの選択に当たって

今後住宅を取得する方、変動金利や短期の固定金利で返済中の方は、より慎重な判断が必要となる。今後の判断に当たっては、新築も借り換えの場合も、全期間固定(フラット35など)を視野に入れた検討をすべきだ。どの方法が正しいという正解はないが、残債や残余期間、それぞれのローンのタイプ・金利の違いなど、十分な調査と検討をしていただきたい。そして最も大切なのは、住宅ローンありきではなく、子どもの進学における教育資金、車や電化製品などの耐久消費財の買い替えなども含めた将来的な収支計画が大前提でなければならぬ。くれぐれも、足元の「今は払える」というような、見切り発車の住宅ローンであつてはならない。中長期的な視点に立った収支計画であつてほしいものだ。

■来月号は

「新社会人のライフプラン」と題し、最初が肝心な家計管理を解説します。