

基礎研 レポート

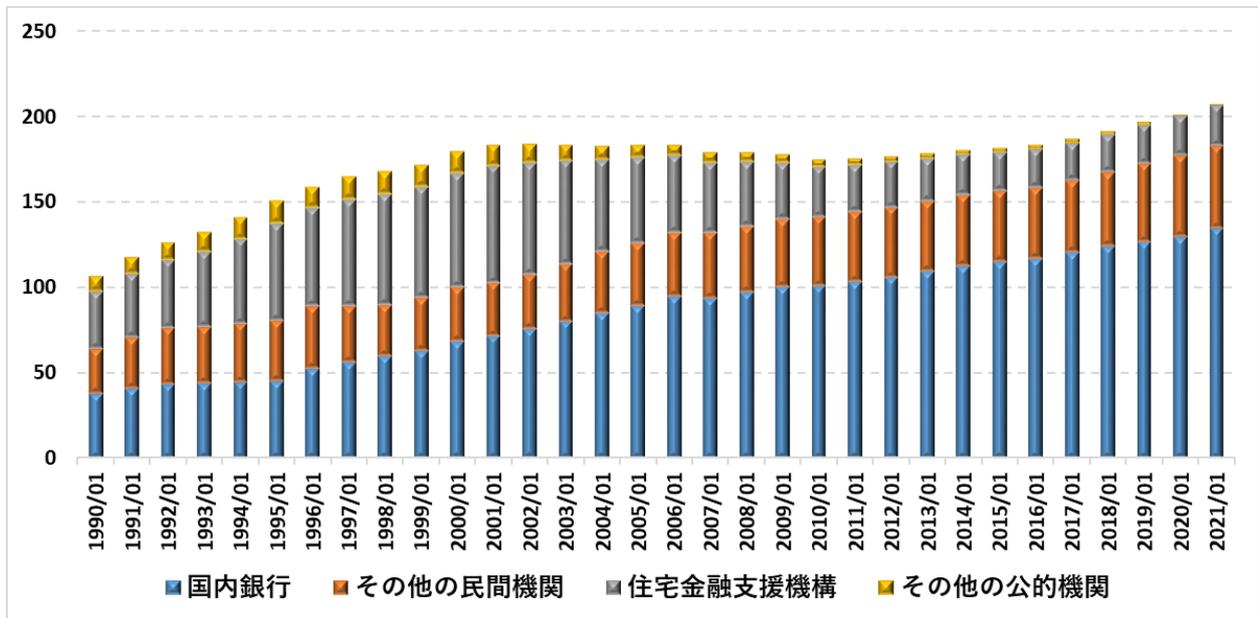
変動金利型と固定金利型のどちらの住宅ローンを選択すべきか 市場動向から最適な住宅ローンの借入戦略について考える

金融研究部 上席研究員 福本 勇樹
(03)3512-1848 fukumoto@nli-research.co.jp

1—増加傾向にある個人の住宅ローン借入残高

住宅金融支援機構の「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移」によると、個人の住宅ローン借入残高は2021年3月末時点で約207兆円に達した（図表1）。期末ごとにみると、2010年3月末に約175兆円にまで一時減少したが、それ以降は緩やかな上昇基調になっている。

図表1：業態別の住宅ローン貸出残高の推移（兆円）

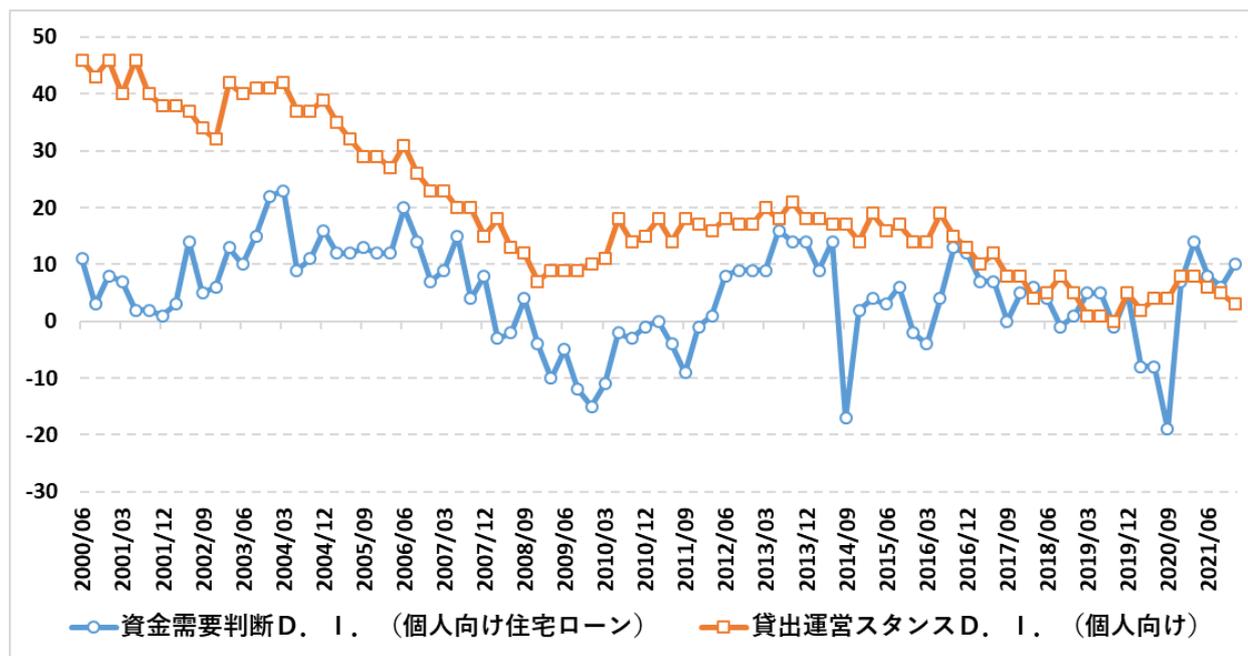


（住宅金融支援機構のデータから作成）

図表2は、日本銀行による「主要銀行貸出動向アンケート調査」の個人向け住宅ローンに関する資金需要判断D.I.（プラス幅が大きくなると、個人向けの住宅ローンに関する資金需要が増えているこ

とを意味する)と資金運営スタンスD.I. (プラス幅が大きくなると、金融機関が貸出を積極化させていることを意味する)の推移を示したものである。個人向け住宅ローンに関する資金需要判断D.I.を確認すると、直近はプラスの値で推移している。金融機関は、今後もしばらく個人の住宅購入意欲が旺盛で、個人向け住宅ローンへの需要が継続すると予想している。一方で、貸出運営スタンスD.I.を見ると中長期的に低下傾向にある中でゼロ近辺を推移しており、金融機関は個人の住宅ローンの借入に対して、徐々に慎重になりつつある状況が垣間見られる。後述するが、住宅ローン金利の利ざやが縮小しており、コストリターンの観点で住宅ローン販売に積極的でない金融機関が出てきている。

図表 2：資金需要判断D.I. (個人向け住宅ローン) と貸出運営スタンスD.I. (個人向け) の推移



(日本銀行のデータから作成)

個人の住宅ローン借入残高が上昇基調にある要因として、低金利環境の長期化、住宅ローン減税の順ぎや、マンション価格の上昇の3つが挙げられる。

1 | 低金利環境の長期化

1990年以降、円金利は低下の一途をたどっている。住宅ローン適用金利など、様々な金利との関連性の高いと指摘される金利指標の10年国債利回りはゼロ金利政策が導入された1999年以降、1~2%のレンジで推移していたが、特に物価の安定目標(消費者物価指数(除く生鮮食品)の前年比2%増の実現)が設定され異次元金融緩和が導入された2013年以降は1%割れが常態化している(図表3)。また、2016年に10年国債利回りをゼロ%近辺で推移させることを目指すイールドカーブコントロールが導入されて以降、実際に10年国債利回りがゼロ%前後を推移する状況が5年間継続している(2021年10月末現在)。通常、金利水準はその国の経済成長率やインフレ率等のファンダメンタルズに対する市場参加者の将来期待に基づいて形成されるものだが、これらが低水準であるのに加えて、日本の低金利環境を説明する上で、日本銀行による金融政策の影響が大きく、無視できなくなっている。

図表 3 : 10 年国債利回りの推移 (1986 年 7 月~2021 年 10 月)



(財務省データから作成)

このような低金利環境が長期化する中で、住宅金融支援機構によると、民間金融機関が設定する住宅ローンの店頭金利は、固定金利期間選択型（10 年）で 3.25%（年率）、変動金利型で 2.475%となっている（2021 年 10 月時点）。これらの店頭金利の水準は 1990 年代より横ばいで推移している。店頭金利とは住宅ローンの基準となる金利で、プライムレート（大企業向けの優遇貸出金利）を参考に決定されていると言われている。店頭金利の水準だけを見ると、低金利環境の影響は見られないように思われる。しかしながら、実際に住宅ローンの借入れにおいて返済額の計算に用いられる金利（適用金利）は、住宅ローンの借り手の属性や購入予定の不動産の状況、他の金融機関等が提供する住宅ローンの金利水準などを参考に、店頭金利よりも引き下げられた水準で決定されるのが一般的である。低金利環境の長期化は店頭金利ではなく、引き下げ後の適用金利の水準の決定に影響を与えている。民間金融機関における 2021 年 10 月時点の適用金利の水準を調べてみると、全期間固定型（借入期間 21~35 年）で 1.2%、固定金利型 10 年で 0.5%、変動金利型で 0.4% くらい水準で適用金利が決定されることが多いようである。適用利率が低くなると、住宅ローン返済における利息総額が減るため、相対的に住宅ローンを借入れて住宅購入を行うインセンティブが高まることになる。

2 | 住宅ローン減税の順ぎや

住宅ローン減税制度とは、住宅ローンを借入れて住宅を購入する際に、購入者の金利負担の軽減を図るためのものである。具体的には、毎年末の住宅ローン残高か住宅の取得価額のうちのいずれか小さい方の金額の 1% が 10 年間にわたり所得税から控除される（2019 年の消費税率の引き上げに合わせて控除期間が 13 年間に拡充）。所得税から控除しきれない場合は住民税からも一部控除される。住宅ローンの適用金利が 1% 未満であれば、住宅ローン返済額における利息支払額よりも所得控除額が大きくなる（債務者から見て順ぎや）。前項で紹介したように変動金利型や固定金利型 10 年で借り入

れると、適用金利が1%未満で取り組むことができる市場環境にあるため、住宅ローン減税の順ぎやのメリットを享受することが可能になっている。

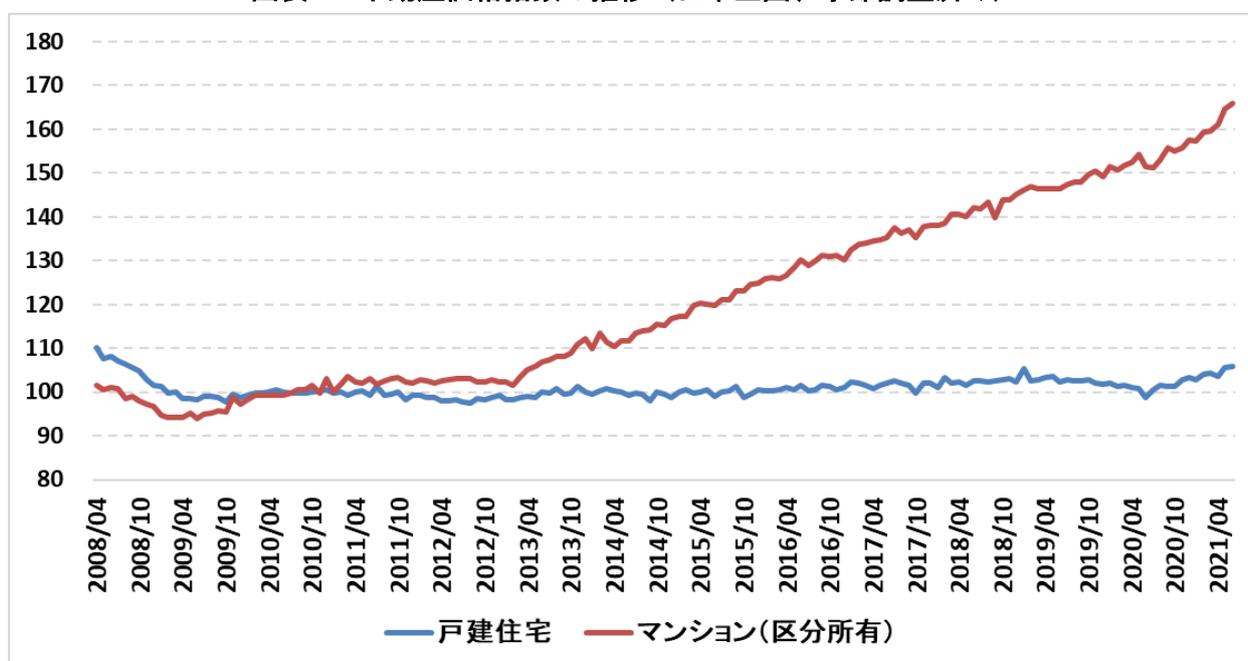
それゆえ、当初10年間の総計で一般住宅は400万円（11～13年目は80万円）、長期優良・低炭素住宅は500万円（11～13年目は100万円）の上限があるが、適用金利が1%未満である限りにおいて、住宅ローンのある程度借り入れた方が経済的なメリットが大きくなる。控除額の上限額を考慮に入れると、少なくとも13年目まで一般住宅の場合は4,000万円、長期優良・低炭素住宅の場合は5,000万円の借入残高があるように住宅ローンを借り入れると、当該制度による所得控除のメリットが最も大きくなる。

住宅ローンの借入額が大きくなると、それだけ毎月の住宅ローン返済額の負担は大きくなる。しかし、住宅ローン減税は住宅ローンの借り入れる個人単位で申請することができるため、月々の住宅ローンの返済額に対してある程度余裕のある収入水準にあれば、共働きの夫婦で住宅ローンを借り入れる（ペアローン）などして、さらに世帯単位で所得控除額を大きくすることも可能である¹。

3 | マンション価格の上昇

国土交通省が公表している不動産価格指数によると、2010年の平均値を100としたとき、2021年6月末の日本全国の指数値（季節調整値）は、戸建住宅で105.9、マンション（区分所有）で165.8となっている。時系列データを見ると、戸建住宅の価格が横ばいで推移する一方で、マンション（区分所有）の価格が右肩上がりでも上昇してきたことが分かる（図表4）。物件価格が上昇すると、物件当たりの住宅ローンの借入額もそれに伴って大きくなると考えられる。

図表4：不動産価格指数の推移（日本全国、季節調整済み）



（資料：国土交通省のデータから作成）

¹ 節税メリットが大きくなる一方で、融資手数料などの諸費用は大きくなる点に留意する必要がある。

一般的に、マンション価格が上昇してきた背景として指摘されているのは、先述した低金利環境の長期化や住宅ローン減税の順ぎやだけではなく、公示地価の上昇、東京オリンピック・パラリンピックの開催準備に起因した建設業界の人手不足や建設資材価格の上昇なども指摘されている。特にマンションは多くの人が入居するため、利便性の高い土地に建てられることが多い。多くの人が入居すれば、またその周辺の利便性が向上するといった相乗効果も見込まれるだろう。そのため、一戸建てよりもマンション価格の上昇基調が継続しやすいと言えるのかもしれない。

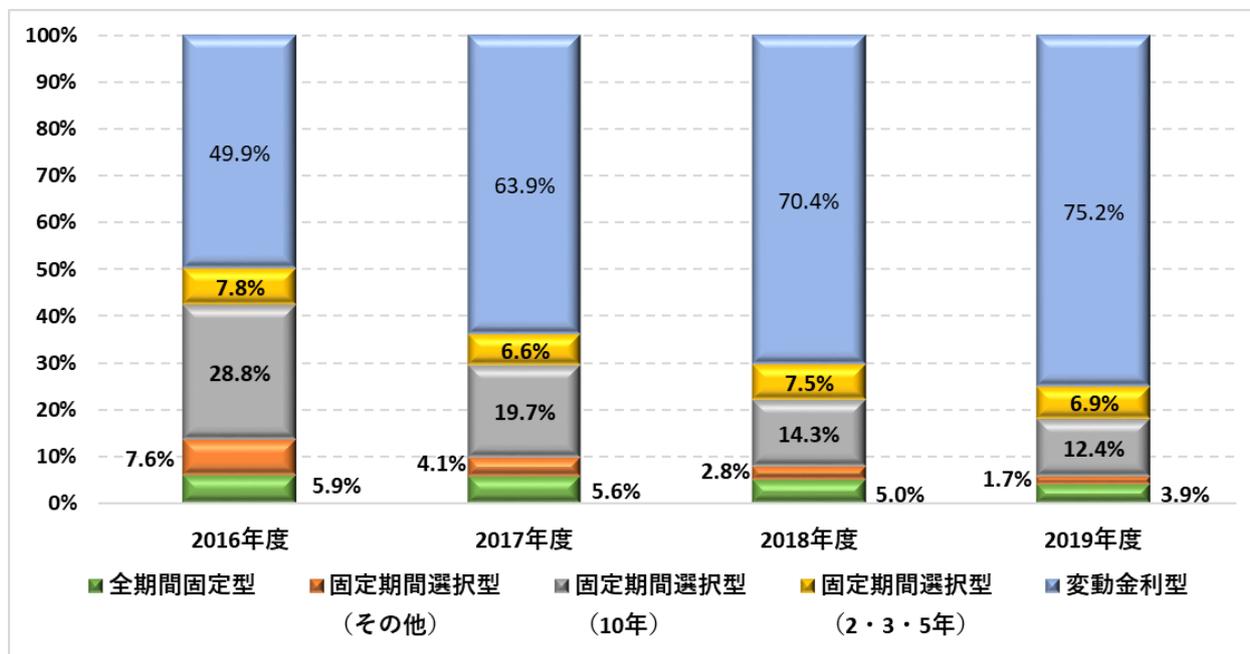
2——住宅ローン市場の動向

1 | 変動金利型住宅ローンのシェアが拡大

図表1によると、中長期的に住宅金融支援機構のマーケットシェアが縮小している一方で、国内銀行のマーケットシェアが拡大していることが分かる。住宅金融支援機構は固定金利型の住宅ローン商品を販売している一方で、国内銀行は固定金利型だけではなく変動金利型の住宅ローン商品も販売している。

住宅金融支援機構の調査によると、新規貸出における変動金利型住宅ローンの割合が徐々に拡大しており、2019年度は75%を占めている（図表5）。先述したように、低金利環境が長期化している中で、相対的に取組時の適用金利の水準が低い変動金利型で借入れ、住宅ローン減税の経済的なメリットも享受しながら、毎月の返済額を抑制する個人が増えているものとみられる。

図表5：住宅ローンの新規貸出金利タイプ別構成比（金額加重平均）の推移

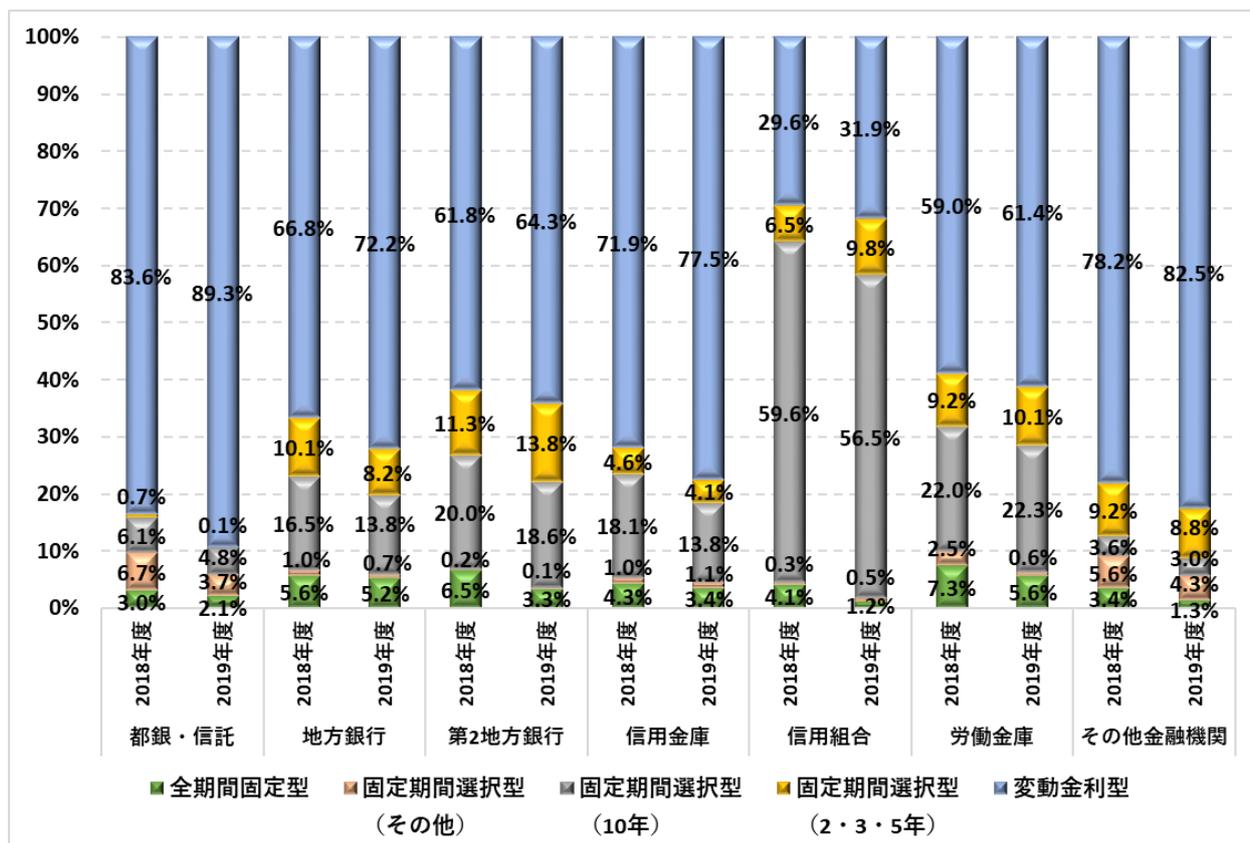


(住宅金融支援機構のデータから作成)

図表6は業態別の住宅ローンの新規貸出における金利タイプ別の構成比を示したものである。業態に関係なく国内銀行が販売する変動金利型住宅ローンの新規取組が伸びていることが分かる。つまり、

家計の住宅ローン残高の伸びは、国内銀行による変動金利型住宅ローン販売の拡大が大きく寄与している。但し、2019年度の都銀・信託が提供する変動金利型住宅ローンの新規取組が9割程度になっている一方で、信用組合では3割程度にとどまるなど業態別にみると住宅ローンの選択に違いがある。この点は、都銀は都市部に営業基盤を持つ、信託銀行は富裕層を多く顧客に持つ一方で、信用金庫や信用組合は中小企業の経営者やその従業員がメインの顧客層になるなど、業態ごとの顧客層の違い、各金融機関の住宅ローンの販売戦略の違いなどに起因しているとみられる。

図表6：住宅ローン新規貸出金利タイプ別（金額加重別）の推移（業態別）



(住宅金融支援機構のデータから作成)

2 | 住宅ローンの借入期間の長期化

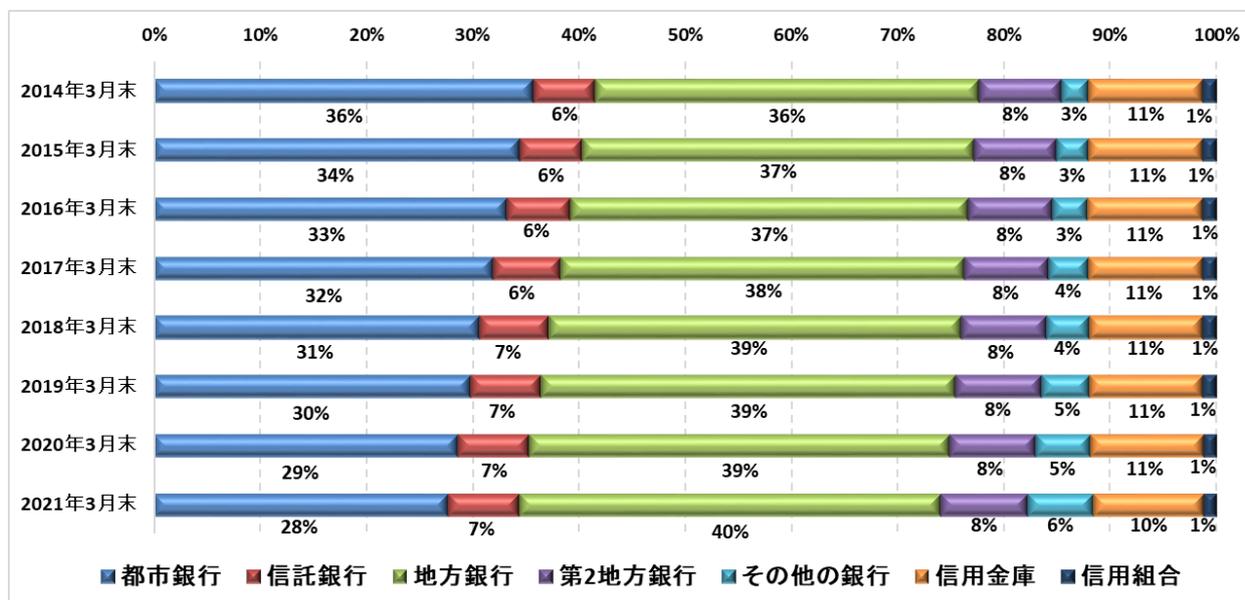
住宅金融支援機構の調査によると、個人の住宅ローンの借入期間が長期化している。2016年から2019年にかけて、約定貸出期間は25.6年から27.0年に、完済するまでにかかる期間も15.0年から16.0年に長期化している。長らく賃金が横ばいで推移する中で、特に新築・中古ともにマンション価格は上昇しており、これらの住宅を購入する際に個人は相対的に適用金利の低い変動金利型住宅ローンを選択するだけでなく、借入期間も長期化することで毎月の住宅ローンの返済額を抑制しているものとみられる。

3 | 住宅ローンのシェアを伸ばす信託銀行、地方銀行と新規参入銀行

図表7は各金融機関のディスクロージャー等の公表数値から住宅ローンを集計し、業態別の残高シ

シェアを計算したものである。業態別の住宅ローン残高シェアの推移を見ると、シェアを伸ばしている業態とそうでない業態があることが分かる。個別の金融機関で比較すると都市銀行や一部の信託銀行の残高シェアが大きく、基本的には金融機関の規模と住宅ローン残高シェアと関連している。2014年度以降の推移を見ると、信託銀行（6%→7%）、地方銀行（36%→40%）とその他の銀行（3%→6%）はシェアを伸ばしているが、都市銀行（36%→28%）や信用金庫（11%→10%）はシェアを落としている。特にその他の銀行では流通系やインターネット専門銀行等の新たに参入した銀行（以降、「新規参入銀行」と呼ぶ）のシェアが高まっている。都市銀行は海外での貸出や運用を強化して収益力の向上を図る方向にあるが、一部の信託銀行、地方銀行や新規参入銀行は住宅ローンからの利ざやの獲得や手数料収入を重視しているものとみられる。一方で、低金利環境が長期化していることで、これらの一部の信託銀行、地方銀行と新規参入銀行で住宅ローンの獲得競争が過熱しており、適用金利のさらなる低下につながっているものと考えられる。

図表 7：国内銀行の住宅ローン残高シェアの推移（業態別）



※都市銀行、信託銀行、地方銀行、第2地方銀行はディスクロージャー等の公表数値から集計したもの。

※その他の銀行は、新生銀行、あおぞら銀行、イオン銀行、住信 SBI ネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、au じぶん銀行のディスクロージャー等の公表数値から集計したもの。au じぶん銀行は概算値を用いている。

※信用金庫、信用組合は住宅金融支援機構のデータを用いている。

（各金融機関の公表数値、住宅金融支援機構のデータから作成）

4 | 特約付きの団体信用生命保険を選好する個人の増加

基本的に金融機関から住宅ローンを借り入れる際に団信への加入を求められるが、追加コストなし²に最低限の保障（死亡や高度障害状態になると住宅ローンが完済され残債がゼロになる）を受けられる団信を選択できることが多い。さらに充実した団信（がん・脳卒中・急性心筋梗塞になると住宅ロ

² この場合、住宅ローンを借り入れる先の金融機関が団体信用生命保険の保険料を負担する

ローンの残債がゼロになる等) に加入する場合は、金利の上乗せなどの追加的なコストの支払いが求められるのが通例である。

低金利環境下において住宅ローン販売競争が激化しており、さらに住宅ローン減税で順ぎやによる経済メリットも獲得できる中で、保障内容の充実した団体信用生命保険（団信）を取り組む人が増えている。例えば、ソニー銀行のプレスリリース³によると、ソニー銀行で2020年度に住宅ローンを利用した人の利用動向をみると、金利上乗せのある保障の手厚い団信に加入する人が増えているとのことである。住宅ローンの適用金利が低水準にあることで、一部の個人はトータルコストで団信を選択するようになっている。

3—変動金利型と固定金利型のどちらを選択すべきか

以上のような住宅ローンの市場動向を踏まえた上で、住宅ローンを変動金利型で借り入れるべきか、固定金利型で借り入れるべきなのかについて考えてみたい。以降、元利均等返済で住宅ローンを借り入れるものとし、住宅ローンの取組時に変動金利型であっても固定金利型であっても、返済可能な程度の収入水準や金融資産を持つものとして議論を進めていく。

1 | 変動金利型と固定金利型のメリットとデメリットの比較

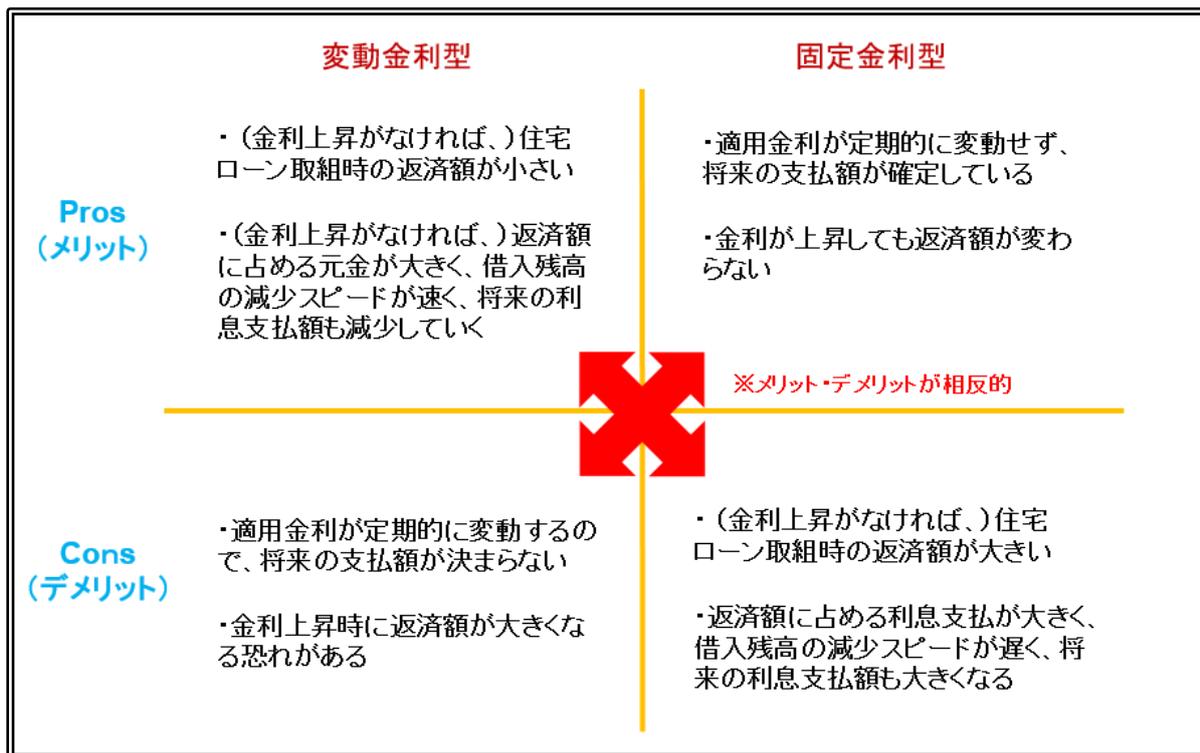
まずは、変動金利型と固定金利型のメリットとデメリットについて整理する（図表8）。取組時は変動金利型の方が固定金利型よりも適用金利が低い。そのため、取組時の返済額（元本返済＋利息支払）で比較すると、変動金利型が固定金利型よりも小さくなる一方で、元本返済額のみを比較すると、変動金利型の方が固定金利型よりも大きくなる。また、変動金利型は10年国債利回りなどの市場金利が変動すると適用金利も変動するが、固定金利型は変動しない。よって、将来に金利が上昇すると、変動金利型の適用金利が取組時の固定金利型よりも高い水準になるリスクがある。また、固定金利型はローンの完済までの返済額が確定するので、将来の資金計画を立てやすいという利点もある。

2 | 変動金利型住宅ローンの借り手が金利リスクを管理する際の3つの留意事項

変動金利型を取り組むべきか、固定金利型を取り組むべきかという悩みの根本的なところは、「将来に金利上昇が生じるのか否か、金利上昇が生じたとしてもうまく乗り越えられるのか」という点にあると思われる。仮に完済するまで金利上昇が起きないとするならば、返済額が変動して将来の資金計画を立てにくいとする問題点があったとしても、固定金利型の返済額よりも小さいのであれば、変動金利型で借り入れるメリットの方が大きいだろう。一方で、金利上昇がすぐさま生じてしまうと、変動金利型で借り入れるメリットがなくなり、固定金利型で借り入れた方が返済の負担が小さかったという事態になりかねない。

³ 「住宅ローンのお客さまのご利用動向に関するお知らせ」（ソニー銀行、2021年6月4日）

図表 8 : 変動金利型と固定金利型のメリットとデメリットの比較 (元利均等返済の場合)



(筆者にて作成)

このような根本的な悩みに対して、住宅ローンを検討する際に「金利上昇局面になってから固定金利型で借りればよい」と考える個人もいるかもしれない。しかしながら、本稿では、次の3つの観点で「金利上昇局面になってから固定金利型に契約変更する(または、借り換える)」という選択は推奨しない。1つ目の理由は、「一般的に金利上昇する際は変動金利型よりも固定金利型の方が早く適用金利が上昇するため」である。住宅ローンの適用金利は金融市場の動向に応じて各金融機関が決定するが、変動金利型よりも固定金利型の方がより長期の金利水準を参照して決定されるのが通例である。

一般的に日本のように中央銀行が金融緩和政策下にある場合、中央銀行は短期金利が低位に誘導するような政策をとっている。その最中に経済成長率やインフレ期待が高まり景気回復局面に移行すると、短期よりも長期の金利から上昇していくことになる。日本では10年金利を低位に誘導するような政策をとられているが、景気回復局面になれば20年や30年の金利から上昇し始めることが予想される。そのため、長期の金利を参照する固定金利型の住宅ローンの適用金利の方が早く上昇していくことになる。そのため、変動金利型の住宅ローンの適用金利が上昇してから固定金利型の住宅ローンに契約変更、または借り換えたとしても固定金利型のメリットを十分に享受するのは難しい。

2つ目の理由は「将来の金利上昇を予測するのは難しいため」である。先述したように、日本は長期の低金利環境下にあるが、その要因は経済成長率やインフレ期待が低位であるだけではなく、日本銀行による強力かつ様々な金融緩和策によるところも大きい。このような背景もあって、日本の市場金利の水準が決定するメカニズムは非常に複雑なものになっている。さらに、海外の事例を見ると、中央銀行の政策変更(金融緩和解除や金融引き締めへの移行)があると、短期間で金利上昇が生じることもある。変動金利型から固定金利型への契約変更や借り換えを検討するのであれば、金利動向や

日本銀行の政策動向について日々モニタリングしておく必要がある。一般の個人がこのような態勢を整えつつ、機動的に契約変更や借り換えを行うのは、あまり現実的な選択肢になりえないと思われる。

3 つ目の理由として「住宅ローンの債務者は金利リスクをヘッジする手段に乏しいため」が挙げられる。2 つ目の理由として将来の金利上昇を予測するのが難しい点に言及したが、住宅ローンを提供する金融機関はデリバティブ（例：金利スワップや国債先物など）等の金融商品を用いて金利リスクをヘッジすることはいくらか可能であるが、一般的に住宅ローン債務者が金利リスクをヘッジできる金融商品を購入・選択するのは困難である。そのため、住宅ローン債務者がとりえるリスクヘッジの手段として、将来の環境変化や損失に備えて預貯金などでリスクバッファを確保しておくくらいしか選択肢がない。

3 | 変動金利型住宅ローンの借り手がとりえる戦略(その1)：ミックスローンの活用

前項では、金利上昇が生じた際に変動金利型から固定金利型へ機動的に契約変更する（または借り換え）のが難しい点と、住宅ローン債務者によって金利リスクを管理する方法が限られる点に言及した。これらの条件を前提のものとして、これから住宅ローンの借入や借り換えを検討している人がどのような戦略をとりえるのかについて考えてみたい。

1 つ目の戦略は「ミックスローン」（変動金利型と固定金利型の組合せ）の選択である。金融理論では、相反するリスクをもつ金融商品をポートフォリオに組み入れると分散効果が働くことが知られている。図表8でも示したように、元利均等返済で住宅ローンを取り組む前提だと、変動金利型と固定金利型のメリットとデメリットは相反したものになっている。このような相反関係にある金融商品は金融理論の観点から「組み合わせの方がよい」という答えが導かれる。どのような割合で取り組めばいいのかは、住宅ローンを借り入れる個人のリスク許容度に依存する。つまり、変動金利型で取組時の固定金利型を超えるような金利上昇が生じて、住宅ローンの返済が問題なく行える程度に収入があり、金融資産も十分に保有しているのであれば、変動金利型の割合を大きくしても問題はない。一方で、変動金利型で固定金利型を超えるような金利上昇が生じた際に、住宅ローンの返済が困難になるようなギリギリの収入水準や金融資産なのであれば、当初より返済額は大きくなるが固定金利型の割合を大きくした方がよい。

4 | 変動金利型住宅ローンの借り手がとりえる戦略(その2)：リスクバッファを確保する

2 つ目の戦略は預貯金などの金融資産でリスクバッファを確保しながら変動金利型住宅ローンを借り入れる方法である。低金利環境が今後も長く継続すると期待できるのであれば、相対的に低利の変動金利型住宅ローンを借り入れ、毎月の返済額を抑制しながら借入残高を減らしつつ、余裕が生じた分をリスクバッファとして預貯金などに回すという発想である。預貯金などのリスクバッファをもつことで金利上昇が生じた際の返済額の増加に対処することができるだけでなく、繰り上げ返済を行うための原資として用いることもできる。繰り上げ返済を行えば、金利上昇が生じても将来の利息支払いの負担がある程度抑制できる。さらに預貯金などでリスクバッファを確保しておく、教育資金などで急な出費が必要になる際の資金に充てることもできる。

住宅ローンの取組時の金融資産の規模が大きい場合、毎月の住宅ローンの返済額の一定割合を

預貯金に回すことができるのが理想的である。このような対応を意識的に行うのが難しい場合、例えば、積立預金・貯金や積立定期預金・貯金のような自動的・定期的に預け入れるようなサービスを活用する方法がある。相対的に利回りの高い積立定期預金・貯金は原則満期までの継続が求められるが、相対的に利回りの低い積立預金・貯金であれば手数料なしに途中で解約できることが多い。勤務先で財形貯蓄⁴が利用できるのであれば、目的を問わずに自由に一部引き出しや解約が可能な一般財形貯蓄を活用するという選択肢もある。

また、金融資産の規模に余裕があれば、元本保証のある積立預金・貯金や一般財形貯蓄ではなく、積立投信などの定額・定期の運用商品・サービスで積み立てるという考え方もあるかもしれない。つみたてNISAであれば、税制優遇制度を活用することもできる。但し、このような運用商品・サービスを活用する場合、基本的に元本保証がない点に注意する必要がある。さらに、分散投資や長期投資を行うことで価格変動リスクを抑制していく必要があるだけでなく、変動金利型住宅ローンの金利リスクに対するバッファ効果が期待できる運用商品を選択した方がよいという意味で、それなりに金融リテラシーが求められるものと思われる。

これらの金融サービスと合わせて住宅ローンに申し込むと、適用金利をいくらか引き下げるような対応をしている金融機関があるので、目的に合うのであれば、検討してみる価値があるだろう。

4—リスクバッファ付き変動金利型住宅ローンの効果検証

日本銀行は消費者物価指数の前年比 2%増の実現（物価安定の目標）し、これが安定的に持続するまでは、日本国債 10 年利回りをゼロ%近辺で推移させる金融政策（イールドカーブコントロール）を継続するとしている。現状は、消費者物価指数は前年比でゼロ%近辺にあり、2021 年 10 月に公表された日本銀行の展望レポートでも 2023 年の消費者物価指数（除く生鮮食品）の予想は 0.9%~1.2% となっており、少なくとも 2023 年までは低金利政策が継続する可能性が高い。それに加えて、一部の金融機関の業態間で住宅ローン獲得競争が激化していることも、住宅ローンの適用金利に対して低下圧力になっているものと推察される。

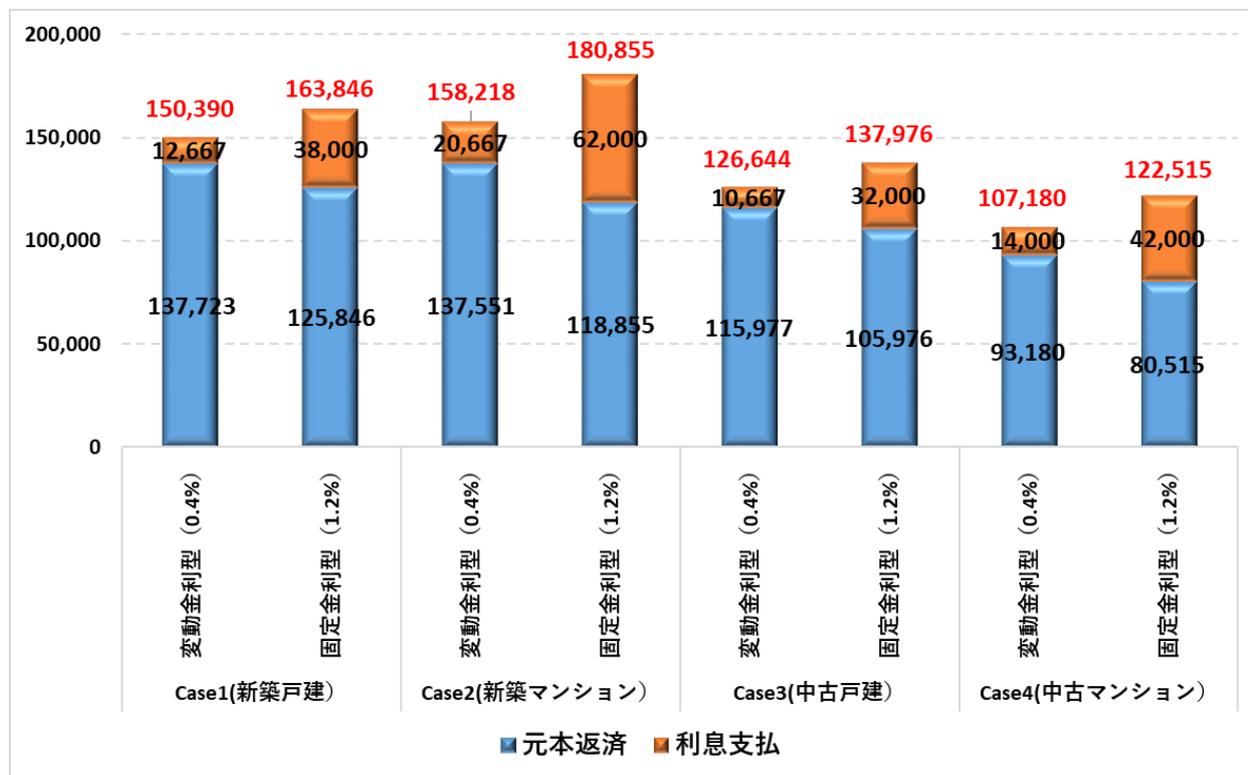
前項では、変動金利型住宅ローンを借り入れる際にとりうる対応策として 2 つの方法を紹介した。このような金利市場の状況から、しばらく「金利上昇はない」との判断で変動金利型住宅ローンを借り入れるのは自然な発想のように思われる。しかしながら、日本の経済成長率やインフレ期待が改善し、それに応じて日本銀行が金融政策を縮小または解除すれば、金利上昇はまず間違いなく生じることになる。図表 3 で示したように、1999 年のゼロ金利政策導入後の日本国債 10 年利回りの推移を確認すると、0~2%の範囲にある。35 年等の長い期間で変動金利型住宅ローンを借り入れると、1~2% 程度の適用金利の上昇がいずれ生じる可能性は否定できない。

前項では、金利上昇を事前に予想するのは難しいという前提のもとで、対応策を 2 つ紹介した。2 つ目のリスクバッファを持つという対応策について、具体的にその効果について検証してみたい。

⁴ 一般財形貯蓄以外にも、財形貯蓄には財形年金貯蓄や財形住宅貯蓄があるが、これらは一部引き出しや解約に制限があるため、将来の金利上昇への備えとしての活用という意味で一般財形貯蓄に劣後するものと思われる。

まずは、2021年6月時点の首都圏の新築・中古の住宅価格⁵から、不動産価格分をすべて住宅ローン（元利均等型）で賄うものとして毎月の返済額を計算した結果を確認する（図表9）。計算にあたって、新築・中古かに限らず、戸建は22年、マンションは35年に借入期間を設定し⁶、適用金利に変動金利型は0.4%、固定金利型（全期間）は1.2%を用いた⁷。

図表9：取組時の毎月の住宅ローンの返済額イメージ（2021年6月時点）



※グラフの毎月の返済額の計算にあたり、前提条件は以下のとおりである。

Case 1：新築戸建	借入額：3,800万円	借入期間：22年
Case 2：新築マンション	借入額：6,200万円	借入期間：35年
Case 3：中古戸建	借入額：3,200万円	借入期間：22年
Case 4：中古マンション	借入額：4,200万円	借入期間：35年

（各種公表資料のデータから作成）

Case 1～Case 4のすべてに共通している点として、変動金利型の借入は固定金利型の借入よりも毎月の返済額が小さく、元本返済額が大きいことが分かる。例えば、新築マンションを購入する場合、変動金利型で借り入れると毎月の返済額は15万8,218円だが、固定金利型で借り入れると毎月の返済

⁵ 住友不動産販売 HP の「三大都市圏新築中古一戸建て市場動向」「新築中古マンション市場動向」を参考にした。

⁶ 住宅ローン借り入れで設定される一般的な最長期間（35年）と法定耐用年数（木造戸建：22年、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄筋コンクリートのマンション：47年）を比較して短い方を採用した。

⁷ 実際に住宅ローンを金融機関に申し込む際には、申込者の属性や個々の不動産の状況なども考慮され、個別に融資額、借入期間や適用金利等の借入条件が決定されるため、必ずしも画一的なものではない点に注意されたい。

額は18万855円で、差額の2万2,637円分だけ変動金利型住宅ローンの返済額の方が小さい。一方で、取組時の元本返済額を確認すると、変動金利型で借り入れると13万7,551円、固定金利型で借り入れると11万8,855円で、変動金利型で借り入れると住宅ローン残高が早く減少していくことが確認できる。

以降、首都圏で6,200万円の新築マンションを購入する（Case 2）際に、不動産価格分をすべて元利均等返済型の変動金利型住宅ローン（取組時の適用金利：0.4%）の借り入れで賄う場合について、シナリオ分析を行っていく。変動金利型住宅ローンの適用金利が0.4%（一定）で推移し、0年後、5年後、10年後、15年後、20年後、25年後、30年後のどこかで1%、2%または3%の金利上昇が生じた（上昇後は一定で推移）と仮定して、金利上昇後の毎月の返済額を計算する⁸。

図表10はこの仮定に基づいて、金利上昇後の毎月の返済額を計算したものである。変動金利型住宅ローンで借り入れると、固定金利型住宅ローンよりも早く住宅ローン残高が減る。そのため、変動金利型の適用金利の上昇幅が1%程度であれば、取組時の固定金利型の適用金利（1.2%）よりも上昇したとしても、金利上昇の生じる時期が10年目以降であれば、変動金利型で借り入れた方が毎月の返済額は小さくなる。

図表 10：変動金利型住宅ローンのシナリオ分析結果（繰り上げ返済なし）

金利上昇の発現	金利上昇なし (0.4%)	1%上昇 (1.4%)	2%上昇 (2.4%)	3%上昇 (3.4%)
0年後	158,218	186,812	218,338	252,661
5年後	158,218	182,645	209,263	237,995
10年後	158,218	178,506	200,338	223,677
15年後	158,218	174,395	191,575	209,741
20年後	158,218	170,315	182,984	196,219
25年後	158,218	166,268	174,576	183,140
30年後	158,218	162,257	166,362	170,531

（筆者にて作成）

次に、金利上昇と同時に繰り上げ返済を行う場合について確認する。住宅ローン残高や適用金利の水準にも依存するが、最大13年にわたって住宅ローン減税により順ぎやのメリットが受けられるのであれば繰り上げ返済のタイミングは後ろ倒しにした方がよい場合が多いだろう。Case 2で0.4%の適用金利が変化しない前提で、不動産価格分を変動金利型住宅ローンで賄うと、13年目でちょうど住宅ローン残高が4,000万円程度になる。住宅ローンの借り入れる個人の所得水準にも依存するが、一般住宅でCase2の条件だと、総額480万円分の所得控除が満額で享受できる。そのため、Case 2では、

⁸ 変動金利型住宅ローンの中には、適用金利が上昇した際の返済額の増加幅が一定の範囲に収まるような条件が付されているものがある。その場合、返済額の増加は緩やかだが、徐々に計算した返済額に近づいていくことになる。

順ぎやである限りにおいて、繰り上げ返済はできる限り後ろ倒しした方がよいことになる。

先述したように、変動金利型で借り入れた場合と固定金利型で借り入れた場合で毎月の返済額が 2 万 2,637 万円の差がある。この差額を預貯金で毎月積み立てていき、繰り上げ返済の原資として用いる（図表 11）。繰り上げ返済には「期間短縮型」と「返済額軽減型」の 2 つの方法があるが、固定金利型住宅ローンとの比較を返済額で行うため、借入期間を変更しない「返済額軽減型」を採用した⁹。

固定金利型住宅ローンで借り入れた場合、毎月の返済額は 18 万 855 円だが、適用金利が 1% 程度の上昇であれば、5 年後に金利上昇が生じて変動金利型住宅ローンの方が毎月の返済額が小さくなるのが分かる。このまま低金利環境がこの先 5 年以降継続して、金利上昇幅も 1% 程度に収まるのであれば、固定金利型住宅ローンで借り入れた気持ちになって変動金利型住宅ローンで借入れ、返済額の差額を繰り上げ返済の原資として預貯金で積み立てていくのは、それなりに合理性のある判断だということになる。

図表 11：変動金利型住宅ローンのシナリオ分析結果（繰り上げ返済あり）

金利上昇の発現& 繰り上げ返済の実行	金利上昇なし (0.4%)	1%上昇 (1.4%)	2%上昇 (2.4%)	3%上昇 (3.4%)
0年後	158,218	186,812	218,338	252,661
5年後	154,214	178,023	203,967	231,972
10年後	148,701	167,769	188,288	210,223
15年後	140,549	154,919	170,180	186,318
20年後	127,115	136,834	147,012	157,646
25年後	100,476	105,588	110,864	116,302
30年後	21,008	21,544	22,089	22,643

（筆者にて作成）

一方で、適用金利の上昇幅が 2% 程度になると、繰り上げ返済を行ったとしても、変動金利型住宅ローンの返済額の方が小さくなるには 15 年以上低金利政策が継続する必要があることが分かる。このような 2% 程度の金利上昇のリスクにも備えていく場合には、例えば、住宅ローン減税による所得税控除分も合わせて繰り上げ返済の原資に含める、ミックスローンで当初の返済額が大きくなるデメリットを享受して想定以上の金利上昇に備える、といった対応策も検討していく必要があるかもしれない。

5—まとめ

⁹ 金利上昇が生じて毎月の返済に余裕があるのであれば、基本的に借入期間を短期化する「期間短縮型」で繰り上げ返済した方が利息支払いの負担を軽減する効果は大きい。

本稿では、低金利環境の長期化や住宅ローン減税、マンション価格の上昇という状況の中で、変動金利型と固定金利型住宅ローンの特徴を生かした借入戦略について検討した。

変動金利型住宅ローンは、返済額が相対的に小さくなるだけでなく、住宅ローン残高の減少も早い。現状の住宅市場の状況から考えると、変動金利型住宅ローンを選好する個人が増えるのは理解できる。一方で、もしかすると訪れるかもしれない将来の金利上昇に個人が備えることのできる手段は限られているが、本稿で提案したようなミックスローンや預貯金等での積立も組み合わせで対応していくことが望ましいだろう。本稿の分析が、住宅ローンを借り入れる個人の家計管理に寄与できれば幸いである。

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。