

ズームイン 最新・住宅ローン事情 2018

緩やかな景気回復基調が続く中で長期金利の引き上げに対する思惑が広がっており、住宅ローンの新規借入れや借換えを急ぐ動きが顕在化しそうである。今回は、金利や住宅ローンの貸出動向を捉えるとともに、ローン商品の特徴や選択時のポイントについて最新事情を紹介する。

1. 住宅ローンを取り巻く環境

- 固定金利の指標となる長期金利は、ゼロ%近辺に抑えられ依然として史上最低水準にある。短期プライムレートに連動する変動金利も低い水準にとどまっている（図表1）。
- 新規貸出額は、住宅価格の上昇などを背景に減少しているが、貸出額は四半期ベースで5兆円超と依然として高く、住宅の取得環境は良好さを維持している。（図表2）。
- 金融機関の新規融資に対する慎重姿勢は広がっているが、借換えや中古住宅向けの取扱いは拡大している。重視する審査項目は返済負担率が最多で、担保価値より返済能力をみる傾向は根強い。

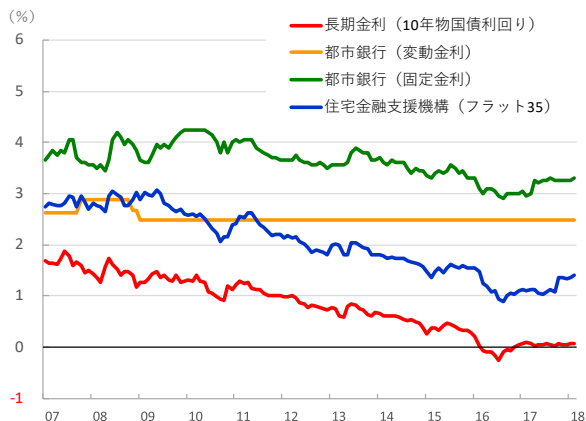
2. 住宅ローンの商品構成

- 変動型のシェアは都銀・信託銀行を中心に低下し、10年固定金利選択型の融資額が増えた。約定貸出期間は26~30年が最も多く、一般的な貸出期間の上限である35年の利用は以外と少ない。
- 年収の低い世帯や中古住宅取得世帯では全期間固定型の選択が多く、将来的な金利変動リスクを避ける傾向にある。
- ローン決定時の影響媒体等は住宅販売事業者が最も多いが、インターネットやクチコミも増えている。金融機関が取り扱い検討中の商品は、高齢化等を背景にリバースモーゲージが最も多い。

3. 住宅ローン選択のポイント

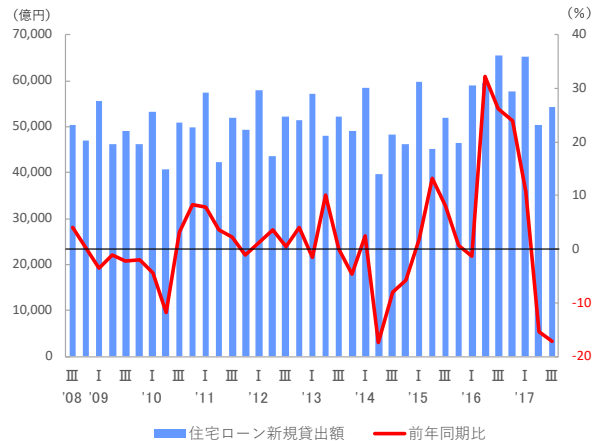
- ここ数年でインターネット系や流通系金融機関が台頭し、多様なローン商品の中から適切なものを選択・検討できる比較サイトの利用は必要不可欠となっている。
- 金利上昇を加味した返済額の試算では、変動型のわずかな金利上昇でも固定型を上回る。返済額の縮小には自己資金率を高め返済期間を短縮する必要がある、金利タイプの選択には注意が必要。

図表1 住宅ローン金利等の推移



*都市銀行（三井住友銀行）は優遇前の店頭金利。固定金利は固定金利特約期間10年もの
 *機構のフラット35は返済期間21年以上で、取扱金融機関の最低金利
 資料：日本銀行、住宅金融支援機構ほか

図表2 住宅ローン新規貸出額の推移（国内銀行）



資料：住宅金融支援機構

1. 住宅ローンを取り巻く環境

低金利が続くなか
今後は上昇の思惑も

緩やかな景気回復基調にあるなかで、今後の長期金利の引き上げに対する思惑が広がっている。金利の上昇圧力が高まると、住宅ローンの新規借入れや借り換えを急ぐ動きも顕在化しそうである。今回は、内外の経済情勢から金利や住宅ローンの貸出動向を捉えるとともに、各種ローン商品の特徴や選択時のポイントなど住宅ローンを取りまく最新事情を紹介する。

住宅ローン固定金利の指標となる長期金利（新発 10 年物国債利回り）は、16 年 9 月に日銀が導入したイールドカーブ・コントロール（長短金利操作）によりゼロ%近辺に抑えられ、依然として史上最低水準にある。短期プライムレートに連動する変動金利も 09 年 1 月以降低い水準にとどまっている（P1・図表 1）。

内閣府が示す景気動向指数は改善が続き、民間調査機関による 18 年の経済予測も 18 年は緩やかな成長が見込まれている。米国の長期金利の上昇などで 18 年初頭から株価の乱高下もみられるが、企業業績は堅調であり、物価や賃金が顕在化しデフレ脱却が現実味を増すと金融政策の変更も視野に入る。

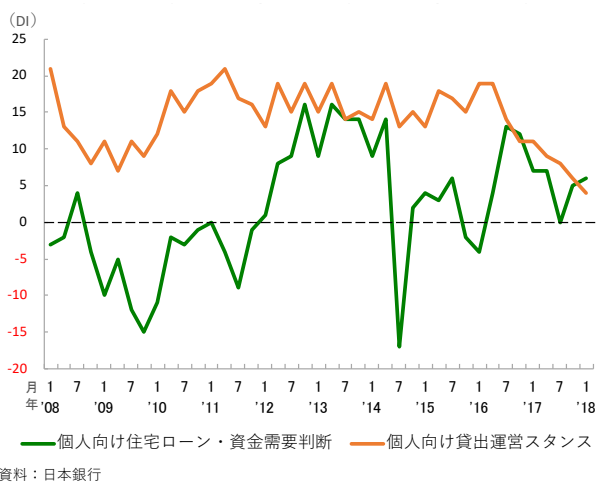
FRB（米国連邦準備制度理事会）や ECB（欧州中央銀行）の金融政策は出口に向かいつつあり、日銀も国債購入量を減らすステルス・テーパリング（密かな量的緩和縮小）を始めている。金融市場では 18 年末以降に長期金利の誘導目標の引き上げを行うとの見方が広がっている。ただ、2%の物価目標の達成は難しく、当面は緩和的な金融政策が続くとみられ、急激な金利上昇は考えにくい。

金融機関の店頭金利は最も利用が多い変動型が 2.475%だが、実際は 2%程度低い優遇金利が適用される。固定金利型も優遇金利が適用され、実際の金利は 1%前後となっている。16 年当初にゼロ金利政策が導入され、住宅ローン金利がさらに低下したことで新規貸出額は 2ケタの大幅な伸びを示した。しかし、その後の住宅価格の上昇や金利が以前の水準に戻ったことで、17 年 4~6 月期から新規貸出額は減少している（P1・図表 2）。ただ、貸出額の水準は四半期ベースで 5 兆円超と依然として高く、住宅の取得環境は良好さを維持している。

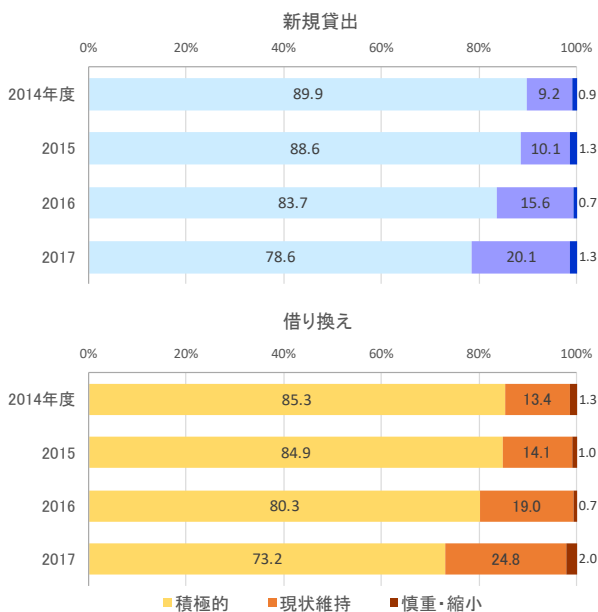
金融機関の積極的な
融資姿勢やや後退

金融機関の個人向け貸出動向をみると、住宅ローン需要は 08 年 9 月のリーマンショック後や 14 年 4 月の消費税率 8%への引き上げ後の落ち込みを経て、比較的堅調に推移している。一方、金融機関の貸出スタンスは 17 年以降低下しており、こうした動きは住宅ローン

図表3 金融機関の個人向け貸出動向



図表4 金融機関の住宅ローンへの取組姿勢



新規貸出額の減少とも符合する(図表3)。

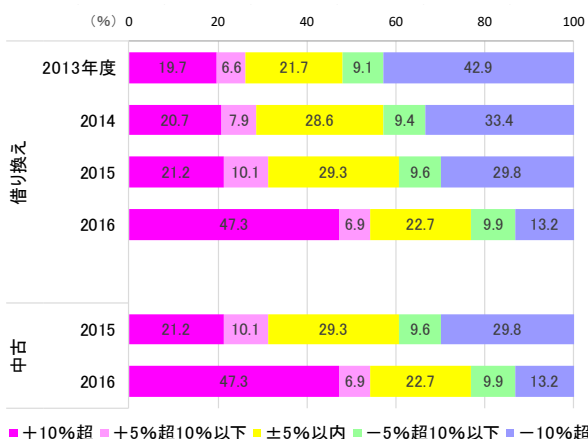
日銀のゼロ金利政策以降、金融機関の事業環境は厳しさを増しており、住宅ローンへの取組姿勢をみると、新規貸出、借り換えともに現状維持や慎重・縮小の割合が拡大している。これまで安定的な収益源であった住宅ローンについても、超低金利商品の台頭で積極的な融資姿勢が次第に取りづらくなっているようである(図表4)。

借り換えや中古物件
向け融資は拡大

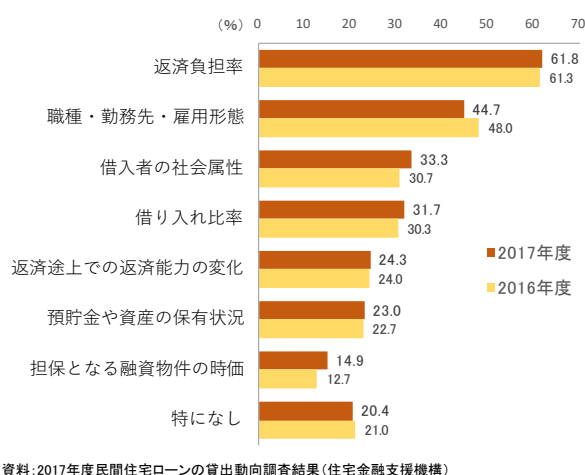
ただ、住宅ローン商品の内容では借り換えや中古住宅向けの取り扱いが拡大しており、16年度に前年比で10%を超えて貸出額が増えた金融機関は双方とも半数近くに上っている(図表5)。

融資に際して金融機関が重視する審査項目としては、返済負担率が

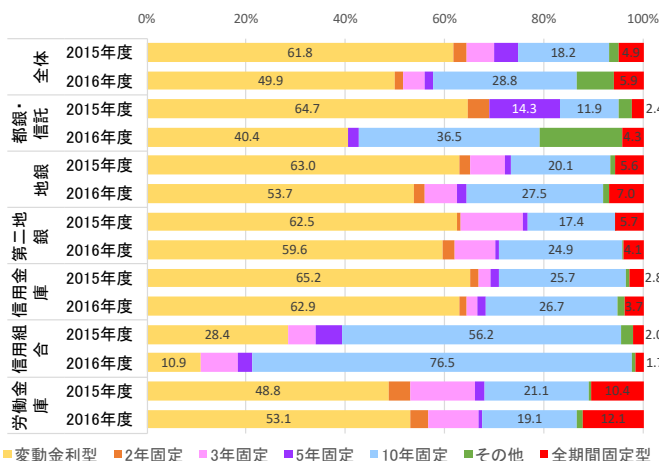
図表5 住宅ローンの借換え・中古の対前年度比増減



図表6 金融機関で重視度が増している審査項目

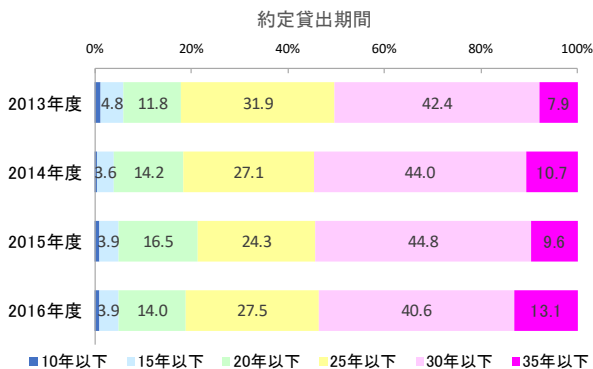


図表7 住宅ローン利用者の金利タイプの変化



資料:2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

図表8 住宅ローンの貸出期間



資料:2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

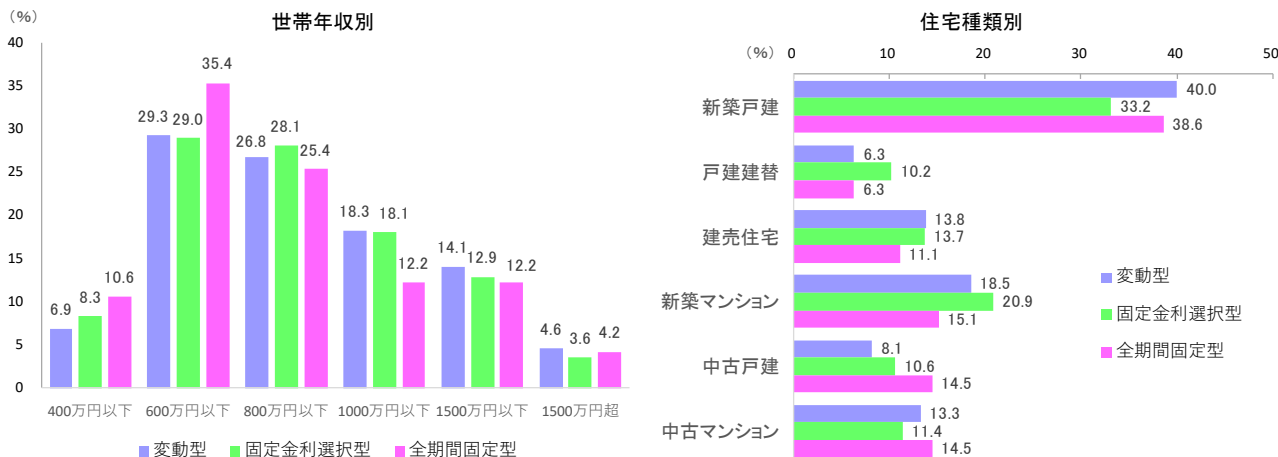
最も高く、職種・勤務先・雇用形態や借入者の社会属性、借入比率がこれに次いでいる(図表6)。資産の保有状況や物件の担保価値より、借入者の継続的な返済能力を重視する傾向は依然として強い。

2. 住宅ローンの商品構成

変動型のシェア低下
10年固定が増加

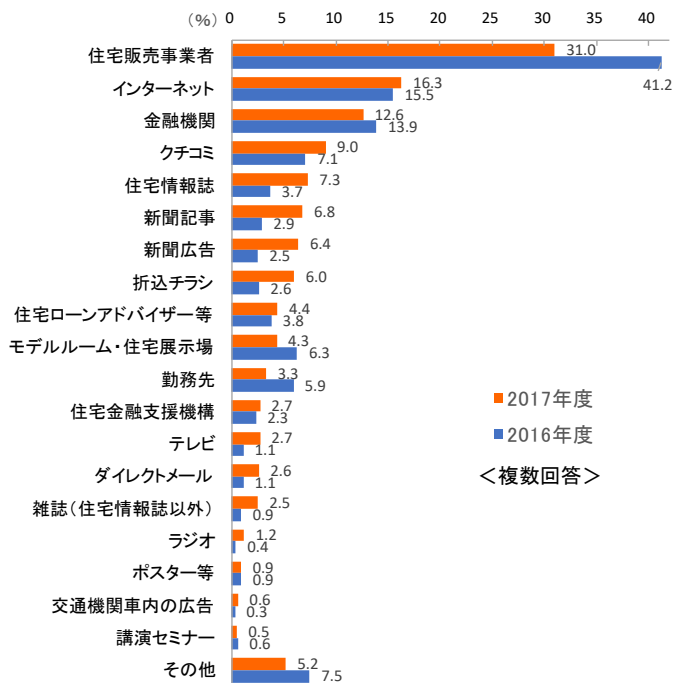
借り入れ先の金融機関によっても、利用される金利タイプに違いがある。変動型のシェアは依然として高いが、全体では15年度に6割以上だったものが16年度は半数を下回った。特に、都銀・信託銀行が扱った変動型は16年度に40.4%まで大幅にシェアを落とし、10年固定金利選択型の融資額が増えた。信用組合は固定期間選択型が拡大し、労働金庫は全期間固定型がやや多くなるなど、各金融機関の対象顧客や主力商品によって違いが現れているようだ(図表7)。

図表9 属性別の利用金利タイプ



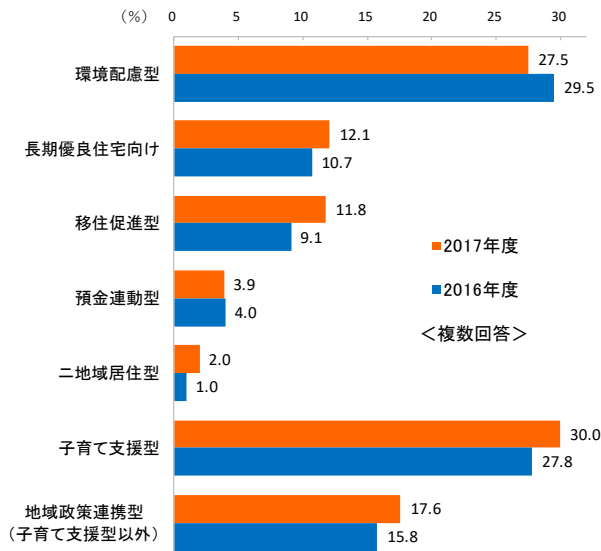
資料:2017年度民間住宅ローン利用者の実態調査(住宅金融支援機構)

図表 10 住宅ローン決定時に影響が大きかった媒体



資料: 2017年度民間住宅ローン利用者の実態調査(住宅金融支援機構)

図表 11 政策関連商品での取り扱いローン商品



資料: 2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

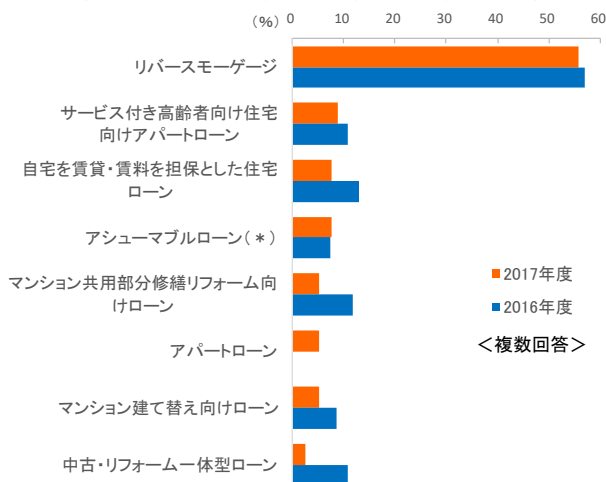
ネットを活用した
住宅ローン選びも浸透

また、住宅ローンの約定貸出期間は 16 年度で 26～30 年が 40.6% 占めて最も多く、21～25 年は 27.5% でこれに次ぐ。31～35 年は 13.1% で比率はやや拡大しているが、一般的な貸出期間の上限である 35 年を利用しているケースは以外と少ない(図表 8)。

借入者の属性によっても金利タイプは変化する。年収 400 万円超～600 万円以下の世帯では全期間固定型の割合が高く、800 万円超では変動型が多くなる。住宅種類別でみると、建売や新築マンションなどの購入者より、中古戸建・中古マンション購入者の方が全期間固定型を選択する割合が高くなる。全期間固定型が比較的多い年収の低い世帯では、将来的な返済額(金利)の変動リスクを避け、年収の高い世帯では金利変動リスクを許容する傾向にあるようだ(図表 9)。

住宅ローンを決定する際に影響のあった媒体等を見ると、住宅販売事業者が最も多く全体の 3 割以上を占める。次いでインターネット、金融機関などの順となっており、住宅購入時に付き合った事業者による斡旋・紹介に従うケースが多い。ただ、インターネットやクチコミも増えており、事前に住宅資金の借り入れに関する知識を習得した上で、購入に臨むケースも増えているとみられる(図表 10)。事業者側では、住宅ローンに関する最新の商品知識の入手や利用可能な金融機関との関係構築が重要だが、借入側も様々な媒体を通じて利用条件に関するメリットやリスクについて、十分検討する必要がある。

図表 12 金融機関が取り扱い検討中の商品



*アシュアブルローン:売却後、買主への債務承継を前提としたローン

資料:2017年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果(住宅金融支援機構)

近年は、政策関連の住宅ローンの取り扱いも増えつつある。省エネ性能などを高めた環境配慮型や、子育て支援型、移住促進などの地域政策連携型が挙げられ、金利優遇などで利用を促すローン商品がみられる。これらは省エネ性能や耐震性、バリアフリー等の住宅性能を高めた住宅を取得する際に適用される可能性があり検討に値する(図表11)。

金融機関が取り扱い検討中の商品としては、リバースモーゲージ(自宅を担保に毎月・毎年もしくは一時金を借り入れ、死亡時に元金を一括返済する融資)が最も多い。従来は、対象地域や対象住宅に制限があり、長命リスクや金利上昇、不動産価格の下落リスクがあり普及が進まなかったが、高齢化や長寿化に加え空き家問題が顕在化する中で、住まいの有効活用や老後資金確保の手段として注目が集まっている。ただ、商品内容は金融機関により多様であるため、利用条件やメリット・デメリットをしっかりと確認する必要がある(図表12)。

3. 住宅ローン選択のポイント

検討の入り口である
住宅ローン比較サイト

ここ数年で、金利の低さを前面に打ち出すインターネット系や流通系の金融機関が台頭し、様々な住宅ローン商品が提供されるようになった。優遇金利の拡大や保証料等の手数料の減免、繰上げ返済や新規借入と借り換え時の条件、疾病特約や預金残高連動、環境配慮、住宅の質による金利優遇など様々な商品が登場している。借り手によって条件が変わるケースも多く、最適なローン商品を選択・検討できるネット上の比較サイトの利用は必要不可欠となっている。

図表 13 住宅ローン比較サイトの例

Sumai-web.TV 当協会は、お客様に安心・最適な住宅ローンをご紹介できる「住宅ローンアドバイザー」を認定しています。

住宅ローン商品 金利情報

【絞り込み検索】(キーワード)+(金融機関(個別))+(都道府県)で検索できます。

キーワード: 都道府県: 近畿 (検索選択できます) 近畿 近畿府 京都府 大阪府

【地域別検索】ご希望の地域をクリックしてください。

金利表示形式	住宅ローン商品名	区分(※)	固定金利期間選択型/固定金利型/金利(%)												
			10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年	10年			
優遇	住居表示金利	標準	2.475	-	3.000	3.000	3.000	3.050	3.250	3.750	4.300	-	-	-	-
優遇	ネット決済！全期間型/融資手数料型	優遇	0.920	-	1.045	1.045	1.045	1.095	1.295	1.795	2.345	-	-	-	-
優遇	ネット決済！全期間型/保証料一括払型	優遇	0.975	-	1.100	1.100	1.100	1.150	1.350	1.800	2.400	-	-	-	-
優遇	住居表示特上当別型	優遇	-	-	1.010	1.010	1.010	1.050	1.050	1.250	2.300	-	-	-	-
優遇	長期型(全期間)固定金利型	標準	-	-	-	-	-	-	-	-	1.350	1.350	1.400	1.400	
優遇	女性向け住宅ローン「家NEXT」	優遇	0.920	-	-	-	-	-	1.295	-	-	-	-	-	
優遇	省エネ・エコ型/環境！住宅ローン	優遇	1.475	-	2.000	2.000	2.000	2.050	2.250	2.750	3.300	-	-	-	
標準	フラット20 定年	標準	-	-	-	-	-	-	-	1.800	1.800	-	-	-	
標準	新規/借換 9%以下	標準	-	-	-	-	-	-	-	1.800	1.800	-	-	-	
標準	フラット20 定年	標準	-	-	-	-	-	-	-	1.740	1.740	-	-	-	

出典: Sumai-web.TV ホームページ(住宅金融普及協会)

価格.com ローン

住宅ローン比較

あなたにピッタリ、おトクな住宅ローンを探そう!

国内No.1比較サイト※

価格.com 住宅ローン比較

金融機関約20社 掲載プラン400件以上

特徴で選ぶ

- 金利が低い
- フラット35
- 来店不要 ネット申し込み可
- 人気ランキングから探す

条件を指定して検索

用途	<input checked="" type="radio"/> 新規 <input type="radio"/> 借り換え
住宅の所在地	指定なし
金融機関区分	<input checked="" type="checkbox"/> 都市銀行 <input checked="" type="checkbox"/> 地方銀行 <input checked="" type="checkbox"/> ネット銀行 <input checked="" type="checkbox"/> 信託銀行 <input checked="" type="checkbox"/> その他
商品	<input type="checkbox"/> フラット35
保証料	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 必要
一部繰り上げ返済	最低返済額 <input type="checkbox"/> 10万円未満 <input type="checkbox"/> 10~100万円未満 <input type="checkbox"/> 100万円以上 返済手数料 <input type="checkbox"/> 無料 <input type="checkbox"/> 一部無料 <input type="checkbox"/> 有料
来店	<input type="checkbox"/> 不要(ネット申し込み可) <input type="checkbox"/> 一部必要 <input type="checkbox"/> 必要

この条件で検索する

出典: 価格.com ホームページ

現在では価格比較サイトや銀行系、不動産情報のポータル系など多くのサイトが存在するが、ここでは（一社）住宅金融普及協会が提供するサイト（Sumai-web.TV／URL：http://www.sumai-web.tv/loan_kinri/index.php）と、価格.com（URL：http://kakaku.com/housing-loan/）のサイトを挙げておく（図表13）。

前者のサイトでは全国343金融機関（18年2月現在）の住宅ローン金利情報などが毎月更新されており、都市銀行や地方銀行、信用金庫などの金融機関種別や都道府県別に住宅ローン商品の絞り込みができる。商品名を選ぶとその金融機関のサイトにジャンプするほか、金利タイプごとに低い金利での並び替え機能もあり比較が容易である。金利情報だけでなく住宅ローン選びのポイントに関する動画紹介や住宅ローンアドバイザーの検索機能もあり、初期情報を得るには十分な内容と言えよう。

中長期的な金利上昇 も見据えた選択を

冒頭でみたように、住宅ローン金利は依然として史上最低水準を維持しているが、金利上昇の兆しもうかがえる。物価や賃金の着実な上昇が顕在化しない限り、急激な金利の上昇は考えにくいだが、変動型の貸出シェアの低下が示すように、今後の借り入れにおいては金利上昇を見込んだ資金計画の検討が必要と言えよう。

図表14 金利変動に伴う返済額の変化

■返済期間35年、借入金額3,000万円（元利均等返済/ボーナス返済なし）のケース

金利タイプ	現状金利	金利の上昇幅			
		+0.5%	+1.0%	+1.5%	+2.0%
変動型					
利率	0.457% (2.336%優遇後)	0.957%	1.457%	1.957%	2.457%
当初毎月返済額	77,307 円/月	84,086 円/月	91,225 円/月	98,718 円/月	106,558 円/月
元金・元利総支払額	3,247 万円	3,532 万円	3,831 万円	4,146 万円	4,475 万円
固定金利選択型 3年					
利率	0.842% (0.95%優遇後)	1.342%	1.842%	2.342%	2.842%
当初毎月返済額	82,495 円/月	89,551 円/月	96,964 円/月	104,725 円/月	112,826 円/月
元金・元利総支払額	3,465 万円	3,761 万円	4,072 万円	4,398 万円	4,739 万円
固定金利選択型 5年					
利率	0.938% (0.95%優遇後)	1.438%	1.938%	2.438%	2.938%
当初毎月返済額	83,822 円/月	90,947 円/月	98,427 円/月	106,254 円/月	114,420 円/月
元金・元利総支払額	3,521 万円	3,820 万円	4,134 万円	4,463 万円	4,806 万円
固定金利選択型 10年					
利率	0.994% (0.95%優遇後)	1.494%	1.994%	2.494%	2.994%
当初毎月返済額	84,602 円/月	91,767 円/月	99,286 円/月	107,152 円/月	115,355 円/月
元金・元利総支払額	3,553 万円	3,854 万円	4,170 万円	4,500 万円	4,845 万円
全期間固定型(フラット35)					
利率	1.200% (融資率9割以下)	金利変動なし			
当初毎月返済額	87,511 円/月	同 左			
元金・元利総支払額	3,675 万円	同 左			

* 現状金利(2018年2月時点): 変動型は住信SBIネット銀行等、固定金利選択型はソニー銀行の変動セレクト住宅ローンで自己資金10%以上の例

* 融資に伴う諸費用(保証料・融資手数料等)を含まない。借入当初の毎月返済額・元金・元利支払い総額

* 変動型、固定金利選択型の元金・元利総支払額は、上昇後の金利を返済期間当初から適用した場合の金額

そこで、金利タイプ別に現状の水準に0.5%刻みで利率が上昇した場合、毎月返済額や支払い総額がどのように変化するか簡単な試算を行った。前提条件は前ページのとおりだが、結果をみると最も利率が低い変動型と長期固定のフラット35の毎月返済額の差は1万円程度にとどまる。金利上昇の影響を受けやすい変動型の場合、現状から1%以上金利が上昇するとフラット35の返済額を上回ることになる。利用が拡大している固定期間選択型の10年物では、0.5%上昇するとフラット35の返済額を上回る(図表14)。

現状では変動型から全期間固定型までの金利差が小さいため、わずかな金利の上昇でも固定型を上回る返済を強いられる可能性がある。借入時に少しでも毎月返済額を抑える検討は必要だが、目先の金利を重視し過ぎると、経済環境の変化で返済計画の変更を余儀なくされる恐れがある。返済額の縮小には自己資金率を高め、返済期間を短縮することが定石であり、金利タイプの選択には注意が必要だ。

上記の試算は融資手数料等を見込まないあくまで目安であるが、実際の借入では諸費用を含めた支払い総額や借入期間中の返済額の変化など、長期に渡るトータルコストを把握する必要がある。住宅金融支援機構・フラット35のホームページ(URL: <http://www.flat35.com/index.html>)では、保証料や印紙代など借入に係る全ての経費を含んだローンシミュレーションができるため活用したい。

住宅購入時には物件探索に注力しがちだが、住宅ローンを利用する際はまず資金調達の方法に重点をおいて検討を始めるべきである。先行き不透明な経済環境における住宅購入では、様々なケースを想定した十分な比較・検討を心がけたい。金利はもちろん重要な要素だが、上述のように借入期間や金利タイプによって毎月返済額や総支払額は大きく変化する。将来的な世帯構成や年収・家計支出の変化など多くの要素を考慮した上で、必要に応じてファイナンシャルプランナーや住宅ローンアドバイザーなどの助言も得ながら、適切な返済計画を立てることが重要と考えられる。