

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。

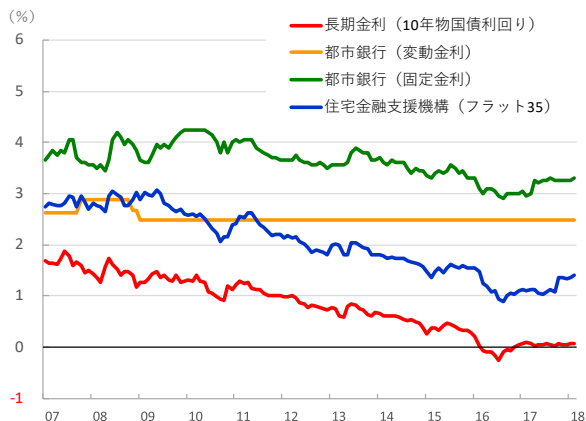
2. 住宅ローンの商品構成

- 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

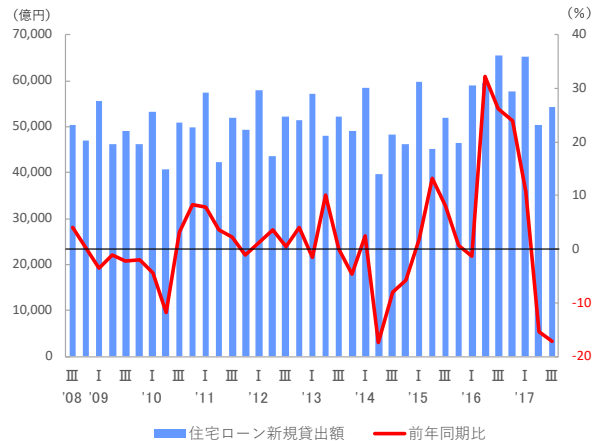
- ここ数年でインターネット系や流通系金融機関が台頭し、多様なローン商品の中から適切なものを選択・検討できる比較サイトの利用は必要不可欠となっている。
- 金利上昇を加味した返済額の試算では、変動型のわずかな金利上昇でも固定型を上回る。返済額の縮小には自己資金率を高め返済期間を短縮する必要がある、金利タイプの選択には注意が必要。

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