

2023年12月19日号

住宅ローン特集



目次

1. **消費者マインドに影響する金利動向**.....3
一般社団法人全国住宅営業認定協会 専務理事
株式会社A & Pフィナンシャル 代表取締役 木澤和也

消費者マインドに影響する金利動向

一般社団法人全国住宅営業認定協会 専務理事
株式会社 A & P フィナンシャル 代表取締役 木澤和也

■ 知っておくべき住宅ローン

最近の消費者動向とその対応について

- ◆ 低金利が支えた需要
- ◆ 目先の返済額
- ◆ 無視できない団信
- ◆ 起爆剤になるのか

消費者マインドに影響する金利動向

知っておくべき住宅ローン 最近の消費者動向とその対応について

日銀の金融政策修正に伴い、不動産購入を検討する消費者のマインドにも影響が出始めているようだ。不動産購入者にとって、地価の高騰や建築資材の高止まりに加え、住宅ローン金利が上昇するとすると、当然購入に「迷い」が生じることになる。今回は、不動産の販売担当者がいま知っておきたい住宅ローンについて、最近の消費者動向からその対応策を見ていきたい。
(一般社団法人全国住宅営業認定協会 専務理事／株式会社A&Pフィナンシャル 代表取締役 木澤和也)

低金利が支えた需要

23年11月、大手行を中心に固定型の住宅ローン金利を引き上げた。12月は長期金利低下に伴う揺り戻しがあったものの、今後上昇が続けば不動産業界にとっても、大きな影響が出るのが予想される。これまで不動産業界は、低金利の恩恵を大きく受けてきた。不動産価格が高騰しても金利が下がっていくことで、住宅ローンの返済額は抑えられてきた。

しかし、金利が上昇すると、購入を躊躇したり、そもそも借り入れできないといったケースも増えるだろう。そうすると、不動産需要の先行きに不透明感が出てくる。

バブル期の住宅ローンは金利が6%を超えるものも多く、仮に6%で7000万円を借りると、毎月の返済額は39万9132円となる(返済期間35年、元利均等返済・ボーナス払い無し)。これが現在の金利下では、18万円程度にまで下がる(金利0.475%で毎月返済額18万937円)。

厚生労働省の「賃金構造基本統計調査」によれば、この30年近く賃金はほとんど上昇していない。年収は上がっていないものの、金利が下がってきたことによって不動産は買いやすくなっていった。更に近年の不動産価格の上昇も金利低下が呑み込んできた。

また少し違った見方として、年収700万円の人が返済比率25%(年間返済額175万円)で住宅ローンを組むことを考えると、6%の金利だと2500万円程度しか組めない(返済期間35年、元利均等返済・ボーナス払い無し)。一方で現在の金利では同条件で5000万円以上組めることになる。いかに低金利による恩恵が大きいかがこの数値からも分かる。

ちなみにフラット35の金利はこの2年で約0.6%上昇している(新機構団信付き。融資率9割以下で借入期間21年以上35年以下の場合。取扱金融機関が提供する最も多い金利)が、この間フラット35の月ベースの件数(買取申請件数)は半減している。

消費者マインドに影響する金利動向

目先の返済額

コロナ禍の「ウッドショック」以降、住宅価格の上昇により、ローンの返済負担を少しでも抑えようと低金利の変動型住宅ローンを選ぶ傾向が強まっている。地価の上昇、建築資材の高止まりで低金利志向はより強まっている。例えば7000万円を金利0.975%で借りの場合、返済期間35年だと19万6785円の毎月返済額となる(元利均等返済、ボーナス払い無し)。一方で借入額7700万円を金利0.4%で借りと同条件で毎月返済額は19万6496円とほぼ同じだ。つまり低い金利のローンを選べば借入額を増やしても返済負担が変わらない場合がある。(表1)

また、最近では最長40年の住宅ローンも増えている。あるいは50年借りることの出来るものも登場している。同じ借入額であっても、期間を長くすることで返済負担は減り、また同じ返済額でも借入期間が長くなれば借入額は増える。40年と聞くとそんなに長く借りて大丈夫かと心配する人もいるが、意外に消費者はあまり心配していない。というのも、特に初めて住宅ローンを組む人にとってそもそも35年が最長ということを知らない人も多い。そうした人にとっては、35年なら良くて40年ならダメという意識はないのであろう。それよりも、目先の返済額を抑えたいというニーズの方が高いのである。(表2)

表1 金利差で変わる借入額

借入額	借入金利	返済期間	毎月返済額
7,000万円	0.975%	35年	196,785円
7,700万円	0.400%		196,496円

※元利均等返済。ボーナス払い無し

表2 返済期間の差で変わる返済額

借入額	借入金利	返済期間	毎月返済額
8,000万円	0.400%	35年	204,152円
		40年	180,383円

※元利均等返済。ボーナス払い無し

※期間による金利差がない前提

消費者マインドに影響する金利動向

無視できない団信

住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者の実態調査」によると、住宅ローン利用者が利用した金利タイプについて、20年5月調査では「変動型60.2%」「固定金利選択型26.6%」「全期間固定型13.2%」となっていたが、23年4月調査では「変動型72.3%」「固定金利選択型18.3%」「全期間固定型9.3%」となり変動型が増えている。最近ではネット銀行も住宅ローンに力を入れておりそれも影響していると考えられる。ウェブサイトでより金利の低い住宅ローンを探した結果変動に行きつくケースも多いだろう。ネット銀行で注意したいのは変動金利型の仕組みである。メガバンクを中心に変動型の多くは、金利は半年に一度、返済額は5年ごとに見直される。

しかしネット系や一部の金融機関では、半年ごとの金利見直しと同時に返済額も見直される。「返済額5年ごと見直し」の場合だと金利上昇時でも急に返済額が上昇することはないが、返済額も半年ごとに見直されるとライフプランに影響しかねない。また多くの変動型が短期プライムレートに1%の金利をプラスしたものを基準金利としそこから通期(借入期間中)にわたって優遇されるが、ネット系などの場合にそうでない仕組みとなっているところもあり、金利の急上昇を不安視する消費者も少なからずいる。

また最近では、ウェブで住宅ローンを一括比較できるサービスも登場している。しかし、例えば引越しなどの一斉見積りのように、単純に金利だけで判断するのは難しい。住宅ローンによって仕組みなどが異なるためだ。比較する際には金利以外も考慮する必要がある。特に最近では、団信(団体信用生命保険)の内容が各社で異なっており、金利の競争より団信の内容が充実しているかどうかを競っているような側面もある。年齢の高い人は特に団信の充実度を重視する傾向があり、住宅ローンの選定において団信の保障内容は無視できない要素になっている。

起爆剤になるのか

23年11月29日に令和5年度補正予算が成立し、「フラット35子育てプラス」がスタートすることが決まった。24年2月13日以降の融資金受取分から適用される。

また同時に新しいポイント制度もスタートする。

新制度では、子どもの人数などに応じて金利を引下げる。従来からのフラット35Sなどの金利引下げメニューとも併用できる。子どもがいなくても若年夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満である世帯)も対象となる。

また、新しいポイント制度では、これまで最大年0.5%の金利引下げだったのが、最大年1.0%に拡充されることになる。具体的には、子どもの人数や住宅の性能などに応じて金利引下げポイントが加算され、1ポイントで5年間年0.25%の金利引下げとなる仕組みだ。


以前にもフラット35の金利が年1.0%引下げられたことがあったが、その際は申し込み件数が大きく増加した。住宅ローンは長期のため、長い目で見れば、今後の金利動向次第では固定型を選択するケースが増えることも考えられる。更にこの制度をきっかけにその傾向が強まるかも知れない。特に長期優良住宅やZEHといった高性能な住宅などの場合で子どもの人数が多い場合にはフラット35子育てプラスの提案は外せないものになるだろう。

消費者マインドに影響する金利動向

これまでご説明してきたように、いかに返済額を抑えたつまり金利の低い住宅ローンを選定するか、また借入期間の長いローンで返済額を下げるか、あるいはそもそも希望額を借りやすい金融機関を押さえておくといったことが、当面不動産販売担当者が押さえておくべきポイントとなるが、加えて、金利先高観が懸念される昨今の状況において、「フラット35子育てプラス」のような国の予算を使って利子補給されるいわば補助金としての制度も活用し、資金計画をしっかりと提案して不動産の成約につなげていきたい。


ケース
スタディ①

**若年夫婦または子ども1人のご家族で
ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合**



- 【フラット35】子育てプラスで1ポイント ●
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント ● ● ●
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント ●

= 合計5ポイント ● ● ● ● ●



当初5年間 6~10年目

1P 5P

2P

3P

4P

0.25%

0.50%

0.75%


1.00%

【フラット35】の借入金利から
当初5年間 年1.00%引下げ

【フラット35】の借入金利から
6~10年目 年0.25%引下げ


ケース
スタディ②

**子ども3人のご家族で
【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できる
エリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合**



- 【フラット35】子育てプラスで3ポイント ● ● ●
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント ● ● ●
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント ●
- 【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント ● ●

= 合計9ポイント ● ● ● ● ● ● ● ● ●



当初5年間 6~10年目 11~15年目

1P 5P 9P

2P 6P

3P 7P

4P 8P

0.25%

0.50%

0.75%

1.00%

【フラット35】の借入金利から
当初10年間 年1.00%引下げ

【フラット35】の借入金利から
11~15年目 年0.25%引下げ

フラット35子育てプラス資料より

本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**