

長期固定ローンの現状に関する 考察と普及促進に向けた課題

有限会社オイコス 代表取締役
大森広司

profile

- 住宅系シンクタンクとして情報誌、web媒体などにコンテンツを提供
(主な提供先)

- ・『スーモ新築マンション』『スーモマガジン』『月刊ハウジング』など住宅情報誌
- ・All About「マンション入門」
<http://allabout.co.jp/house/mansionbeginner/>
- ・日経トレンディネット「マンショントレンド最前線」「住宅マネープラン」
<http://trendy.nikkeibp.co.jp/lc/life/>

- 住宅ジャーナリストとして情報を発信(1980年代後半より業務開始)
(HP)

- ・住まい研究塾sumaken.jp

- (主な著書)

- ・『はじめてのマイホーム 買うときマニュアル』(日本実業出版社)
- ・『新築マンション 買うなら今だ!』(すばる舎)など

変動金利が圧倒的に多い理由

●金利が低い

- ・不動産会社との提携ローンは0.875%または0.975%のケースが多い(全期間1.6%または1.5%引き下げ)。(図表1)
- ・10年固定やフラット35とは毎月返済額が2万円以上低い(3000万円を35年返済で借りた場合)。(図表2)
- ・利用者側に金利上昇リスクへの不安が薄らいでいる。

●不動産会社が勧める

- ・広告に提示される「支払い例」はほとんどが変動金利。頭金ゼロ・ボーナス返済併用も少なくない。
- ・フラット35も含めて選べるケースも少なくないが、取り扱うローンのほぼ100%が変動金利という大手仲介会社もある。

●金融機関が勧める

- ・手数料ビジネスのフラット35よりも収益につながるプロパーローンを勧める。
- ・自社HPにフラット35を載せていない金融機関もある。

■図表1.主な住宅ローンの金利

(2010年4月1日現在)

金融機関名	変動金利		10年固定		全期間固定		特徴など
	店頭	適用	店頭	適用	35年固定	フラット35	
三菱東京UFJ銀行	2.475%	1.275%	4.25%	2.55%	---	3.13%	フラット35は保証型
三井住友銀行	2.475%	1.475%	4.25%	2.60%	3.29%	3.23%	HPIにフラット35の記載なし
みずほ銀行	2.475%	1.275%	4.20%	2.60%	2.95%	2.81%	フラット35には比較的積極的？
横浜銀行	2.475%	1.475%	3.85%	2.85%	3.58%	2.94%	
福岡銀行	3.075%	1.325%	3.75%	2.10%	3.75%	2.94%	10年固定に力を入れている
新生銀行	1.700%	1.200%	3.05%	2.15%	2.98%	---	
ソニー銀行	2.276%	1.376%	3.140%	2.240%	2.942%	---	ネット銀行では人気が高い
提携ローン(一例)	2.475%	0.975%	---	---	---	---	

※三井住友銀行のフラット35金利は2010年3月適用分

■図表2.金利による返済額の違い

(3000万円を35年元利均等返済で借った場合)

種別	年利	毎月返済額
変動金利(提携ローン)	0.975%	8万4337円
10年固定(みずほ銀行)	2.60%	10万8863円
フラット35(同)	2.81%	11万2298円
フラット35S(同)	1.81%	9万6479円

変動金利のリスク

●金利上昇による負担増

- 緩やかな金利上昇でも返済負担の増加は大きい。
(図表3)
- 元金残高が減らない。
(返済額5年固定ルール。125%ルール)
- 未払利息発生のおそれ。
(今後の金利急上昇は考えにくい?)

●リスク回避の手段

- 繰り上げ返済による返済額引き下げ。(図表4)
- 固定金利との併用による負担アップ抑制。(図表5)
- 固定金利の利用。

■図表3.金利上昇による住宅ローン返済額と元金残高の推移
(3000万円を35年返済で借り入れたケース)

	変動型(金利上昇)		フラット35S(-1.0%)	
	金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
1年目	1.275%	8万8585円	1.85%	9万7085円
2年目	1.475%	8万8585円	1.85%	9万7085円
3年目	1.675%	8万8585円	1.85%	9万7085円
4年目	1.875%	8万8585円	1.85%	9万7085円
5年目	2.075%	8万8585円	1.85%	9万7085円
6年目	2.275%	10万3768円	1.85%	9万7085円
7年目	2.475%	10万3768円	1.85%	9万7085円
8年目	2.675%	10万3768円	1.85%	9万7085円
9年目	2.875%	10万3768円	1.85%	9万7085円
10年目	3.075%	10万3768円	1.85%	9万7085円
返済額合計	1154万1174円		1165万0200円	
10年後残高	2424万3547円		2330万4710円	
返済効率*	1.00		1.35	
11年目	3.50%	12万1369円	2.85%	10万8704円

※変動型の金利は店頭金利－1.2%、金利上昇シナリオは毎年0.2%上昇と仮定。

11年目の金利は仮定

※金利はいずれも2009年12月の最頻値に基づいて計算

* 返済効率＝元金残高の減少額／支払利息の合計

■図表4.繰上返済で金利上昇による負担増を抑える

●変動金利で6年目に金利が2%アップしたケース

借入額	返済期間	当初5年間		6年目以降	
		金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
3000万円	35年	1.475%	9万1488円	3.475%	11万9082円



●6年目に300万円繰り上げ返済すると(返済額軽減型)

借入額	返済期間	当初5年間		6年目以降	
		金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
3000万円	35年	1.475%	9万1488円	3.475%	10万5652円

■図表5.ミックス返済で金利上昇のリスクを抑える

(1500万円を35年固定、1500万円を変動金利で借りたケース)

ローンの種類	借入額	返済期間	当初5年間		6年目以降	
			金利	毎月返済額	金利	毎月返済額
35年固定	1500万円	35年	2.95%	5万7310円	2.95%	5万7310円
変動金利	1500万円	35年	1.475%	4万5744円	3.475%	5万7180円
計	3000万円	---	---	10万3054円	---	11万4490円

※金利はみずほ銀行の2010年4月適用分

フラット35利用の問題点

- 金利が高い
- 不動産会社が勧めない
 - ・金利が高く借入額が減るので予算が下がる。
 - ・手続きが煩雑なため敬遠される。(とくに仲介会社にとって)
- 金融機関が勧めない
 - ・返済能力の高い顧客にはプロパーローンを勧める傾向が強い。(図表6)
- 金融円滑化法による利用増の可能性
 - ・返済条件変更への対応を回避するため、リスクのある顧客にフラット35を勧めるケースが増える？

■図表6.業態別買取申請件数

(単位:件)

業態	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度 (2月末現)	合計
都市銀行	97	5,622	18,645	16,922	15,276	13,077	23,439	93,078
地方銀行	184	2,304	8,780	6,988	4,637	3,222	4,858	30,973
信託銀行	0	0	2,138	869	570	149	86	3,812
第二地銀	61	1,372	3,073	2,392	1,708	1,093	1,378	11,077
信用金庫	61	843	2,491	2,159	2,274	1,342	1,652	10,822
信用組合	0	0	275	309	394	286	397	1,661
労働金庫	0	0	1,766	1,895	1,355	608	423	6,047
信農連	0	107	0	0	57	35	28	227
モーゲージバンク等	402	6,925	22,405	27,875	26,724	21,960	37,661	143,952
合計	805	17,173	59,573	59,409	52,995	41,772	69,922	301,649

課題克服のためになにをすべきか

- 不動産会社および消費者への営業・PRの強化
 - ・フラット35登録マンション、フラット35S中古タイプの認知度アップ。
- 不動産会社への販促手数料支払い
- 手続きの簡素化
 - ・「適合証明申請→審査」ではなく届出制にするなど。
- フラット35Sのさらなる拡充(図表7)
 - ・エコポイント制度との連動。
 - ・長期優良住宅の金利1%引き下げ期間を20年に延長など。
- フラット35の金利を多様化
 - ・財形住宅融資と同様に5年固定タイプを導入するなど。

■図表7.新築・中古別、建て方別

年度	実行								
		新築				中古			
		戸建て		共同建て等		戸建て		共同建て等	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
17	44,926	23,480	52.3%	18,797	41.8%	1,214	2.7%	1,435	3.2%
18	43,567	25,078	57.6%	16,051	36.8%	1,091	2.5%	1,347	3.1%
19	42,213	22,280	52.8%	16,611	39.4%	1,427	3.4%	1,895	4.5%
20	38,561	21,173	54.9%	12,189	31.6%	2,132	5.5%	3,067	8.0%
21(2月末)	43,580	20,753	47.6%	10,949	25.1%	6,608	15.2%	5,270	12.1%
合計	212,847	112,764	53.0%	74,597	35.0%	12,472	5.9%	13,014	6.1%

※フラット35買取型及び保証型の合算値

(単位:件、%)

年度	うちフラット35S									
			新築				中古			
			戸建て		共同建て等		戸建て		共同建て等	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
17	8,254	18.4%	6,473	78.4%	1,761	21.3%	13	0.2%	7	0.1%
18	12,895	29.6%	10,651	82.6%	2,212	17.2%	18	0.1%	14	0.1%
19	17,711	42.0%	11,585	65.4%	6,048	34.1%	36	0.2%	42	0.2%
20	14,634	38.0%	9,732	66.5%	4,504	30.8%	136	0.9%	262	1.8%
21(2月末)	17,669	40.5%	9,293	52.6%	4,329	24.5%	1,644	9.3%	2,403	13.6%
合計	71,163	33.4%	47,734	67.1%	18,854	26.5%	1,847	2.6%	2,728	3.8%

※フラット35買取型及び保証型の合算値