資料4

国土交通省住宅局　長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会
2010年2月22日

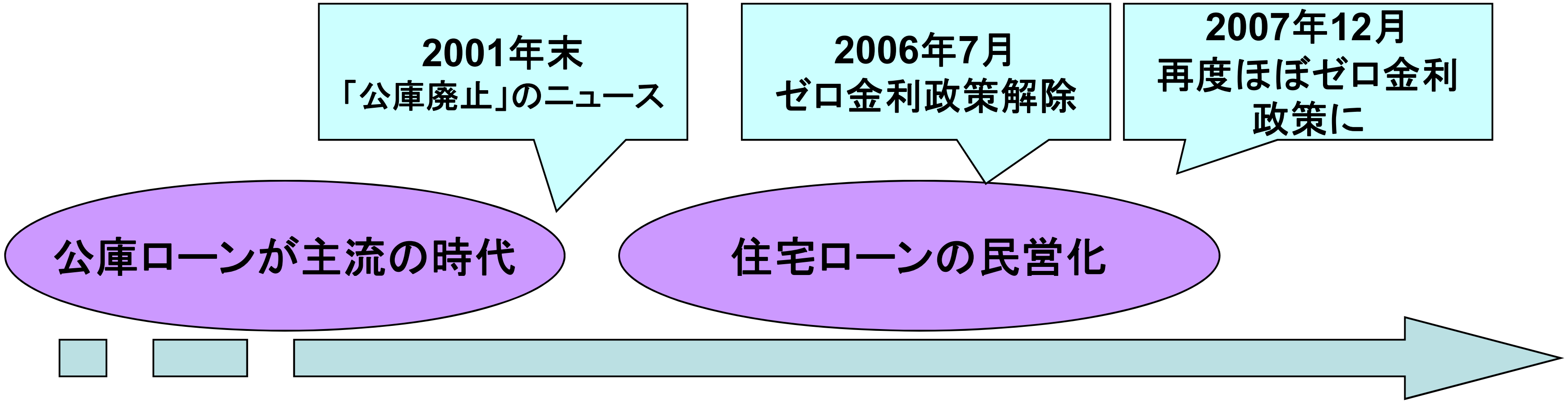
住宅ローン利用者の現状と問題点

（株）生活設計塾クルー　取締役
ファイナンシャルプランナー　深田晶恵

生活設計塾
CLUE

この資料の無断転載・コピーはお断りいたします

■住宅ローンを取り巻く環境の変化



●長期固定の公庫ローンを組んでおけば安心の時代

●ローン商品は多種多様、金利優遇の仕組みは複雑化

●再びゼロ金利で、新規ローンの9割が変動金利に

●90年後半から超低金利時代に入る

●ゼロ金利解除で、短期金利は上昇

1．最近の住宅ローン利用者の動向

1-1　商品選択の動向と選択理由

- 変動金利型ローンを選択する人が大半。メガバンクに限ると新規ローンの８～９割を占める
- 「0.975%」と1%に満たない金利は見た目にインパクトがあることと、不動産事業者が強く勧めるため

1-2　ローン選択の際の判断要素

- 毎月の返済額だけで判断する人が大半。
- その理由は、判断するための他の要素（金利上昇した場合の返済額や、60歳時の残高など）を見せられることがないため

1-3　自己資金が少ない人ほど変動金利型を選ぶことに

- 借入額が多くなるため、固定金利型だと毎月返済額が多くなり、借りられなくなるため、変動金利型を選ぶことになる

■変動金利は「借りすぎ」を引き起こす

●物件価格は4500万円

●毎月の返済額は11万円台のイメージ

（返済期間はいずれも35年返済）現在35歳の人

こんなに残る！

金利	毎月返済額	借入額	頭金	60歳（25年後）のローン残高は？
変動金利 0.975%	11万2448円	4000万円	500万円	1470万円
固定金利 3%	11万5455円	3000万円	1500万円	1196万円

※変動金利型は1当初10年間金利が変わらなかったとして、
11年目以降3%と試算

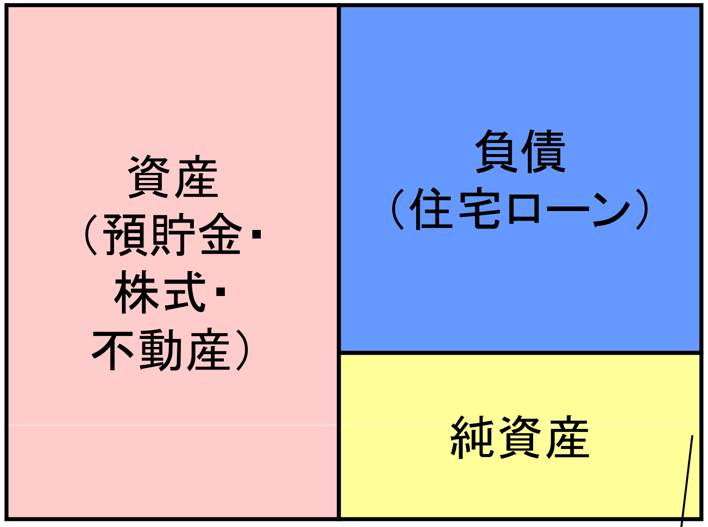
こんなに返せない！

金利	毎月返済額	借入額	頭金	60歳（25年後）のローン残高は？
固定金利 3%	15万3940円	4000万円	500万円	1594万円

売買契約締結後なら、変動で4000万円を借りるしか選択肢がなくなる。
しかし、4000万円は普通の人にとってオーバーローン！

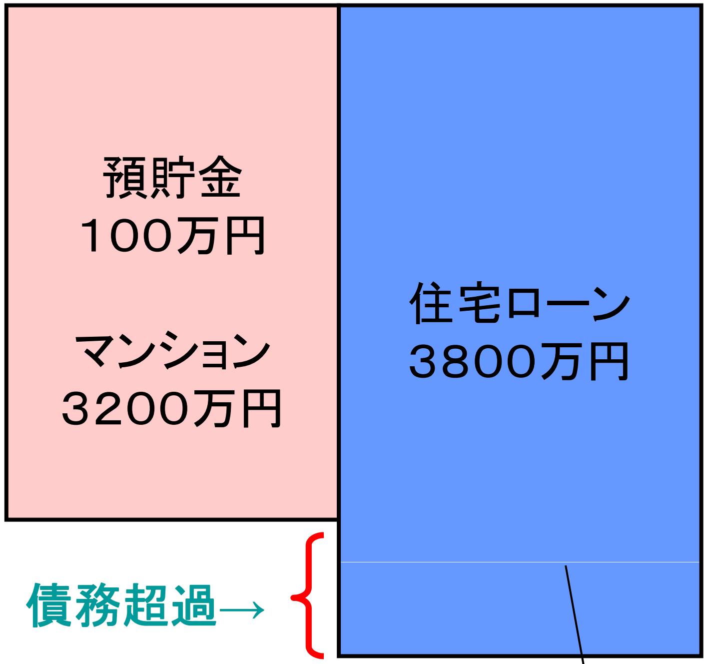
■頭金が少ないとバランスシートが逆ザヤに

個人版バランスシート



「資産－負債」自宅を売却してローンを返すことができる

■4000万円の新築マンションを頭金5%で購入すると･･･



資産3300万円－負債3800万円
＝▲500万円の逆ザヤ

2. なぜ変動金利型利用者が多いのか

2-1　住宅の売り手が主導のローン選択

1. 住宅・販売事業者からの情報（除くHP）：40.4%
2. 金融機関からの情報（除くHP）：14.0%
3. インターネット：13.8%

（住宅金融支援機構　平成21年度第2回「民間住宅ローン利用者の実態調査より）

2-2 「日銀はまだまだ金利を上げません」というフレーズが流行

- 「こんなに景気が悪いのだから、日銀は金利を上げません。当面は変動金利で、金利が上がる前に長期固定に変えるといい、繰上返済で金利上昇リスクを減らすといい」というフレーズは全国のモデルルームで言われている

2-3　日本の住宅ローンには消費者保護がない

- 金融機関が取り扱う商品の多くは「金融商品販売法」などで、重要事項説明を義務づけられているが、住宅ローンはその対象外

■短期金利と長期金利の連動のルール

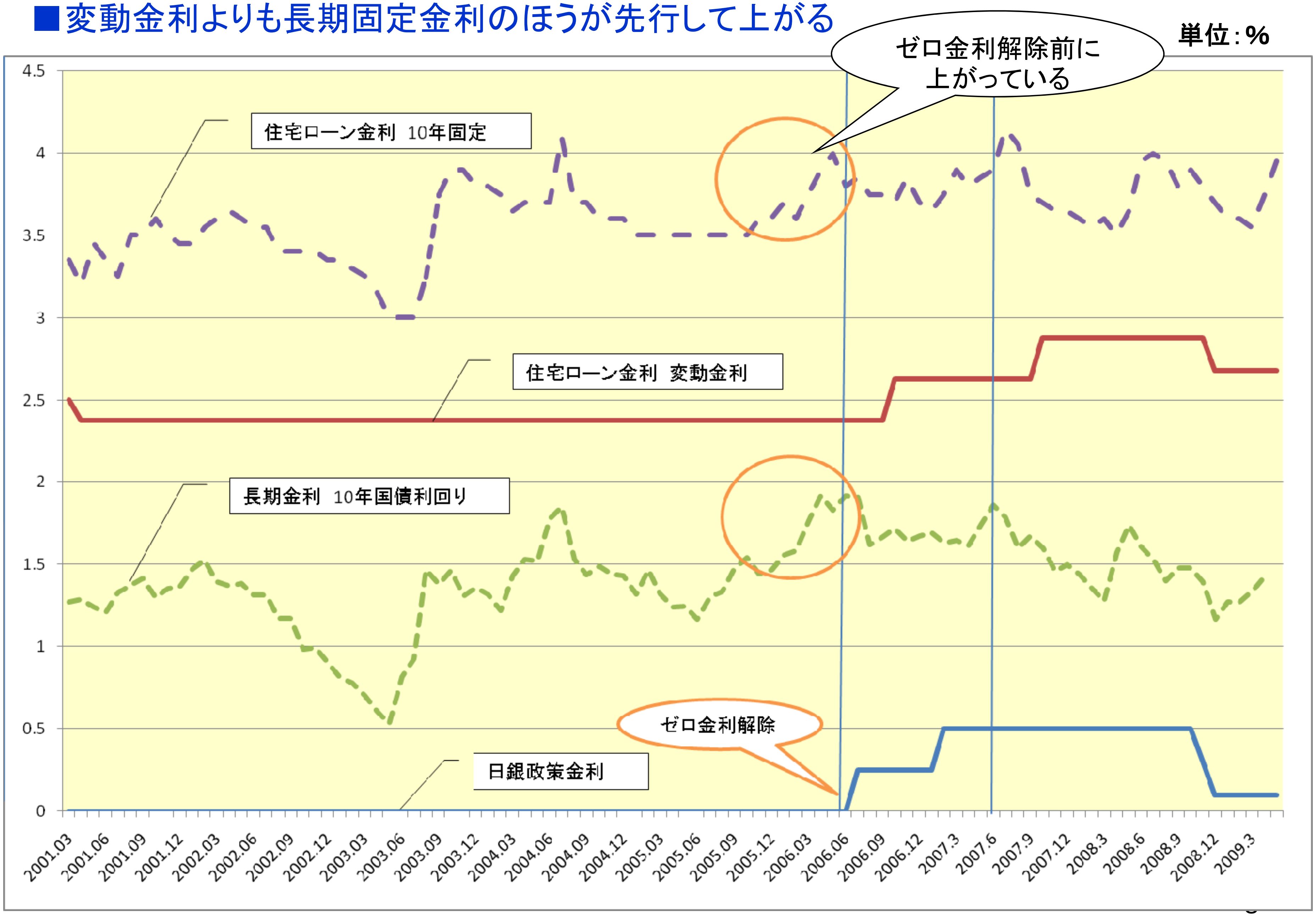
住宅ローンの金利タイプ	影響を与える指標は？	何をチェックすべき？
変動金利ローン	日銀の政策金利 （＝短期金利）	日銀の発言や、利上げ
長期固定金利ローン	10年国債の利回り （＝長期金利）	10年国債の利回り

●短期金利は、日銀の金融政策により決まる

●長期金利は、マーケット参加者（機関投資家）が「思惑」で決まる

●長期金利は、政策金利に先行して上下することが多い

■変動金利よりも長期固定金利のほうが先行して上がる



■変動金利ローンの仕組みと注意点

- 金利は年2回見直しされるが、返済額は5年間変わらないルールがある

- 金利が上昇すると、返済額は変わらずに利息割合が増える

- 返済額が変わらないと、適用金利が上がっても気がつかない可能性あり

- 変動金利は、日銀の利上げ・利下げの影響を受ける

（金利が上がるまでは変動金利で、上がったら長期に切り替えるプランは非現実的）

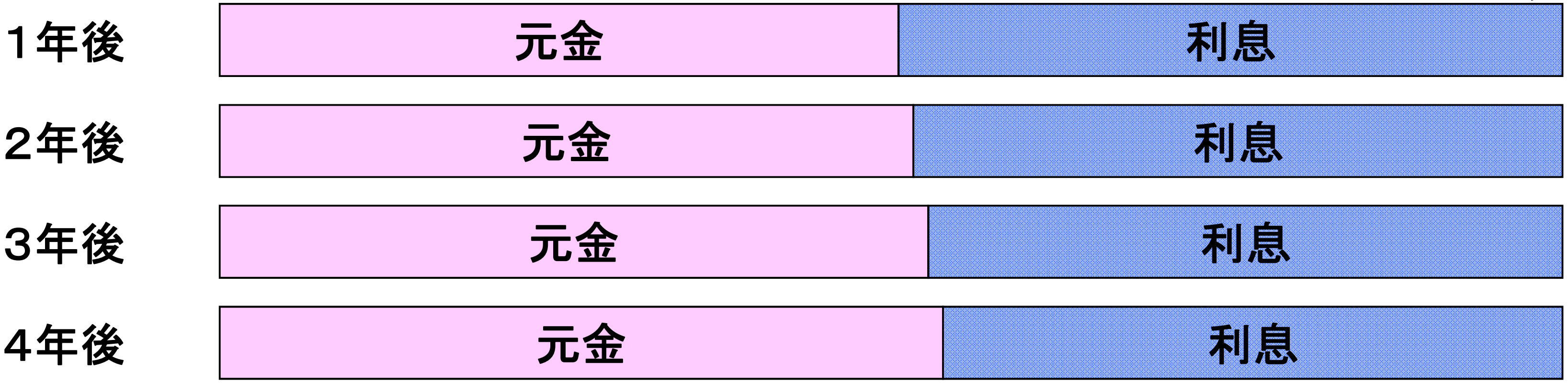
・「125%ルール」もリスクを見えにくくする悪ルール

返済額（8万4336円）は
5年間変わらない

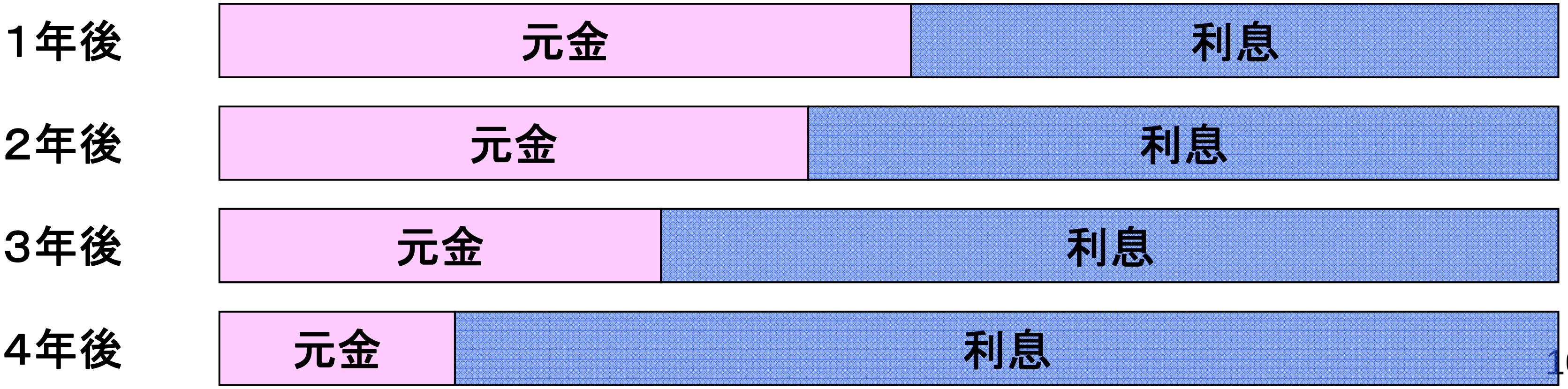
■変動金利のリスク

3000万円を変動金利（優遇金利0.975%）で借りたケース（35年返済）

①　4年間金利が変わらないと、返済の内訳はこうなる



②　1年経過後から半年毎に0.25%ずつ適用金利がアップすると･･･



３．現状の問題点

3-1　変動金利利用者の多くが、仕組みとリスクを理解せずに借りている

- 目先の金利の低さに魅力を感じる利用者
- 変動金利のリスクよりもメリットをより聞かされることで誘導されてしまう

3-2　変動金利型で「借りすぎ」の問題

- 変動金利型がかつてないほど低いため、多額の借入をしてしまう人が多い

3-3　リスク説明のルールがないため、「物件を売る」ためのセールストークが横行

- 「固定金利だと売れない、変動金利だと売れる」という状況なので、現場で出される情報に偏りがある

4．現状の問題を解決するには

4-1　リスク説明の共通ルールが必要

- 業界横断的ルールが必要（金融機関＋不動産業界）
- 金利上昇した場合の返済額の推移や、60歳時残高を試算したものを提示するのを義務づける

4-2　金利上昇リスクを具体的に見せないと、長期固定を選ぼうと思わない

- 金利タイプ決定要因が主に「毎月返済額」だとすると、長期固定金利を選ぼうとする人は少数となる
- 金利上昇リスクを具体的に示さないと、イメージはわかない

4-3　銀行さんへ　変動金利型に偏らないような金利設定をお願いします

- 「全期間1.5%引き下げ」の変動金利型はたしかに魅力的に見えるので、変動に偏らないようにしたいなら、10年固定や超長期との金利差が開かないように銀行さんも調整を願います