

住宅ローンを上手く利用するには

高崎経済大学経済学部経済学科

107-404 堀口 拓海

目次

- 0. はじめに
- 1. 住宅ローンの基礎知識
 - 1.1 住宅ローンの歴史
 - 1.2 現在の住宅ローン
 - ① 金利の種類
 - ② 返済の方法
 - ③ その他注意点
- 2 実際の住宅ローン商品について
 - 2.1 住宅ローンを取り扱っている機関
 - ① 住宅金融支援機構
 - ② 民間金融機関
 - ③ ノンバンク
 - 2.2 住宅金融支援機構 フラット 35
 - 2.3 株式会社群馬銀行
 - 2.4 しののめ信用金庫
- 3. 金融機関による住宅ローンの特徴の違いの考察
 - 3.1 どのような住宅ローンが人気なのか
 - 3.2 フラット 35 の利用条件の違いとその理由
- 4. 景気と住宅ローンの関係
 - 4.1 低金利時代における住宅ローン
 - 4.2 頭金ゼロで利用可能な場合
 - 4.3 政府の行動との関連性
- 5. 住宅ローン 計画～完済まで
 - 5.1 フローチャート
 - 5.2 各段階における考察点
- 6. おわりに

参考文献 URL

0. はじめに

長い人生の中で、マイホーム購入は最も大きな買いものの一つであり、夢とも言えるものである。金額的には数千万円にも及ぶにも拘らず、多くの人が購入している事から見ても、人の興味を引く何かをもっているのは確かだ。しかし同時に、ほとんどの人は土地、住宅そのものの料金をすぐに支払う事はできない。そこで登場するのが住宅ローンである。豊富な種類のプランが存在し、借りる金額、借入年数などは人それぞれで重視する点異なる。

その中でどうすれば自分に合った方法で住宅ローンを組み立てる事が出来るのか。本稿では、住宅ローンの性質や種類について触れ、一人一人に合った形のローンに近づける方法を探っていく。

1. 住宅ローンの基礎知識

1.1 住宅ローンの歴史

日本で住宅ローンの形式が多く見られるようになるのは、日清戦争後のことである。戦争が終わり、経済が活況を呈してくることで、一般市民レベルでも住宅新築の機運が高まることとなった。しかし、この当時は金融機関による住宅ローン制度などは存在しなかったため、お金を借りるには、いわゆる金貸しと呼ばれる個人金融事業に頼るしか手立てがなかった。このことが同時に個人の住宅販売や不動産売買の障害にもなっていた。

その流れから、法人組織による不動産金融事業の必要性を感じた安田財閥の創設者である安田善次郎は、一般市民のための不動産金融とその付帯事業のため、1896年に東京建物を設立した。1897年に掲載された東京日日新聞の紙面広告によると、返済期間を5年以上15年以内と定めており、これが日本の住宅ローンの原型と言われている。そのため、日本の住宅ローンは、銀行や公的機関ではなく不動産会社から発祥していると言えそうだ。

なお、この東京建物という会社が、日本で最も古い総合不動産会社であり、その業界の中でも先駆的な役割を果たしてきた。

1.2 現在の住宅ローン

現在では、国の運営する住宅金融支援機構をはじめ、全国都道府県にある各民間金融機関でも取扱いを行っている。

① 金利の種類

住宅ローンを金利面から大きく分けると、固定金利型の住宅ローンと変動金利型の住宅ローンに分かれる。

固定金利とは、決められた期間の間、金利が変わらない形式である。タイプによって全期間同じ金利の全期間固定金利型や、ローン全体の期間の中で、決められた一定期間毎に再度申し込みをし直す固定金利期間選択型物がある。固定金利の特徴として、返済期間の間、金利の変動が無いいため、借入時に返済期間全体の返済計画が確定することによる安心感や、借入れ後に金利が上昇しても返済額に影響が無いことが挙げられる。

一方の変動金利は、金融情勢の変化に伴い返済の途中でも定期的に金利が変動するタイプである。前述の固定金利期間選択型は、金融機関によっては、一定期間終了後に金利タイプも選択し直す事が可能なものもあるので、変動金利にカテゴリされている事が多い。このタイプのメリットは、借入後に金利が減少した場合に、総返済額が減少する可能性があることである。しかし金利上昇によって返済額が増えると、元金が減らなくなる危険性があるため、これが更に悪化すると未払利息が発生する可能性がある。

金利については、設定のタイミングにより(1)申込時金利 (2)実行時金利 の二つが存在する。取り扱う金融機関によってこのタイミングは異なる。

② 返済の方法

・元利均等返済

返済額(元金+利息)が一定のため、返済計画が立てやすくなる事や、元金均等返済に比べて、返済開始当初の返済額を少なくすること可能なことが特徴である。一方で、同じ返済期間の場合、後述する元金均等返済よりも総返済額が多くなり、借入金残高の減り方も遅くなる。

・元金均等返済

返済額(元金+利息)は返済が進むにつれ少なり元利均等返済に比べて元金の減少が早いため、同じ返済期間の場合、元利均等返済よりも総返済額は少なくなるのが特徴だ。そのため返済開始当初の返済額が最も高いため、当初の返済負担が重く、必要月収も高くなる。

なお、返済方法については、金融機関により選べる方法が異なるため注意が必要である。

1.3 その他注意点

① 返済期間

取り扱う住宅ローンによって変化するが、大体の商品は35年を限度としている事が多い。この35年ぐらいが長期固定金利型とされ、それ以上のものとなった場合は超長期固定金利型に分類される。しかし、民間金融機関で取り扱う事は少ない。

② 保証人・保証料の存在

これらについても、取り扱う住宅ローン毎に条件が異なる。保証人や保証料は不要となっている所もあれば、必ず必要となる場合もある。特に保証料については、その支払い方によって、ローンの金利が変化したりする場合もある。また保証会社の保証を受けられるかどうかの条件とも密接に関係しており、民間金融機関の住宅ローンではどちらか一方が必須条件となっている事が多い。

このように、住宅ローンは人々に必要とされた事から生まれ現在に至る。今回述べたのはあくまで一般的な見解であって、具体的な住宅ローン商品を見るとそこにはまた様々な個性が存在する。詳しくは実際の住宅ローンの説明の際に述べる事にする。

2. 実際の住宅ローン商品について

2.1 住宅ローンを取り扱っている機関

住宅ローン商品を取り扱う機関は全国に数多く存在する。初めに大まかな分類について述べる。

①□ 住宅金融支援機構

住宅金融支援機構では旧住宅金融公庫の業務を引継ぎ、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携することで、フラット 35 やフラット 50 といった長期固定金利の住宅ローン商品を展開している。これらの特徴として、ローン商品自体は各地域の民間金融機関や企業で申し込みをした上で、それを住宅金融支援機構が買い取るという形をとっている。よって申し込みは全国の多くの金融機関やノンバンクから可能となっているが、申し込み金利は金融機関によって異なる。金利が申し込み時点で確定するため、返済プランが立てやすく、また融資条件が他の金融機関の住宅ローン商品に比べて甘めになっていると言える。住宅ローンの中では唯一国が関わっており、景気対策などでも予算の枠が作られる事もある。ここでは住宅価格の 100% までローンを組む事が可能である。

② 民間金融機関

いわゆる銀行が該当し、都市銀行から信用金庫に至るまで、幅広い金融機関で取扱いが行われている。特徴として、各種金融機関での金利優遇サービスや地域密着型に関わるサービスなどが多くみられる。また、固定金利だけでなく、変動金利の商品も取り扱っているため、プランの幅はとても広い。上記の住宅金融支援機構のローン商品に比べ、更に低金利のものが多くなっているが、固定金利期間選択型のような全期間で同じ金利を適用する事は出来ないものが多い。また各金融機関の審査があるため、融資を望んだ人の全てが民間金融機関のローン商品を利用できるわけではない。指定の保証会社の保証を受ける事や、団体信用生命保険に入ることなど、借りる際に条件が付く事も多い。ここでは、住宅

金融支援機構と違い、住宅価格の **100%**、つまり最大までローンを借りる事は出来ない事が多く、大体は **70~80%**までとなっている。

③ ノンバンク

銀行以外の金融機関や保険会社などで住宅ローンのみを取り扱う機関を指す。これは大きく分けて、住宅ローン専門会社と住宅メーカー系の住宅ローン会社に分ける事が出来る。前者は、誰にでも利用可能で、支払いも提携先の銀行で行える。後者は各住宅メーカーが独自の手法で提供するものが多く、その利用も顧客のみに限られる場合が多い。それ以外の性質は、ほとんど民間金融機関の取り扱う住宅ローンと同じである。

日本では、住宅ローンの取り扱いは大体この **3 種類**に分けられる。全てに特徴があり、一概にまとめる事は困難である。次項でより具体的に一つ一つのローン商品の特徴に迫ることにする。もっとも、金融機関の数は全国を見ればかなりの数であり、一つ一つの説明を行う事は困難である。そこで本稿では、自分が住宅ローンを組むことを仮定して、地元である群馬県の中から、実際に使う可能性のあるいくつかの金融機関からピックアップして具体的なローン商品の説明を行う。その上で、実際の金利情報を説明するが、金利自体は毎月見直しが行われている。情報の時期を統一するために本稿では、多くの金融機関で半期に一回の変動金利の見直しが行われる **10 月**で情報を合わせることにする。

2.2 住宅金融支援機構 フラット 35

先にも述べたとおり、ここでの注目すべき特徴は、長期固定金利による安定性と全国各地の金融機関で申し込み可能な点・融資条件面での甘さからくる「誰にでも使いやすい」という点にある。その代表となるのがフラット **35** である。その名の通り最長 **35 年**からなり、借入限度額も最大 **8000 万円**と高い。そのため、資金を受け取る時点で返済額も確定するため、返済プランがとても立てやすいとされている。他にも、通常の住宅ローンで必要となることの多い保証料は **0 円**と一切かからない上に保証人も必要ない。また、返済中に繰り上げ返済や返済条件の変更を行う際も手数料は一切発生しないなど、資金の少ない人や、民間金融機関の厳しい審査に通れない人でも利用可能な事などの点から、私たちに最も身近な住宅ローン商品と言えるだろう。その派生商品である優良住宅支援制度から出来たフラット **35S** や、更に長期でローンを組む事が出来るフラット **50** などになれば、更に自分に合った返済プランに近づけられる可能性もある。

しかしその分だけ要求される審査の条件も厳しくなり、利用者は限定されるだろう。金融機関によって取り扱っている住宅ローン商品が異なり、ほとんどの金融機関では、フラット **35** は利用可能となっているが、フラット **35S** やフラット **50** は利用できないところも多くなっている。

2.3 株式会社群馬銀行

群馬銀行は群馬県の第一地銀で、県内全域に多くの支店を展開している。ここでは、上記のフラット 35 も取り扱っているが、それ以外に独自の住宅ローン商品の一つに「金利選択プラン」という商品を展開している。商品の特徴として、最大 35 年間の返済期間の中で、固定金利と変動金利をその時々で使い分ける事が出来るものである。融資開始の最初の期間のみ 3,5,7,10 年から選択で固定金利のみの適用となるが、それ以降は固定金利ならば、期間を 3,5,7,10 年の中から選択し、その年数が終了した際に再び金利プランを選択する。変動金利ならば期間は任意となる。また、このプランの金利については、下記を参照されたい。

※2010 年 10 月現在の金利

	保証料一括前払方式	保証料銀行払方式
変動金利	2.725%	2.925%
固定金利(3 年)	3.050%	3.250%
固定金利(5 年)	3.200%	3.400%
固定金利(7 年)	3.400%	3.600%
固定金利(10 年)	3.700%	3.900%

基本金利はこのようになる。群馬銀行におけるフラット 35 の金利は同時点では 20 年以内は年 2.300%・21 年以上では年 2.510%となっており、一見すると全期間固定金利のフラット 35 のほうが条件面で有利なようにも見える。しかし、群馬銀行に限らず、民間金融機関では金利優遇を行っている。よってこれを適用した場合は下記の金利となる。

※2010 年 10 月現在の金利情報

	当初期間重視		全期間重視	
	一括前払方式	銀行払方式	一括前払方式	銀行払方式
変動金利	—	—	0.975%	1.175%
固定金利(3 年)	1.100%	1.300%	1.300%	1.500%
固定金利(5 年)	1.200%	1.400%	1.450%	1.650%
固定金利(7 年)	1.500%	1.700%	1.650%	1.850%
固定金利(10 年)	1.600%	1.800%	1.950%	2.150%

適用金利は選択コースによって分かれるので、各々の事情に沿ったプランを選択する事が出来る。なお当初期間重視の場合は、最初の固定金利期間終了後は、選択した金利に応じた優遇が適用される。なお、群馬銀行の住宅ローンには、原則保証人は不要となっている。代わりに指定の保証会社の保証を受ける事が必須となる。関連して上記の表を見ると分かるが、群馬銀行の住宅ローンでは保証料の払い方で金利に差が生じる。一

括前払方式では、期間に応じた金額の保証料を支払うことになるのに対し、銀行払方式では、支払いが発生しない代わりに、ローンの金利が上乗せされた形になる。上の表で金利に差が生じているのはそのためである。

群馬銀行ではこの住宅ローン商品がベースとなる。これ以外にも、必要条件を満たしていれば、金利を更に上乗せすることで、3大疾病やガンなどの各種保障特約を住宅ローンに付けるという選択肢を選ぶことも出来る。また、群馬銀行独自のもので、ぐんぎん女性向け住宅ローン「ロング・エスコート」という商品があり、クラブオフサービスなどのオプションを付ける事で女性一人での生活を支援している。こういった各種オプションサービスは全国の金融機関やノンバンクでも多種多様のものを展開しているので注目したい。

2.4 しなのめ信用金庫

しなのめ信用金庫は主に、前橋市を中心に支店を展開する信用金庫であり、地域に根差す存在として、以下の住宅ローン商品を展開している。

まずここではフラット 35 以外に、フラット 50 の利用が可能となっている。長期固定金利に限らず、固定金利は期間が長くなるほど金利が高くなる。しなのめ信用金庫の住宅金融支援機構の金利は、フラット 35 で **20 年以内の場合は年 2.30%、21 年以上で年 2.51%、フラット 50 では年 3.31%**となっている。

次にしなのめ信用金庫独自の住宅ローン商品だが、ここでは三つの取扱いがされている。全てにおいて言える事として、金庫の顧客、近所や営業エリア内の人を対象としている点が挙げられる。後に詳しく説明するが、住んでいる場所や口座を利用している事などが条件の一部になっている場合がある。その住宅ローン商品の一つは、「レインボー 30」という住宅金融支援機構と同じ長期固定金利型の住宅ローンとなっており、30 年以内でローンを組む。10 月現在の金利は 20 年以内で年 2.90%、21 年以上では年 3.15%と似た性質の商品であるフラット 35 よりはやや高めの金利となっているが、このプランでは団体信用生命保険の加入費用は全て金庫側の負担となっている。

残り二つの商品は「ゆとり住宅ローン」と「わが家」という名前のものだ。ゆとり住宅ローンは、最大 40 年の返済期間で、10 年固定金利と変動金利をその都度選択して行くタイプ、わが家は 35 年間の中で 3・5・10 年の期間の選べる固定金利と変動金利を選択して返済してゆくタイプである。この二つには共通の特徴がある。ここでは地域に根差す信用金庫ならではの内容の金利優遇を行っていると言える。金利優遇の細部は異なるが共通する部分として下記のような優遇が挙げられる。

A. 次の条件に満たした場合、合計で最大年 0.8%引下げし、原則完済まで適用する。

- ・ ご近所優遇…申込店舗の営業エリア内で適用。年 0.5%引下げ

- ・子育て支援…申込時に高校生以下の子供がいる場合、子供 1 人につき適用。年 0.1% 引下げ
- ・ぐんま優良木造住宅…年 0.1% 引下げ
- ・エコ住宅…年 0.1% 引下げ
- ・住宅性能表示制度…建築住宅性能評価を受けた場合適用。年 0.1% 引下げ
- ・長期優良住宅…長期優良住宅の認定を受けた場合適用。年 0.1% 引下げ
- ・公共料金の口座振り込み…電気、電話、ガス、水道、NHK のうち、3 つ以上利用の場合適用。年 0.1% 引下げ。
- ・しんきん VISA、JCB、シルキーカードローン契約…年 0.1% 引下げ(いずれか 1 つで適用。既契約含む)

B. 給与振り込み…年 0.2% 引下げ。原則完済まで適用

このように、全て適用できる場合は、原則完済まで **1.0%** の優遇が受けられる。それに加えて、当初固定金利を選択した場合や、固定金利の選択した期間に応じて優遇があり、仮に **10 年固定金利** の場合であれば、下限は **1.70%** となる。金利条件だけを見ればこの二つの商品はほとんど同じように見えてしまうが、両者では他の融資条件に差があり、団体信用生命保険と指定の保証会社の保証を受けられる事が前提条件となっている事などから、わが家のほうが、やや厳しめな印象がある。

以上のように、県内の一部を見るだけでもそれぞれ異なる特徴を持つ住宅ローン商品が展開されている事がわかる。具体的な説明が出来たのは上記のみではあるが、ここで各商品の特徴を複数の項目に分けてまとめる。

●固定金利タイプと変動金利タイプ

固定金利

- ・返済額の確定による計画の立てやすさ
- ・長期固定から短期固定まで期間が幅広く、選択肢が広がる

変動金利

- ・金利の増減による返済額の変化
- ・現在のような低金利時代なら、金利がとて低くなる

※両者において、①返済期間が長くなればなるほど総返済額は増加する

●住宅金融支援機構と民間金融機関

住宅金融支援機構

- ・金利の違いはあるが、全国各地のほとんどの金融機関で申し込みが可能である
- ・民間金融機関にはない条件面での利用しやすさがある
- ・保証人、保証料の必要がない
- ・長期固定金利のためリスク管理がしやすい
- ・建築基準が厳しめである

民間金融機関

- ・金利をはじめ、様々なタイプの種類の商品がある
- ・各金融機関で独自性、ユニークさが表れるので、自分に合ったものを見つけやすい
- ・条件次第では住宅金融支援機構のものより低い金利で利用できる
- ・審査があるため、必ずしも全ての人が利用できるとは限らない
- ・団体信用生命保険、保証を受けることなど前提条件が付くことが多い

これが全てに対応しているという事はないだろうが、多くの商品の特徴として当てはまると考えられる。

3. 金融機関による住宅ローンの特徴の違い

3.1 どのような住宅ローンが人気なのか

前項までは、実際にある商品を挙げた上で、その特徴と考察を述べていたが、ここでは住宅ローンを実際に申込み利用した人の意見や感想を挙げることで、どのような商品が望まれており、それらにはどんな特徴があるのかを考えていく。

●参考 2010 年 10 月の住宅ローン人気ランキング

銀行名	変動金利	固定金利(10 年)
1 位 新生銀行	1.000%	1.95%
1 位 住信 SBI ネット銀行	1.175%	1.69%
3 位 HSMC	1.1868%	3.3728%
4 位 みずほ銀行	1.475%	2.85%
5 位 りそな銀行	1.675%	2.70%
6 位 三菱東京 UFJ 銀行	1.475%	2.50%
7 位 住友信託銀行	1.275%	2.10%
8 位 三井住友銀行	1.275%	2.55%
9 位 中央三井信託銀行	1.275%	2.10%
10 位 みずほ信託銀行	2.675%	3.85%

※金利は全て実質金利

これは、インターネットのウェブサイトにあった、その時の人気ランキングである。人気の比較をしているサイトは複数あったので、その中の一例として紹介する。ランキングの内容としては、やはり全国で営業をしている都市銀行を中心としている。しかし金利だけを見てもかなりの違いが見られるなど、かなりの差別化要因がある。その中でも同率 1 位となっていた「新生銀行」「住信 SBI ネット銀行」の特徴を紹介する。

新生銀行：表面金利がそもそも低金利であることに加えて、保証料無料、団体信用生命保険料も無料、借入時の手数料も 5 万円と低額であることから、実質的なトータルコストは这其中で最も低い水準となっている。(他金融機関の実質金利は表面金利に+0.2%させているものが多かった。これは保証料、団体生命保険料、借換手数料の状況によるものである。) もう一つの特徴として、繰上返済の利便性が挙がる。新生銀行では繰上返済がネットで 1 円から完全に無料で行う事が出来る。

住信 SBI ネット銀行：ここの特徴は表面金利がとても低い事である。上記の数値から 0.2% 引いたものが表面金利であり、このランキングの中ではトップクラスとなっている。また、通常では追加で金利が 0.3%ほどかかる 8 大疾病保障が無料となっている点も大きい。新生銀行も同様だが、優遇金利を受けるのに、面倒な条件が無く、繰上返済も 1 円から無料で行う事が出来る。その一方で借入時の手数料が 2.1%となっておりやや高めである。(参考までに、新生銀行は 50000 円、HSMC が 73500 円以外は全て 31500 円)

両者に共通して言えるのが、金利がとても低くなっている事である。変動金利・固定金利共に民間金融機関でもトップクラスの低さとなっており、利用者が多いのも頷ける。特に変動金利については、現在の低金利時代のために目を見張るものがある。しかし、金利が低いだけならば他の金融機関もそれに追随する状態となっており、差別化要因としてはやや弱い。この二行の住宅ローンのもう一つの特徴となったのが、金利面以外に利便性の良さと保証料や保険料がかからないことである。両者共に繰上返済手数料がかからず、その額も 1 円からと、とても使いやすい。何より、いちいち最寄りの金融機関に行くことなく、インターネットで簡単に出来る点が評価されている。違いと言えば、借入手数料と病気に対する保障特約に関する事ぐらいである。

なお、両者の利用者の感想で多かったものにピックアップした。内容には利用者の主観によるものもあるので参考程度に考えるのが望ましい。

●評価で多かった意見

- ・金利が低く、家計への影響が少なくて済む。
- ・提携会社等のおかげで金利優遇が受けられた。

- ・近くに支店があり、手間がかからない。繰上げ返済にお金がかからない等。
- ・審査に時間がかかりすぎる。(そのあげく審査に通らなかった、通らない理由が不明瞭等)
- ・銀行側の対応、説明に不満が残る。
- ・金利は低くても、その過程でのお金がかかる

やはり多いのは、金利面に関する感想だった。現在のような不景気の時代だと、いかにお金がかからないかという点に多くの人が重点を置いているのがよく分かる。また、ランキングに入っている金融機関を選んだ理由については、近くに支店があるという意見も多く、金利が多少かかっても手間がかからない事のほうを優先するという人も見られた。

一方で、審査に通らず住宅ローンを利用する事が出来なかった人の意見を見ると、審査が通らなかった理由が不明瞭な点や、対応・所要時間に問題があるといった意見が挙がる。後者の意見はともかく、前者のように時間と費用をかけた挙句、納得の出来ないまま蹴られてしまうというのは、やはり利用する側として不満に思うのは当然である。より良い条件を求めるのは誰しもが同じである以上、それを選ぶ側にも断る際に納得できる理由を用意するのは当然のことだと考えられる。

民間金融機関の住宅ローンは、他にはないオプションやサービスにより、長期固定金利の住宅ローンの金利条件では住宅金融支援機構の商品より高くなっている点をカバーする差別化要因を持っている。今回紹介出来たのは上記のランキングのみだが、全国で住宅ローンを扱う金融機関は数多くに存在する。金融機関によって、重視するポイントは違ってくるのが分かっている以上、それを踏まえた上で私達利用者側は、自分がどんな条件を求めている、その実現にはどの商品が一番近いかを見極める目を持って考えるべきだ。そうすれば、おのずと希望に合った形のプランを見つける事が出来ると考えられる。

3.2 フラット 35 の利用条件の違いとその理由

住宅金融支援機構が取り扱う住宅ローン商品「フラット 35」は、全国のほとんどの金融機関が取扱いをしており、一見どの金融機関で利用しても大きな差が無いように感じられる。では実際に各金融機関でどのような取扱い条件となっているのか、県内の条件をまとめてみる。

今回対象とするのは原則フラット 35 で、35 年返済が可能な金融機関とする。なお借入年数が 20 年以下の場合は金利が変わる場合もあるので、その場合は()内に記載する。(利率は全て年利)

金融機関名	借入金利条件	融資手数料
・群馬銀行	2.510%(2.300%)	※31,500 円

・東和銀行	2.510%(2.300%)	※31,500 円
・アイオー信用金庫	取扱いなし	
・しのめ信用金庫	2.510%(2.300%)	※31,500 円
・利根郡信用金庫	2.160%(1.950%)	※融資額×2.1%
・北群馬信用金庫①	2.160%(1.950%)	※こちらは融資手数料が融資額×2.1%
・北群馬信用金庫②	2.420%(2.210%)	※こちらの融資手数料は一律 52,500 円
・桐生信用金庫	2.460%(2.250%)	※31,500 円
・高崎信用金庫①	2.370%(2.160%)	※こちらは融資手数料が一律 52,500 円
・高崎信用金庫②	2.160%(1.950%)	※こちらの融資手数料は融資額×2.1%
・館林信用金庫	取扱いなし	

上記の結果を見るとわかる通り、金融機関によって同じ商品でも条件が異なっている。ここで掲載したのは県内に本店のある金融機関のみだが、一番高い所と低い所の金利差が、3.5%と無視できない差になっている。比較として、群馬県内に支店を持つ都市銀行の条件も挙げてみた。

金融機関名	借入金利条件	融資手数料
・みずほ銀行	2.380%(2.170%)	※31,500 円
・三菱東京 UFJ 銀行	2.740%(2.740%)	※31,500 円 (21 年以上に金利引下げあり)
・りそな銀行①	2.480%(2.280%)	※50,000 円 (金利、手数料に引下げあり)
・りそな銀行②	2.260%(2.050%)	※融資額×2.1%(金利、手数料に引下げあり)
・三井住友銀行	2.910%(2.700%)	※31,500 円
・中央三井信託銀行①	2.380%(2.170%)	※31,500 円
・中央三井信託銀行②	2.160%(1.950%)	※融資額×2.1%

この通り、地方銀行や信用金庫と比べ、更に金利差が大きくなっている。

そもそもフラット 35 の金利を決定するのはどこなのかという話になるが、金利自体を決めるのは、やはり民間金融機関である。しかしそこには設定できる幅があり、これだけは住宅金融支援機構が毎月提示しているのだ。2010 年 10 月時点の金利幅水準については、

- ・15 年～20 年以内の場合 1.950%～3.200%
- ・21 年～35 年の場合 2.160%～3.200%

となっている。どの金利水準が多く利用されているかの指標はあるものの、基本的にはこの範囲内で各金融機関の自由決定となる。金利の決定には金融機関の方針や、思惑が影響するため、このように同じ商品でも違いが出てくると考えられる。違いは金利だけではなく

く、融資手数料を見ても分かることで、今回挙げた金融機関の条件を見ると、一番安くて31,500円、高くなると融資額の2.1%ととても高額である。また同じ金融機関内のフラット35でも北群馬信用金庫や高崎信用金庫、りそな銀行のように金利が低い代わりに融資手数料が高くつくか、多少金利が高くつくかといった選択肢があるものもある。これは利用者によっては、手持ちのお金が少ない時や逆に頭金を多く用意している場合などが考えられるため、そういった人に選択の幅を広げる意味で用意されているのだろう。

県内で利用可能なフラット35を見ると、金融機関で最低金利を適用している所はあまり多くないことが分かる。これはフラット35に国の支援があり、あくまで住宅金融支援機構が貸し出したローンを買収する形をとっていることから、金融機関から見てのリスク性が低く、そのため設定次第では利益性も低くなる事が考えられる。それ以前に各金融機関でもより利益性の高い独自の住宅ローン商品があり、そちらが利用される方がいいはずなので、フラット35が住宅金融支援機構という国が扱う商品である事を一種の客寄せとして利用できる事もあるだろう。そのため、先ほど述べたとおり金融機関の方針次第でフラット35の使われ方は変わると言える。

ちなみにこの時点で最低金利のフラット35を取り扱っている金融機関は、上記以外では、「トヨタファイナンス」、「ファミリーライフサービス」、「楽天モーゲージ」、「日本住宅ローン」、「あいおい損保保険」、「東京海上日動火災保険」、「財形住宅金融」、「日本モーゲージサービス」といったノンバンクが中心となっている。銀行とは異なり、住宅ローンだけを取り扱うノンバンクの中には、フラット35に様々なオプションを付けることで、商品価値の向上を図り、人気となっているところもある。

4. 景気と住宅ローンの関係

4.1 低金利時代における住宅ローン

現在のような低金利時代は住宅ローンに様々なメリットとデメリットをもたらしている。住宅ローンの状態は、景気の状態に左右やすく、特に金利については、現在は過去最低水準の低さとなっている。この事が私達にどのような影響を与えるかを考える。

- ・住宅ローンにおいて、金利が下がれば、総返済額も減少する可能性がある。

※メリット

- ・総返済額の減少は家計負担の減少につながる。
- ・多少元手が無くとも住宅を購入する事が出来る可能性がある。
- ・結果的に、家計の消費を促し経済効果が発生する。
- ・返済負担を変えなければ、借入可能額が増加する。

※デメリット

- ・金融の意味での信用度の低い人にまで住宅購入の機会を与えてしまう。

- ・多少元手が無くとも住宅を購入する事が出来る可能性がある。
- ・低金利時代＝不景気なので、あらゆる点でのリスクが増加する。
- ・借入額を必要以上に増やしかねない要素があるため、債務超過の危険性がある。

上記から分かるように、主に金銭面でメリットとデメリットが発生している。低金利時代となっているのは＝不景気と言い換えてもいいので、家がただでさえとても高い買い物である以上、少しでも安く済む事にこしたことはないと考えer人は多いはずである。なお、両者に太字で述べられている同じ考え方を載せている点については、考え方次第ではプラスにもマイナスにもなってしまう事が考えられるため、物事の捉え方次第では同じ意見でも 180 度見方が変わるという意味で考えるべきという意味である。

4.2 頭金ゼロで利用できる場合

低金利時代の例として、現在では、本来であれば必要なはずの頭金が不要な住宅ローンも存在する。一例として、住宅販売会社と銀行との提携ローンの利用という方法などがある。例示したものはともかくとして、まさに現在のような不況期において自己資産の少ない人を狙ったものである事は明確である。リスクの観点から見れば、元手のない状態でローンを組む事は自殺行為に近いものがある。しかし、自分の返済開始時の年齢や住宅ローン減税などの存在などの要素を考慮した場合、例えば自分が今住んでいるのが賃貸である場合などは、必ずしもマイナスばかりでないのも事実である。ここでの頭金は自己資産ゼロの意味ではないので注意は必要だ。あくまで住宅ローンの利用で大事な**のは、周りに流されずに計画を立てられる事と、自分の返済能力を見極められる事**などである。

4.3 政府の行動との関連性

住宅ローン事情と政府の行動も決して無関係とは言えない。例えば、景気が悪化することで消費者である国民は可処分所得の消費を抑える可能性が高まる。生活必需品ならともかく、我慢すれば済んでしまうものや高いものとなるとそれは顕著となると考えられる。こういった場合、政府は内需を刺激するために対策を行う場合があり、それがフラット 35 に影響を及ぼす事がある。元々フラット 35 は、融資限度額が物件価格の 80%から始まったのだが、これが 2006 年には 90%、2009 年には麻生内閣にて、経済危機対策に基づく補正予算案により 100%にまで利用可能となり、他にも追加されたフラット 35S などの項目を含めて利用しやすさが増したように見える。これにより個人消費を促し、不動産販売に刺激を与えようとしたのである。これは 4.1 で触れたように、利用しやすが増える一方で身の程を超える買い物をしてしまう人をだす恐れがある。過去に住宅金融公庫が行ったステップ返済によって、多くの人が借金を抱えて苦しんでいるのを様々なメディアで目にする事がある。このように、特に不景気においては、その効果が私達利用者にとってプラスとなるか否かは関係なく、経済対策として住宅ローンに影響をもたらす事は十分に考えられる。

5. 住宅ローン 計画～完済まで

5.1 フローチャート

住宅ローンを利用するという事は、そもそも突発的に起こるようなイベントではない。ライフプラン上で必要と思われる時期などから、個人差はあるが予め計画を立てた上で行われるものである。

(1)ライフプラン上での計画



(2)返済計画の設計



(3)住宅ローン返済開始前後



(4)返済中



(5)完済

大きく分ければ大体上記のような流れとなる。

5.2 各段階における考察点

上記で挙げた状況の中でも、細かく考えると多くの論点が考えられる。その中から今まででとりあげなかった問題について考えていく。ここで、今回挙げるテーマには各段階内で考えなければならないことは他にもあるのではないかとと思われるようなものも含まれるかもしれない。そこで今回ここでとりあげるテーマには、自分が住宅ローンを利用する事以外に「現在だからこそ問題にしなければならない」と「参考にした資料で多くみられた」という2点を追加して考える。

(1)ライフプラン上での計画

・住宅購入のタイミングについての考え方

①□ 自分が必要だと思った時

この考え方の根底には「ライフプラン」の存在がある。自分の年齢、家族の状況、収入など考えられる要素は多く存在するが、その中から合理的に考えて、ここだと思えるタイミングが買い時なのではないだろうか。もちろん、ライフプランから全く外れることなく生活できるとは誰だって考えにくい。そういった観点におけるリスクも視野に入れる必要がある。仮に、金銭的なリスクがあるとしても、住宅が欲しいタイミングで、金銭的なリスクがあるとしても、対応する対策は存在する。ローン期間が多少長くなっても、適切な

方法を取れば済む事なのだから、例え外的な環境が自分に不利だとしても買い時を誤らずに判断すべきである。「いつ買うか」ではなく「どう買うか」がここでは重要となる。

② 金利・価格相場などの外部要因に基づいた考え方

基本的にはタイトルの通りである。現在の日本は低金利時代にあり、住宅ローンにおける金利も最低レベルとなっている。考え方次第では、金利の低い今を買い時と考える事も可能だ。特に変動金利については、前に説明した新生銀行や住信 SBI ネット銀行などの金融機関をはじめとして、かなり低い水準の金利状態となっている。フラット 35 をはじめとした長期固定金利も過去最低レベルの水準となっている。

①で説明した考え方の中には、金利や価格水準ばかりを気にしていると、自分にとっての一番の購入タイミングを逃してしまうとする考え方も含まれており、そういった意味では①と②は対の考え方と言ってもいい。論理的に考えると①は正論であり正しい考え方に見える。しかし現実問題として、住宅ローンについて金利や返済額を重視している人は多く、このような不景気だと決して無視できる条件ではないことがわかる。こういった条件は、大抵トレードオフの関係となってしまう、両方を取るというのはなかなか難しいと考えられる。

※住宅ローンを組む時、「投資」「投機」といった言葉は適切か？

この二つの言葉には、前提に投資による利益を上げる事を目的とするような旨が含まれる。住宅ローンを組む事、そもそも家を建てること自体が利益目的のための手段ではない。普通に考えるならばこのような言葉を使うのは不適切である。

住宅ローンに限った話ではないが、何かに投資を行う場合には必ずタイミングを考えなくてはならない。いつ投資を行うのが最適かには、全ての人に共通の答えはない。しかし、現在の状況は、私達がより自分に合った住宅購入までの過程を混乱させている。

(2)返済計画の設計

・返済期間の変化が住宅ローンに与える影響

※同一の借入額において返済期間の変化が住宅ローンに与える影響

●短期に近づく場合

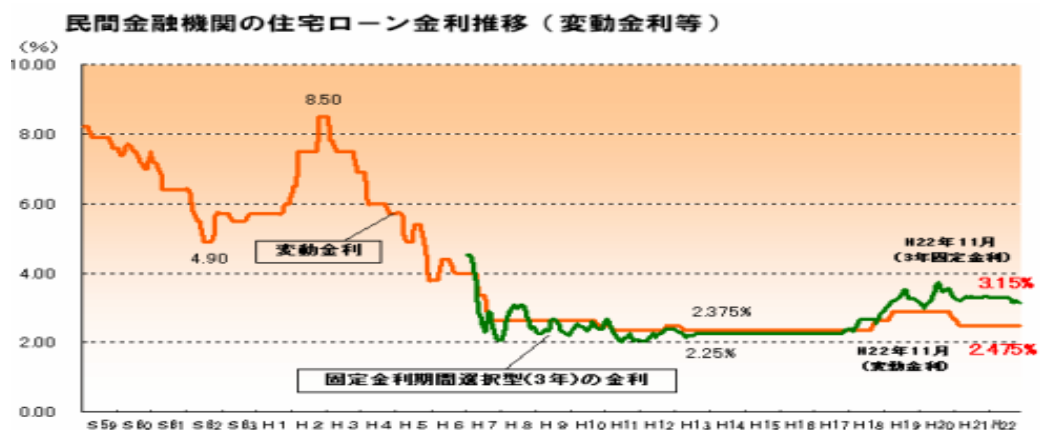
第一に、総返済額が低くなる。金利という利子が付いている期間が短くなるため、その分の額が長期に比べて安くなる。必要以上に無駄にお金を支払うのが嫌な場合は、元金均等返済も同時に利用出来れば、利子部分での支払いをかなり減らす事が出来る。しかし、その分だけ1回に払う金額は多くなるため、失職等のトラブルが発生した場合、たちまち返済不能状態になってしまう可能性も高まる。また、家計における住宅ローンへの比重も重くなると考えられるので、心理的にもつらい部分があると考えられる。

●長期に近づく場合

こちらは冒頭分のように、1回ごとの支払額が減少するため、家計への負担は相対的に減少する。この事から生まれる安心感と、生活における収支の余裕がメリットと言える。ここに長期固定金利によって返済額が確定するという要素が加われば、安定したローン返済が行える。デメリットとして、短期とは反対に金利分の支払額は多くなるため、総返済額はどうしても増えてしまう。また、期間が長くなる場合は、自分の年齢にも注意が必要となる。賃金は退職まで伸び続けるわけではないので、同じ返済額でも、若い時と退職前ではその負担率が変わってくるため、注意が必要である。

上記の説明から分かる通り、短期と長期のメリットとデメリットは基本的にトレードオフの関係となっており、両立は難しい。しかし繰上げ返済の利用によって、場合によっては長期と短期のメリットは併用することも可能である。

※安心を買うためのコストは高い？



（※住宅金融支援機構 住まっぷより）

上記のデータでは、変動金利で一時期金利が急上昇した所がある。住宅金融支援機構では、こういった理由から固定金利の安全性を前面に押し出したり、あるいは宣伝に利用したりすることもあった。しかし見ると分かるように、それ以降変動金利で急激な金利変動は見られない。また一例として金利が上昇しても物件の資産価値が上がるため、大きなリスク要因とはなり得ない。返済が困難になるレベルの金利上昇でも、賃料の高く取れる物件や下がりにくい物件を買えばリスクヘッジは可能である。変動を恐れるあまり、無批判に安全とされる固定金利型を選び、無自覚に高いコストを払ってしまう方がより大きな問題となってしまう。

(3)住宅ローン返済開始前後

- ・住宅ローンの頭金 2 割説についての検証

※住宅ローンの頭金の定説

頭金が2割以上必要といわれる理由は、一般には民間金融機関での住宅ローンにおいて貸出額の上限を、物件価格の大体8割ほどを限度に設定しているためである。このことから、逆算により、自己資産として2割以上が目安とされているのが一般的だ。しかし、この2割という目安は本当に借りる側にとってメリットのある指標なのだろうか。

① 返済総額や計画を考えての指標

頭金を多く用意できれば、当然のことながら借りる額も少なくて済む。ローンを利用する際は利息が発生するため、総返済額を考えるなら物件価格の払える部分は最初に払うほうが負担も少なくて済む。また返済中に何かトラブルが発生した場合に、資産が残っていないと住宅ローン返済だけでなく、その後のライフプランにまで影響を及ぼす恐れもある。そういう意味で考えると、住宅ローンだけに必要な資金としての頭金ではなく、準備しておくべき資金として考えるのが妥当だ。このことから、住宅ローンを借りる際に、いくらプランの中で頭金が少なくて済むとしても、これを多く用意することが私たちにプラスとなることが道理である。しかし、これらの考え方において、必ずしも「2割」という数値が必要だという証拠はどこにもない。多いことにこしたことがないだけで、論拠は何もない。

② ローン破綻を回避するための指標

ここでは、考え方が消極的なものとなるが、返済が破綻しないことに重点を置いた考え方でこの指標を捉える。重要となるのは、住宅周辺の家賃相場だ。

(例) 購入価格：4500万円 頭金：900万円(2割を想定) 住宅ローン：3600万円

年利：3% 返済期間：25年 毎月の返済額：17万716円

周辺の家賃相場：12万円

上記の返済プランを立てたとする。当初は順調に返済していたが、ある時働いていた会社の経営が傾き倒産してしまった。そうすると収入もなくなるため返済が困難になる。この時に考えられる選択肢は以下になる。

- (1) 自宅(返済中)を売却して返済資金を得る。
- (2) 自宅を他人に貸すことで賃貸料を得ることで返済を図る。
- (3) 上記とは別に資金調達を行う。

まず、(3)は選択肢としては論外である。新規で借りるにしても、親族などから借りるにしてもこのタイミングで行う行動ではない。次に(1)については、資産価値の変化による担保不足の発生危険性がある。そのため、この方法も確実ではない。最後に(2)だが、これも上記の数値を見てわかるように5万円近くの開きがあり、使うことができない。これでは破綻である。ではこの場合、いくら頭金が必要だったのか。それは、想定賃料

を基に考える。融資条件が同じならば、毎月の返済額が想定賃料以下になるよう設定しなければならない。今回では 12 万円以下となるように設定する必要があるため、借入総額は 2530 万円以下にしなければならない。(Excel の PMT 関数より 注 1)これより、購入金額から差し引くことで頭金が出てくる。このパターンでは 1970 万円であり、購入価格の約 44%の頭金が必要となった。想定賃料が変化すれば、頭金の額も変化する。やはり、ここでも頭金の目安を 2 割とする論拠はない。

上記の説明から、頭金の目安が購入価格 2 割という考え方には性格な論拠がないと考えられる。

(4)返済中

- ・長期で借りて短期で返すテクニック

住宅ローンを長期で毎月の返済額と総返済額（長期で借りる事と短期で借りる事）はトレードオフの関係にあり、両立させ事は難しい。しかし、一見矛盾しているように見えるが、この両者がある程度両立させ方法が存在する。

例 借入金額：1000 万円 年利：3%

20 年返済の場合⇒毎月の返済額：5 万 5460 円 総返済額：約 1331 万円

35 年返済の場合⇒毎月の返済額：3 万 8485 円 総返済額：約 1616 万円

同じ条件で短期と長期を比べると、こんなにも返済条件に差が出てくる。返済期間について触れた時に、どのようなメリットとデメリットがあるかを説明したが、この条件差はとても大きい。

※繰上げ返済の利用により、長期で借りて短期で返済する。

今回は 35 年返済を利用して、同時に繰上げ返済を利用するパターンを考える。返済期間が長くなる事で、毎月の返済額は減少するが、返済総額は 300 万円近くも多い。ここで繰上げ返済を利用し、毎月の返済である定期返済以外に一定期間毎に繰上げ返済を行う事とする。今回は 5 年に 1 回、各回 100 万円ずつ繰上げ返済を行うとする。この繰上げ返済の資金には、20 年で組んだ場合の毎月の返済額の差額となる部分を充てる事になる。

- ・35 年返済で 5 年ごとに約 100 万円ずつ繰上げ返済した場合

毎月返済額：3 万 8485 円 定期的返済額：約 974 万円 繰上げ返済額：約 400 万円

総返済額：約 1374 万円 ⇒21 年 1 カ月で完済する事が出来る。

今回の場合、毎月返済額の差額となる 1 万 7000 円を 5 年間うまく積み立てられれば、元金だけで 100 万円強になる。これを利用して、借金の残高が減るスピードを速め、返済期間も少しずつ短縮する事が出来、最終的には 21 年 1 カ月で完済する事が出来る。前述の元金をうまく運用できれば余剰資金が生まれるため、更にこの効果を高める事が出来る可能性もある。

※このテクニックがもたらすメリット

- ・長期返済と短期返済のメリットを併用する事が出来る点
- ・短期返済に起こりがちな資金繰りのショートを防ぐ事が出来る。
- ・貯蓄を行う事が前提なので、短期返済に比べ、家計における安定感が格段に高まる。

上記の手段をとることで、20年返済と35年返済のメリットを上手く併用する事が可能になる。20年返済よりも若干総返済額は多くなってしまうが、それでも35年返済よりも格段に少なく済み、家計の負担率も少なく抑える事ができる。また、この貯蓄部分は万が一の時にも取り崩す事が出来るので、多少返済計画に影響が出る事はあっても、生活に及ぼす影響を抑えられるので精神的にも余裕を生み出す事が出来る。

(5)完済

住宅ローンはここまで到達することで、全ての過程を終える事になる。よってこの時点では、住宅ローンそのものに対しての考察点はなくなるが、それ以外で考えておきたい点について触れる。

- ・完済時の年齢は大丈夫か

前述までに多少触れているが、住宅ローンを全て完済する時、自分は何歳になっているのかを考えておきたい。退職する前の数年間まで返済計画が及んでいる場合、第一に返済負担率が上がり、同じ返済額でも家計に与える影響が重くなってしまう恐れがある。そればかりでなく、住宅購入というイベントは、確かにライフプランにおけるビッグイベントだが、そこで人生が終わるわけではない。本章の冒頭で触れたように、人生の3大資金の最後である老後資金がまだ残っている。ローン返済で手いっぱいとなり、終わった時には手元にお金が全くないという事態となってしまう。こういった要素も踏まえて、住宅ローンを利用するタイミングを考えていく必要がある。

6. おわりに

研究する前から分かっていたことではあるが、住宅ローンに全ての人に共通するプランやテクニックは存在しない。金利プランや選びうる金融機関など、利用者であれば必ず選択をしなければならない事だけを見ても、その幅は広い。その中から自分の返済環境に最も合った商品を選ぶことが望ましいといえる。しかし、現実問題として理論的に望ましい考え方と実際の利用者側から見た考え方には、差が生じている。不景気の影響により、どうしてもお金のかからない方向に目が向いてしまうのは仕方ないことなのかもしれない。これに追い打ちをかけるように、民間金融機関はより審査基準を厳しくし、住宅金融支援機構は基準を緩和するなど、利用者の冷静な思考を妨げかねない要因が増加してしまっているのだ。米国のサブプライムローン問題を知っている我々は、金融面において信用力の

低い人が住宅ローンを組めばどうなるかは分かっていながら、この状態を維持している現状にも、問題があると考える。

大事なのは、根幹となる自分の考え方をもち、どんなに魅力のある話でも周囲の意見に流されことなく計画を立てられる事である。住宅ローンにおいて何に重点を置くかはその人次第であり、どんなプランを利用するにせよリスク回避の方法や、効率的な返済方法はあるはずなので、それを逃さないようにすべきである。周りは周り、自分は自分と割り切り、プラスとなりそうな点は参考程度に考えるのが望ましい。住宅が人生の3大資金の一つである以上、ライフプランに応じて時間をかけて考えるのは当たり前だろう。こういった過程を繰り返すことで、やがては自分にとって最も理想的な住宅ローンの形が見えてくると考えられる。

注1) 財務関数の一つ。利率・期間・現在価値・将来価値(省略可)・支払期日(省略可)からなる五つの項目を利用して、定期的に発生するローンの支出額を算出できる関数。

参考文献 URL

山崎隆 『住宅ローンを借りる前に読む本』 ファーストプレス 2009

滝田陽一 『世界金融危機 開いたパンドラ』 日本経済新聞出版社 2008

住まっふ 住宅何でも情報まっふ <http://www.jhf.go.jp/jumap/atoz/index.html>

長期固定金利住宅ローン {フラット 35} <http://www.flat35.com/index.html>

群馬銀行 <http://www.gunmabank.co.jp/>

しのめ信用金庫 <http://www.shinonome-shinkin.jp/index.html>

Wikipedia <http://ja.wikipedia.org/wiki/>

住宅ローンの金利比較/住宅ローンの口コミランキング <http://housingkinri.com/#form>

Nomu.com ノムコム 住宅ローンの選び

http://www.nomu.com/loan/howto/cpt_house_atamakin.html

月刊住宅ローン <http://www.homeloan.jp/>

住宅、住宅ローン、三井住友銀行 <http://allabout.co.jp/1/208859/1/product/208859.htm>

住宅ローンの選び方 <http://www.kanaya-town.jp/ranking/choice.html>

MSN マネー コラム

<http://money.jp.msn.com/loan/columns/columnarticle.aspx?ac=fp2006022430&cc=07&nt=07>

銀行融資ローン悩み疑問 <http://ginkobank.com/archives/994>

住宅ローン比較.com <http://www.housingloan-hikaku.com/>

ニコニコ住宅購入応援サイト http://makiloan.gozaru.jp/loan_link.html

PMT 関数の使い方 初心者のエクセル(Excel)学習・入門

<http://excel.onushi.com/function/pmt.htm>