

深野康彦の 先取り経済NEWS!!

編集・発行 株式会社 アサヒ・ビジネスセンター 2023年5月15日

今月のトピックス 「住宅ローンは変動金利を選ぶ理由」



回はマクロ面に大きな変化が見られないことから、ミクロ、なかでも住宅ローンの金利にフォーカスしたいと思います。世帯年収 1000 万円以上のパワーカップルと資産運用や相続対策で不動産を購入する富裕層等の需要により、新築マンション価格は史上最高値圏を推移しています。富裕層は借入をしても返済に困ることはないでしょうが、1次取得層のパワーカップルには植田新日銀総裁による金融政策の変更が将来的には重くのしかかる可能性はゼロではありません。欧米がインフレ退治のために急激な政策金利の引き上げを行い、連れて日本の長期金利も上昇。日本の金融政策も正常化の御旗の下、マイナス金利政策の終了、政策金利の引き上げなどが視野に入りつつあるからです。住宅ローンの返済期間は平均すると 30 年前後の長期になるため、金利動向次第では返済額に数百万円もの差が出かねないからです。安全を期して固定金利で借りののか、将来の金利上昇リスクはあるものの足下では金利の低い変動金利で借りののか悩みどころといえますが、筆者は一貫して変動金利で借りのべきだと考えています。なぜなら固定金利と変動金利には依然として大幅な金利差があるからです。固定金利の代表はフラット 35。2023 年 5 月の返済期間 35 年の最低融資金利は 1.83%。一方、変動金利はついに 0.1%台を提供する銀行も現れたものの平均すれば融資実行金利は 0.75%前後ではないかと推測されるため 1.0%を超える金利差があります。

日本銀行が 2016 年 2 月にマイナス金利政策を導入した時、変動金利型の住宅ローン金利は引き下げられていません。このためマイナス金利政策を変更（ゼロ金利にする）した時に変動金利型の金利を変更してしまうと辻褄があわないこととなります。政策金利が 0%に戻った時点を中心に考えれば、1%を超える固定金利と変動金利の金利差を埋めるためには、日本銀行は 5 回の利上げを行う必要があるのです。日本銀行の政策金利の変更は原則 0.25%幅であるからなのですが、将来的に 5 回も利上げを行える（行った）とすれば日本経済は絶好調で推移していて、バブル期以来の我が世の春を謳歌していなければならないと思われるのです。バブル期並みは極端過ぎるかもしれませんが、誰もが口々に好景気といえるほどの経済状況が想像できる人は安全を期して固定金利を選ぶのが良いでしょうが、筆者は誰もが実感できるほどの好景気が想像できない、つまり 1%を超える金利差を埋めるほど政策金利を引き上げることができないと判断しているので変動金利で借りのことを勧めているのです。ただ、固定金利で借りたとしても金利が再び低下すれば「借り換え」で借入金利を低下させることはきちっと返済を履行していれば可能でしょう。

原則、変動金利での借入を勧めますが注意点も記しておきましょう。マンションのチラシに「家賃並みの返済額」などと記載がありますが、家賃並みは住宅ローンの返済額のみ。マンションの場合、住宅ローンの他、管理費、共益金、修繕積立金や駐車場、駐輪場の負担なども毎月発生します。駐車場や駐輪場などを除いても毎月数万円、大規模なタワーマンションの場合は 5 万円近くにもなるため、これらの費用（＝住居費）を含めて返済が可能かどうか判断しましょう。理想は「毎月の現在の家賃や駐車場などを含めた住居費＋マイホーム購入代金のための貯金額」以下に収まれば返済に不安はないと考えられます。固定、変動に関わらずパワーカップルの場合はボーナス併用返済も慎みたいところ。従業員の規模が増えるほど年収に占めるボーナスの割合が増え、従業員 5000 人以上のケースではその割合が 25%を超えるのです。今やボーナスは業績給の色彩を濃くしているので、業績悪化によりボーナスカットになれば住宅ローンの返済がおぼつかないこともあり得ないことはありません。変動金利で借りた場合も、固定金利で借りたケースとの毎月の差額分は全額貯蓄に回すこともいうまでもありません。