

「金利が上昇すると、住宅ローンの70%が破綻するって!？」

ここに来て、さすがに皆様も住宅ローンが、今の低金利の状態が、このまま続くと考えている人が少ないでしょう。

ネットなどでは、もし日銀が今の低金利の政策を転換した場合、住宅ローンを借りている人の70%が破綻するのではないか?というセンセーショナルな記事まで出回るほどです。

この70%の根拠は「変動金利」というタイプで借入れをしている人が全体の70%を超えているという、日本特有の住宅ローン借り方にあるのだろうと思われま

「住宅ローンには三つの金利タイプがある」

住宅ローンには、大きく分けると三つの金利タイプがあります。

一番利用者が多いのが、先ほどの「変動金利型」借入後に世の中の金利が変動するとそれに合わせて適用金利が見直され、返済額も変化します。金利が上がった場合には、返済額が増加するリスクがあります。ただし、その分、金利は低く設定されています。ネット銀行などでは0.3%台金利もあるほどです。

その対局にあるのが「全期間固定金利型」完済まで金利が確定していて、借入れ後の金利動向を気にする必要はありません。返済額増額リスクがないので、安心して利用できますが、1%台半ばから後半と、金利は高め。

両者の中間的な位置付けなのが固定金利期間選択型。2年、3年、5年、10年などの特約期間中の金利は固定しており、特約期間終了時には、その時点の金利でもう一度固定金利期間選択型にするか、変動金利型に切り換えかを選択できます。金利水準は特約期間の短いタイプで0%台の後半、長いタイプは1%前後(同)などで、変動金利型と全期間固定金利型のほぼ中間的な位置付けだと言えます。

「直近では変動金利型利用者が7割を超える」

この三つの金利タイプの利用状況を住宅金融支援機構の調査からみると、2021年10月から2022年3月の間に住宅ローンを利用した人のうち、73.9%の人が変動金利型を利用しています。

その理由として大きな理由が、短期金利に連動する変動金利型は上がっていない。短期金利は政策金利であり、日本銀行は大規模金融緩和の意向を崩さず、この10年ほど短期プライムレートは上げていないことがあげられます。

でも、もっとも大きな理由は「毎月の返済額が少なくてすむから」ということではないかと思われます。

3500万円の借入れを35年返済で組んだ場合、0.38%であれば「89,010円」
しかし、1.5%であれば「108,887円」
2万円も毎月の支払いが増えます。さすがにこれだけ差があれば、いくら将来の金利があがるかもしれないと思いながらも、目先の支払いの楽さを選ぶのだと思います。

しかし、どうでしょうか？

「この先35年間の金利が上がらない。」なんてことはありえるのでしょうか？答えはNOです。

金利はあがる可能性大です。もし三年後の変動金利の金利が2%あがれば、毎月の返済は3万円。3%あがったとすると毎月の支払いは5万円ほど上昇します。もしこれが現実になれば70%の人が返済できなくなる。というのも頷けます。

では本当に金利があがるのでしょうか？

現状もっとも可能性が高いプランは、ここから5年から8年ぐらいの期間で、固定金利が上がっていきます。35年固定で3.5%~4.0%ぐらいまでの上昇は可能性があるとと思っています。

そして10年後前後から変動金利が上がってくる。2.5%ぐらいまでの上昇は考慮した方がいいのではないかと思います。

つまり、固定金利の方が先に上がって、変動金利は最後にあがる。これが金融の常識です。

ですから、これからローンを組む人は、今のうちに35年固定を組むか、10年後の全額返済する計画で変動金利を組むか。どちらかの選択をした方がいいのではないかと考えられます。

金利が上がり始めてから、固定金利に切り替える。こんな理屈が罷り通らないことだけは知っておいた方がいいでしょう。