

住宅ローン金利が上昇！金利タイプ選びで知っておきたいこと

住宅ローン金利がじわじわと上昇しています。

これから住宅ローンを借りる人は、今後の金利動向が気になることでしょう。今回は、住宅ローン金利の決まり方や仕組みについて解説します。

●変動と固定では「動き方」が異なる

住宅ローンの金利タイプは、「変動金利タイプ」と「固定金利タイプ」に大別されます。

「変動金利タイプ」は、年に2回金利を見直すもので、日銀の「政策金利（短期金利）」に連動します。

一方、固定期間が1年以上はすべて「固定金利タイプ」で、市場金利の影響を受けます。フラット35や銀行の10年以上の固定金利タイプは、「長期金利（代表は10年物国債の利回り）」に連動します。

変動金利と固定金利で、金利の動きに影響を与える指標が異なることは、住宅ローン金利を選択するうえで重要なポイントとなります。

自分にとっての実際の金利を「適用金利」と言いますが、決まり方には何段階があります。

各銀行は、日銀の政策金利や長期金利を見ながら「基準金利」を決め、そこから優遇幅（割引き）を差し引いたものが「適用金利」です。

三菱UFJ銀行の12月の金利を例にとると、変動金利の基準金利は2.875%、優遇幅が2.205%、差し引くと適用金利は0.670%となります。同行の10年固定の基準金利は5.04%、優遇幅は2.78%で、適用金利は2.26%です。

基準金利は銀行によって異なります。さらに優遇幅は、頭金の割合や個人の属性（信用力）によって異なるため、適用金利は人により違いが出ることもあります。

12月のメガバンクの主な適用金利は次のような水準となっています。

変動金利…0.7~1.0%前後

10年固定…2.2~2.3%前後

全期間固定…3.0~3.5%前後

●変動よりも固定が先行して上がる

2016年6月に私が書いた原稿を見てみると、変動金利が0.625%、10年固定は0.8~0.9%、全期間固定が1.11~1.59%の水準でした（メガバンクの適用金利の例）。

当時は日銀がマイナス金利政策を採用しており、短期金利、長期金利どちらも「金利の底」に近い状況でした。ですから、今月の金利に比べると、かなり低い水準です。

しかし、固定金利の上昇幅に比べ、変動金利はそれほど大きく上がっていないことが見て取れます。これはどういうことでしょうか。

前述のように、変動金利は短期金利、固定金利は長期金利の影響を受けます。さらに短期金利は、日銀の政策金利の動きに連動するため、毎月変化があるわけではありません。

政策金利が話し合われる日銀の金融政策決定会合は、原則年8回で、次は12月18・19日に予定されています。今月の会合では0.25%の利上げが決まる可能性が高いと観測されています。

利上げがあると、来年には変動金利の適用金利が上昇するでしょう。変動金利の基準金利の見直しは4月1日と10月1日に行われるため、実際に適用金利が上がるのは数ヵ月後となります。

一方、固定金利に影響を与える長期金利は、日銀の政策金利と違い、日々動く「生もの」です。ですから、固定金利は毎月見直されます。

当月1日から適用される金利は、多くの銀行では前月末に決まるため、20日以降に長期金利が上昇すると、翌月の固定金利も上がる傾向があります。

現在、長期金利は上昇傾向で、12月8日に一時1.97%まで上げる場面

がありました。長らく低金利が続いてきましたが、2%を超えると、およそ19年ぶりの水準となります。

変動と固定でこれほどの金利差があると、「ギリギリまで金利の低い変動で借りて、本格的に金利が上がる前に固定に切り替えるとお得なのは」と考える人が増加します。このプランは実現可能でしょうか。

金利が上昇する局面では、長期金利のほうが短期金利よりも先行して上がるというのが経済の約束事です。

つまり「ギリギリまで変動金利を利用、あとで固定金利に切り替える」プランは現実的ではないと言えます。なぜなら、変動金利が上がる頃には、固定金利はすでに高くなってしまい、心情的にも家計的にも、高い金利に切り替えできなくなるからです。

●リスクが見えにくい「5年ルール」

さらに変動金利タイプには、金利の見直しがあっても返済額は5年間変わらないという「5年ルール」という仕組みもあります。

金利が上がると当然、毎月の利息も増えます。ところが、返済額は変わらないため、元金に充当する金額が少なくなるのです。これにより、ローン残高の減り方は当初の予定よりも鈍くなります。

このルールができたのは昭和57（1982）年で、当時は景気も金利も毎月のように「上がった、下がった」していました。その都度、返済額が変動することを避けるために作られた仕組みのようです。ほとんどの銀行は当時のシステムのまま5年ルールを用いていますが、ソニー銀行など一部の銀行では「契約者が金利上昇を実感しにくくなる」と、採用していないところもあります。

このように住宅ローン金利の決まり方や仕組みはわかりにくいのですが、なかでも変動金利は複雑です。

これから住宅ローンを組むなら、目先の金利の低さだけで金利タイプ選びをするのは避けたほうがよいでしょう。（クルー 深田晶恵）