

第2回：長期目線での『インフレ』と『住宅ローン』 ～インフレになったら繰上げ返済が流行る？

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

2022年度より世界各国でインフレ（物価の上昇）が進行してきています。三井住友トラスト・資産のミライ研究所（以下、ミライ研）が毎年実施している独自アンケート調査を基に、連載第2回では「長期目線での『インフレ』と『住宅ローン』～インフレになったら繰上げ返済が流行るのか？」について考えてみたいと思います。

1. 住宅ローンでは変動金利が主流

上記独自アンケート調査の中で、住宅ローンを利用している1249人に対し「住宅ローンの金利形態」を尋ねたところ、全年代平均では変動金利が約6割を占め、固定金利は3割強、変動と固定の組み合わせが1割弱となっており、「住宅ローンでは変動金利が主流」の構図が確認できました【図表】。年代別に見ると、20歳代では64.4%、30歳代では66.3%の方が変動金利を利用しており、若年層では3人に2人が変動金利で住宅ローンを組んでいる状況です。

住宅ローンに関し、最近メディアでよく見かけるフレーズとして、「インフレ局面になったら繰上げ返済しよう」といったものが挙げられます。

日本でもエネルギーや食料品などの値上げが相次いでおり、「次は政策金利引き上げだ。（うちは変動金利のローンなので）すぐに金利も上昇するだろう。金利が上昇する前に、家計の余裕資金を繰り上げ返済に回して、借入元本を減らしておかなければ」という着想は間違いではありませんが、「インフレ懸念」から一足飛びに「繰上げ返済」に向かうのは、いささか「風が吹けば桶屋がもうかる」的な発想に近いものがあるかもしれません。

【図表】住宅ローンの金利形態（変動/固定/変動と固定の組み合わせ）

回答者数		■変動金利	■固定金利	■変動金利と固定金利の組み合わせ	(%)
全年代	1249	57.4	33.5	9.1	
20-29歳	45	64.4	26.7	8.9	
30-39歳	249	66.3	25.3	8.4	
40-49歳	434	57.4	33.2	9.4	
50-59歳	376	54.3	35.9	9.8	
60-69歳	145	48.3	44.1	7.6	

*回答者：住宅ローンを現在利用している方 *表内年代は、アンケート回答時の年齢 *選択肢「その他・分からない」は除く

出所：本連載では特に出所を示していない場合、ミライ研「住まいと資産形成に関する意識と実態調査」（2023年）を基にミライ研が作成

2. 『金利の動き』だけでなく『世帯収入の変動』にも目配りを



このような着想の背景には、インフレ起因の金利上昇による「返済負担アップ」を回避したいという想いがうかがえます。ただ、家計の負担を考える際には、「景気動向（景気が拡大しているのか）」「賃金上昇（家計所得は増加しているのか）」についても併せて考えることが重要です。特に「金利変化」と「年収変化」との相関がポイントになります。

具体的に、以下のパターンで考えてみましょう。

パターンA	ローン金利の上昇 < 家計年収の上昇
パターンB	ローン金利の上昇 > 家計年収の上昇

パターンAのように「ローン金利の上昇」と「家計年収の上昇」がうまくシンクロ（同期）すれば、家計への負担感はあまり大きくなりません。年収の上昇幅によっては「繰り上げ返済」を行う余裕が生じ、借入元本を減らすことについても考えられるようになるでしょう。しかし、パターンBのように「年収は上らず、ローン金利は上昇（返済額は増加）」となると、家計の逼迫^{ひっばく}を招くリスクが高まります。

「インフレ」と「景気動向（拡大・停滞・縮小）」、「景気動向」と「世帯収入の変化（増加・維持・減少）」など、ローンに関する変数は多くあります。教科書的な対応策について研究しつつも、インフレ局面においては「自分の世帯にとっての重要な変数は何か？ それは今後どう変化するのか？」という、いわば「(自分の) 家計における風の吹き方」を考えながら、家計のかじ取りに取り組んでいくことが大切です。

3. 確認しておきたい変動金利の“変動の仕方”



短期政策金利の動きをベースとする変動金利は、半年ごとに金利の見直しがあります。一般的な元利均等返済では、環境の変化で急に短期政策金利が上がったとしても、5年間は毎月返済額を見直せず、5年経過後も最大で25%しか上げないというルールがあり、返済開始当初の家計への影響を抑える形になっています。

とはいえ、これは「返済額」についてです。金利が上昇した場合、金利支払いの負担は原則通り大きくなりますが、返済額に占める金利支払い分の比率を上げることで、毎月返済額の変動を抑える仕組みとなっています。見方を変えると、元本支払い分の比率が下がることで、(当初計画比で) 元本返済ピッチが遅くなるとも言えるので、「金利上昇が家計に及ぼす返済負担アップは限定されているものの、長期的な目線での対応は必要」ということになります。

「将来の本格的な金利上昇時に繰り上げ返済する余裕を家計に持てるよう、マネープランを点検し、取り組みを始めてみる」、これが実は「急がば回れ」的な取り組みなのかもしれません。

まるおか ともお

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長

1990年に三井住友信託銀行に入社。確定拠出年金業務部にてDC投資教育、継続教育のコンテンツ作成、セミナー運営に従事。2019年より現職。主な著作として、『安心ミライへの「資産形成」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2020）、『安心ミライへの「金融教育」ガイドブックQ&A』（金融財政事情研究会、2023）。