

第3回：変動金利と固定金利

～借入金額3000万円が分水嶺か？

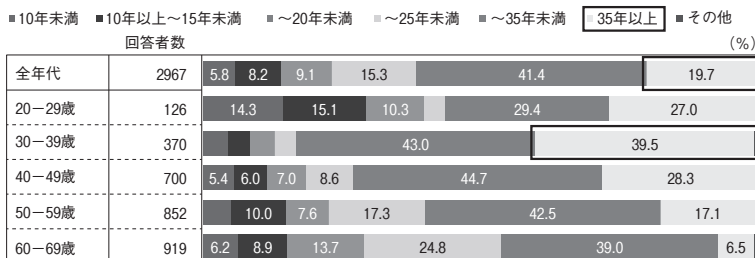
三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

前回、ミライ研の調査から住宅ローンの金利形態について、「全年代平均では変動金利が約6割」であり、変動金利が主流となっていることを確認しました。今回はその続編という位置付けで、「住宅ローン利用者における変動金利と固定金利の選択」について考察してみたいと思います。

1. 若い世代の返済期間は「長い」

今回の調査では、住宅ローンを利用して自宅を購入した人に対し「ローンの返済期間（当初に設定した期間）」を尋ねています。「返済期間」については、全年代では「25年以上～35年未満」が約4割、「35年以上」は約2割、という結果でしたが、30歳代に注目すると「25年以上～35年未満」が4割という点は全年代と変わらないものの、「35年以上」が4割（39.5%）を占めており、この比率は全年代平均の2倍となっていることが分かりました〔図表1〕。

〔図表1〕住宅ローンの返済設定期間



* 回答者：住宅ローン利用経験者 * 表内年代は、アンケート回答時の年齢

* 表中の5%未満の表記は省略

出所：特に出所を示していない場合、三井住友トラスト・資産のミライ研究所「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. 変動金利と固定金利 借入金額3000万円が分水嶺か？

また、「金利形態」と「借入金額（当初設定額）」についてのクロス分析も行いました。住宅ローンを現在利用している人（1154人）について、全体の変動金利の利用率と借入金額区分別の利用率とを比較してみたところ、「借入金額3000万円」を境に変動金利の利用率が上昇していることが確認できました。具体的には、「借入金額区分2000万円～3000万円未満（ここまでの金額区分の変動金利利用率は55.0%未満）」よりも大きな金額区分の変動金利の利用率は、順に62.4%、70.2%、64.3%と、「6割から7割」に上昇しています〔図表2〕。

【図表2】住宅ローンの金利形態と借入金額

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 (%)
TOTAL	1154	58.1	33.0	8.9
～1000万円	53	52.8	39.6	7.5
1000万円～2000万円未満	248	52.4	38.3	9.3
2000万円～3000万円未満	411	55.0	35.5	9.5
3000万円～4000万円未満	290	62.4	29.7	7.9
4000万円～5000万円未満	104	70.2	20.2	9.6
5000万円以上	48	64.3	25.0	10.7

* 回答者：住宅ローンを現在利用している方

* 選択肢「その他・わからない」を除く

3. 借入金額が大きくなると、より低い金利を選択



住宅ローンにおける変動金利の基準金利は、長らく店頭表示金利ベースで年2.475%の水準が続いています。適用金利（各金融機関の金利優遇対応を織り込んだ金利）は、実勢で年0.5～1.0%の水準であり、歴史的にも極めて低い水準です。一方、現在の固定金利水準も、過去の金利の変遷から見て極めて低い水準（返済期間35年で実勢は年1.2～2.0%）です。

住宅価格が高騰してきていることを背景として、住宅取得時に高額の借入金額を設定するケースでは、変動/固定双方の当初返済額（月額・年額）などを見て「変動と固定の差分」が「家計の逼迫感」に及ぼす影響を勘案し、金利形態を選択しているのではないかと考えられます。

参考として、前提（借入金額：3000万円、返済期間：35年、変動金利でも期間中の金利変動がないものとした）を置いて新規借入れの試算を行いました（ミライ研にて試算）【図表3】。

【図表3】返済に関する試算

	①変動金利	②固定金利	差分（②－①）
金利	年0.5%	年1.5%	－
毎月の返済額	7万7875円	9万1855円	1万3980円
年間返済額（当初）	93万4500円	110万2260円	16万7760円
総返済額（35年間）	3271万円	3858万円	587万円

「変動金利は金利上昇局面において返済負担が大きくなる」というリスクは認識しているものの、返済開始当初において「（金利上昇リスクがあっても）目先の返済金額は可能な限り抑えておきたい」との気持ちが高まる分水嶺^{れい}が、「借入金額3000万円ライン」ではないかと考察しています。

まるおか ともお 1966年生まれ。1990年早稲田大学法学部卒業、同年住友信託銀行（現・三井住友信託銀行）に入社。確定拠出年金業務にて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（三井住友信託銀行／人生100年応援部を兼職）。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）がある。