

第2回：「金利なき平成時代」で住宅ローンはどう変わったのか？ その①

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

日本銀行のゼロ金利政策の解除を受けて、金利動向や住宅ローン金利への影響に注目が集まっています。低金利・ゼロ金利が長く続いた平成時代において、住宅ローンのありようはどう変わってきたのかについて、ミライ研の独自アンケート調査結果を基に、2回に分けて考察します。

まず、平成のいつ頃から「金利なき」状況になったのかを検証します。

1. いつから金利はなくなったのか？



日本では1990年代のバブル崩壊以降、1999年にゼロ金利政策による金融緩和が始まり、以降、景気状況に応じてゼロ金利の解除／復活が繰り返されました。再度ゼロ金利政策にかじを切ったのは2008年12月で、これはリーマン・ショックで顕在化した、世界金融危機による景気低迷の打開が目的でした。

加えて、2%の物価安定目標を実現するために、2013年4月から長期国債やリスク性資産の買い入れを拡大する「量的・質的金融緩和」が導入されました。さらに、2016年1月にはマイナス金利が、同年9月には長短金利操作（イールドカーブ・コントロール）も加えた「異次元緩和」が導入されました。

これ以降も金融緩和は継続され、コロナ禍の2020年3月以降は「新型コロナウイルス感染症対応金融支援特別オペレーション」が追加実施されました。

このような金利政策下において、住宅ローン金利（変動金利・固定金利）はどう変化したのでしょうか。

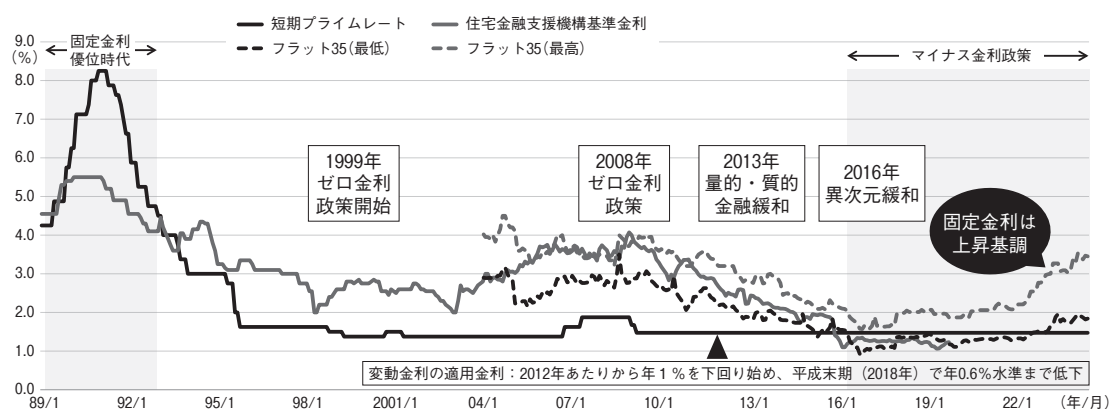
多くの金融機関で変動金利の基準金利としている短期プライムレート（以下、「短プラ」）と、長期固定金利の代表的な貸出金利である「住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利」の変遷をグラフ化したものが、【図表1】です。

1990年に8%台だった短プラは、1991年3月を頂点として、以後、大幅に低下し、1993年には長期金利を下回りました。この時点ではまだ3%台でしたが、1995年9月に2%を割り込んで以降、平成時代はずっと1%台で推移しました。

1993年以降、住宅金融支援機構基準金利（固定金利）は短プラよりも高いレートで推移しましたが、マイナス金利政策が導入された2016年以降は、住宅金融支援機構基準金利、フラット35ともに低下しました（現在は上昇基調で推移してきています）。

変動金利の適用金利は、各金融機関が基準金利から個人の信用力などに応じた優遇幅を差し引いて決まります。日本銀行がゼロ金利政策を導入して以降、金融機関での競争激化もあり、新規貸出しの適用金利は一段と低下しました。大手銀行の最優遇水準で見ると、2012年ごろから1%を下回り始め、平成末期（2018年）には0.6%まで低下しました（現在は0.4%水準）。一方、全期間固定型のフラット35は、2012～2018年の間1.0～2.0%水準で推移しました。

【図表1】 短期プライムレート・住宅金融支援機構基準金利・フラット35借入金利
(最低・最高) の推移 (1989年1月～2024年3月)



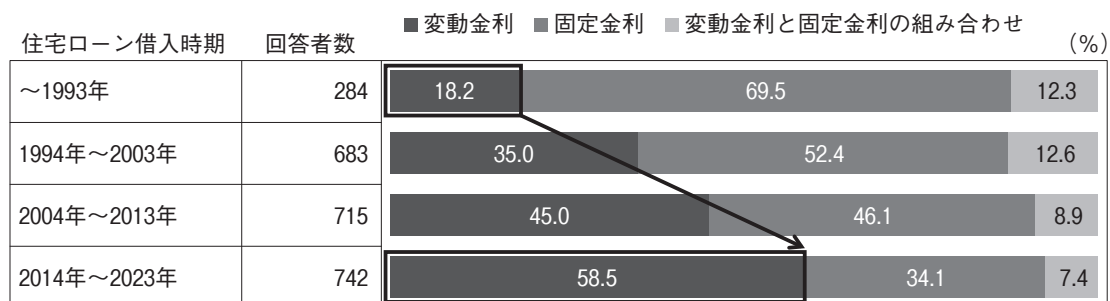
(出所) 短期プライムレート：日本銀行「長・短期プライムレート（主要行）の推移 1989年～2000年」「長・短期プライムレート（主要行）の推移 2001年以降」よりミライ研作成。住宅金融支援機構基準金利：住宅金融支援機構「昭和50年～平成10年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成11年～平成20年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成21年～平成26年の旧公庫融資基準金利の推移」「平成27年～令和2年2月の旧公庫融資基準金利の推移」よりミライ研作成。フラット35借入金利（最低・最高）：住宅金融支援機構「【フラット35】借入金利の推移」よりミライ研作成

2. 平成で住宅ローンの金利形態は、「固定金利から変動金利」へ大きくシフト

一方、平成時代の住宅ローンを検証する上で、住宅ローン減税（住宅ローン控除）の観点の外せません。現在、住宅ローン減税は控除対象となるローン残高に控除率を乗じる形ですが、これは2001年の控除措置を原型としているようです。住宅ローン減税の適用可能物件であれば、控除率は1.0%だったので、これ以下の金利でローンを組めれば、控除適用期間中は「控除率＞ローン金利」の逆ざや状態となりました（事実、こういった逆ざやローンの常態化や必要額以上のローン額設定、繰り上げ返済へのモチベーション低下などを会計検査院が危惧したことを受け、2022年の税制改正により控除率は1.0%から0.7%へ引き下げられました）。変動金利の適用金利が1.0%を下回る水準になってからは、変動金利選好がより強まったものと考えられます。

こういった背景もあり、変動金利と固定金利の利用比率は大きく変化しました【図表2】。1993年以前に設定したローンについては、変動金利が18.2%、固定金利が69.5%と固定金利が主流でした。

【図表2】 住宅ローンの金利形態の変化



* 回答者：住宅ローン利用経験者

* 金利形態選択肢のうち「その他」「分からない」は除いて集計

しかし2014年～2023年では、変動金利58.5%、固定金利34.1%と、利用比率で変動金利が大きく増え、固定金利を上回るようになりました。住宅ローンの金利形態の主流は、平成年間で固定金利から変動金利へ大きくシフトしたといえるでしょう。

今回は「平成時代において頭金の準備割合や借入期間がどう変わったか」についてお伝えします。

〈ご参考〉当該アンケート結果に関する住宅ローン借入時期について

- * 自身もしくは配偶者・子どもが居住・利用している持ち家保有者（戸建て・集合住宅を問わない）に対して、現在の住まい（複数の住宅を居住・利用している場合は、年間で最も滞在日数の長い住宅）の購入時年齢を確認
- * 上記の対象者に、住宅ローンの利用有無を確認し、利用者（完済者含む）については、現在の住まい購入時年齢＝住宅ローン借入年齢と推定
- * 現在の年齢と住宅ローン借入年齢より、住宅ローン借入時期を推計

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）。24年6月に新著『金利がある世界』の住まい、ローン、そして資産形成』（金融財政事情研究会）を上梓。

「金利がある世界」の住まい、ローン、そして資産形成

今までの常識はこれからの非常識？

三井住友トラスト・
資産のミライ研究所 所長

丸岡知夫 [著]

A5判・168頁
定価2,200円(税込)



2024年7月刊行

みんなはどうしてる？

「ファイナンシャル・ウェルビーイング」な人生に向けて
「ローンリテラシー」の有無が鍵となる！

住宅取得予定者、金融機関役職員、FP、不動産関係者必読の書！

- Chapter 1 住まいは買うべきか、借りるべきか？
- Chapter 2 スマートな（賢明な）住宅ローンの選び方とは？
- Chapter 3 「住宅ローンの常識」が変わる？ どう変わる？
- Chapter 4 住宅価格の高騰がもたらす新たなローン事情
- Chapter 5 ライフイベントと「資産形成」は“切っても切れない関係”？
- Chapter 6 不動産は資産である。が、資産ではない？
- Chapter 7 再確認したい、「人生設計」における「住まい選び」の重要性

● 主要目次

一般社団法人 金融財政事情研究会

申込先

〒160-8519 東京都新宿区南元町1-9
電話(03)3358-2891(直通) FAX(03)3358-0037