

第5回：金利上昇時に住宅ローン保有世帯はどう対応するのか？

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

2024年7月、日本銀行の金融政策決定会合において政策金利の引き上げが決定されたことで、金融機関の住宅ローン金利についても引き上げが始まりました。「金利がある世界」が到来したわけですが、今回はミライ研が2024年1月に実施したアンケート調査から、ローン利用者目線で「今後の住宅ローン金利動向への関心度」と「住宅ローン金利上昇時の対応」について考察しました。

1. 「住宅ローン返済中」世帯の7割超は、金利動向についての見通しが「アリ」

アンケート調査では自宅居住の4850人に対し、今後の住宅ローン金利動向について①現状よりも上がる②変わらない③現状よりも下がる④分からない⑤関心がない、の五つの選択肢で尋ね、①・②・③いずれかを選択した場合は「ローン金利動向に見通し（見解）アリ」とし、住宅ローン返済中か否かに分けて分析しました。結果は、「住宅ローン返済中」のグループでは71.3%が「ローン金利動向に見通しアリ」との回答となりましたが、「（自宅保有だが）住宅ローンは利用せず」のグループや「（相続・譲渡などにより）自宅保有」のグループでは「見通しアリ」は約40%にとどまりました。

このことから、住宅ローン返済中の世帯には「今後のローン金利次第では、家計におけるローン返済負担が大きくなる」という意識があるため、ローン金利への情報感度が高く、それが自分なりの金利見通しを持つことにつながっているものと考えられます。

2. 住宅ローン金利が上昇した場合、「ローン返済について変更を検討する」が67.2%

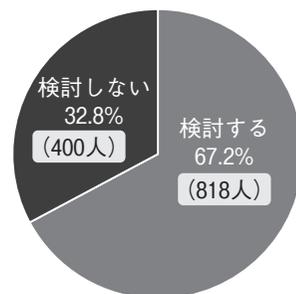
住宅ローン返済中の世帯における「ローン金利への関心度」は高いとして、いよいよ金利が上昇したときに、どういった対応を取ろうと考えているのでしょうか。

ミライ研では「住宅ローン返済中」の1218人に対して、「ローン金利が上昇した場合、住宅ローン返済について何らかの変更を検討するか」について尋ねていますが、結果は「検討する」が67.2%、「検討しない」が32.8%となりました【図表1】。

加えて、「具体的にどのような変更を検討したいのか」について尋ねた結果が【図表2】です。

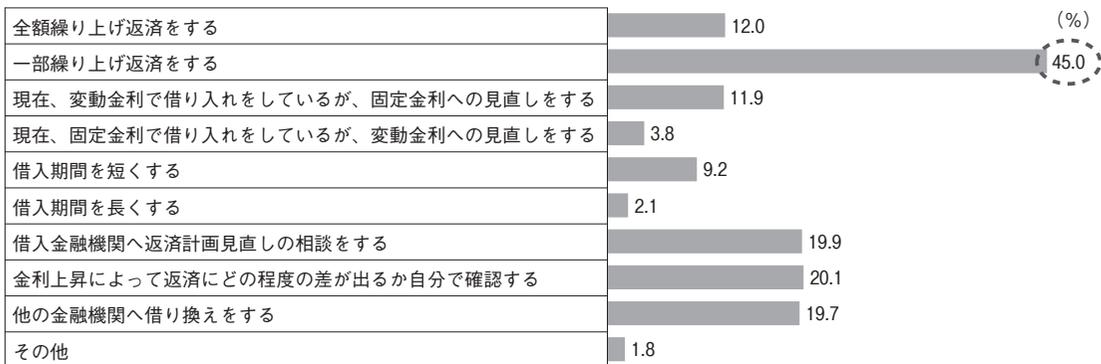
具体的な検討内容として、（他の選択肢を大きく引き離して）圧倒的に多かったのが「一部繰り上げ返済をする」であり、複数回答可での選択率は45%となりました。一部繰り上げ返済とは、月々の返済以外に、住宅ローンの残高（元金）の一部を予定より早く返済することですが、「全部」ではなく「一部」繰り上げ返済であれば、返済の繰り上げにかかる手数料などを「無料」としている金融機関が多いこと、また、インターネット手続きで手軽に繰り上げ返済ができるように

【図表1】住宅ローン金利が上昇した場合の対応



* 回答者：持ち家に居住している人のうち、現在、住宅ローンを返済中の方
* 回答者数：1218人

【図表2】 今後、住宅ローンの金利が上昇した場合に検討したいこと（複数回答可）



* 回答者は、現在、自宅保有かつ住宅ローン利用者で、住宅ローン金利上昇時に返済について何らかの変更を検討すると回答された方。回答者数は818人。

なってきたことから、「手軽に取り組める」との認識が広がっているのではないかと考察します。

また、金利が上昇してもすぐにアクションを起こすのではなく、まず「金利上昇によって返済にどの程度の差が出るか自分で確認する」(20.1%)、「借入金融機関へ返済計画見直しの相談をする」(19.9%)が選択されているのは、「金利上昇の影響を見える化したい」という素直な欲求の表れではないかと思えます。

3. 金利上昇時にローン返済について検討する人の特徴とは？

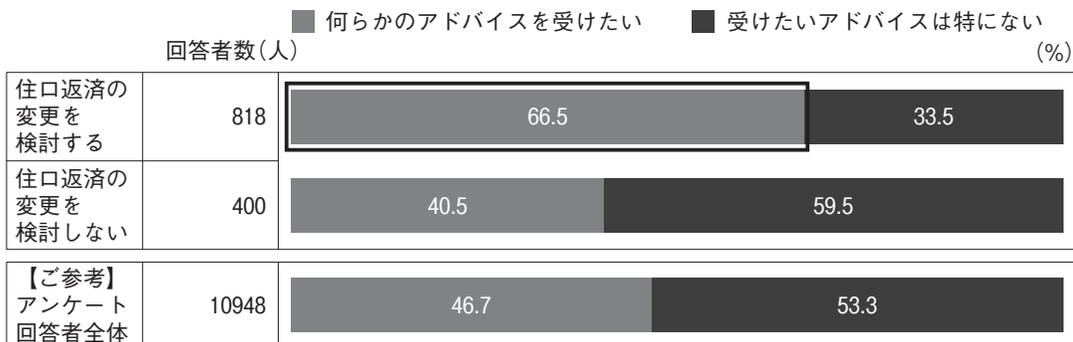


また、金利上昇時にローン返済を検討する人・検討しない人について、「金融リテラシーに関する外部知見の活用」という視点で分析してみました。具体的には、「金融機関・ファイナンシャルアドバイザーからのアドバイス」ニーズで差異が生じているかについて確認した結果が【図表3】です。

質問の結果、「住口返済の変更を検討する」の方が、「金融機関・ファイナンシャルアドバイザーからのアドバイス」を求める割合が大きいことが分かりました。

住宅ローンは一般的に高額かつ長期の借入れであり、今後、住宅ローン金利が上昇すれば、家計に及ぼす影響も大きく、かつ長期に亘ります。そのため、「一部繰り上げ返済」が金利上昇局面での対応策の一つであることは間違いありません。

【図表3】 金融機関やファイナンシャルアドバイザーからアドバイスを受けたいか



* 回答者：自宅保有者のうち、住宅ローンを返済中の方

しかし、アンケート調査からは「金利上昇時の対応に自覚的な世帯」にあっても、こういう時だからこそ「わが家のライフプラン・マネープラン」を点検し、返済中の住宅ローンをどのように位置付けるべきかについて、外部の知見も活用しながら検討していきたい、という意向もうかがえる結果となっています。

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。

不動産鑑定評価の実務

公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 編

A5判・440頁
定価5,940円(税込)

伝統的な鑑定評価実務から最新のトレンドまでを網羅



2024年9月刊行

- ◆不動産評価における各場面の第一人者が結集して関連実務を詳説。
- ◆鑑定評価そのもの、評価方法、不動産の種類ごとの評価方法、鑑定評価が必要になる場面などの伝統的実務については一歩踏み込んだハイレベルな解説。
- ◆最新の実務トレンドとして、ESG、環境不動産、グリーン・ビルディング、不動産レジリエンス、社会的インパクト不動産、コロナ禍による変化、建築の変化なども詳解。
- ◆不動産との関わりがあるさまざまな業界関係者にとって、不動産を知るうえで最適の実務解説書。

● 主要目次 ●

- 第1章 不動産鑑定評価の基礎
- 第2章 不動産の調査方法
- 第3章 不動産の種類と鑑定評価の方法
- 第4章 鑑定評価が必要とされるケース
- 第5章 不動産評価の新たなトレンド

〈コラム〉

世界の不動産鑑定士

- ・アメリカ
- ・イギリス
- ・中国
- ・韓国

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