

第6回：「繰り上げ返済」は住宅ローンの「絶対的エース」か？

三井住友トラスト・資産のミライ研究所 所長 丸岡 知夫

数え切れないほどのアイドルグループがひしめき合っている
 昨今、それぞれのグループ内には各人の「ポジション」があり、
 その中でも浮沈の鍵を握るのが「絶対的エース」だと言われています。

住宅ローンに置き換えて考えてみますと、「絶対的エース」といえば「繰り上げ返済」で衆目が一致しそうですが、果たしてそう言い切れるでしょうか。今回は、「繰り上げ返済は絶対的エースか否か」について、データを基に考察していきます。

1. 直近10年で繰り上げ返済の取り組みスタンスに変化



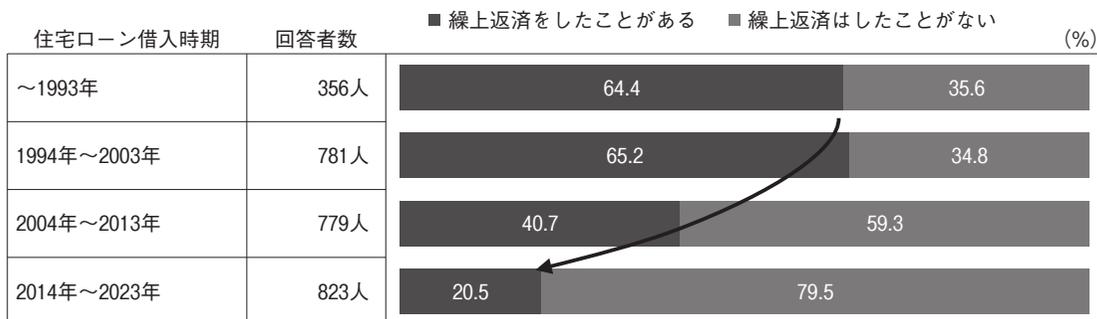
繰り上げ返済は、住宅ローンの元金の一部または全部を当初の予定よりも前倒して返済することで、返済した元金部分に対応する将来の金利分を支払わずに済む効用があることから、住宅ローン利用者にとっては、金利上昇時における「伝家の宝刀」として取り組まれてきた歴史があります。

そこで、繰り上げ返済への取り組み姿勢の変遷を点検する目的で、ミライ研の独自アンケート調査において、住宅ローンの借入時期別に住宅ローン保有者へ「繰り上げ返済の取り組みについての有無」を尋ねた結果が【図表1】です。住宅ローンの借入時期が「1993年以前」のローン利用者のうち、64.4%は「繰り上げ返済をしたことがある」と回答しており、続く「1994年～2003年」の借入時期についても、繰り上げ返済経験ありは65.2%となっていました。住宅ローン保有者のうち、およそ3人に2人は「繰り上げ返済経験あり」という様相を呈しています。

ところが、「2004年～2013年」「2014年～2023年」と、借入時期が平成半ばから令和へと移っていく期間にかけて、「繰り上げ返済経験あり」の割合が減少してきている事実が確認できました。

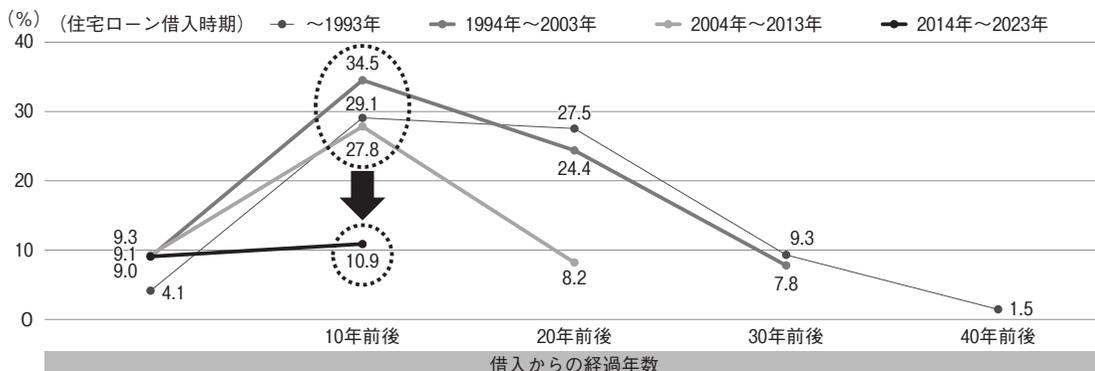
ただ、このデータだけでは、「現在までのローン返済期間が長ければ長いほど、繰り上げ返済を行うタイミングや可能性も多くある」ことから、結果的に「住宅ローン借入時期が古ければ古いほど、繰り上げ返済をしたことがある人が増えている」とも解釈できます。そこで、住宅ローンの繰り上げ返済を行ったタイミングについて尋ねたところ、【図表2】のような結果となりました。

【図表1】住宅ローンの繰り上げ返済経験の有無（住宅ローン借入時期別）



* 回答者：住宅ローン利用経験者

〔図表2〕住宅ローンの繰り上げ返済時期（住宅ローン借入時期別）＜複数回答可＞



* 回答者：住宅ローン利用経験者

* 回答者数：＜～1993年＞356、＜1994年～2003年＞781、＜2004年～2013年＞779、＜2014～2023年＞823

住宅ローンの借入時期別に見てみると、「1993年以前」では「1990年代（29.1%）」のところで、「1994年～2003年の借入時期」では「2000年代（34.5%）」のところで、「2004年～2013年の借入時期」では「2010年代（27.8%）」のところで、「繰り上げ返済を実施した」の比率が高くなっており、「住宅ローン借入から10年後」を繰り上げ返済のピークとして返済に取り組んでいたことが分かります。返済開始後10年付近で比率がピークになる形状から、この状況を“クジラ型”と名付けるとすると、足元の「2014年～2023年の借入時期」では10年後にピークの山がなく、いわば“ヒラメ型”の形状を想起させる結果を示しており、繰り上げ返済の取り組みスタンスの変化が確認できました。

2. 「金利がある世界」では繰り上げ返済が絶対的エース？



昭和から平成初期までは、「余資は繰り上げ返済へ」が家計のセオリーでした。金利が高いローンの返済においては、繰り上げ返済で借入元本を減らすことで、負担の大きい「将来の利息」を確実に軽減させることができたからです。一方で2000年以降、住宅ローン金利は歴史的に見ても極めて低い水準であり、この時代の住宅ローンは、長期かつ超低金利での資金調達だったともいえます。

現時点でも住宅ローンは、自動車ローン・カードローンなどと比較して金利水準は低く、住宅ローン減税の適用世帯で減税メリットをできるだけ享受したいと考えている場合、繰り上げ返済をしない方がよいケースもあります。つまり、ここ10年に関して言えば、繰り上げ返済で「低金利のお得な住宅ローン」の元本を急いで返す必要性が薄れていたとも解釈できます。

しかし、日本銀行の政策金利の引き上げに伴い、金融機関の住宅ローン金利が上昇しつつあります。「エース交代か」と思われた繰り上げ返済ですが、今後の住宅ローンや変動金利の上昇ピッチ次第では、住宅ローンを抱える世帯にとっての「金利上昇時の伝家の宝刀」として、「絶対的エースへの復権」もありそうに思われます。

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。