

書評

京都大学
名誉教授
川北 英隆

『金利がある世界』 の住まい、ローン、 そして資産形成』

- 著者：丸岡 知夫
- 発行所：金融財政事情研究会
- 並製・168ページ(本体2000円+税)



日本銀行の金融政策が大きく転換している。2023年に日銀総裁が交代した後の、超が付く金融緩和政策を普通の状態に戻そうとの動きである。いわゆる「金利がある世界」の志向でもある。

金利がどこまで上がるのかは経済次第だろう。とはいえ、上昇圧力が強まっているのは確かである。この30年間、金利は上昇せず、低下するものだったから、まったく別の世界が目前にある。

個人にとって、金利上昇は二つの側面を持つ。一つは預金などの金利収入の増加である。もう一つは、住宅ローンなどの負債への金利支払いの増加である。

ちなみに2024年3月末現在、個人は2199兆円の金融資産を保有し、そのうち1013兆円が預金である。一方の金融負債は391兆円あり、そのうち住宅ローンは210兆円に達する。

ここで注意点がある。金融資産を保有する世代の多くは高齢者であり、住宅ローンを抱える世代とは異なる。つまり、金利上昇が個人に与える影

響を考えるには、世代別に、さらには個人レベルにまで下ることが望まれる。

本書は、この世代別や個人レベルの目線から「金利がある世界」を考え、その中心には住宅ローン金利がある。現実において、住宅ローンが個人生活に大きく影響するからである。

住まい(住宅)は入手しようとすると金額が張る。かつ入手の有無を含めて選択肢が広い。それだけに、何をどのように選択するのかにより、生活に与える影響が大きく異なる。

本書の特色の一つは、住宅に関するさまざまな選択肢を具体的に指摘し、一般にはどのように選択しているのかを示した点にある。もう一つは、「金利がある世界」を想定した場合、それぞれの選択肢によって生じる将来の姿を、そのメリットとデメリットを含め、具体的に描こうとした点にある。以下、本書の章立てと主要な内容を簡単に紹介したい。

Chapter 1では最大の選択肢としての「住宅を買うのか」「借りるのか」を扱い、その将来像をシミュレ

ーションしている。

Chapter 2では住宅をローンで買うとして、ローン契約を変動金利にするのか固定金利にするのかを扱う。「金利がある世界」においては、ローン金利の特徴を知った上での選択が重要となる。

Chapter 3では住宅ローンの頭金と繰り上げ返済を扱い、それらの現状と留意点が示される。

Chapter 4は住宅価格高騰への対応である。長期ローン、ペアローン、親の支援などについて、メリットとデメリットが示される。

Chapter 5は資産形成と生活の関係である。人生における大きなイベントは住宅だけではない。子どもの教育、老後の生活がある。これらのライフイベントと資産形成との両立は難問である。本書では両立のためのヒントが示される。その一つの例示が、今年1月から始まった新NISA(少額投資非課税制度)である。

Chapter 6では不動産が取り上げられている。ローンを使った住宅の取得は、不動産という資産形成でもある。この住宅という資産の活用手段として、リバース・モーゲージやリースバックが紹介されている。

Chapter 7はまとめである。

これまでの金利上昇を無視できた世界とは、実のところ、物価の上昇がなかった世界でもある。それが一転し、「金利がある世界」に突入した裏側には、物価や住宅価格の上昇がある。これらは当然、住宅と住宅ローンの選択にも大きな影響を与える。

「金利のない世界」に慣れてしまった者にとって、住宅と住宅ローンの選択は複雑に感じられるだろう。この点で本書は、住宅全般の選択肢に関する知識と知恵を与えてくれる。後は個人が直面する状況に応じて自ら考え、選択するだけである。

本誌収録の読者アンケート(70ページ)にお答えをいただいた方の中から、抽選で5名様に上記書籍を贈呈致します。ご希望の方はプレゼント希望欄に○印をご記入の上、ご応募ください。なお、応募期日は2024年12月9日(必着)とし、当選者の発表は発送をもって代えさせていただきます。