



低金利のいまこそ住宅購入検討を！
ファイナンシャルプランナーが
メリットと活用法を伝授。



プロフィール：高田晶子氏

株式会社マネーライフナビ取締役

住友信託銀行不動産部勤務、不動産コンサルティング会社を経て、1996年FPとして独立。

2001年より女性FP3人の共同事務所「マネーコンサルティングネット Wealth」

2010年より株式会社マネーライフナビ取締役に就任。

著書：「住宅ローン」賢い人はこう借りる！（共著、PHP研究所）、「マイホーム」賢い人はこうして買う！（共著、PHP研究所）、「住宅ローンアドバイザー」養成講座（住宅金融普及協会）『基礎コース』『応用コース』テキストの企画、執筆など

低金利と言われるけれど、どのくらい低いの？

2016年2月、日本では初めて「マイナス金利」が導入されました。マイナス金利が適用されているのは金融機関が日本銀行に預けているお金の一部ですが、定期預金の金利が下がるなどわたしたち一般消費者にも影響がもたらされています。

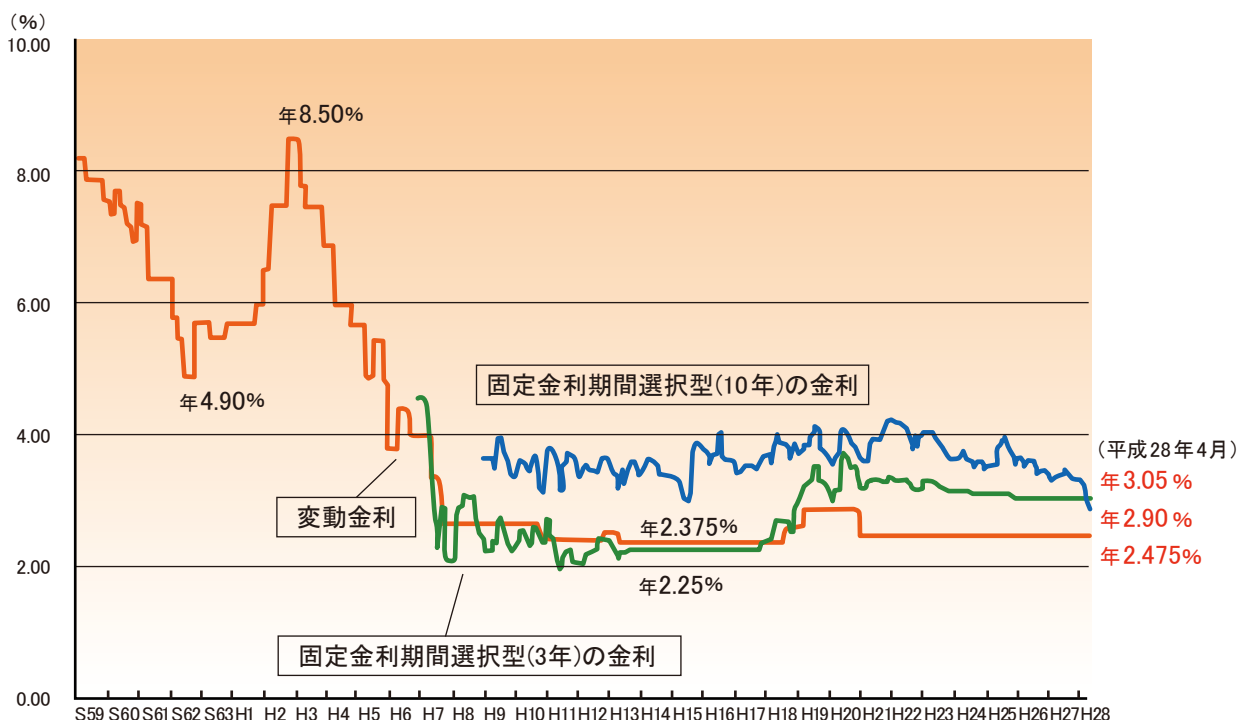
住宅ローンの金利も固定期間が長いものを中心に、より低金利になりました。2016年4月の金利は3月よりも上昇との報道もありましたが、これは一部の金利タイプについてで、全期間固定などはさらに下がる傾向でした。



低金利と言われていますが、どのくらい低いのか確認してみましょう。下図は過去約30年間の住宅ローン金利の動きを示したものです。バブル期には変動金利の金利は最高で8.5%、最近の基準金利は2.475%ですから非常に低水準であることがわかります。また、固定金利期間選択型（10年）の基準金利は、過去は4%前後

で推移してきましたが、平成28年4月は3.05%と、以前より1%くらい低い水準になっています。バブル期以降は、ずっと低い金利が続いていたところに、マイナス金利の導入がさらに低金利に拍車をかけているといえるでしょう。

図1：住宅ローン金利の推移



住宅ローンの金利には、上記の「基準金利」以外にもう一つ重要な要素があります。「基準金利」は「店頭金利」と言われることもあります。しかし、わたしたちが金融機関から住宅ローンを借入れするときには、多くの場合金利を引き下げてもらい、引下げ後の金利をもとに、返済額などが計算されます。これを「適用金利」と言います。

図2は、平成25年と平成28年の某金融機関の適用金利を比べたものです。変動金利は基準金利は同じですが、引き下げ幅が0.25%大きくなったため、その分適用金利が下がっています。10年固定は基準金利が下がり、引き下げ幅も大きくなり、0.5%下がりました。全期間固定（35年）は、基準金利が0.65%下がっています。

図2：3年前の金利との比較

	変動金利		10年固定		全期間固定（35年）	
	H25年4月	H28年4月	H25年4月	H28年4月	H25年4月	H28年4月
基準金利	2.475%	2.475%	2.95%	2.7%	2.25%	1.6%
最大引き下げ幅	△1.6%	△1.85%	△1.6%	△1.85%	-	-
適用金利（※）	0.875%	0.625%	1.35%	0.85%	2.25%	1.60%
（差）	0.25%		0.5%		0.65%	

金融機関は引き下げ幅を少しずつ大きくしてきています。その理由は金融機関間の競争です。なるべく金利を低くしてより多くのお客様に住宅ローンを借りてほしいというわけです。わたしたちが実際に借り入れするときには、「世の中の金利」と「引き下げ幅」の2つがとて大きな要素になる

のです。

最近の状況を見ると、「世の中の金利は低い」、「引き下げ幅は大きくなっている」と、両方が金利が低くなる方へ動いているため、大変な低金利になっているといえるのです。

金利が低いとどんなメリットがある？

金利が低いと、住宅ローンにはどんなメリットがあるのでしょうか？

▶ 金利が低いと返済額はどのくらい違う？

まず、返済額の違いを見てみましょう。当然のことながら、金利が低い方が返済額が少なくなります。図3の例（借入額 3,000 万円、返済期間 35 年）では、金利が 0.5% 低く

なると毎月返済額は約 8,000 円少なくなります。35 年間の総返済額では違いが 300 万円を超えます。同じ金額の物件を購入したとしても、金利が 0.5% 低ければ約 300 万円安い買い物になるということです。

図3:金利の違いによる返済額の違い

前提:借入額3,000万円、返済期間35年、全期間固定、元利均等返済、ボーナス返済なし

金利	1.5%	1.5%	2.5%
毎月返済額 (2.5%との差)	91,855 円 (-15,393 円)	99,378 円 (-7,870 円)	107,248 円
総返済額 (2.5%との差)	38,579,007 円 (-約 647 万円)	41,738,968 円 (-約 331 万円)	45,044,199 円

▶ 金利が低いと返済期間はどのくらい違う？

借入額 3,000 万円を金利 2.5%、返済期間 35 年で借入れた場合の毎月返済額は約 10.7 万円です。毎月同じくらいの金額を返済すれば、金利が 0.5% 低い 2.0%なら 32 年で完済できます。さらに 0.5% 低い 1.5% なら 29 年で

完済です。早く返し終われば総返済額も少なくなり、金利 2.0%の場合は、2.5% の場合よりも約 440 万円も少なくなります。このように金利が低いのであれば返済期間を短くすることで、より低金利のメリットを活かすことができます。

図4:金利の違いによる返済期間の違い

前提:借入額3,000万円、全期間固定、元利均等返済、ボーナス返済なし 毎月返済額が107,000円程度の場合

金利	1.5%	1.5%	2.5%
返済期間	29 年	32 年	35 年
毎月返済額	106,365 円	105,836 円	107,248 円
総返済額 (2.5%との差)	37,014,809 円 (約 803 万円)	40,641,048 円 (約 440 万円)	45,044,199 円 —

▶ 同じ返済額だといくら借入れできる？

同じくらいの返済額で、返済期間も同じにした場合、借り入れできる金額はどのくらい違うのでしょうか？
毎月返済額を約 10.7 万円、返済期間を 35 年とした場合、金利 2.5% なら 3,000 万円です。金利 2.0% なら

3,250 万円、金利 1.5% なら 3,500 万円の借入れが可能です。総返済額もほぼ同じですから、同じ金額を出しているのに、金利が低ければ、より高額な物件の購入ができるということです。

図 5：金利の違いによる借入れ可能額の違い

前提：返済期間35年、全期間固定、元利均等返済、ボーナス返済なし 毎月返済額が107,000円程度の場合

金利	1.5%	2.0%	2.5%
借入額	3,500 万円	3,250 万円	3,000 万円
毎月返済額	107,164 円	107,660 円	107,248 円
総返済額	45,008,901 円	45,217,127 円	45,044,199 円

▶ 引き下げ幅が大きいことのメリット

上記は全期間固定金利の事例で見てきました。全期間固定金利など固定期間が長いものは 10 年国債の利回りなど、市場の金利の影響を受けますが、変動金利の金利は多くの場合、国の政策金利の動きが基準になります。マイナス金利が導入されましたが、政策金利自体は変わっていないため、変動金利型の基準金利は以前のままです。数年前と比べて変動金利の適用金利が下がっているのは、

金融機関が引き下げ幅を拡大したためです。引き下げ幅が大きくなっていることのメリットは、同じ基準金利でも、返済期間中、ずっと適用金利が低めになるということです。図 6 のように、全期間 1.85% 引き下げであれば、全期間 1.6% 引き下げの場合よりも、返済期間中ずっと 0.25% の金利差があります。市場金利が低いことももちろんですが、金融機関の引き下げ幅が大きくなっていることも大きなメリットです。

図 6：引き下げ幅の違いによる返済額の違い

前提：借入額 3,000 万円、返済期間 35 年、元利均等返済、ボーナス返済なし 5 年ごとに基準金利が 0.5% 上昇、21 年目以降は一定。

	全期間 1.85% 引き下げ			全期間 1.6% 引き下げ	
	基準金利	適用金利	毎月返済額	適用金利	毎月返済額
当初 5 年間	2.475%	0.625%	79,544 円	0.875%	82,949 円
6～10 年目	2.975%	1.125%	85,472 円	1.375%	89,046 円
11～15 年目	3.475%	1.625%	90,673 円	1.875%	94,403 円
16～20 年目	3.975%	2.125%	95,038 円	2.375%	98,906 円
21 年目以降	4.475%	2.625%	98,464 円	2.875%	102,447 円
総返済額			38,767,151 円		40,358,742 円

以上のように、金利が低いと「返済額が少なくてすむ」「返済期間を短くすることができる」「同じ返済額でより多い金額の借入れができる」というメリットがあります。リタイアま

での期間が短ければ返済期間を短くする、よりグレードアップしたマイホームを手にしたければ借入額を多くするなど、自分の希望に合わせた活用方法を考えてみてください。

低金利の活用方法

低金利の最大のメリットともいえる「返済額が少なくてすむ」ことの活用方法を、少し視点を変えてご紹介したいと思います。

▶ 団体信用生命保険の保障を手厚くする

ほとんどの住宅ローンでは「団体信用生命保険に加入すること」が借入れの要件の一つに挙げられています。団体信用生命保険は、住宅ローン返済中に借入れをした人が亡くなった場合、その時点での住宅ローン残高が生命保険で清算されるというものです。しかし、住宅ローン返済中のリスクは死亡だけではありません。病気で働けなくなり、返済が困難になるなどの事態があるかもしれません。そのような状況の場合でも生命保険で残高を清算する、一定期間の返済額を補填するという団体信用生命保険もあります。ただし、保障が手厚くなる分、費用がかかります。たとえば、がん・診断確定されたら住宅ローンの残高が清算される「がん保障付き団信」は0.1~0.3%程度、3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）で所定の状態となった場合に住宅ローンの残高が清算される「3大疾病保障付き団信」は0.3%程度の金利が上乗せされます。低金利の今だからこそ、金利が低くなった分を保障に充てるということも考えてみてはいかがでしょうか。



▶ リフォームに備える

新築から15年程度経過すると水回りの交換や壁紙の張替えなど、リフォームが必要になってきます。どのような設備を選ぶかによっても金額は異なりますが、一つの工事に100万円以上かかることが多いようです。ローンを使ってリフォームすることも可能ですが、さらに利子でしまいます。そこで、低金利のメリットを活かして、リフォーム積立をしてはいかがでしょうか。低金利で返済額が少なくなった分、積立をしていけば、毎月1万円で15年後には180万円が準備できます（利息等の計算はしていません）。

リフォームにかかった平均工事金額

工事内容	平均工事金額	工事内容	平均工事金額
内装の模様替え	168.3 万円	間取りの変更	174.5 万円
窓・扉等取り替え	58.2 万円	台所等給排水設備の改善	205.9 万円
便所の設備改善	99.3 万円	浴室の設備改善	177.3 万円
集中冷暖房設備の設置	16.3 万円	太陽熱温水器の設置	156.8 万円
断熱	356.5 万円	屋根のふき替え	146.5 万円
屋根・外壁等の塗り替え	216.3 万円	基礎構造の補強	522.0 万円
その他	266.8 万円		

<出典> 国土交通省「増改築・改装等実態調査結果(2006年分)」より

▶ ちょっとした贅沢や豊かな生活のために

返済額が少なくなった分を、子どもの進学資金に充てたり、リタイア後の生活資金のために運用したりなど、今後のライフイベントのために残しておくのも良いでしょう。ただ、将来のライフイベント資金の準備は、



金利にかかわらず準備が必要です。せっかく低金利で返済額が少なくなったのなら、プラスαのために使うことで、心にゆとりをもたらしてくれるでしょう。たとえば毎月1万円を積立てし、貯まったら旅行に行ったり、少し高価な家具を買い足したりなどいかがでしょうか。コツは返済額が少なくなった分を日々の生活費とは切り離して貯めることです。住宅購入当初から切り離しておかないと、住宅ローンの返済額が少ないことが当たり前になり、なんとなく生活費に消えてしまうからです。「返済額が少ないからこそ、こんなこともできた」と実感することで低金利の恩恵をより感じる事ができるでしょう。

低金利だからこそそのメリットをご理解いただけただけでしょうか？このメリットをどう活かすかは人それぞれです。どう活かそうか、と考えることで「低金利時代にマイホームを取得してよかった」と思えるはず。ぜひこの好環境を活用してください。