

● 住宅ローンを変動型金利で借りる人が急速に増えている？

7月4日の日経新聞1面トップ記事は、住宅金融支援機構による「民間住宅ローン利用者調査」によれば、最近、住宅ローンを変動型金利で借りる人が急速に増えているとし、2017年度下期に変動型金利による借り入れをした人の割合は56.5%にのぼり、前年同期に比べて9ポイント増え、過去最高になったと報じた。超低金利が長期化するという観測に加え、マイナス金利政策の導入後に銀行間で過熱した固定型での金利競争が一服したことが影響した面もあるとしている。また、最近では、住宅ローンの借り換え者が増え、借り換えローンの割合は全体の4分の1程度を占める中で、返済期間が比較的短い借り換えローンは金利上昇リスクが少ないとみて変動金利で借りる人が多いという民間金融機関の見方を紹介している。

住宅金融支援機構の上記公表資料によれば2017年度下期の既存マンション購入者の変動金利利用者割合が7割近くに達しており、これが全体の変動金利利用者比率を押し上げた可能性がある。また、1年後の住宅ローン金利見通しに関し、上昇への警戒感の少ない人が、変動金利を選択していると見られる。

(図表1-1) 変動金利で住宅ローンを借りる人の割合 (時系列)

2015年度	上期	35.8%
	中期	43.2%
	下期	38.7%
2016年度	上半期	49.2%
	下半期	47.9%
2017年度	上半期	50.4%
	下半期	56.4%

(図表1-2) 変動金利で住宅ローンを借りる人の購入形態別割合 (2017年度下期)

		変動金利借入者の割合 (%)
注文	新築	51.4%
	建て替え	52.0%
新築	建売	62.7%
	マンション	61.0%
既存	戸建て	48.2%
	マンション	69.1%

(図表1-3) ローン利用者の1年後の住宅ローン金利の見通し (%、ポイント) (2017年度下期)

	上昇 (A)	不変	下落 (B)	不明	DI (A-B)
変動金利利用者	21.0	66.7	3.3	9.0	17.7
期間固定金利利用者	32.7	56.2	3.5	7.5	29.2
全期間固定金利利用者	55.0	32.5	1.0	11.5	54.0

なお、住宅金融支援機構は、2017年12月に公表した2016年度中の「民間住宅ローンの貸出実態調査」において、金額の加重平均ベースで変動金利利用者の割合は2015年の61.8%から2016年は49.9%

へと大幅に減少したとの結果を公表しており、これが、将来の住宅ローン金利の下げ止まり予想に起因して生じた現象ではないかとの推測を生んだ面もあり、上記の利用者数ベースの変動金利利用者数の動向とは一見整合的ではない印象を与える。変動金利利用者の融資利用額の多小、地域別の利用者数・融資額動向、住宅の種別の動きなどをきめ細かくトータルに分析し、見掛け上の数値が独り歩きしないようできるだけ正確なエビデンスの検証をお願いしたい。