変わりゆく住宅ローン、最近の傾向

“備え”あっての安心ライフ

長期化が、老後の生活を圧迫する？
住宅ローンの最近の傾向を読み解きましょう。

生活経済ジャーナリスト
森本 光由希

ローンの完済年齢が上がる

住宅ローンを利用されている方が多いと思いますが、完済まで残り何年ですか？

日本経済新聞にて、2020年度に全期間固定金利の住宅ローン「フラット35」を利用した約122万人の分析データが発表されました（2020年10月5日）。特筆すべきは、ローンを完済するときの契約者の年齢です。2000年度の利用者の平均は73歳でしたが、2020年度利用者の平均は73歳です。約20年間で5歳、完済年齢が上昇したことになります。

理由として3点が指摘されています。

1点目は、晩婚化などの影響で住宅を購入する年齢が上がっていることです。2000年代前半は37～38歳が多かったのですが、2020年は平均40・4歳。約3年遅くなりました。

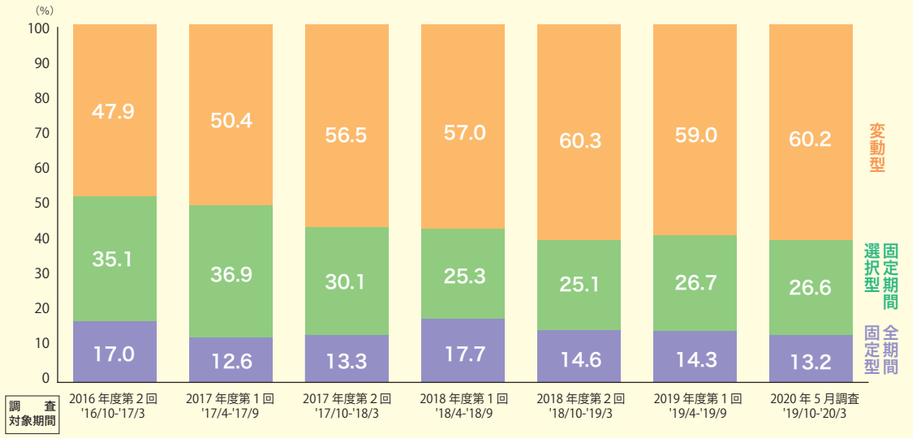
2点目は、住宅価格の高騰です。先ほどと同じ「フラット35」利用者の平均融資額を見ると、2000年度の1900万円から、2020年度は3100万円に上がっています。

3点目は、これらに伴った返済期間の長期化です。2020年度は平均32・7年間で過去最長になりました。

繰り上げ返済などで返済期間を短縮しないと、完済がリタイア後にずれこみ、老後の生活に支障をきたす恐れがあります。

住宅ローンの金利タイプ

※出典：2020年９月・独立行政法人 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」



変動金利を選ぶ人が増えている

そもそも住宅ローンは、高額の借入金を長期間にわたって返済しますので、金利が総返済額に大きく影響します。

住宅ローンの金利は3つのタイプに分かれます。1つ目は「変動金利型」。金融情勢によって、6か月ごとに金利が見直されます。金利が変われば返済額が変わるのですが、実際に支払う返済額の見直しは5年ごとで、見直し後の返済額は、以前の1・25倍までが一般的です。金利が大幅に上がった場合は、元本がほとんど減らず、払いきれない利息が積み上がるなどの危険性もありますが、メリットは、他のタイプより金利が低いことです。

2つ目は、「フラット35」などのような「全期間固定金利型」です。借り入れ時に決まった金利が全期間続くので、総返済額が確定し、返済計画が立てやすいのがメリットです。ただし、変動金利より金利が高くなる傾向があります。

3つ目は、一定期間のみ金利を固定する「固定金利期間選択型」です。固定期間中は返済額が確定しますが、固定期間終了後に返済額が上がる危険性があります。

それぞれ、一長一短がありますが、最近は長く超低金利が続いていますから、変動金利を選ぶ人が多くなっています（上グラフ参照）。

住宅ローンの返済計画は、まさしく人生設計。
定期的に見直して、アップデートしましょう

マネー格言

団体信用生命保険の特約付与率が上がる

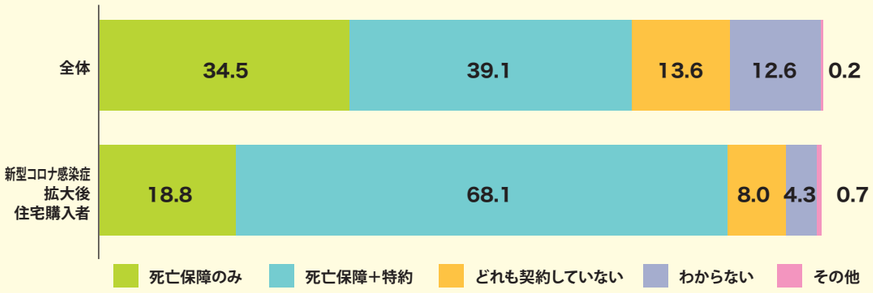
2020年は、新型コロナウイルスの感染拡大がさまざまな分野に影響を与えました。住宅ローンについては、借り入れの際に契約することの多い「団体信用生命保険」に、これまでとは違う傾向が見られました。

団体信用生命保険は、住宅ローンの契約者が亡くなったり重大な障害を負った場合に、保険がローンの残債を肩代わりしてくれるものです。最近は、保障を上乗せする特約が増えています。たとえば、がんと診断されたときや、脳卒中や心筋梗塞で所定の状態になったときも、死亡時と同様、ローン残債がゼロになる特約や、勤め先の倒産や解雇などにより失業した場合に、一定期間ローン返済が保障される特約などがあります。

昨年の新型コロナウイルス感染症拡大以降、団体信用生命保険にこうした特約を付与する人が増えているのです（上グラフ参照）。

住まいに関する意識調査で、住宅購入後に後悔したことを聞くと、第1位は「団体信用生命保険の特約を付けておけばよかった」というものだったことからも、多くの人が健康への不安とともに、失業への危機感を抱いている表れだと思います（2020年12月・カーディフ生命保険調べ）。

加入している団体信用生命保険の保障の内訳（住宅ローン利用者）



※出典：2020年12月・カーディフ生命保険株式会社「第２回生活価値観・住まいに関する意識調査」

森本 光由希 もりもと みゆき

生活経済ジャーナリスト、ファイナンシャルプランナー。暮らしに役立つ金融・経済の情報をメインテーマとして、幅広い分野で取材執筆活動を行っている。生活に根差したお金の問題を「生活者と同じ目線・経済感覚」でわかりやすく、使える情報として発信することがモットー。

こちらもチェック！ 老後の生活費を退職給付保険「ゆうイング」でしっかり備えませんか？

商品の詳細はＰ６~7またはこちらをご覧ください
「ゆうイング」HP https://www.yuseifukushi.or.jp/service/youing/
ゆうイング 検索

メールマガジン会員募集中!

保険に関する身近な情報をはじめ、提携施設の期間限定キャンペーンなど、お得な情報を充実したラインナップでお届けします！
ご登録がお済みでない方はこの機会にご登録ください。
アドレス https://www.yuseifukushi.or.jp/jp_member/mailmag/
スマホは、こちら