

マイホームづくりの前に知っておきたい！

金利&住宅ローンの最新事情

マイホームづくりで悩ましいのが購入資金をどうするか、ということ。

超低金利が続いていて有利、とは聞かなくても、それがいつまで続くのか、安心して借りられる住宅ローンはどれなのかなど、資金にまつわる情報は誰もが気になる場所です。

民間の金融機関と提携した住宅ローン「フラット35」を提供し、住宅の取得や生活の向上を金融面からサポートしている

住宅金融支援機構北海道支店の堀越拓治支店長に

金利や住宅ローンのトレンド、予想される今後の動向などをお聞きしました。

(取材日：2020年2月5日)



取材協力

独立行政法人 住宅金融支援機構
北海道支店長

堀越拓治氏

1991年住宅金融公庫(当時)入庫。総務人事部上席参事役、北海道支店地域営業部門長等を経て、2019年から北海道支店長を務める。

Q ここ数年、住宅ローンは超低金利が続いていますが、この状態は今後も継続するのでしょうか？

A マイナス金利という言葉を目にしたことがあるかと思いますが、2016年1月に始まった金融緩和策ですが、それ以降、かなり金利の低い状態が続いています。20年1月に、当面は金融緩和措置を継続する方針であることを日銀が発表しました。これによって、住宅ローンの金利もしばらくはこのまま低金利状態が続くと予想されています。

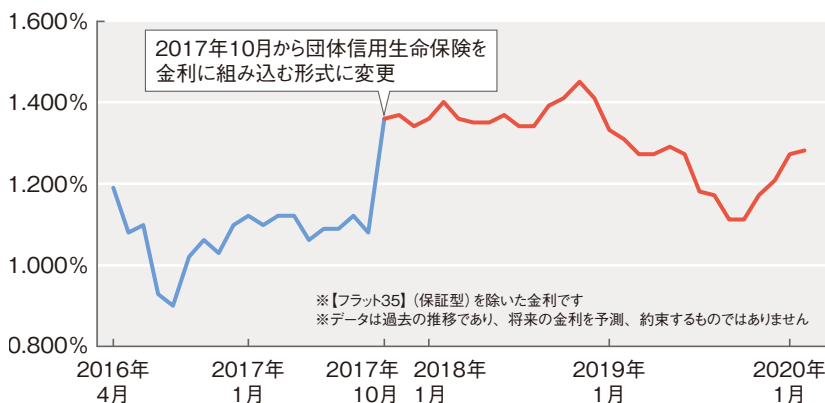
私も住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供している「フラット35」を例にしますと、融資率が9割以下、返済期間が21年以上35年以下という最もよく使われる区分の金利が、19年からはだいたい1.2〜1.3%程度で推移しています。これは固定金利のため、全期間を通して金利が1.2〜1.3%前後ということになりますから、過去のフラット35の金利を振り返っても低い水準といえます。さらに、建物の技術基準が高い住宅に適用される「フラット35」Sでは、当初5年間もしくは10年間の金利が0.25%引き下げられるため、1%前後の金利で住宅ローンが借りられるということになりました。

民間金融機関が提供している一般的

な住宅ローンでも、この低金利傾向は続くと予想されています。金融機関は積極的に住宅ローンを販売している状況のため、家づくりを検討されている方にとってしばらく有利な状況が続くだろうと考えています。

今のマイナス金利はほぼ最低に近い水準になっています。金融緩和策が続くうちは、金利が大きく上昇する可能性は低いと予想しています。

【フラット35】金利の推移 借入期間21年以上35年以下、融資率9割以下・最頻金利



Q 19年10月に消費税が10%に引き上げられました。家づくりへの影響はあったのでしょうか？

A 19年12月末までの北海道における戸建住宅・分譲住宅の着工戸数ですが、前年と比べて微増しており、予想されていたような消費税増税の影響による落ち込みは、ほぼありませんでした。これは住宅ローン減税の延長や、すまい給付金のような支援策の効果によるものと考えています。

消費税増税より影響が大きいと考えているのが土地価格や建築資材価格、人件費などの上昇です。これによって、戸建て住宅や中古住宅の価格も上がる傾向にあります。20年も東京オリンピックのマラソン・競歩の札幌開催や道内空港の民営化といったこともあり、これまで以上に人や物の動きが活性化すると思われます。そのため、特に札幌圏では土地価格などが下がりにくいのではないかと予想しています。

家づくりを考えられている方が土地を購入する場合、仲介業者に相談したり、インターネットなどで情報収集をされることが多いかと思えます。それに加え、ハウスメーカーや工務店では独自の土地情報を持っていることがありますので、住宅展示場などを訪問された際には確認してみるとよいでしょう。

一方、地方では今後も人口減少が続くと予想されており、空き家対策や既存の住宅の利活用が課題になっています。住居や生活機能などの集約化を図るコンパクトシティを推進している自治体もあり、そのための様々な施策も行われています。自治体や北海道が提供している「空き家バンク」情報、移住促進や子育て支援などの制度を上手に活用し、ライフプランに合った家づくりをされることが大切だと思います。

Q 住宅ローン「フラット35」の特徴やメリットについて教えてください。

A 先ほども少しご紹介しましたが、住宅取得資金を受け取られたときに確定した借入金利と返済額

がずっと変わらない、最長35年間の全期間固定金利型住宅ローンになります。その間、景気が良くなっても市場金利が上昇したとしても、月々の返済額は変わらないため、将来を見通すことができるという安心感があります。また、保証人が不要であることや、繰り上げ返済をするときの手数料がかからないこと、ローン返済中の安心をサポートするための団体信用生命保険が付いていることなどが、特徴として挙げられます。

省エネルギー性や耐震性において一定の基準を満たす質の高い住宅を対象にした【フラット35】Sの利用も増えています。特に寒冷地の北海道では、断熱性能に優れた省エネルギー住宅の普及が進んでいることもあり、【フラット35】を利用される方のうち、約9割が【フラット35】Sを利用されています。先ほども申し上げたように、5年もしくは10年の間、【フラット35】の金利が0.25%引き下げられるため、非常に有利な制度といえます。

北海道における特徴は、戸建ての新築はもちろんですが、中古住宅やマンションなどでも幅広く利用されていることです。また、現在支払っている住宅ローンよりも金利が低いため、借り換えるケースも多いようです。

【フラット35】のバリエーションであ

【フラット35】の北海道および全国の申請戸数

	2019年		対前年比	
	北海道	全国	北海道	全国
申請戸数	2,645戸	121,356戸	108.0%	107.5%

る「保証型」の利用も増えています。金融機関が提供する住宅ローンに、私ども住宅金融支援機構が保険を付けて、お客様が返済できなくなった場合は私どもから金融機関に保険金をお支払いします。金融機関が自由に金利を設定できるため、自己資金の多い方の金利を低く抑えていることが、利用が増えている理由だと思われれます。

どのタイプの【フラット35】が自分たちに合っているのか、【フラット35】のホームページなども参考にしながら、よく比較検討していただければと思います。





Q 【フラット35】には自治体と連携した制度もあるそうですが、どのようなものなのでしょうか？

A 17年度に新しくできた【フラット35】の「子育て支援型」と「地域活性化型」というもので、子育て支援や都市部からの移住促進、空き家対策などの地域活性化に積極的な市町村と連携し、マイホーム取得者を支援する制度です。例えば、家を新築する子育て中の世帯が市町村から補助を受ける場合、【フラット35】の金利が当初の5年間0.25%引き下げられます。これは【フラット35】Sとの併用もできますので、当初の5年間は【フラット35】Sとあわせて、0.5%金利が下がることとなります。17年の制度開始以来、道内では130件ほどの利用がありました。

子育てをされている方や地方に移住される方が新しくマイホームを取得さ

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型 連携自治体名一覧 (2020年2月時点)

道央エリア	石狩市・江別市・北広島市・砂川市・伊達市・室蘭市・夕張市・浦河町・秩父別町・南幌町・沼田町・むかわ町
道南エリア	北斗市・岩内町・喜茂別町・せたな町
道北エリア	上川町・鷹栖町・当麻町・東神楽町・東川町
道東エリア	池田町・雄武町・置戸町・音更町・標津町・清水町・大樹町・滝上町・津別町・幕別町・芽室町

れる際、住まわれている市町村がこの制度を導入していると、【フラット35】がより使いやすくなります。道内では19年末の時点で、32の自治体と協定を締結しています。私どもとしても、こうした地域の活性化に貢献する取り組みを重視しています。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の対象となる要件などは、自治体によって異なります。詳細については各自自治体のホームページなどでご確認ください。

Q 今の住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる「リバースモーゲージ」が注目されています。仕組みや利用する上でのポイントを教えてください。

A 主にシニアの方に向けた住宅ローンで、住宅や土地を担保に、住まいの購入や住み替え、リフォームなどの資金を融資するものです。住宅金融支援機構の【リ・バース60】は民間の金融機関と提携し、満60歳以上の方を対象に提供しています。毎月の支払いは利息のみで、ご本人がお亡くなりになったときに相続人から一括してご返済いただくか、住宅および土地の売却によって、ご返済していただきます。預貯金を減らすことなく、月々の支払いの負担も少ないため、年金収入で生活されている方でも安心してご利用いただけることが好評なようです。申請件数もかなり伸びていて、19年の実績は18年の倍以上になっています。特に北海道の申請件数が全国的に見ても多いのですが、これはリフォームを目的とした利用が増えていることが考えられます。新しく住宅を取得するためだけではなく、住宅を維持するための資金としても有効に使えることが魅力になっているのではないのでしょうか。

申請件数が伸びているもう一つの要

因が、住宅や土地を売却して債務が残った場合でも、相続された方に返済を請求しない「ノンリコース型」が17年にできたことです。残債務を相続人の方から一括してご返済していただく「リコース型」と比べ、金利は多少高くなりますが、現在では9割以上の方がノンリコース型を利用されています。このように、子育て世代からシニア世代まで、家づくりを支援する様々な住宅ローンがあります。大切なのは、住まいに何を求めるのかということをよく考え、生活設計を立てること。最適な住宅ローンを選択し、理想の住まいの実現に役立てていただきたいと思います。

【リ・バース60】の利用実績戸数(全国)

	2019年4月～12月	対前年同期比
申請戸数	722戸	208.7%