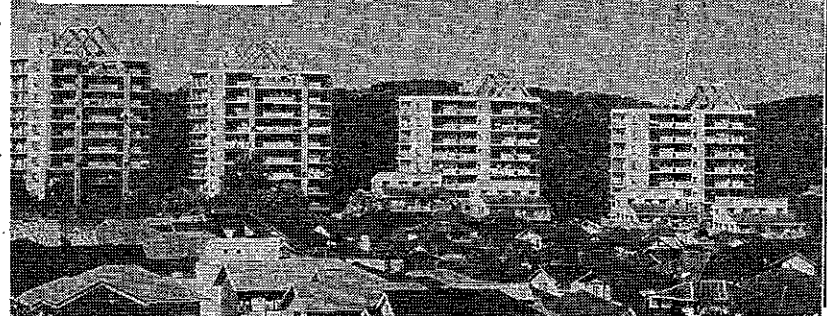


現在でも住宅購入者の5%がロー  
間違いないこの数字はハネ上がる

縦。国債暴落で金利が上がれば  
備えればいいのか大論争

# 「住宅」変動VS固定 「マネーのプロ」 「私ならこうする」



国債暴落、金利上昇危機説が喧しいなか、変動金利と固定金利の長  
一短をレポートした前号記事は、住宅ローンの今後に頭を抱える人た  
ちの間で大きな反響を呼んだ。第2弾の今回は、住宅ローンの見落とされ  
がち盲点をより深く仔細にお伝えしながら、一世一代の借り換え  
タイミングで後悔しないための判断材料を7人のプロたちが提供する。

## 「ボーナス払い」が払えない

いま、住宅ローンを返せ  
ずマイホームを手放す人  
が増えている。不動産競売

ク直後の09年度よりは70  
00件ほど減少したものの  
依然高水準だ。

人が昨年6月あたりから急  
増しています。圧倒的にボ  
ーナス払いができなくなっ  
た人が多い。マンションだ  
と、20戸に2戸が滞納を抱  
えており、1戸(5%)は  
競売に入っている状況です」

関から法的手続きに入る通  
知が来ます。そして半年後  
には競売の手続きに入りま  
す。ただ、最初に通知が来  
た時点で返済方法を変更し  
たり1か月分でも払うこと  
ができれば、法的手続きを  
先延ばしにできる場合もあ  
ります」(瀧氏)

住宅を手放しても、借金  
が残ると悲惨だ。そもそも、  
アメリカの住宅ローンは、

債務者は住宅の処分以上の  
責任を問われないノンリコ  
ースローン(非連及型融資)  
であるが、日本では住宅が  
担保割れしていれば不足分  
の債務を負わなければならない  
リコースローン(連及  
型融資)である。

住宅問題に詳しい神戸大  
学大学院教授の平山洋介氏  
が語る。

「ローン・トゥ・バリエー  
(LTV)、つまり住宅価格  
に対するローンの比率は、  
ドイツでは50、60%程度で  
あるのに対し、日本では1  
00%の場合も多い。だか  
ら、資産価値が下がるとす  
ぐに担保割れになる」

返済できなくなっても金  
融機関に鍵を送って家を出  
れば債務から解放されると  
いうわけにはいかないのだ。  
「任意売却できた場合でも、  
その後は残った借金に苦し  
むケースがほとんど。残債  
が200万、300万なら  
何とか頑張ることもできま  
すが、1000万円以上残  
っている場合は、ほとんどの  
人が自己破産までいきます」  
(瀧氏)

今後、国債暴落、住宅ロ  
ーン金利の上昇が懸念され  
ている。2月2日の朝日新  
聞記事によれば、三菱東京  
UFJ銀行は日本国債の価  
格急落に備えた「危機管理  
計画」を作成しており、2  
016年付近で国債の信用  
が落ちて10年もの国債の金  
利(長期金利)が上昇する

## 「金利は上がっても一年」

では、今後の金利上昇を  
見越して、早めに固定に借  
り換えればいいのかという  
そう単純な問題ではない。  
現在の金利は、優遇金利適  
用で変動型0・875%、  
固定型(35年)2・25%

というの一般的な数字だ  
かつてない低金利時代であ  
るのは間違いないが、固定  
と変動の差約1・5%は、  
数十年後の完済までに数百  
万円の違いにもなりかねない。  
まずは変動派の意見から  
●島中雅子氏(ファイナ  
ンシャルプランナー。以下F  
P)

「過去2回(00、01年と06  
、08年)の金利上昇局面で

おそれがあると予測してい  
るといふ。なお、長期金利  
が上がると、それをベース  
に決められる住宅ローン金  
利も上がることになる。  
仮にそうならば、変動金  
利でローンを組んでいる人  
は財布を直撃する事態とな  
る。今こそ住宅ローン見直  
しのタイミングなのだ。

変動から固定に乗りかえた  
人は約3%の金利で固定に  
してしまつたために今のと  
ころ損になっていきます」

低金利の変動型で繰り上  
げ返済をしながら返済期間  
を短縮してとにかく残債を  
減らすという島中氏の戦略  
は前号でお伝えした通りだ。  
●浅井秀一氏(FP)

「変動金利のベースとなる  
短期プライムレート(短プ  
ラ)は、日銀の政策金利な  
どをもとに各銀行が決ま  
す。長期金利は国債の市場  
価格から算出されますが、  
政策金利は日銀が物価や景  
気の動きをふまえて動かす  
ため、仮に長期金利が上が

っても、景気や物価が上昇  
しなければ政策金利は上が  
らないのです。長期金利も  
21世紀に入ってから2%を  
超えたことがありません。  
まだ青信号で黄色にもなっ  
ていないのに、赤になりそ  
うだからと横断歩道を渡ら  
ないのはどうなのでしょう」

「日銀が政策金利を上げる  
ことができるのは早くても  
15年以降。先月行なわれた  
米国のFOMC(連邦公開  
市場委員会)の見通しが公  
表され、米国の低金利政策  
が14年末頃まで続く可能性  
が高いことがわかりました。  
仮に、米国の政策金利(0・  
25%)を引き上げる前に  
日本銀行が政策金利(0・  
1%)を引き上げれば、米  
ドルよりも円の金利が高く  
なったり金利差がなくなっ  
たりするので、今よりもさ  
らに円高ドル安に振れるこ  
とが予測されます。円高を  
阻止すべき日銀が円高政策  
をとるとは考えられない」

仮に金利が上昇したとし  
ても、慌てる必要はないと  
深野氏はいう。

「過去の変動金利を見ても、  
上がる時は急激に上がっ  
て、高い状態が続くのはせ  
いぜい1年。5年10年続く  
状況は歴史上ありません。  
私が今からローンを組むな  
ら変動を選びます」

変動から固定に借り換え  
るにしても、諸経費がかか  
ることを忘れてはならない。  
まず、信用保証会社への  
保証料が、2000万円の  
20年ローンで約30万円か  
かる。そのほかに、登記にか  
かる司法書士への報酬が5  
万、6万、抵当権の再設定  
にかかる税金に契約書の印  
紙代などで4万、5万円が  
必要になる。

変動型から、変動型と固  
定型のミックスに借り換え  
る場合は、契約書を2本作  
成することになるため、そ  
の分のコストがかさむ。銀  
行窓口での相談から審査、  
再契約まで早ければ2週間  
ほどですむという。  
浅井氏はコストが安いと  
宣伝されている全期間固定  
型「フラット35」の落とし  
穴を指摘する。  
「フラット35(返済期間21

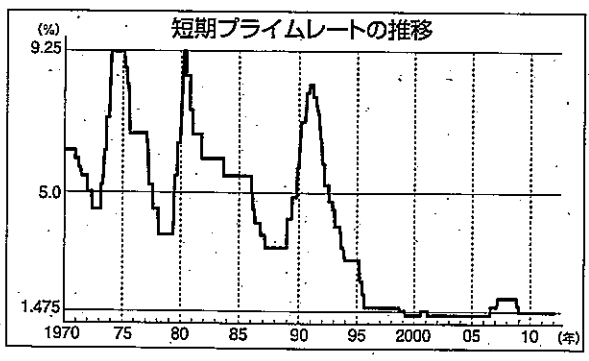
# 週刊ポスト

年以上の最低金利は現在  
2・18%ですが、団体信  
用生命保険の保険料と融資  
の事務手数料が別途必要で  
す。これらを金利換算する  
と、最大で実質0・5%上  
乗せとなる点は理解してお  
く必要があります」

始めるので、短プラが上が  
り始めてから切り替えても  
すでに遅い(紀平氏)

「過去35年間の住宅ローン  
の金利推移を見れば、大き  
く上下しているのがわかり  
ます。今後の35年間の何割  
くらいが今のような低金利  
でいられるでしょうか。将  
来のインフレの可能性は高  
く、そのときは断然固定金  
利が有利になる」と強調す  
る。

「前出の瀧氏も持ち家信仰  
に注意を促す。  
「家賃もローンも毎月の  
支払額は同じ」「賃貸はい  
つまでたつても持ち家にな  
らない」というセールススト  
ークをよく聞きますが、完  
済までたどりつけるかどう  
かが難しい時代です。住宅  
ローンは向こう数十年間の  
家賃を前借りしていること  
になるので、そうしたリス  
クを覚悟のうえで家は買わ  
なければなりません」  
変動か、固定か、はたま  
た賃貸か――選ぶのはあな  
た自身だ。

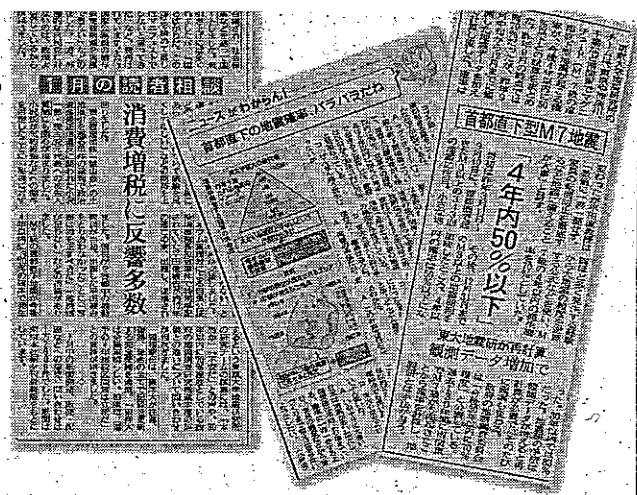


「金融機関は経営難に陥る  
前に確実に住宅ローン金利  
を上げます。気がつけば5  
%を超え、あつという間に  
直近のピーク時(90年)の  
8・9%になってしまいう  
ともあり得る。さらに、長  
期金利のほうが先に上り

「固定型にも3年、5年、  
10年など短期のものもある  
が、期間が終了した時点の  
金利水準で残りの返済方法  
を選択しなければならぬ  
ため、数年後に金利上昇懸  
念がある現時点ではあまり  
意味がないともいわれる。  
借り換え時に、物件の評  
価額が残債以上に下がって  
いるため担保にできないケ

「戦後、政府は住宅建設で  
経済成長を推進し、住宅金  
融公庫(現在の住宅金融支援  
機構)が供給した住宅ロー  
ンが誘い水となって中間層  
の持ち家取得が増えました  
住宅・土地価格の上昇率は  
賃金・物価のそれを上回り  
住宅所有は資産形成の有効  
な手段でした。供給サイド  
にとっても、賃金は資本回

「大新聞の読売が書いたか  
ら大丈夫」という考えで後  
追いついた他メディアも同様  
です。こうした権威主義が  
無責任の連鎖を招き、留保  
条件もありません。4年以内  
に70%という数字だけが  
一人歩きしてしまつたとい  
えるでしょう」  
福島第一原発事故の際に  
は、原発の専門家ではない  
「地震学者」が原子炉の構  
造を解説したり、放射線が  
人体に与える影響を「環境  
学者」が警鐘を鳴らしたり  
と、多くのメディアで門外



「研究機関によって」ぜん  
ぜん違う数字じゃないか」  
と不満を漏らさせている。  
読売は翌5日の「1月の  
読者相談」で、以下のよう  
に報告する。  
「4年以内に約70%の確率  
で発生するという東大地震  
研究所の研究チームの試算  
には、「本当か」「不安だ」  
との声や、30年以内に70%

「過去35年間の住宅ローン  
の金利推移を見れば、大き  
く上下しているのがわかり  
ます。今後の35年間の何割  
くらいが今のような低金利  
でいられるでしょうか。将  
来のインフレの可能性は高  
く、そのときは断然固定金  
利が有利になる」と強調す  
る。

「大新聞の読売が書いたか  
ら大丈夫」という考えで後  
追いついた他メディアも同様  
です。こうした権威主義が  
無責任の連鎖を招き、留保  
条件もありません。4年以内  
に70%という数字だけが  
一人歩きしてしまつたとい  
えるでしょう」  
福島第一原発事故の際に  
は、原発の専門家ではない  
「地震学者」が原子炉の構  
造を解説したり、放射線が  
人体に与える影響を「環境  
学者」が警鐘を鳴らしたり  
と、多くのメディアで門外

「大新聞の読売が書いたか  
ら大丈夫」という考えで後  
追いついた他メディアも同様  
です。こうした権威主義が  
無責任の連鎖を招き、留保  
条件もありません。4年以内  
に70%という数字だけが  
一人歩きしてしまつたとい  
えるでしょう」  
福島第一原発事故の際に  
は、原発の専門家ではない  
「地震学者」が原子炉の構  
造を解説したり、放射線が  
人体に与える影響を「環境  
学者」が警鐘を鳴らしたり  
と、多くのメディアで門外

# 週刊ポスト

「研究機関によって」ぜん  
ぜん違う数字じゃないか」  
と不満を漏らさせている。  
読売は翌5日の「1月の  
読者相談」で、以下のよう  
に報告する。  
「4年以内に約70%の確率  
で発生するという東大地震  
研究所の研究チームの試算  
には、「本当か」「不安だ」  
との声や、30年以内に70%

「過去35年間の住宅ローン  
の金利推移を見れば、大き  
く上下しているのがわかり  
ます。今後の35年間の何割  
くらいが今のような低金利  
でいられるでしょうか。将  
来のインフレの可能性は高  
く、そのときは断然固定金  
利が有利になる」と強調す  
る。

「大新聞の読売が書いたか  
ら大丈夫」という考えで後  
追いついた他メディアも同様  
です。こうした権威主義が  
無責任の連鎖を招き、留保  
条件もありません。4年以内  
に70%という数字だけが  
一人歩きしてしまつたとい  
えるでしょう」  
福島第一原発事故の際に  
は、原発の専門家ではない  
「地震学者」が原子炉の構  
造を解説したり、放射線が  
人体に与える影響を「環境  
学者」が警鐘を鳴らしたり  
と、多くのメディアで門外

「大新聞の読売が書いたか  
ら大丈夫」という考えで後  
追いついた他メディアも同様  
です。こうした権威主義が  
無責任の連鎖を招き、留保  
条件もありません。4年以内  
に70%という数字だけが  
一人歩きしてしまつたとい  
えるでしょう」  
福島第一原発事故の際に  
は、原発の専門家ではない  
「地震学者」が原子炉の構  
造を解説したり、放射線が  
人体に与える影響を「環境  
学者」が警鐘を鳴らしたり  
と、多くのメディアで門外

「大新聞の読売が書いたか  
ら大丈夫」という考えで後  
追いついた他メディアも同様  
です。こうした権威主義が  
無責任の連鎖を招き、留保  
条件もありません。4年以内  
に70%という数字だけが  
一人歩きしてしまつたとい  
えるでしょう」  
福島第一原発事故の際に  
は、原発の専門家ではない  
「地震学者」が原子炉の構  
造を解説したり、放射線が  
人体に与える影響を「環境  
学者」が警鐘を鳴らしたり  
と、多くのメディアで門外

『週刊ポスト』次号(3月2日号)は2月20日(月)発売です 一部地域で発売日  
が異なります