

必見!

8つのこと

必ず知っておくべき
住宅ローンを組む前に
インフレ時代に

すべての人のすべての思いを形にする住宅検索サイト



DX Builders Network が運営する住宅検索サイト「スマログ」は、全国から集めた住宅の画像の中から、好きなイメージを自分専用のマイボードにピン留めしてストックできるサービスです。

あなたの理想のマイハウスがインターネット上で作れるシミュレーション機能もご用意！

スマログはこちらから↓



住まいのスマログ 検索



DX Builders Network について

DX Builders Network は、大きく変わる環境変化に対して常に最適な住まいのご提案を目指し、全国の工務店が新たな技術やデザインを創みだすために集結した建築集団ネットワークです。

「必見！インフレ時代に住宅ローンを組む前に必ず知っておくべき8つのこと」

著・発行元	DX Builders Network
お問い合わせ先	DX Builders Network 事業本部 (株式会社サンクスホーム)
E-mail	info@dxbuilders.jp

※無断転載・複製を禁ず。





CONTENTS

01	金利高騰時の今 知っておくべきこと	04
	1 長期金利と短期金利を知っておく	
	2 変動金利は怖い？	
	3 インフレで貯金が目減りする	
	4 投資でお金を活用する	
02	住宅ローンで正しく知っておくべきポイント	07
	1 家づくりとローンの考え方	
	2 住宅ローンは“借金”ではない	
	3 繰り上げ返済は基本的におすすめしない	
	4 頭金はできるだけ少なく	
03	変動金利と固定金利それぞれのリスク	09
	1 変動金利のリスク	
	2 固定金利のリスク	
	3 固定金利と変動金利どっちがいい？	
04	毎月の返済額は家計全体から	11
	1 家計全体を考える	
	2 光熱費は太陽光発電や蓄電池で圧縮	
05	住宅ローンの評価査定とは	13
	1 審査落ちする主な理由	
	2 私はブラック？	
	3 住宅ローンの審査落ちも個人情報に掲載	
06	まとめ	15

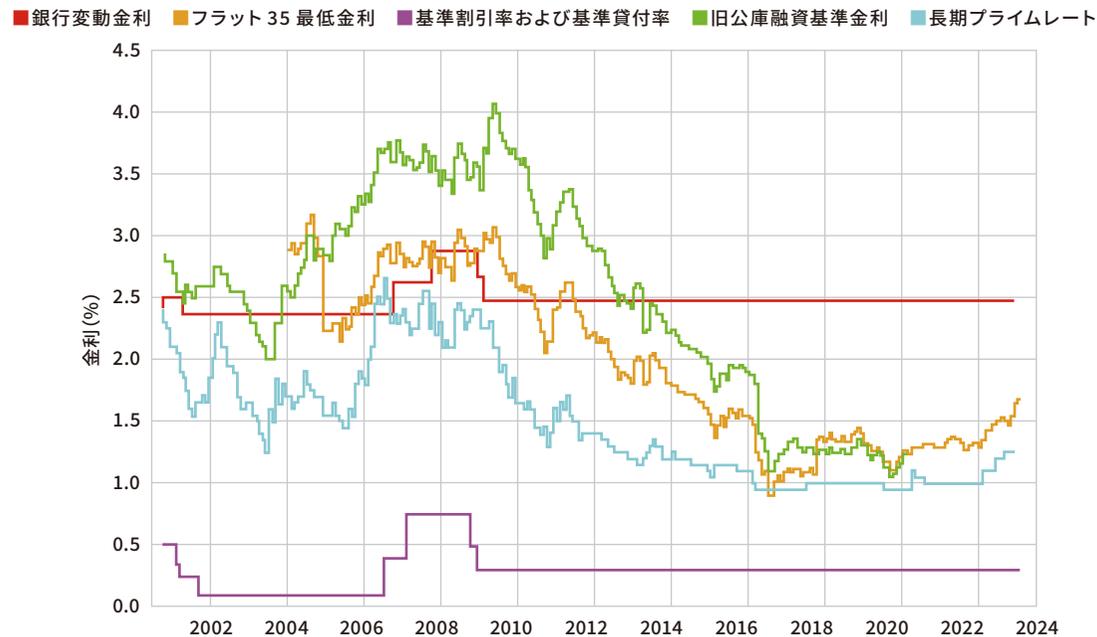


ここ最近、みなさんの普段の生活でも物価が上がっている！
 と感じる事が多くなったのではないのでしょうか。
 今回は、そんな物価が上がって大変な中、
 住宅ローンを組んでも大丈夫？と考えている方にピッタリの内容です。
 こんな大変な時だから、住宅ローンで失敗したくない！と考えている方も多いでしょう。
 令和のインフレ時代において、
 後悔しないために知っておくべき住宅ローンの考え方などをお伝えしていきます。
 まずは、本書でお伝えしたい要点から見ていきましょう。

お伝えしたいポイント

- ✓ 2023年時点、金利は上昇傾向ではあるものの、必要以上に焦る必要はない
- ✓ インフレの世の中では貯金は目減りするため、資産運用を併行してお金を“活用”する
- ✓ 住宅ローンでは、繰り上げ返済はNG・頭金は少なく・資産運用との組み合わせ、この3点が重要
- ✓ 変動金利と固定金利それぞれの正しい知識を持っておくことで、ご家族の考え方に合った正しい選択ができる
- ✓ 住宅ローンの返済額は、家計全般から考えるべきで、現在の賃貸の家賃から考えるのはおすすめできない
- ✓ 住宅ローンは資産である一方、光熱費は出費であり手元に何も残らず、家がなくなるまで払い続けるため、対策しておくことがおすすめ
- ✓ 住宅ローンの審査落ちには理由があり、返済負担率や年齢以外では、クレジットカードのブラック化が身近でリスクがあり、ご自身がブラックかどうか調べることができる
- ✓ 家づくりでは間取りやデザインだけでなく、お金のライフプランまで相談できる会社を選ぶべきである

01 金利高騰時の今 知っておくべきこと



出典：住宅ローン関連の金利推移 E-LOAN
<https://www.eloan.co.jp/home/trendRate.php>

まず上図は、この 20 年の住宅ローン金利の推移です。
 直近 2022 年に入ってから、金利が上昇傾向ではあるものの、過去 20 年の傾向から見ても異常に高騰しているわけではありません。
 ただし、今後はインフレ傾向が世界的にも続くため、引き続き金利が緩やかに上昇していく可能性は否定できません。
 金利差 0.1% と見ると小さな数字に見えがちですが、例えば 3,000 万円の借入れをした時、0.1% の金利が生み出す差はどれくらいなのか見てみましょう。

金利 1%	月々 84,685 円 (総返済額：約 3,556 万円)
金利 1.1%	月々 86,091 円 (総返済額：約 3,615 万円)

※借入額 3,000 万円・返済期間 35 年・金利は 35 年固定と仮定・ボーナス併用無

たった 0.1% の差で 35 年の総返済額で、約 59 万円の差がつきます。
 遅かれ早かれ新築を検討しているのであれば、2023 年時点では単純に早い方がよい可能性が高いものの、焦りは禁物です。

1 長期金利と短期金利を知っておく

一般的に、**固定金利型(全期間・期間選択)の住宅ローン金利は長期金利の影響を受け、変動金利型の住宅ローン金利は短期金利の影響を受けます。**

長期金利とは、お金を貸し出す期間が、1 年以上の場合に適用する金利のことです。

代表例として「**10 年物国債**」(国が不特定多数の人からお金を借りる際、発行される借用証書のこと、10 年で利子が付いた状態で返される)が目安となり、物価の変動・市場の需給バランスなどによって左右されます。

一方、短期金利はお金を貸し出す期間が、1 年以内の場合に適用する金利のことです。

代表例としては「**政策金利**」(日本銀行が一般の銀行にお金を貸す金利のこと)が目安になり、日銀の金融政策によって左右されます。

このように、同じ住宅ローンであっても、金利の基準となる指標が違う、ということを知っておきましょう。

2 変動金利は怖い？

2023 年 1 月時点では、長期金利が上昇傾向のため、固定金利の金利は上昇傾向です。

しかし長期金利の上昇は、変動金利型プランの金利には直接的な影響はありません。

むしろ固定金利の方が直接的な影響を受けるため、固定金利の方が早いタイミングで上昇します。

ただ、長期金利が上がれば、短期金利にも間接的に影響をおよぼすことから、つられて上昇傾向であることは間違いないと言ってよいでしょう。

また、変動金利と言っても実際の返済額の変動は 5 年おきに見直される仕組みになっており、毎月返済額が変わるわけではありません。

金利が上がっているから変動金利は怖い! は早とちりになってしまう可能性もあり、申込時にローンの担当者に相談しながら、市場状況等も含めた総合的な判断をしましょう。



3 インフレで貯金が目減りする

3点目は、そもそもインフレで不安な時代に、住宅ローンを組んでも大丈夫かな？貯金を増やして、安心感を高めたい！という方もいるのではないのでしょうか。

住宅ローンを考える上では、インフレ期の現金価値も理解しておくといでしょう。

物価が上昇すると現金の価値が実質的に目減りするため、保有している現金資産（貯金）の価値が下がってしまいます。

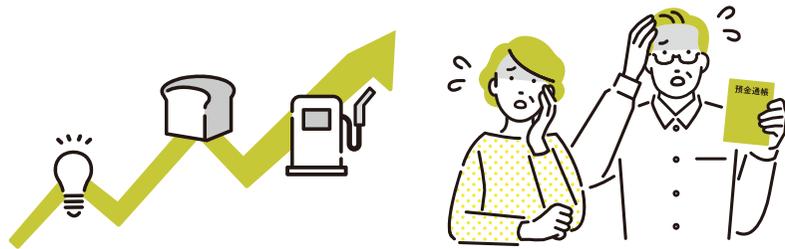
10年後にインフレで物価が2倍になっていると仮定すると、今持っている100万円は、10年後には50万円分の価値になってしまいます。

身近な例にすると、例えば100円で買ったトマトが、10年後に200円になったとします。

そうすると、貯金箱にある100円でトマトが買えなくなる＝お金の価値が下がっている、となります。

必要最低限の貯金は確保しておくにしても、銀行預金などで保有している現金は、インフレの影響で価値が下がってしまうことを知っておくのと同時に、インフレ期には住宅購入価格も上がっていきます。

そのため、お金をたくさん貯めてから家を買おう！と貯金をしながら購入決断を先延ばしにしていると、貯金は実質的に減っていき、購入価格は上がっていく、という悪循環に陥る可能性もあります。



4 投資でお金を活用する

現金が目減りするような状況で、どうすればいいのかわかるか？

様々な方法がありますが、株式投資や投資信託などを活用して、上手にお金を活用することも1つです。

投資は当然、市場の原理でアップダウンする過程で資産が目減りするリスクもあるため、慎重に行う必要があります。

しかし現金で寝かしていても、実質的に減ってってしまうようなインフレの状況であれば、資産運用をすることも選択肢の1つとして悪くないでしょう。



02 住宅ローンで正しく知っておくべきポイント



それでは、ここで本題に戻って住宅ローンで知っておくべきポイントを抑えていきましょう。

1 家づくりとローンの考え方

家づくりをする方の多くが住宅ローンを利用しますが、なぜ多額のローンを組んでまで家づくりをするのでしょうか。それは、マイホームが本当に必要な時に、マイホームを買うためです。

新築を購入される方の多くが、結婚後、もしくは小さなお子さんがいらっしゃる家庭で、一般的にはまだ貯金が少なく、世帯主の収入も上がりきっていない方が多いでしょう。

そんな中、全額貯金で購入できる方は極めて少ないため、住宅ローンを利用します。

仮に30歳で新築を購入できれば、平均寿命まで約50年、マイホームに暮らすことができ、お子さんとの思い出も作れるでしょう。

一方、お金がたまってからマイホームを購入しようと思うと、一般的には定年を迎えたタイミングで退職金もあてにして可能かどうか、となってしまいます。

住宅ローンを35年ちゃんと支払うことができるかな、と不安になる気持ちは痛いほどわかります。

ただ、ローンを組むことをいわずに怖がっていると、マイホームが本当に必要な時期を見失ってしまうことも想定されます。

このような家づくりの根本的な「大切なコト」を踏まえつつ、住宅ローンでの不安を払拭できるような正しい住宅ローンの見方を見ていきましょう。



2 住宅ローンは“借金”ではない

住宅ローンという大きな借金のようなイメージを思い浮かべると思いますが、一般的な借金とは性質が大きく異なります。

借金でも、手元にほとんど残るものがないコト・モノに対してお金を借りる場合(例えばギャンブルに使ってしまうフリーローンなど)と、住宅ローンは大きく性質が異なります。

住宅ローンは完済すれば、ご自身が住まう家・土地(=不動産という資産)という形が残ります。

そのご自身の資産を少しずつ積み上げていくようなイメージで、返済していくのが住宅ローンです。

また、住宅ローンほど安い金利でお金を借りられる機会はないので、正しくお金を理解することで住宅ローンへの恐怖も減るでしょう。

3 繰り上げ返済は基本的におすすめしない

住宅ローンを申し込む際には、団体信用生命保険に加入する場合があります。

団体信用生命保険とは、借主に万が一のことがあった場合、住宅ローンを返済するための生命保険のことです。万が一の際には、この団体信用生命保険で住宅ローンが一括返済されますが、過去に繰り上げ返済した分が戻ってくることはありません。

そのため、現金はできるだけ貯金や資産運用をしながら、住宅ローンは借りたままの状態がもっとも有意義でしょう。

借り入れしている金利が勿体ない!と思う方もいらっしゃると思いますが、借り入れしている金利より、資産運用の利率が上回れば借り続ける方がトクと言えます。

もちろん、投資はリスクもあるため慎重に行う必要がありますので、住宅ローンを借りる銀行に資産運用も同時相談してみてください。

このような理由から、繰り上げ返済は基本的におすすめせず、手元に現金をしっかりとって活用の方が賢明でしょう。

4 頭金はできるだけ少なく

上記と同じような理由で、頭金はできるだけ少なくの方が賢明です。

銀行では頭金は購入価格の10%~20%が目安と案内されることが多いですが、住宅会社と相談して100万円程度に抑えることをおすすめします。

手持ちの現金は、資産運用や緊急時のために取っておくことをおすすめします。

住宅ローンは、借り入れ金利がもっとも低いローン商品であり、ご家族の世帯所得から見て無理がない範囲内で借りておくことをおすすめします。

03 変動金利と固定金利 それぞれのリスク



それでは、実際に住宅ローンのプランを検討する時にまずどちらにするか悩むポイントを解説していきます。

1 変動金利のリスク

変動金利は、固定に比べて圧倒的に金利が安い一方、文字通り金利変動に伴って返済額が変動する可能性がある商品です。

変動金利と聞くと、市場に合わせて金利が変動する=支払額がどんどん変わっていくのでは?と不安になる方も多いのではないでしょうか。ただ、それは誤解です。

変動金利型ローンを正確にお伝えすると、返済途中に定期的に金利が見直されるタイプのローンになります。定期的とは半年ごとになっており、半年ごとに金利の見直しが入ります。

ただ、半年ごとに返済額が変わるわけではなく、実際の返済額の変動は5年ごとに行われることが一般的です。また、どんなにインフレ進行・金利が上がっていても、1回の改定では125%までしか上がらないようになっています。

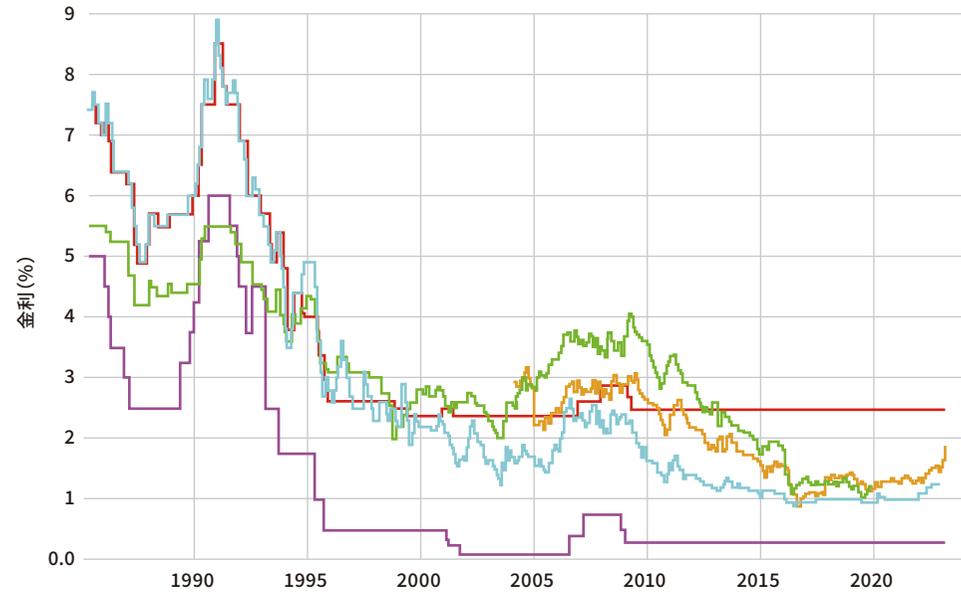
そのため、いきなり支払いが1.5倍や2倍になるわけではありません。

ただし仮に140%まで上がっているとすると、125%との差分である15%分は免除されるわけではなく、次回の更新に繰り越されて最終的には支払う必要がある点がリスクと言えるでしょう。



2 固定金利のリスク

■銀行変動金利 ■フラット 35 最低金利 ■基準割引率および基準貸付率 ■旧公庫融資基準金利 ■長期プライムレート



出典：住宅ローン関連の金利推移 E-LOAN
<https://www.eloan.co.jp/home/trendRate.php>

固定されている安心感はあるつつも、最終的な支払いは変動金利に比べて高くなる可能性が高いことがリスクです。

明確に将来を断言できませんが、バブル崩壊後の約30年を振り返ると、固定金利(10年)が変動金利を下回ったことはなく、どの時点においても変動金利の方が総返済額は低かった、という結論からです。

変動金利のように5年ごとに返済額が上がるリスク(下がる期待も)がない分、余計な心配は不要ですが、総返済額が結局は高かったとなる可能性が高いでしょう。

3 固定金利と変動金利どっちがいい？

最終的にどちらがいいか、はそれぞれのプランのメリット・デメリットを理解して、ご家族の価値観次第です。できるだけ総返済額を抑えたい、という方は変動金利をおすすめである一方、返済額の変動で心配したくない、という方は固定金利がおすすめです。

どちらが良い・悪いというわけではなく、家計全体のこと・家族の将来設計・ご夫婦の考え方をまずは話し合ってみるとよいでしょう。

04 毎月の返済額は家計全体から



今のアパートの家賃と同じぐらい、という感覚で予算を決めている方が多いのではないのでしょうか。実は、それは間違っていないかもしれませんが、もっと賢く考えることができます。

1 家計全体を考える

今、賃貸住まいの方であれば、現在の家賃から単純な逆算をしがちです。しかし、その計算は少しリスクな考え方であることを解説していきます。まず、賃貸から戸建てになった時に「増える出費」と「減らせる出費」、両方あることを知っておきましょう。

賃貸から戸建て所有で増える出費

- ✓ 光熱費の差(現状の賃貸住宅の状況によって、上下どちらも考えられる)
- ✓ 固定資産税が増える
- ✓ メンテナンス費用が増える

賃貸から戸建て所有で減らせる出費

- ✓ 住宅ローン控除(支払った所得税・住民税が返ってくる)
- ✓ 掛け捨ての死亡保険の保険金を下げる(個々の状況を考慮して検討)

このように戸建てを所有する、住宅ローンを組むことで増える費用・減る費用があります。住宅ローンを組む際には、団体信用生命保険にも加入する説明をしましたが、これは生命保険です。今まで生命保険を掛けていたのであれば、ダブルで死亡保険に加入することになるため、死亡に対する掛け捨て保険等は見直してもよいでしょう。元々、若いころから組んでいる保険金が相当安い、積立型で解約しない方がいいという場合を除いて、生命保険の支払いを含め家計全体の調整ができます。

2 光熱費は太陽光発電や蓄電池で圧縮

住宅ローンは返済し終われば、資産として家が残るため単なる借金ではない旨を説明しました。

一方で、住宅に掛かるお金として付きまとう「**光熱費**」は**出費**にあたります。

電気やガスに毎月支払っているお金は、手元に残りません。

それに対して住宅ローンが組めるのであれば、太陽光発電や蓄電池を設置すると月々の光熱費を減らすことができ、住宅ローンを完済すれば資産として残ります。

もちろん 35 年において、パワコンや蓄電池は 1、2 回交換やメンテナンスが入るとしても、太陽光モジュールの寿命は年々増加しているともいわれおり太陽光モジュールの交換は不要である可能性が高いです。

住宅ローンで借入れをして太陽光発電・蓄電池を導入すれば、金利負担以上に家計を助けてくれる存在かつ、資産として手元に残ります。

太陽光発電や蓄電池は、売電で元が取れないという話は視点がズレており、**現在は発電した電気を自家消費することで高い効果**を生み出します。

高くなっている電気代へのもっとも有効な対策であります。

さらに EV(電気自動車)を所有していれば、**発電した電気を車へ充電**することも可能です。

家計全体のコスト(今のガソリン代)を減らす効果もあり、賢く正しい知識を入れることで住宅ローンだけでなく家計全体を助けることになります。



05 住宅ローンの評価査定とは



さて、ここまでインフレ時代において「知っておくべき住宅ローンの考え方」を紹介してきましたが、実際に申込をするときの不安もありますよね。

それはローンの審査に通るかどうか?という不安で、気になる方も多いでしょう。

ここでは、審査に関する内容も見ていきましょう。

1 審査落ちする主な理由

住宅ローンは、銀行がお金を貸しても大丈夫かどうか?の査定をするわけです。

審査に落ちる場合は、明確な理由がありますが、その理由は個々で異なります。

以下は、主な審査落ちの理由になります。

年齢や健康状態	<ul style="list-style-type: none">完済時の年齢が 80 歳ギリギリになっている団体信用生命保険の健康上の理由から
勤続年数・状況	<ul style="list-style-type: none">勤続年数が短い(1 年以内)勤務先の経営状況
転職回数	<ul style="list-style-type: none">これまでに転職回数が異常に多い
信用情報	<ul style="list-style-type: none">過去のクレジットカードやフリーローンの借入返済状況

この中で勤務状況と、信用情報に関して少し解説します。

勤務状況

会社に勤務して最低でも 1 年以上経過していることが基本です。

理由は、**源泉徴収票**もしくは**所得課税証明書**で、申込をされている方の年収状況を確認するからです。ただ、様々な事情で転職して 1 年以内に新築をされる方の場合、フラット 35 を活用するとよいでしょう。フラット 35 は、住宅金融公庫が運用しており、勤続年数が 1 年未満であっても割り返して想定年収を算出してくれる場合もあり、一般的な銀行の住宅ローン商品に比べて敷居が低くなっています。

また、転職回数がこれまでに異常に多い(例えば半年ごとに職を変えているなど)場合、金額云々でなく審査落ちする可能性もあります。

信用情報

これが意外と盲点です。

個人の過去の借入状況は、金融機関が共通して閲覧できるような仕組みになっています。

個人情報を扱う機関は、CIC・日本信用情報機構(JICC)・全国銀行個人信用情報センター(KSC)の3つになっています。

このいずれかの機関を経由し、支払いに関する過去の個人情報照会ができるようになっており、審査の際には必ず延滞状況などを調べます。

2 私はブラック？

クレジットカードの審査に落ちたりする方を、一般的に「ブラック」という言葉で表現します。

ブラックと言うと、高利貸しのような所でお金を借りて延滞するようなイメージがありますが、一般的なクレジットカードやマイカーローンなどでの延滞も対象になります。

残高不足によって、クレジットカードや携帯電話の引き落としが1回でもできなければ、その情報は掲載されます。

この5年ぐらいで1回だけ、ぐらいであれば、それが理由で引かかる可能性は低いですが、年に何回も引き落としできない、その後の支払いも遅いとなればアウトになる可能性が高くなってきます。

不安な方は、CICなど各機関に事前に開示請求を行うとよいでしょう。

個人でも開示請求が可能ですが(1,000円程度の費用と、数週間程度の時間は要します)

借入の情報は、マイカーローン等の遅延情報は5年、債務整理をした場合(ブラック)の情報は最長10年程度残るとされており、大きな債務整理では永久に残るとも言われています。

このように**延滞は軽く考えずに**、残高チェックはしっかりしておきましょう。



3 住宅ローンの審査落ちも個人情報に掲載

住宅ローンの審査がどこかの銀行でダメだった場合、その情報も上記の個人情報に掲載されます。

審査落ちて、違う銀行に知らぬ顔をしてローン申し込みをしても、すぐ判明することと自己申告をしていないと逆効果になる可能性も高く、一発通過しておきたいところです。

06 まとめ



ここまで、インフレ時代に知っておくべき住宅ローンの考え方や、

家計全体の見直しについて紹介してきました。

これまでの、デフレ時代とは異なり貨幣価値が変わっていくリスクも考慮して、

住宅ローンを組む際には資産全体をしっかりと考えておくことが重要になってきます。

住宅ローンは、大きな金額の借入なので皆さん不安になられるでしょう。

しかし、正しい知識を以てすれば、住宅ローンを組んで自己所有の戸建てを持つことは、

資産全体を見直す良い機会になります。



家の間取りやデザインだけでなく、
不安になるお金や将来的なライフプランも

住宅会社へ相談しに行くこと、

そして将来設計まで

安心して任せることができる

住宅会社を選びましょう。

