

住宅ローンを選ぶ前に知っておきたい・・・

これからの金利は どうなる？

周りが変動金利だから
うちも変動金利！
・・・で大丈夫？

金利は上がるの？！
いつから？
どのくらい？



住宅ローンを利用する場合の3つのリスク

⇒ 選択する金利タイプによっては、金利変動リスク(適用金利の上昇に伴い返済額が増えるリスク)をローン利用者が負うことになります。

- 住宅ローンのリスクのうち、生命や火災のリスクと異なり、金利変動リスクは保険ではカバーできません。ご自身のライフプラン等に合った住宅ローン選びが重要です。

生命のリスク

「団体信用生命保険」があります。

火災のリスク

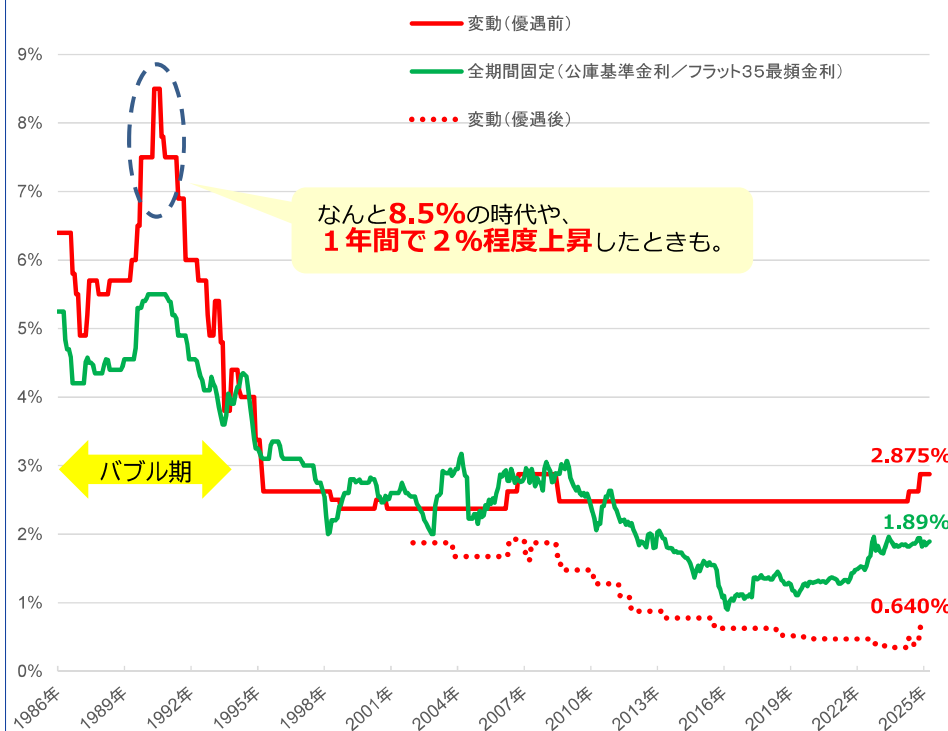
「火災保険」があります。

金利変動のリスク

「保険」はありません。

住宅ローン金利の推移と住宅ローンの金利決定に影響する主な要因を確認しましょう。

これまでの住宅ローン金利推移は？



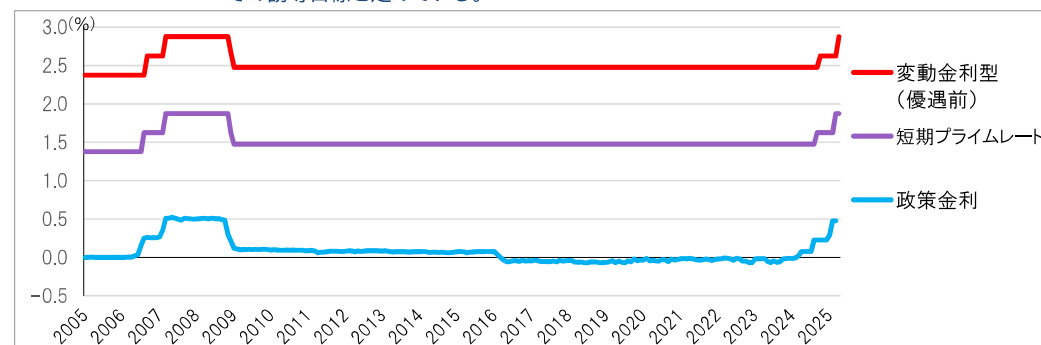
※変動金利型は主要都市銀行ホームページなどにより集計した金利(中央値)で、「変動(優遇前)」は1984年以降、「変動(優遇後)」は2002年6月以降のデータを掲載(以下同様)
※全期間固定金利型は2003年9月までは公庫基準金利、翌月からフラット35金利。フラット35金利は、「借入期間21年以上35年以下 融資率9割以下」の最頻金利を掲載(以下同様)
※本資料のグラフ・図表は、各種資料を基に独自にまとめたものであり、将来の金利を予測するものではありません。

【令和7年9月作成】

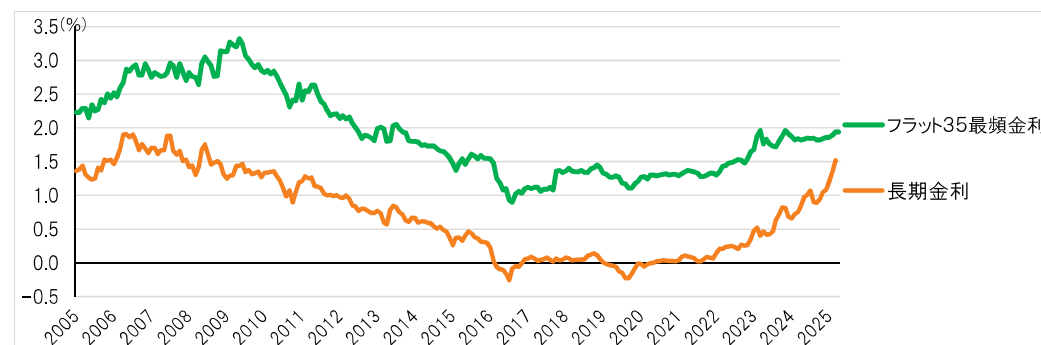
住宅ローン金利決定に影響する主な要因は？

■ 変動金利・・・短期プライムレート・日本銀行の政策金利

短期プライムレート：金融機関が期間1年未満で企業に貸し出す際の最優遇金利(各金融機関が独自に設定)
日本銀行の政策金利：無担保コールレート(オーバーナイト物)のことで、日本銀行は金融政策上の目的達成のために、その誘導目標を定めている。



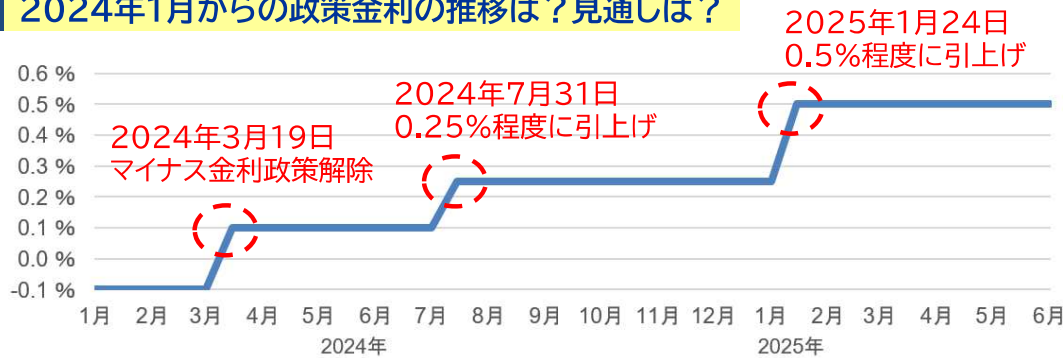
■ 全期間固定金利・・・10年国債の利回り(＝長期金利)



※政策金利(無担保コール翌日物金利)と長期金利は月平均値(以下同じ)
※短期プライムレートは都市銀行が自主的に決定した金利のうち最も多くの数の銀行が採用した金利(以下同じ)

住宅ローン金利はこれからも上がるの？ ⇒ 今後の動向は不透明ですが、金利変動リスクを踏まえて自分に合った金利タイプを選びましょう。

2024年1月からの政策金利の推移は？見通しは？



- 日本銀行は2024年3月にマイナス金利政策を解除し、**1年弱で0.6%程度の利上げ**を実施。
- また、これまで示してきた経済・物価の見通しが実現していくとすれば、「**引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことになる**」としている。
- 日本経済の将来予測を行っている**専門家の多くが今後1年程度での政策金利上昇を予測**※。

※ESPフォーキャスト調査(民間エコノミストへのアンケート調査)における政策金利の予測 [日本経済研究センター 2025.9.16公表]

	0.5 ~ 0.6%	0.6 ~ 0.7%	0.7 ~ 0.8%	0.8 ~ 0.9%	0.9 ~ 1.0%	1.0 ~ 1.1%	1.1 ~ 1.2%	1.2 ~ 1.3%	1.3 ~ 1.4%	1.4 ~ 1.5%	1.5 ~ 1.6%	回 答 数
2026年 6月末	2		22		3	10						37
2026年 12月末	1		9		4	15	1	5			1	36

変動金利型の適用金利が上昇した場合に返済額はどれくらい増える？

<シミュレーション条件>

借入額4,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、当初金利0.5%

		<パターン①> 金利上昇がない場合	<パターン②> 借入から3・5・7年目(2年毎)に 0.5%ずつ適用金利が上昇した場合	<参考> フラット35を1.94%で利用し、当初5年間 年1.0%の金利引下げを受けた場合
		全期間：0.5%	1～2年目：0.5% 3～4年目：1.0% 5～6年目：1.5% 7年目以降：2.0%	1～5年目：0.94% 6年目以降：1.94%
毎月の 返済額	当初5年間	10.4万円	10.4万円	11.2万円 (+0.8万円)
	6～10年目		12.2万円 (+1.8万円)	12.9万円 (+2.5万円)
	11年目以降		13.2万円 (+2.8万円)	
総返済額		4,361万円	5,332万円 (+971万円)	5,299万円 (+938万円)

※赤字は金利上昇がない場合との比較。返済額は5年毎に見直し、1.25倍ルールを適用して試算。

Check! 住宅ローン関連の参考情報のお知らせ

➤ もっと金利や住宅ローンの選び方について知りたい方へ



住宅金融支援機構 公式ホームページ
金利タイプ選びのポイントを解説



住宅金融支援機構 公式YouTubeチャンネル
住宅ローン選びに関するFPの解説動画などを配信

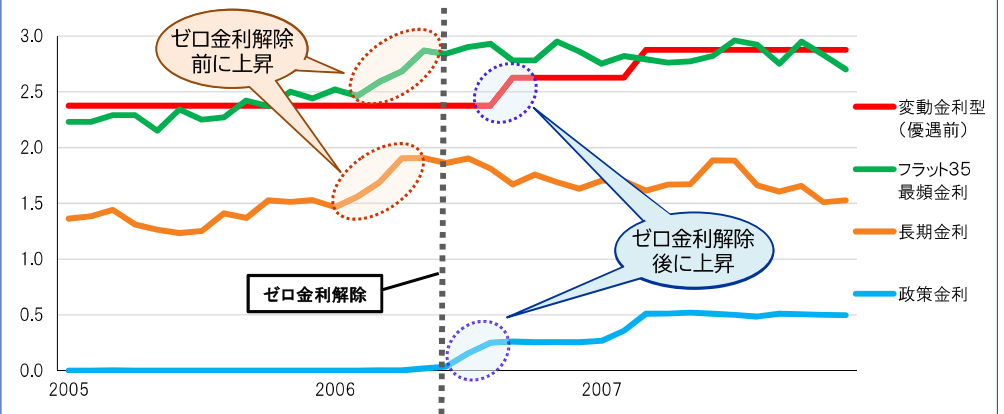
➤ 住宅ローンの返済額など
シミュレーションをしたい方へ



住宅金融支援機構 公式ホームページ
金利タイプごとの返済プランの比較などが可能

変動金利で借りて、金利上昇前に固定金利に借り換えることは可能？

<2006年政策金利変更時の住宅ローン金利等の推移>



はじめは変動金利で借りて、金利が上昇したら固定金利に借り換える…
という方法では、金利変動リスクを避けられない場合があります。

自分に合った住宅ローンの金利タイプを選びましょう！

- 住宅ローンには代表的な3つの金利タイプがあります。それぞれの特徴を知り、ご自分のライフプラン等に合わせて選びましょう。

	変動金利タイプ		固定金利タイプ
	変動金利型	固定金利期間選択型	全期間固定金利型
特徴	金利情勢の変化に伴い、返済途中でも借入金利が変動 	「当初〇年間〇%」など、一定期間固定金利が適用 	借入時に返済終了までの借入金利が確定
メリット	○ 一般的に固定金利タイプより低い金利が設定 ○ 借入後に市中金利が低下すると返済額が減少	○ 一般的に固定金利タイプより低い金利が設定 ○ 固定金利期間終了後に市中金利が低下すると返済額が減少 ○ 固定金利期間中は返済額が確定	○ 借入時に借入期間全体の返済額が確定 ○ 借入後に市中金利が上昇しても返済額には影響なし
デメリット	○ 借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加 ○ 借入時に将来の返済額が確定せず、返済計画が立てにくい。 ○ 借入後に市中金利が急上昇した場合、未払利息が発生する場合あり	○ 固定金利期間終了後に市中金利が上昇すると返済額が増加 ○ 借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定せず、返済計画が立てにくい。	○ 一般的に変動金利タイプより高い金利が設定 ○ 借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。