

今月の
テーマ

健全な家計と賢い選択のために… Part.2

2023年がスタートし、日銀は1/19～20に開いた金融政策決定会合で、大規模緩和を修正する方針を決めた。従来0.25%程度としてきた長期金利の変動許容幅を0.5%に拡大すると発表したのだ。“だから何なのだ”という声が聞こえそうだが、ところがどっこい私たちの暮らしにとっても大事件なのである。とりわけ住宅ローンを返済中の方や、これから住宅を購入しようという方にとっては無視できない問題だ。黒田総裁は修正理由を「市場機能の改善を図るため、利上げではない。」と説明しているが、市場は事実上の利上げであると受け止めているようだ。“何だか面倒臭い話で、難しくて良くわからない”と思われる方も居るかもしれないが、今後の私たちの暮らしに大きな影響を及ぼしかねない事件だけに、無関心ではられないのである。

実際、市場では長期金利が急上昇し、それを受け、為替市場では円安だった傾向が一気に円高へと進んだ。円安が進むと、輸入に依

存する商品は値上がりし、消費者物価が上がっていく。逆に、円高が進むと、輸入品を通じて国内物価を引き下げる効果が期待でき、外国製品が安く買え、海外からの投資資金が流入し、債券や株式の価格を押し上げることになる。どっちにしたって、程々というものがある。急激な乱高下は市場に悪影響を及ぼしてしまう。また、歴史的なインフレの中にあって、海外では大幅な利上げに動くなか、日銀は金融政策で長期金利を人為的に押さえつけていたが、ここにきて「市場機能が大きく損なわれる状況が出てきた」（黒田総裁）と説明している。そこで、長期金利の変動許容幅を0.5%に拡大するとの発表がされたことにより、世間は大きくざわついているのである。これまで、住宅ローンを借りる側にとっては低い金利で借りられていたが、この先どうなるのか…？「変動金利」や「選択型」でローンを組んでいる方にとっては無関心ではられないようだ。

Vol.165

知恵袋

生活

生活に
何かと役立つ
連載コラム

つぶやきがんちゃん

今月も
つぶやき
ます！

つぶやき
がんちゃん



齋藤 廣勝
(さいとう ひろかつ)
株式会社トータルライフサポート
代表取締役

- ・CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
- ・1級ファイナンシャルプランニング技能士
- ・日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
- ・住宅ローンアドバイザー
- ・金融広報アドバイザー

住宅ローン金利見直しは今後どうなる？

これまで住宅ローン金利は、日銀のマイナスイ金利政策の影響を受け、さらには銀行間の住宅ローン獲得競争の激しさもあり、異常とも言えるくらい過去の最低水準で推移してきた。こと変動金利にあっては、住宅ローン控除の1・0%。現在は0・7%を下回る状態で推移していた。ローンを組んだおかげでその金利差がプラスに働いていたため、ローンが利益を生んでいたのである。しかし、今後はどうだろうか…？

一方、長期金利については、日銀が政策を転換して実質的な金利引き上げ方向にかじを切ったため、全期間固定などの固定金利は上昇していく可能性もありそうだ。約10年にわたる大規模緩和によっての低金利は、借りる側にとって大きな恩恵をもたらしてきた。長く続いたこれらの政策によって、多くの方が金利の水準を“こんなもの”と思い込み、ある意味、金利感覚はマヒしていても言えるのではないだろうか…！世界的な金利上昇傾向の中にあって、日本の長期金利にも影響が出始め、住宅ローン金利も動き始めてきた。今のところ、変動金利には大きな動きはないようだが、今年4月には日銀黒田総裁が任期満了を迎え、新総裁の元での金融正常化（今は異常）に踏み込むかもしれない。そうなるのであれば、変動金利の上昇が始まらないとは限らない。いずれにしても、今が異常な状態であり、早いか遅

保険と暮らしの相談センター

あなたの夢の実現へのお手伝い!!

相談
メニュー

- ☑ 家計の総合診断(ライフプラン)
- ☑ 保険加入・見直し(生命保険・損害保険)
- ☑ 住宅取得、住宅ローンの見直し
- ☑ 子どもの教育資金計画
- ☑ 年金・老後資金計画

お気軽にご相談ください。



株式会社 トータルライフサポート

〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22
● 営業時間 / 9:30～18:00(土・日・祝9:30～17:00)
● 定休日 / 水曜日

TEL 018-827-7611

Fax 018-827-7610

URL <http://tls-akita.co.jp>



詳細はホームページでも
ご覧いただけます。

いかは別として金利上昇は避けられないのかもしれない。金利の上下の傾向は、下降するときは緩やかな感じだが、いったん上昇に転じるとその足は速い。

金利が上がるとどうなる？

金利が上がれば当然に返済額が上がることは承知のことと思うが、その影響度はそれぞれが契約するタイプや返済期間によって異なる。また、返済開始からの経過年数によっても大きく異なる。返済開始後間もないケースでの影響は大きく、同じ金利でも返済期間が短くなっていれば影響は少ない。その差は、毎月の返済金額における元本部分と利息部分の違いによるものだ。金利上昇での影響度合いを経過年数と金利に合わせた返済金額の変化を表にまとめたので参考にしていただきたい。例えば3000万円のローンを組み5年経過後に1.0%だった金利が3.0%に上昇したとすると、8万4686円だった返済額が10万4033円になる。(実際には「5年ルール」や「12.5%ルール」という、急激な返済額増加を一定期間抑える仕組みがあるのだが、これらについては次号で詳しく説明することにしてしよう。)5.0%の金利ともなると、にわかに「信じられない」と思われる方も居ると思うが、私が20代の時に組んだ住宅金融公庫の金利は当初が5.5%で11年後には7.3%になるというものであった。昔話になってしまうが、その当時を知っている方にとっては

現実の金利だったのである。返済期間が長く残っていて、金利上昇時の影響が大きいと考えられる方は、「借換え」や「条件変更」、「繰上げ返済」などを検討する必要があるのかもしれない。ただし、都合よくこのパターンに収まるとは考えにくいので、金融機関やFPなどの専門家に相談し、シミュレーションしてほしい。一例として、固定期間5年の後に金利が1.5%→5.0%に変更になった場合の返済金額を、金利毎の返済額をシミュレーションしてみた。

当初のローンの前提条件

借入金額:3000万円
返済期間:35年
返済方法:元利均等返済
ボーナス返済無し
当初金利:1.0%
当初返済月額:84,686円

金利	返済月額
当初1.0%	84,686円
1.5%の場合	90,868円
2.0%の場合	97,319円
3.0%の場合	104,033円
4.0%の場合	125,701円
5.0%の場合	141,342円

今後住宅ローンを借りる人は

今後住宅を取得し、住宅ローンを組む予定の方は、それぞれのローンのタイプの違いや、金利の違いなどの十分な調査と検討をしていただきたい。住宅ローンの契約時は当たり前であるはずの、それぞれのローンの違いを十分に理解されていない方もいるようだ。当初

の提示されたプランの返済額が、変動する可能性があることを想定しないまま「これなら払っていけるとばかりに決めてしまっている方もいるようだ。変動金利型では半ばごとに金利が見直される点、固定金利選択型の場合は、固定期間が終了した後は当初の優遇金利が適用されない点など、しっかりと押さえておかなければならない。まずは、今後の住宅ローンにおける判断に必要とされる基本的な知識を押さえておくことが必要だ。

住宅ローンの基本知識

【全期間固定金利型】

住宅ローンの金利タイプの中で、借入時の金利が返済開始から終了まで固定されているものが「全期間固定金利」だ。借入期間中の金利が変わらないため、毎回の返済額や総返済額が借り入れた時点で確定するため、その後の経済情勢の影響などを受けない。このタイプを選ぶ基準は、今後の金利が上昇する局面では全期間固定が有利となり、返済額が変わらないため返済計画が立てやすいと言える。しかし、金利が下降したとしても返済額は下がらないというデメリットもある。代表的な全期間固定金利の住宅ローンは、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して取り扱う「フラット35」が一般的だ。また、民間金融機関が独自に扱うところもあるが、多くはない。

【固定金利期間選択型】

基本的には変動金利型に分類されるべきであるが、「固定金利期間選択型」とは、借入後一定期

間(3年・5年・7年・10年)は金利が固定され、その間の返済額の変動はない。固定期間が短ければ金利は低く、固定期間が長くなる程金利は高くなる。固定期間終了後は、固定金利・変動金利を改めて選択できるが、何も手続きをしなれば、自動的に変動金利に変更され、その場合の適用金利は基準金利(店頭金利)となってしまう。金融機関によっては、固定期間終了後も特約で一定の割引率を定めているケースもあるが、いずれにしてもそれまでの優遇金利は適用されないため、返済額が急上昇してしまう事態にもなりかねないので注意が必要だ。3年・5年・7年・10年のどのタイプを選ぶかは、返済期間の長さや金利の動向によって判断されるべきであるが、それぞれの違いを理解し、しっかりとシミュレーションした上で決定するべきだ。

【変動金利とは】

変動金利とは、文字通り一定期間ごとに金利が変動する仕組みのことで、適用金利は半年ごとに見直され、多くの場合は4月と10月に見直しが行われ、翌々月から適用されるが、返済額がすぐに変わるわけではなく5年ごとに変更されるといったものだが...

来月号は

またまた、誌面が足りなくなってきました。金利が変動する仕組みや、今後の判断のための情報などの続きは来月だよ...