

2024年7月 日銀追加利上げ

金利のある世界での的確な住宅ローンの選び方



2024年8月

1. 金利の種類（短期金利と長期金利）

短期金利(政策金利) = 金融機関間の貸出金利
(1年未満の金利)

- 金融機関は、手元資金の余剰・不足に応じて日々お互いに貸し借りしています。
- この短期金融市場で流通する資金の量や需給の逼迫具合に応じて、貸し借り期間（1～12か月）ごとの金利（短期金利）が決まります。
- 例えば、景気が良くなり、多くの人がお金を必要とするようになると、資金を融通し合う短期金利は上昇します。

日々お金の過不足を調整
(貸借金利↑↓)



短期金融市場
(コール市場・CP市場・債券レポ市場)

➡ **変動金利型住宅ローンに影響**

長期金利 = 国債利回り
(1年以上の金利)

- 金融機関を中心とした債券投資家は、財務省が発行した国債を日々売り買いしています。
- 国債取引市場における需給に応じて国債価格が決まり、この価格とクーポンから長期金利（1～40年）が決まります。
- 例えば、不景気から安全資産の国債を購入する投資家が増えると、国債価格は上昇し、金利（国債利回り）は下がります。

日々国債を売り買い
(国債価格↑↓⇒国債利回り↓↑)

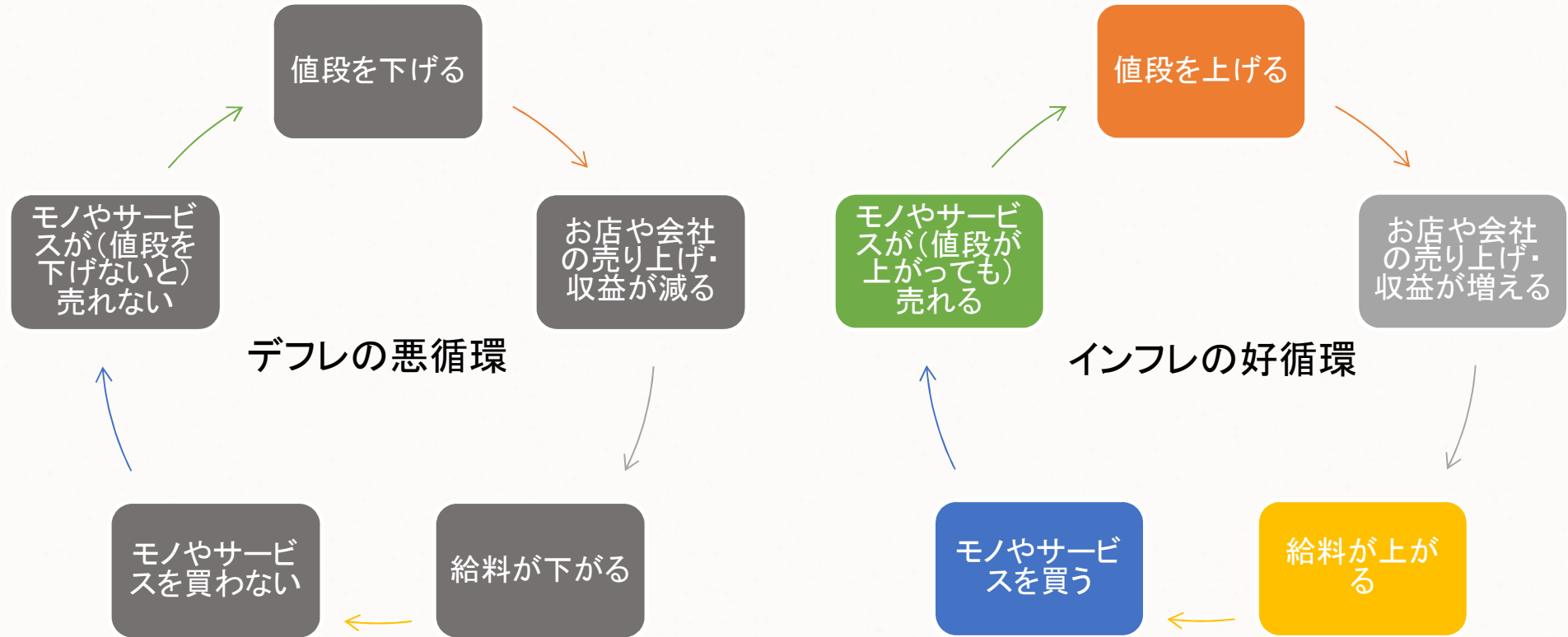


国債取引市場
(1年～40年物)

➡ **固定金利型住宅ローンに影響**

2. 日銀の金融政策について

日本銀行の目的 = 「物価の安定」と「金融システムの安定」です。



日銀は、賃金上昇を伴う形で、毎年2%程度の物価が安定的に上昇する経済社会を目指し、金融政策を決定しています (賃金と物価の好循環)



2024年3月の金融政策決定会合においてマイナス金利政策の解除し、**7月31日には政策金利を0.25%程度へ引き上げることを決定**しました (次ページ参照)。

3. 金融政策の枠組みの見直し（2024年7月）

2024年7月金融政策決定会合での決定内容①：金融市場調節方針の変更

経済・物価の
状況

- 経済・物価は、これまで示してきた見通しに概ね沿って推移、賃上げの動きに広がり
- 輸入物価は再び上昇に転じており、先行き、物価が上振れするリスクには注意

今後の物価等
の見通し
(展望レポート)

政策委員見通しの中央値（対前年度比、%、括弧内は4月からの変化）

	2024年度	2025年度	2026年度
実質GDP	0.6 (▲0.2)	1.0 (—)	1.0 (—)
消費者物価 (除く生鮮食品)	2.5 (▲0.3)	2.1 (+0.2)	1.9 (—)
(参考) 除く生鮮 食品・エネルギー	1.9 (—)	1.9 (—)	2.1 (—)

物価のリスク・バランス



2%の「物価安定の目標」の持続的・安定的な実現という観点から、金融緩和の度合いを調整

決定事項
(利上げ)

短期金利（無担保コールO/N物）：「0.25%程度」に引き上げ（従来は「0～0.1%程度」）

今後の利上げ
等の考え方

- 実質金利は大幅なマイナスが続き、緩和的な金融環境は維持 → 経済活動をしっかりとサポート
- 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

(資料) 日本銀行「金融政策の枠組みの見直し(2024年7月)」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

3. 金融政策の枠組みの見直し（2024年7月）

<植田総裁記者会見7/31(抜粋)>

○ 今後の利上げに対する考え方について

「経済・物価の情勢が私どもの見通しに沿って動いていけば、今回、物価見通し、経済見通しもですけれども、ほとんど変更していないわけですが、引き続き金利を上げていくという考えでおります。その際に0.5%は壁として意識されるかというご質問だったと思いますが、そこは特に意識しておりません。」

○ 住宅ローンの支払い等の生活への影響について

「確かに、今回利上げを致しますと、短期プライムレートが場合によっては少し動いて、それが変動金利型の住宅ローンの金利に跳ねるということも考えられます。ただし、これは一方で、賃金上昇が続くという見通しの中でこういう利上げの判断になっているということと、変動金利型住宅ローンについて、いわゆる5年ルールのようなものがありまして、金利自体が上がっても[元]利払い額は5年間据え置かれるというものが多くというふうに認識しています。そうしますと、5年間賃金が先に上がっていったら、その後、利払い額が上がるということで負担もかなり大きく軽減されるというふうに認識しています。」

<内田副総裁講演内容8/7(抜粋)>

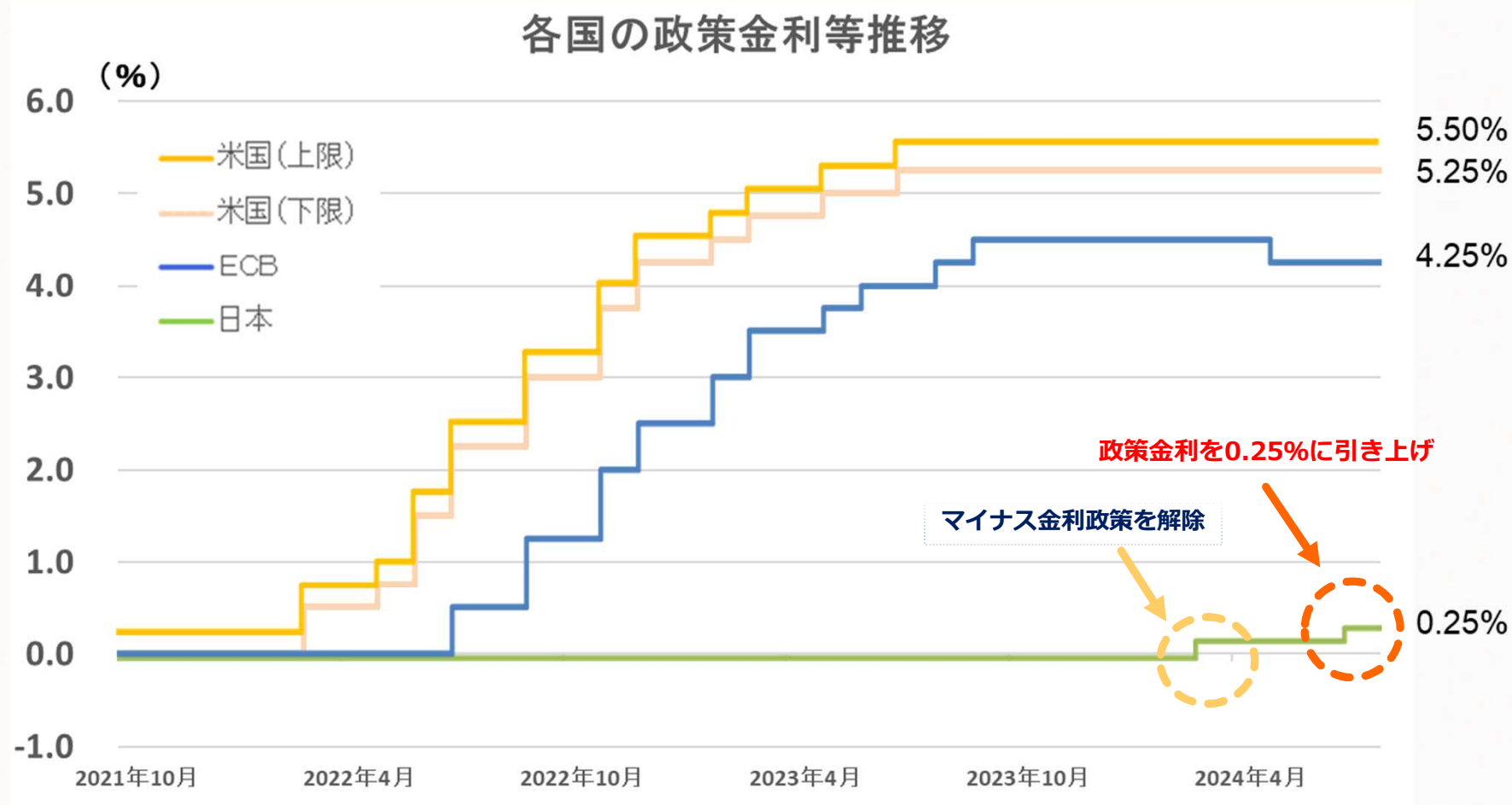
○ 短期政策金利の引き上げに関して

「先行きにつきましては、結論から申し上げますと、内外の金融資本市場の急激な変動がみられるもとので、当面、現在の水準で金融緩和をしっかりと続けていく必要があると考えています。」

「市場の変動の結果として、見通しやその上下のリスク、見通しの確度が変われば、当然金利のパスは変わってきます。もともと、欧米の利上げプロセスとは異なり、わが国の場合、一定のペースで利上げをしないとビハインド・ザ・カーブに陥ってしまうような状況ではありません。したがって、金融資本市場が不安定な状況で、利上げをすることはありません。」

4. 各国の政策金利の推移

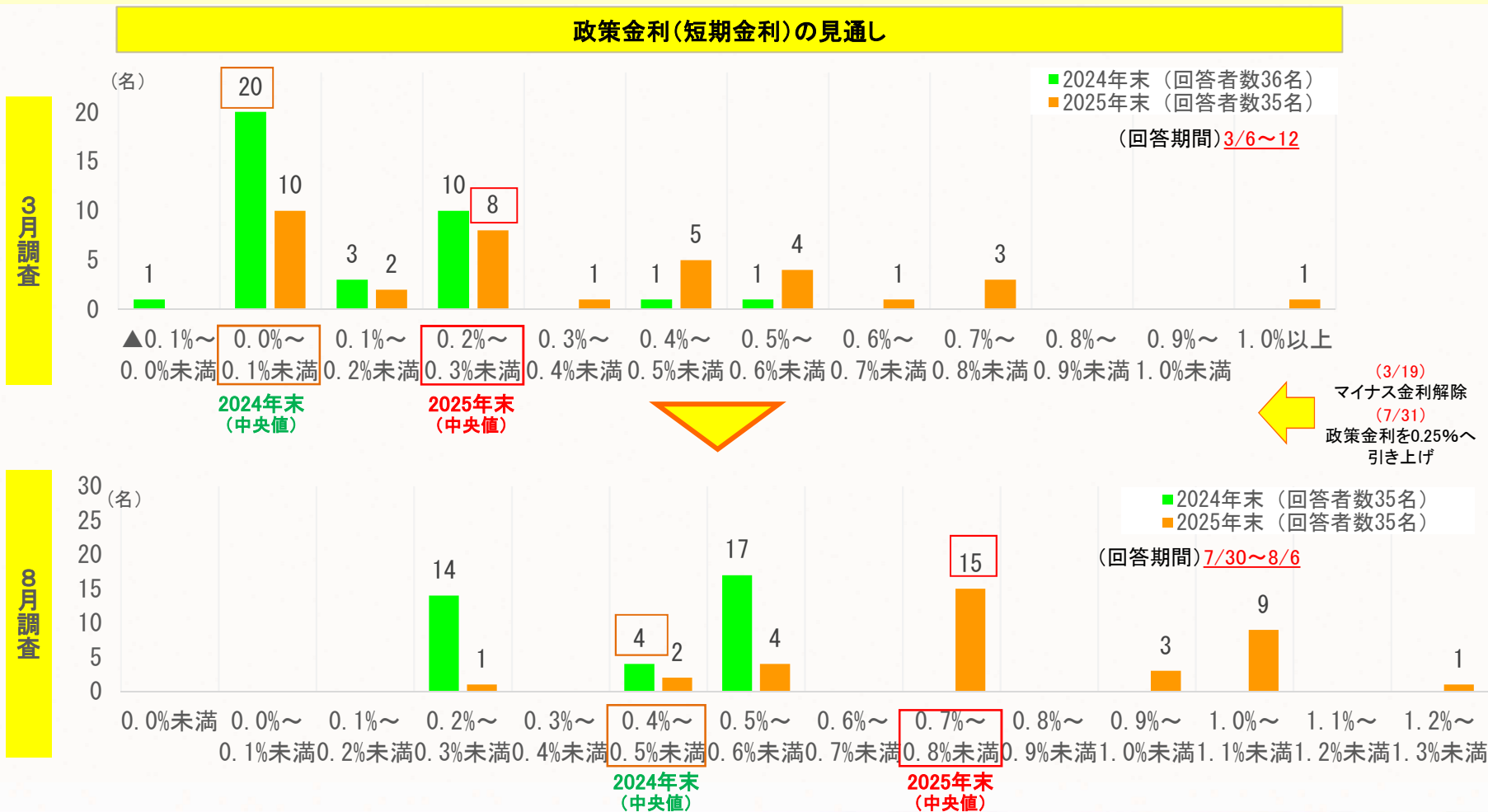
- 欧米の中央銀行は、急激なインフレを抑制するため、政策金利を急ピッチで引き上げ後、据え置き
- 日銀は2024年8月に政策金利を0.25%に引き上げたものの金利の差は開いたまま



資料:各国中央銀行ホームページより作成

5. 今後の政策金利見通し

- ✓ 公益社団法人日本経済研究センターがエコノミスト約40名を対象に実施した「ESPフォーキャスト調査」では、3/19に行われた金融政策の変更及び今後の利上げ可能性を踏まえて、政策金利の見通しが上方修正されている。
 - (2024年3月調査) 2024年末の政策金利「0.0%~0.1%未満」 2025年末の政策金利「0.2%~0.3%未満」
 - (2024年8月調査) 2024年末の政策金利「0.4%~0.5%未満」 2025年末の政策金利「0.7%~0.8%未満」 (いずれも中央値)



(出所) 公益社団法人日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査」(2024年3月・8月)を基に当機構作成
 ©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

6. 長期金利の見通し（～2025年度）

- ・ 内閣府公表の2024年1-3月期GDP 1次速報を踏まえた各機関の長期金利の見通し
- ・ 2024年度 平均 1.01%、最高 1.21%、最低 0.86%
- ・ 2025年度 平均 1.24%、最高 1.45%、最低 1.05%

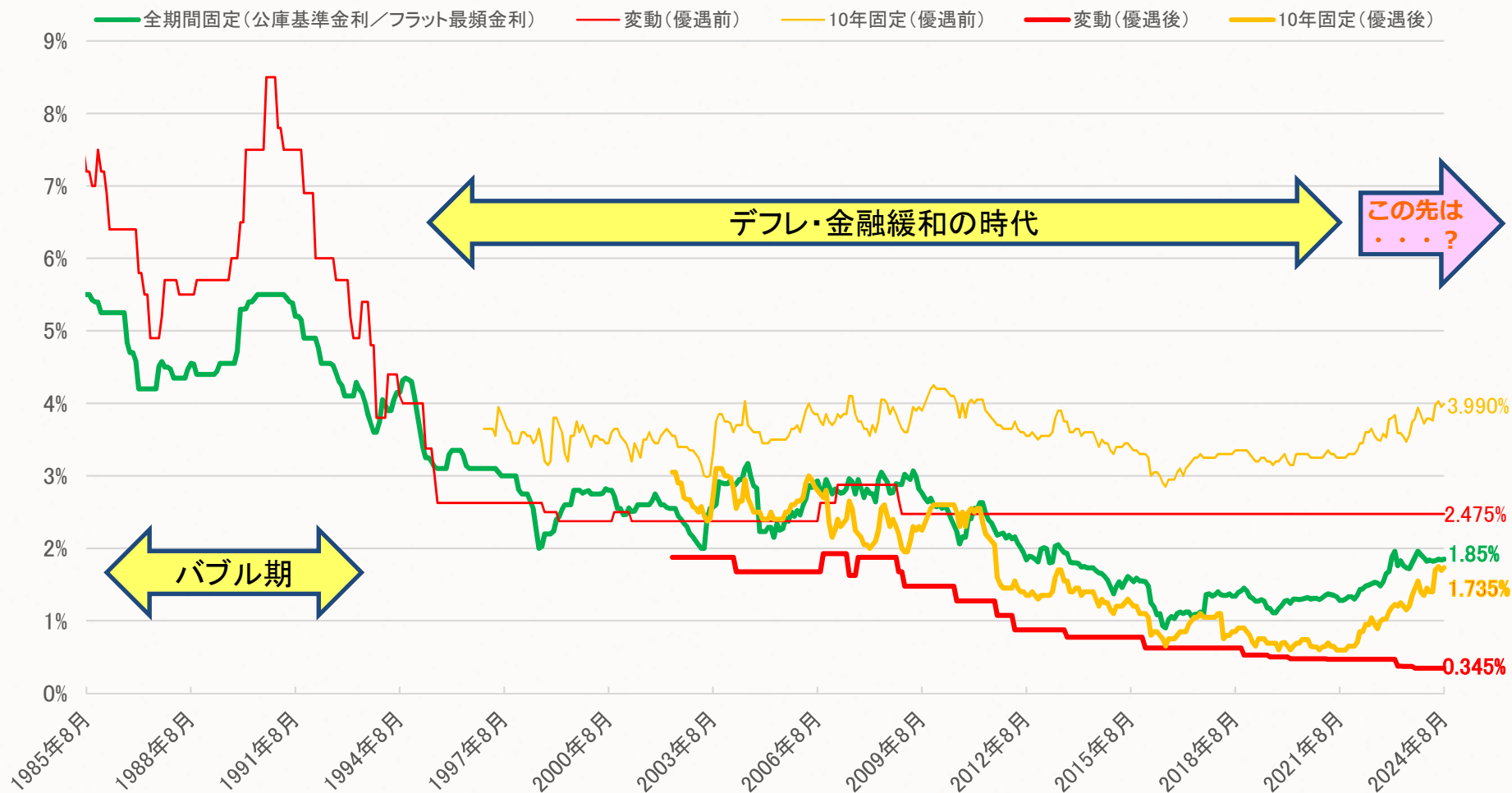
出所、機関名 (8機関)	公表日	2024年度					2025年度				
		4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	平均 (予測)	4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	平均 (予測)
農林中金総合研究所	5/21	0.85	0.90	0.95	1.00	0.93	1.10	1.15	1.20	1.20	1.16
三井住友信託銀行調査部	5/22	0.76	0.83	0.90	0.97	0.86	1.01	1.04	1.06	1.09	1.05
アジア太平洋研究所	5/29	0.863	0.905	1.051	1.131	0.988	1.169	1.262	1.275	1.407	1.278
ニッセイ基礎研究所*	5/17	0.9	1.0	1.1	1.1	0.9	1.1	1.2	1.2	1.2	1.1
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	5/17	0.89	1.00	1.05	1.10	1.011	1.20	1.20	1.25	1.25	1.225
三菱総合研究所	5/17	—	—	—	—	1.05	—	—	—	—	1.45
三菱UFJ銀行	5/31	0.9	1.1	1.2	1.2	1.1	1.3	1.4	1.5	1.5	1.4
日本経済研究センター*	5/28	0.900	1.329	1.320	1.287	1.209	1.275	1.238	1.237	1.227	1.244
平均		0.87	1.01	1.08	1.11	1.01	1.16	1.21	1.25	1.27	1.24
最大		0.90	1.33	1.32	1.29	1.21	1.30	1.40	1.50	1.50	1.45
最小		0.76	0.83	0.90	0.97	0.86	1.01	1.04	1.06	1.09	1.05

* ニッセイ基礎研究所・日本経済研究センターは、店頭基準気配

長期金利も
上昇する見通しがなされています。

資料：各機関ホームページ

7. 過去の住宅ローン金利推移



※優遇前の10年固定の金利は1997年1月以降、優遇後の変動及び10年固定の金利は2002年6月以降のデータを掲載（住宅金融支援機構調べ）
 ※全期間固定金利は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、融資率9割以下」の最頻金利

8. 金利動向を踏まえた住宅ローンの選び方



住宅ローン選びは次を確認しながら進めましょう。

- ①各金利タイプのメリット・デメリットやリスク
- ②お客さまにあった金利タイプの選び方
- ③住宅ローン金利が途中で上昇した場合の返済額比較

9. 金利タイプのメリット・デメリット



変動金利タイプと固定金利タイプのメリット、デメリットは次のとおりです。

	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	<p>金利情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ</p> <p>金利</p> <p>借入期間</p>	<p>「当初〇年間〇%」など、一定期間固定金利が適用されるタイプ</p> <p>金利</p> <p>固定金利期間</p> <p>借入期間</p>	<p>借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ</p> <p>金利</p> <p>借入期間</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○一般的に固定金利タイプより金利が低く設定されている。 ○借入後に市中金利が低下すると返済額が減少する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○一般的に固定金利タイプより金利が低く設定されている。 ○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する。 ○固定金利期間中は返済額が確定できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ○借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。 ○借入後に市中金利が上昇しても返済額は影響しない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 ○借入時に将来の返済額が確定しないので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がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○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する。 ○借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。 	<ul style="list-style-type: none"> ○一般的に変動金利タイプより金利が高く設定されている。 ○借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。

10. 変動金利タイプのリスク



変動金利タイプの住宅ローンでは、借入時より大きく金利が上昇すると未払利息が発生する場合があります。

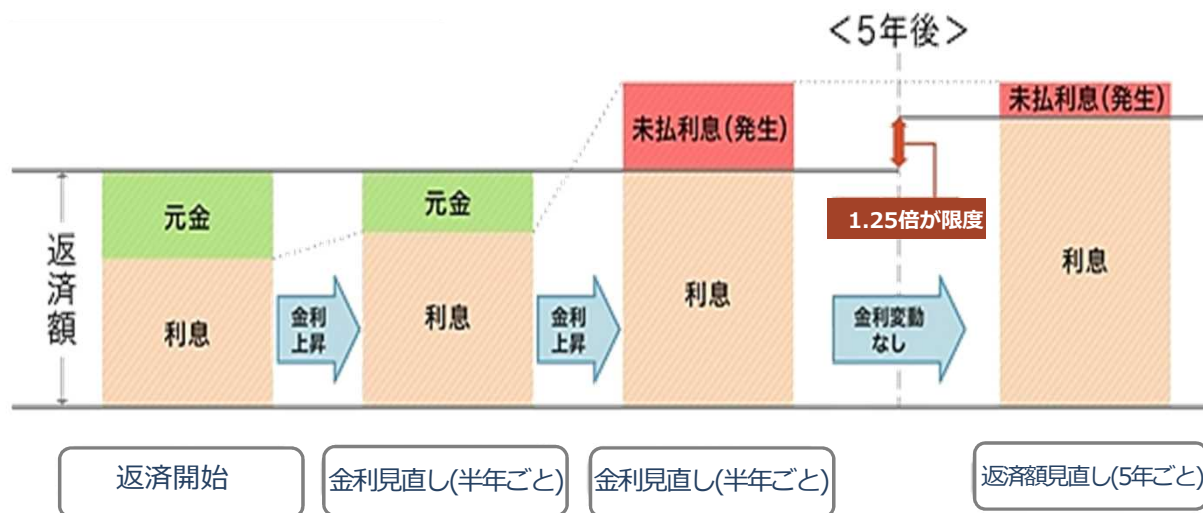
Q1 未払利息とは？

一般的に金利は半年ごと、返済額は5年ごとに見直されます。返済額が見直されない5年間に市中金利が急上昇すると、利息部分の金額が返済額を上回ることがあり、この上回った部分の金額が一般的に「未払利息」と言われています。

Q2 未払利息が発生するとどうなる？

未払利息が発生すると、元金は減らなくなり、利息だけを返済していく状態になります。また、完済時等に未払利息を返済する必要が生じます。

● 未払利息のイメージ図



11. 住宅ローンを選ぶ際のリスク



住宅ローンには次のようなリスクがあります。
生命のリスクや火災のリスクは保険でカバーできますが、**金利変動のリスクは保険ではカバーできません**。そこも念頭におきながら検討を進める必要があります。

生命 のリスク

返済中に万一のことがあったら、残った家族が心配だ…。

「保険」があります。→「**団体信用生命保険**」

団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合には、保険金が債務に充当されるため、以後の住宅ローンの返済が不要となります。

火災 のリスク

大切なマイホームが火災で…。

「保険」があります。→「**火災保険**」

火災保険にはさまざまな商品がありますので、ご事情に合った商品をお選びください。

金利変動 のリスク

市中金利が変動したら、返済中の住宅ローン金利はどうなるの…

金利変動のリスクが →「**保険**」はありません。

- 変動金利タイプの住宅ローンの場合は、返済中に借入金利の見直しがあるため、借入金利が上昇し、返済額が増える可能性があります。
- 固定金利タイプの住宅ローンの場合は、返済中に市中金利が低下しても、借入金利の見直しがされないため、借入時の金利（返済額）のまま返済が続きます。

12. お客様にあった金利タイプの選び方

金利タイプの特徴を踏まえ、ライフプラン等に合った「金利タイプ」を選びましょう。



●金利タイプを選ぶに当たって
考慮しておく必要があること

- ① 家計の状況（見通し）
- ② 借入の条件（返済期間、借入額等）
- ③ 返済期間中のライフプラン など



13. 住宅ローンの10年後の残高



借入残高の推移を把握している人は少ないかもしれません。
借入れから10年後の残高を見てみましょう

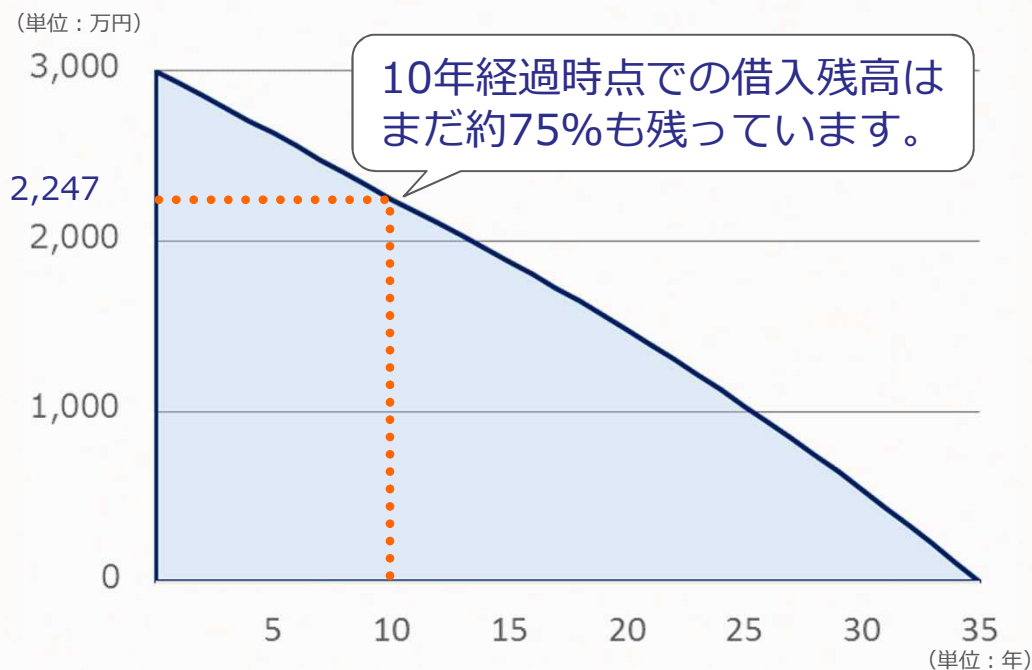
<シミュレーション条件>

借入額3,000万円、元利均等返済、ボーナス返済なし、繰上返済なし

借入期間35年

借入金利 1～10年目まで 年1.0%

11～35年目まで 年2.0%と仮定



point 1 10年後の借入残高

左記のシミュレーションでは、10年経過時点で約75%の残高が残ります。

point 2 10年後の金利

金利が大幅に上昇した場合には、返済額も大幅にUPする可能性があります。逆に、金利が下がっていれば返済額が下がる可能性があります。

point 3 10年後の家計収支の状況

10年後はお子さまの教育費で支出が増えるのか、お子さまが巣立って支出は減るのかなど、具体的に考えましょう。

14. 住宅ローン金利が途中で上昇した場合の返済額



変動金利が途中で上昇した場合は返済額が増加しますので、繰り上げ返済等に対応できるようにしておくことが重要です。

<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%

① 35年間金利が上昇しなかった場合

② 借入から3年目に0.5%金利が上昇し、その後8・13年目（5年毎）に0.5%ずつ金利が上昇した場合

③ 借入から3・5・7年目（2年毎）に0.5%ずつ金利が上昇した場合

		パターン① 金利上昇がない場合	パターン②	パターン③	(参考) フラット35を1.82%で利用し、当初5年間1.0%金利引き下げを受けた場合の例
毎月の返済額	当初5年間	10.4万円	10.4万円	10.4万円	11.0万円 (+0.6万円)
	6～10年目		11.3万円 (+0.9万円)	12.2万円 (+1.8万円)	12.6万円 (+2.2万円)
	11～15年目		12.2万円 (+1.8万円)	13.2万円 (+2.8万円)	
	16年目以降		13.0万円 (+2.6万円)	〃	
総返済額		4,361万円	5,165万円 (+804万円)	5,332万円 (+971万円)	5,197万円 (+836万円)

※赤字は、金利上昇がないの場合との比較です。返済額は5年毎に見直し、1.25倍ルールを適用して試算しました。

※住宅金融支援機構が将来の金利予測を行うものではありません。

15. 金利ある世界を想定したシミュレーション

- みずほリサーチ&テクノロジーズによる、日銀が2024～2026年にかけて3カ月ごとに0.25%Ptずつ利上げを実施し、政策金利が2026年末時点で2.75%、長期金利（10年国債利回り）が2026年末に3.5%まで高まると想定した場合のシミュレーション
- 2027年度には、**変動金利型住宅ローンが3.1%、固定金利型住宅ローンが4.7%**になると試算

図表 3 金利の想定（年度平均値）

	2022年度実績値	2023年度	金利のある世界			
			2024年度想定値	2025年度想定値	2026年度想定値	2027年度想定値 (最終到達値)
政策金利	▲0.1%	▲0.1%	0.6%	1.6%	2.6%	2.8%
長期金利	0.3%	0.6%	1.4%	2.4%	3.3%	3.5%
預金金利 (普通)	0.001%	0.001%	0.1%	0.3%	0.4%	0.4%
預金金利 (10年定期)	0.4%	0.4%	1.0%	1.7%	2.4%	2.5%
住宅ローン金利 (変動型)	0.4%	0.4%	1.0%	2.0%	2.9%	3.1%
住宅ローン金利 (固定型)	1.6%	1.8%	2.6%	3.6%	4.5%	4.7%

(注) 住宅ローンの固定金利はフラット35の最低金利（借入期間21年以上35年以下、融資率9割以下）、変動金利は主要都市銀行の優遇幅適用後金利。2023年度は2023年4月～2024年1月の平均値。預金・住宅ローン金利は、政策金利・長期金利に合わせて2026年末に上昇が終了すると想定しているが、年度平均で見ると2027年度まで上昇し続ける格好になる

(出所) 日本銀行、財務省、住宅金融支援機構、主要都市銀行より、みずほリサーチ&テクノロジーズ作成

(出所) みずほリサーチ&テクノロジーズ「金利上昇は家計にとってプラスかー「金利のある世界」における家計への影響試算ー」(2024年4月2日)
<https://www.mizuho-rt.co.jp/publication/report/2024/pdf/insight-jp240402-2.pdf>

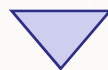
※この資料は、みずほリサーチ&テクノロジーズのレポートを引用したものであり、住宅金融支援機構が将来の金利予測を行うものではありません。

16. 金利上昇局面での注意点



金利上昇局面では、当初変動金利で借りて、金利が上昇した時に固定金利に借換えるという方法では金利上昇リスクを避けられないことがあります。

固定金利型住宅ローンは、将来の物価上昇率や経済成長等を反映しやすいため、変動金利型住宅ローンに先行して金利が変動します。

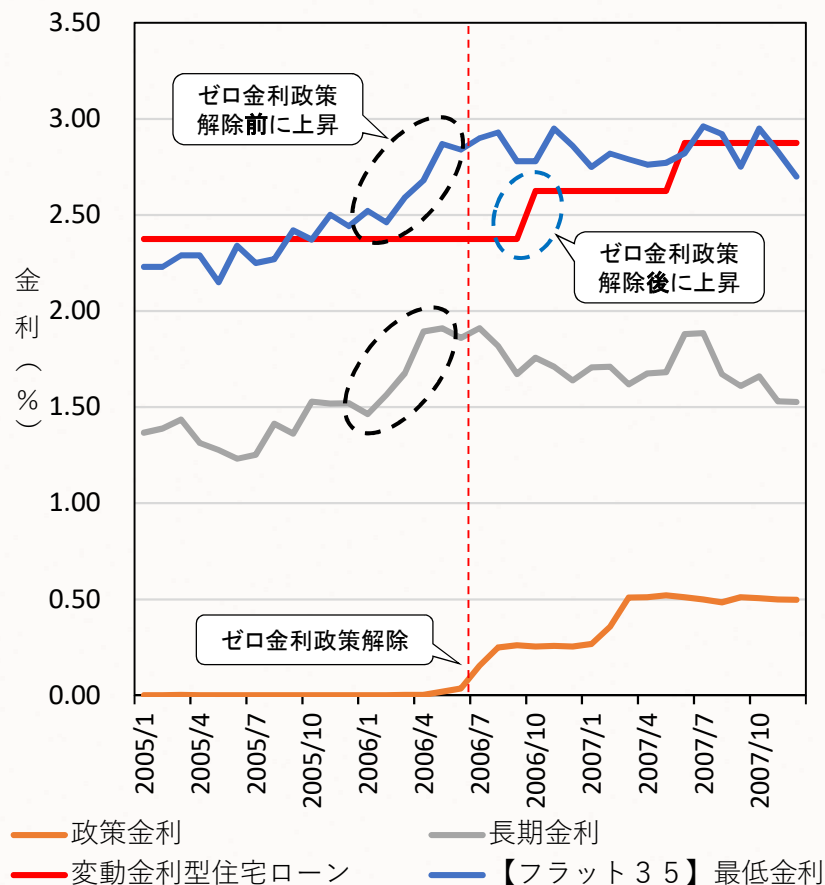


2006年のゼロ金利政策解除時は、変動金利型に先行して固定金利型の金利が上昇しました。

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換える…という方法では、金利上昇リスクを避けられない場合があります。

- ・長期金利は月中平均値
- ・政策金利(無担保コール翌日物金利)は月中平均値(日本銀行HP)
- ・変動金利型住宅ローンは主要都市銀行HPIにより集計した金利(平均値)
- ・【フラット35】最低金利は買取型の返済期間21年以上35年以下の場合の最低金利(【フラット35】の金利は取扱金融機関によって異なります)
- ・このグラフは住宅金融支援機構が各種資料をもとに独自にまとめたものであり、住宅金融支援機構が将来の金利予測を行うものではありません。

2006年ゼロ金利政策解除時の住宅ローン金利の動き



(参考) アメリカと日本の住宅ローン選択の違い

アメリカでは**金利変動リスクの回避を前提として固定金利が選択**されている。

アメリカ

- ・「**30年固定**」の利用が**9割超**
- ・「**30年固定**」の金利は約**7%**
- ・基本的に借入当初は**固定金利で借り入れを行い、金利変動のリスクを回避する傾向あり**

日本

- ・「**変動型**」の利用が**9割超**
- ・「**変動型**」の優遇後金利は約**0.4%**
- ・長期間超低金利が続いたことにより、借入当初に金利変動リスクを考慮しない傾向あり

(参照) ニッセイ基礎研究所「住宅ローンの固定金利利用率、アメリカが9割超に対して日本は1割未満にとどまるー日本では低金利が続いていたからなのか」(2023年11月8日)をもとに作成



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構