

ご自身に合った金利タイプの 住宅ローンを選びましょう



2023年6月作成



住宅ローンを選ぶにあたって

- 住宅の購入を検討する際、**住宅選びと同じくらい大切なことが「住宅ローン選び」**です。
- **住宅ローンは、数十年にわたる長いお付き合いになりますので、慎重にローンを選択しましょう。**
- 今回は、ご自身に合った金利タイプの住宅ローンを見つけていただくため、**知っておくと良い情報**をお伝えします。
- 住宅ローンを検討する際の参考として是非ご活用ください。



住宅ローン選びは次を確認しながら進めましょう。

【その1】

- ・金利タイプの違いがあること、それぞれのタイプの特徴を知ろう。

【その2】

- ・ご自身に合った金利タイプの選び方を考えてみよう。

【参考資料】

- ・住宅ローンにまつわる基礎知識を知ろう。

【その1】金利タイプの特徴を知ろう



住宅ローンの金利タイプは、大きくわけて2つあります。
変動金利タイプは返済期間中に金利が変更される場合があります。
固定金利タイプは返済が終了するまでの金利が確定します。
どちらの金利タイプにもメリット、デメリットがあります。
次のページで詳しく見ていきましょう。

変動金利タイプ

(変動金利型・固定金利期間選択型※)



※変動金利タイプには、次の2種類があります。

変動金利型	固定金利期間選択型
金利情勢の変化に伴い返済の途中で借入金利が変動	「当初〇年間〇%」など、一定期間固定金利が適用

固定金利タイプ

(全期間固定金利型)



【その1】金利タイプの特徴を知ろう



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可能性がある。 	<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。

(参考) 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。

【その2】自分に合った金利タイプの選び方（例）



金利タイプの特徴（その1）を踏まえ、ご自身の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

返済額が増えても返済できる場合

例：毎月の家計に余裕がある、貯蓄が多いなど、
ある程度返済額が上がっても返済が継続できるケース など

借入額が少ない場合

例：いざというときに繰り上げ返済ができるケース など

借入期間が短い場合

例：ある程度返済額があがっても、返済期間が短いため
返済が継続できるケース など

返済額が増えると返済が難しくなる場合

例：家計的に余裕がない、貯蓄が少ないなど、
少しでも返済額が上がると返済ができなくなるケース など

将来的な支出の増加が見込まれる場合

例：お子様の成長に伴い将来的に教育費の増加が見込まれるため
住宅ローンの額は固定させておきたいケース など

今のうちに返済額を確定させておきたい場合

例：今後の金利情勢に関係なく、住宅ローンの額は固定させたいケース など

両タイプのメリットの一部を活かしたい場合

ライフプラン等にあった金利タイプ

▶ 変動金利タイプ

▶ 固定金利タイプ

▶ ミックスタイプ
[変動金利タイプ
+
固定金利タイプ]

借換え

金利情勢の変化
や最新のライフ
プランに応じて
それぞれ別の金
利タイプに借り
換えすることも
できます。



住宅ローンを選ぶにあたって

- ・住宅ローンは長きにわたるお付き合いですので、**将来のライフプランを見据えた検討が重要**です。
- ・借入前に、**返済プラン比較や資金計画診断**を実施してみましょう。
- ・住宅金融支援機構ホームページでは**2つのシミュレーション**を用意しています。ぜひご活用ください。

資金計画診断シミュレーション ▶



返済額比較シミュレーション ▶



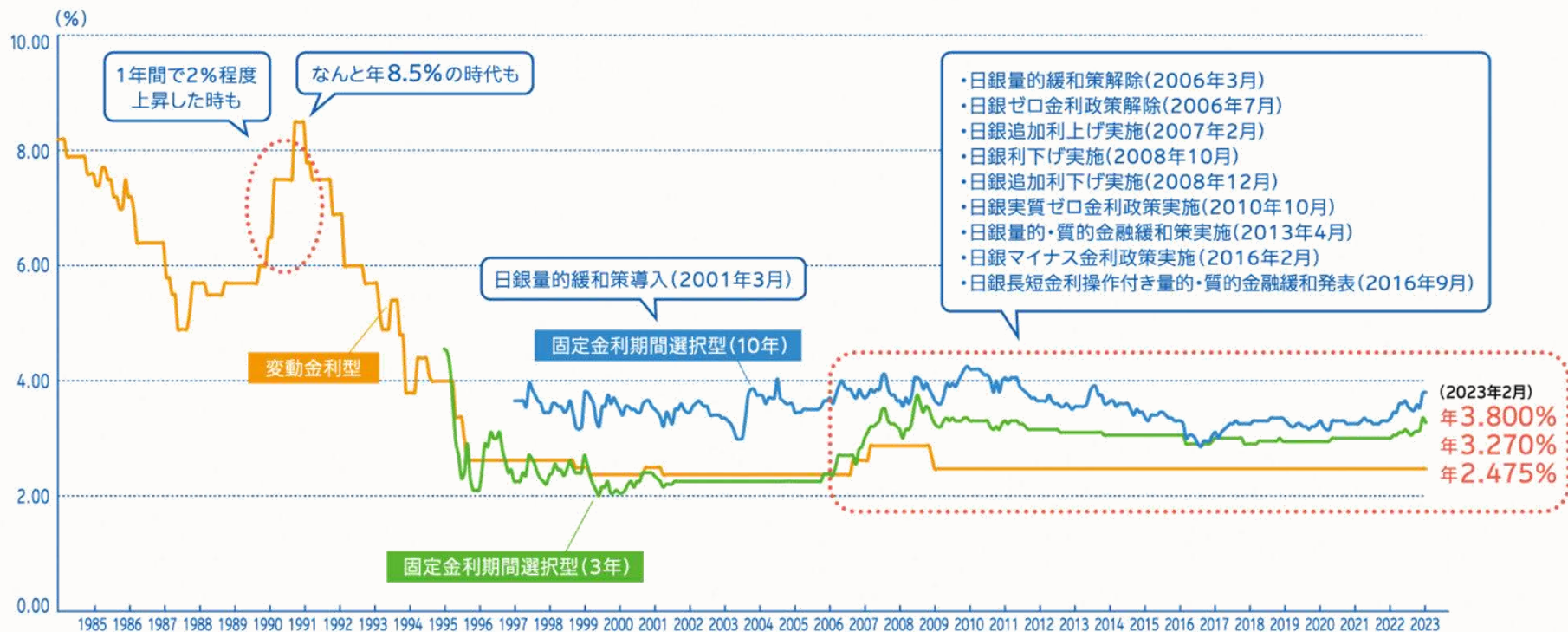
- ・最後に、**金利タイプ以外の商品性の違い**（金利の優遇内容、団体信用生命保険、手数料など）も**大事な要素**として確認しておきましょう。

参考資料

(参考) 住宅ローンの基礎知識を知ろう① (過去の金利推移)



住宅ローンの過去の金利推移を確認しましょう。
下図は、民間金融機関の住宅ローン（変動金利など）の金利グラフです。
約30年の間に大きく金利が変動したことがわかります。



*主要都市銀行のホームページなどにより集計した金利(中央値)を掲載しています。なお、「変動金利型」は1984年以降、「固定金利期間選択型(3年)」は1995年以降、「固定金利期間選択型(10年)」は1997年以降のデータを掲載しています。

*このグラフは、住宅金融支援機構が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。

(参考) 住宅ローンの基礎知識を知ろう② (返済額)



毎月の返済額をイメージしてみましょう。
変動金利タイプで返済期間中に金利が変更された場合は、返済額も変更されます。
固定金利タイプは借入時の金利で借入期間全体の返済額が確定されます。

○1,000万円あたりの返済額 (めやす)

金利	毎月の返済額	金利	毎月の返済額	金利	毎月の返済額
0.50%	25,958円	2.50%	35,749円	4.50%	47,325円
0.75%	27,078円	2.75%	37,103円	4.75%	48,885円
1.00%	28,228円	3.00%	38,485円	5.00%	50,468円
1.25%	29,408円	3.25%	39,893円	5.25%	52,074円
1.50%	30,618円	3.50%	41,329円	5.50%	53,701円
1.75%	31,857円	3.75%	42,790円	5.75%	55,350円
2.00%	33,126円	4.00%	44,277円	6.00%	57,018円
2.25%	34,423円	4.25%	45,789円	6.25%	58,707円

※元利均等返済、ボーナス返済なし、借入期間35年として試算

※住宅金融支援機構が将来の金利を予測するものではありません。試算結果の数値は概算です。

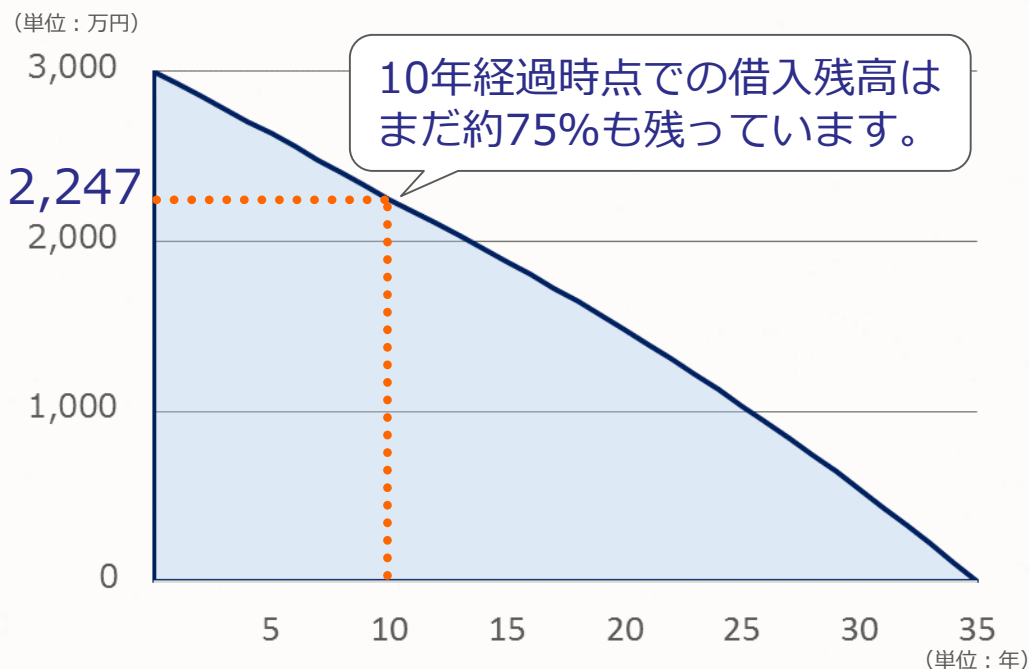
(参考) 住宅ローンの基礎知識を知ろう③ (10年後の残高)



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。



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構
