

ひこうき雲

円安暴調が定着しつつある現在、金利はすぐには上がらないが35年の長丁場を考える！
金利上昇やリスクに違いが、一方的な見方ではなく将来展望も必要に。

住宅ローンの固定型と変動型の違い！

「固定型」金利の上昇が
続いている現状の分析。

先月に引き続き、今月も住宅資金の金利動向についてお伝えしたいと思えます。
円安傾向が続いており金融機関が住宅ローンの金利を引き上げる動きが目立っています。ローンの種類によって動向が異なりますから、その特徴を知っておかれる必要があります。
なぜ、住宅ローン金利が引き上げられる傾向になっているのか理由から考えてみましょう。
住宅ローンには主に3種類あります。1・全期間固定型と2・固定期間選択型、3・変動型の3種類です。
1の「全期間固定型」は、「フラット35」等のような返済の全期間返済するまで金利が変わらないローンです。
2の「固定期間選択型」は、当初の一定期間、金利も一定で、その後、新規金利に移行する金利タイプです。
3の「変動型」は、半年ごと

なぜ、長期金利が上昇しているのでしょうか？

住宅ローンの金利は、各金融機関が市場の金利等を参考に決めます。
固定型の金利は債券市場の国債利回りなどを参考に、足元で長期の国債の利回りが上昇したことを反映しました。大手銀行の「全期間固定」の適用最優遇金利は年1.25〜1.8%程度です。比較

に、その時々々の金利動向で金利を見直します。
主に2月以降に上昇している金利は「全期間固定型」や「固定期間選択型」で、固定期間が10年というような長期間、金利が一定のローンです。ロシアがウクライナに侵攻し、石油・ガス危機が叫ばれるなど、国際関係にも影響を受けており、それに連動して我が国の20年に渡る「円安誘導」も実体経済に合わなくなっているのも一因といわれています。

「変動型」の住宅ローンの動向は、まだ変更無し。

する時期やものによっても異なりますが、まだまだ割安な水準といえるようです。
金利差は将来の金利上昇リスクを避けるためのコストに当たります。

「変動型」の金利は、現状では変動していません。これは日本銀行が低金利政策を変更していないからです。
低金利の流れは黒田日銀総裁の任期終了となる来年まで継続する可能性が非常に高くなっています。
大手銀行の変動型は、短期プライムレート(短プラ)と呼ばれる金利に1%を上乗せした水準を基準金利としています。かつてこの短期プライムレートは、各銀行が公定歩合に連動した大きさをとて、信用リスクの大きさに応じて上乗せ金利を付け加えて決めてきましたが、1989年以降は、公定歩合ではなく譲渡性



日本銀行の低金利政策の継続で金利引き上げはできないので、あまり慌てる必要はないものと考えられます。

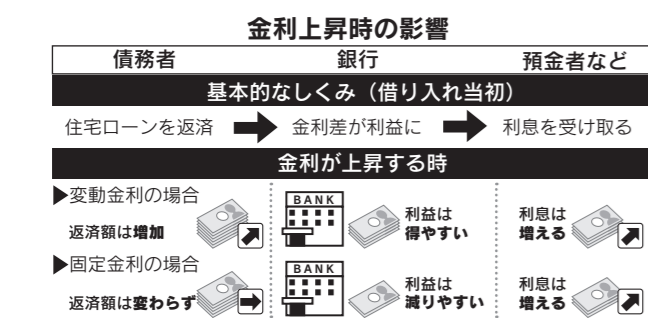
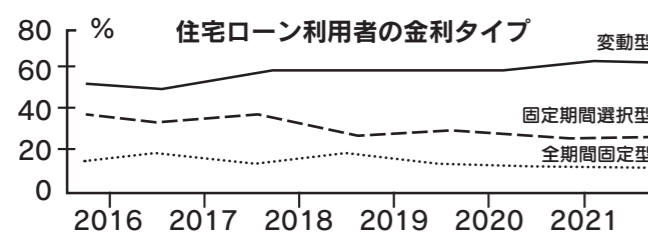
「固定型と変動型」の金利差の決まり方の違い！
金融機関は預金などで集めたお金を企業や個人に融資したり企業に投資するなどして利益を得ています。基本的には、預金者に支払う金利や融資先に貸し出した金利の差が利益になります。金利は経済情勢で変化します。金融機関が住宅ローンを低利に設定しすぎると損をしますから、それを防ぐために市場金利の動向を見極めて他行との競争にも勝てるような金利を設定します。特に住宅ローンの場合は、35年という長期的な取引になりますから、返済期間中に金利が変動するリスクが問題になります。全期間固定の場合は、債権者の返済額は、金利が上昇しても変わりはありません。

変動型の場合は、半年ごとに金利が見直されます。金融機関から見ると固定型は金利上昇リスクを銀行が負い、変動型は債権者が負います。

固定型と変動型、利用が多い方はどちら？
住宅金融支援機構の「実態調査」では、最も多いのが変動型です。2021年10月の調査では67%が利用し、5年前の調査でも49%で上昇傾向にあります。金利が低いために変動型を選ぶ人が多いようですが、専門家も「日銀の政策が変更にならない内は変動型の金利がすぐには上がることはない」と言います。変動型は金利上昇時に借り換えなどの対処が可能な方。固定金利の金利は、将来の金利上昇リスクの心配を避ける「保険料」として考えれば、どちらを選択しても、あとで後悔する事も少ないように思われます。貴方はどちらにされますか？

住宅ローン金利の種類

変動型	半年ごとに金利の見直し	金利上昇で支払利息が増加
固定期間選択型	当初の一定期間金利を固定	固定期間終了後金利変更の可能性
全期間固定型	返済期間中の金利が一定	変動金利の動向で最終金利が決まる



鹿児島市 和楽II展示場 好評公開中！



鹿児島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウス第二弾です。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。
高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。
ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。



薩摩川内市 新モデルハウス 好評公開中！



松下孝建設『街並みProject』
薩摩川内市で人気のある、『一部2階建て』と『スキップフロアのある平屋建て』そのどちらのプランも反映できる区画割り。1つの住宅メーカーだから実現できるお互いの窓の位置や、採光・通風を考慮して設計できる松下孝建設の分譲地は、外観も整った美しい街並みの形成も魅力の一つです。土地・建物を松下孝建設が販売・建築しますので余計な経費を抑えて総予算を迎える事ができます。

住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089