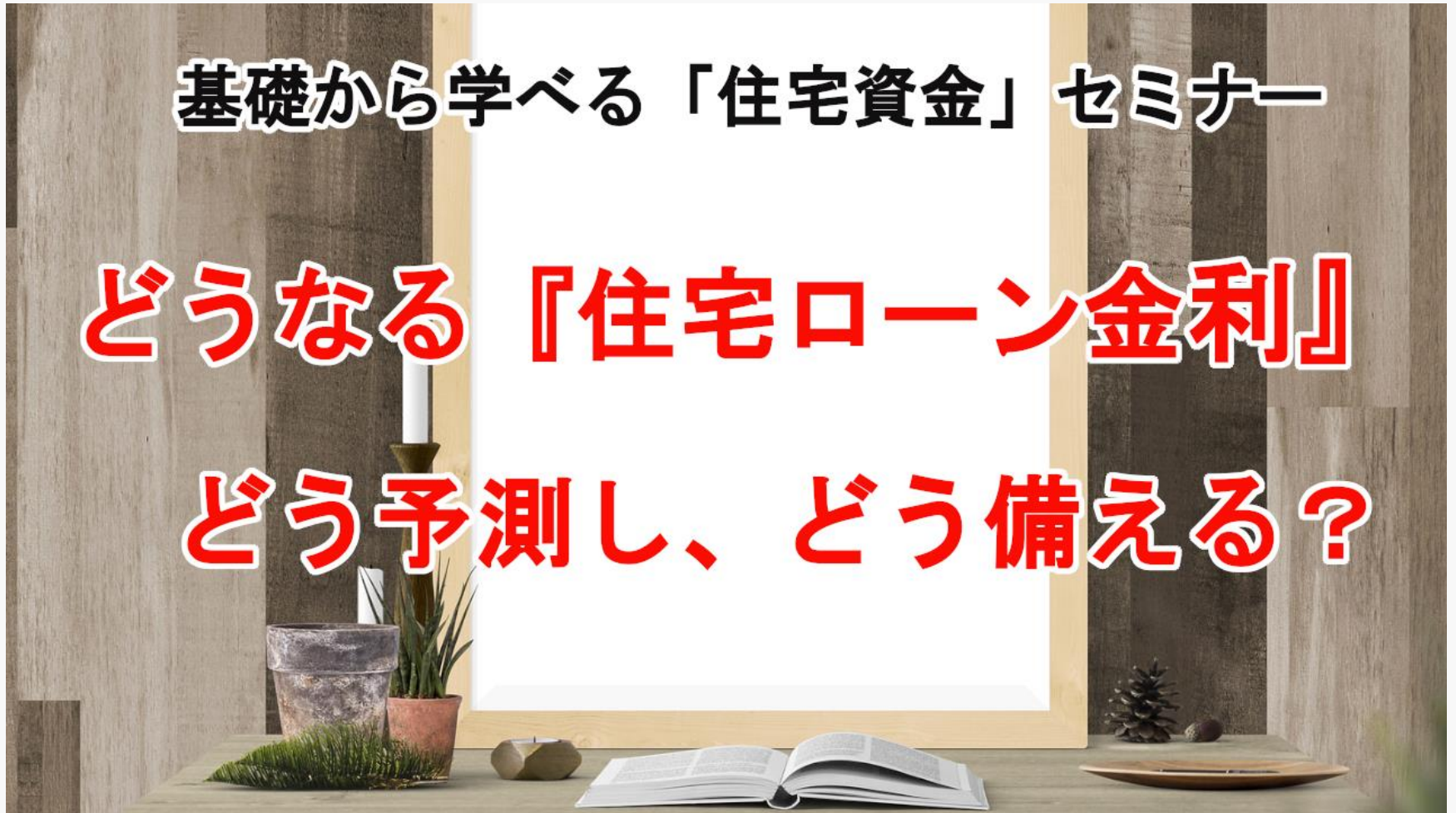


基礎から学べる「住宅資金」セミナー

どうなる『住宅ローン金利』

どう予測し、どう備える？



- 1. 日銀報道から何が予測される？**
- 2. 住宅ローン金利は上がる？**
- 3. 固定金利と変動金利、どちらが良い？**
- 4. 金利の上昇リスク、どう備える？**
- 5. 入居時期で変わる優遇税制とは？**

1. 日銀報道から何が予測される？

①長期金利の上限修正（2022.12）

0.25%⇒**0.5%** 住宅ローンへの影響？

②日銀大規模緩和策継続（2023.1.18）

長期金利上限**0.5%維持**

③岸田総理の総裁交代発言（2023.1.22）

長期金利上限**拡大**の予測 0.75～1.00？

3. 住宅ローン金利は上がる？

長期金利の上限修正は、固定金利に影響するが、変動金利には影響しない。

固定金利は、**長期金利**（10年国債利回り）に連動して決まる為**上昇**が予測される。

変動金利は、日銀の政策金利の影響を受ける**短期金利**を元に決定される。政策金利は継続中の為**現状維持**が予測される。

固定金利

①全期間固定金利

借入から完済まで金利が同じ

②固定期間選択型

借入から10年等、一定期間金利を固定。

固定期間終了後自動的に変動金利になる。
(再度一定期間の金利固定も可能。)

変動金利

- ① **半年ごと**に金利の見直しがある。
- ② 返済額は直前の返済額の**1.25倍**まで。
- ③ 返済額は**5年間**変わらないが、元金と利息の割合が変わる。**未払利息**が発生するリスクある。
- ④ **政策金利**の影響を受ける。
- ⑤ 政策金利は、物価と賃金が上昇すれば上がると予測できるが、今はその状況にない。

3. 固定金利と変動金利、どちらが良い？

固定金利

長期金利の上限が上がり、固定金利も上昇傾向にあるがまだ低い水準にある。

変動金利

政策金利（マイナス金利）が継続中のため、当面はまだ、低金利の維持が予測される。

銀行の**値下げ幅競争**で上昇リスクは低いと予測できる。但し、**未払利息**のリスクがあることには注意が必要。

∴上記を前提に、金利が上がった場合の負担を試算し、「無理のない返済額」を把握して判断する必要がある。

4. 金利の上昇リスク、どう備える？

金利が上昇した場合の返済額を試算し、自分にとっての「無理のない返済額」を把握する。

■事例) 借入3,000万円、返済期間35年、金利1.68%、
∴毎月返済額94,500円

◆金利が**0.1%**上昇すると、
∴毎月返済額：96,000円（総額 **64万円**の“損”）

◆金利が**0.5%**上昇すると、
∴毎月返済額：102,200円（総額**322万円**の“損”）

5. 入居時期で変わる優遇税制とは？

住宅ローン減税の概要について(令和4年度税制改正後)

○ 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽²⁾
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅 ⁽²⁾	3,000万円	0円 ⁽²⁾	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

5. 入居時期で変わる優遇税制とは？

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

- 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

最適な購入時期は、

**住宅ローン控除、住宅資金贈与、家賃、金利や年金の
将来リスク等で異なります。皆様の年収、扶養状況等
によっても異なります！**

大切なのは、皆様の条件を重視した資金計画です。

ぜひ、「Web相談」、又は
「来店相談」にご参加下さい。



ご清聴ありがとうございました。