

工務店経営者の方へ

『住宅ローン金利と新築市場の予測』 概論

～ どうなる『住宅ローン金利』、施主にどう話せば良い？ ～

株式会社CS I 総合研究所

代表取締役 大高英則

どうなる『住宅ローン金利』
施主にどう話せば良い？

『住宅FP営業』オンラインセミナー 1/12 13 (5大特典付)

来店5組/月、契約率40%達成！
安定した「集客」と「成約」を達成する
仕組みを課題整理をしながら実現

セミナー申込
☛『CS I 総研』
で検索！
参加費：無料
☛2月から税込5,500円

株式会社CS I 総合研究所

～目次～

1. 序章
2. 施主の疑問や不安
3. 住宅ローン金利と新築市場の予測
4. 施主への正しいアドバイスの方法
5. アドバイス方法の習得方法

1. 序章

2022年12月20日、日銀は金融政策決定会合において長期金利の変動幅拡大を決定しました。これによって、長期金利の上昇が予測されています。

長期金利は、本当に上昇していくのか？

短期金利の現状と今後はどう予測できるのか？

住宅の新築市場への影響はどのようなのか？

こうした疑問を持つ施主は、多いことと思います。
また、そうした施主からの相談に苦慮されている工務店も増えているのではないのでしょうか？

そこで、金利に関する事実確認をし、そこから今後の金利動向を予測し、望ましい施主へのアドバイスの仕方について考えてみたいと思います。

2. 施主の疑問や不安

もし施主から以下の質問を受けたら、どのようなアドバイスをされますか？

- 「長期金利の上昇」が報道されているが、住宅ローンへの影響はどうか？
- そもそも住宅ローン金利は、どのようにして決定されているのか？
- 今後の金利の動向をどう予測して、どう備えれば良いのか？
- 金利が上昇すると建物価格は下がるのか？
- 住宅購入は延期した方が良いか？

3. 住宅ローン金利と新築市場の予測

まずは、金利の現状について、正しい事実確認が必要です。その上で、今後の金利の動向を予測し、望ましい備え方をアドバイスすることが肝要です。

■金融政策決定会合（2022.12）で長期金利の上限を0.25%から0.5%に拡大。

■政策金利（日銀への当座預金の一部に適用される金利）はマイナス0.1%維持

■住宅ローンの固定金利は長期金利（10年物国債）に連動して決まる。
長期金利が上昇したことで固定金利が上昇している。

■住宅ローンの7割以上が変動金利のため、影響は少ないと予測される。

■日銀の操作対象は短期金利。例外的措置で実施してきた長期金利の操作を一部修正したが、短期金利はマイナス金利を継続している。しかし、長期金利の上昇を許容したということは、将来的には短期金利も上がる可能性が出てきたといえる。

■住宅ローンの変動金利は、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。変動金利は短期プライムレート（短プラ）と呼ばれる指標に連動している。短プラは日銀のマイナス金利政策の影響を受けるが今回は変更されていない。

（参考）

◆プライムレートとは、銀行が優良企業に対して融資を行う際の優遇金利のこと。

◆短期プライムレートは公定歩合に連動して決められていたが、金融の自由化によって、1989年以降は各金融機関に対して短期プライムレートの決定を委ねている。

◆金融機関が日銀に預けるお金の一部にマイナス0.1%の金利をかけ、多くのお金を預けている金融機関は利子をとられる形になる。このため金融機関がお金を日銀に預けずに企業などへの貸し出しに回すよう促す効果を狙ったものである。

4. 施主への正しいアドバイスの方法

■「金利上昇で建物価格が下がることを期待して購入を延期する」という施主へのアドバイス

☞資材高騰の影響が続いているため、建物価格は下がらないと予測される。

■「金利が上がるので購入を諦める」という施主へのアドバイス

☞上昇しているのは長期金利であり、長期金利の影響を受けているは住宅ローンの固定金利。変動金利は現状維持の状況にある。

銀行の値下げ幅競争で、当面短期金利の上昇はないと予測できる。短期金利に連動する変動金利を選択するのであれば今のところ影響はない。

しかし、変動金利は上昇すると返済が厳しくなり、未払い利息が発生するリスクもある。そのため金利上昇に伴う住宅ローンの返済額の変位を確認し、無理のない返済額を把握しておく必要がある。

(事例)

例えば、フラット 35 の 2023 年 1 月の金利 (21 年～35 年) 1.68%、返済期間 35 年、借入金額 3,000 万円であれば、毎月の返済額は、94,500 円。

金利が 0.1% 上昇すると、毎月の返済額は、96,000 円。
差額は 1,500 円。(総返済額の差は 64 万円)

金利が 0.5% 上昇すると、毎月の返済額は 102,200 円。
差額は 7,700 円。(総返済額の差は 322 万円)

※こうした金利の上昇に伴う返済額を確認し、施主には無理のない返済に関するアドバイスをして差し上げる必要があります。

5. アドバイス方法の習得方法

住宅ローンの金利以外にも、入居時期によって異なる住宅ローン減税や住宅資金贈与、家賃負担、年金リスク等についてのアドバイスも必要です。

『住宅 FP 営業』の『建時診断』シミュレーションの活用をお勧めしています。

◎『住宅 FP 営業』オンラインセミナーで、『建時診断』の解説をしています。

又「安定した集客」と「契約率を高める」仕組みに関して課題整理をしながら実現する方法についても解説をしています。

ぜひ、ご参加頂き、仕組みと効果をご体感下さい。

■ 『住宅FP営業』 オンラインセミナーのご案内

①顧客育成

『アニメ動画』 +Line で来店予約+5組/月

②建時診断

『建時診断』 シミュレーションで契約率 40%

③相続診断

『相続診断』 シミュレーションで受注額 25%Up

場所：Zoom 環境

対象：工務店経営者、又は営業責任者

費用：無料 （2月から税込 5,500円）

主催：株式会社CS I 総合研究所

オンラインセミナーに参加して、『住宅FP営業』の仕組みと効果をご体感下さい。

☞ [「オンラインセミナーのご案内&申込」](#)



オンラインセミナーのご案内（QRコード）
セミナー案内動画も視聴可能 ☞



株式会社CS I 総合研究所
代表取締役 大高英則
（研修実績：全国 200社以上）