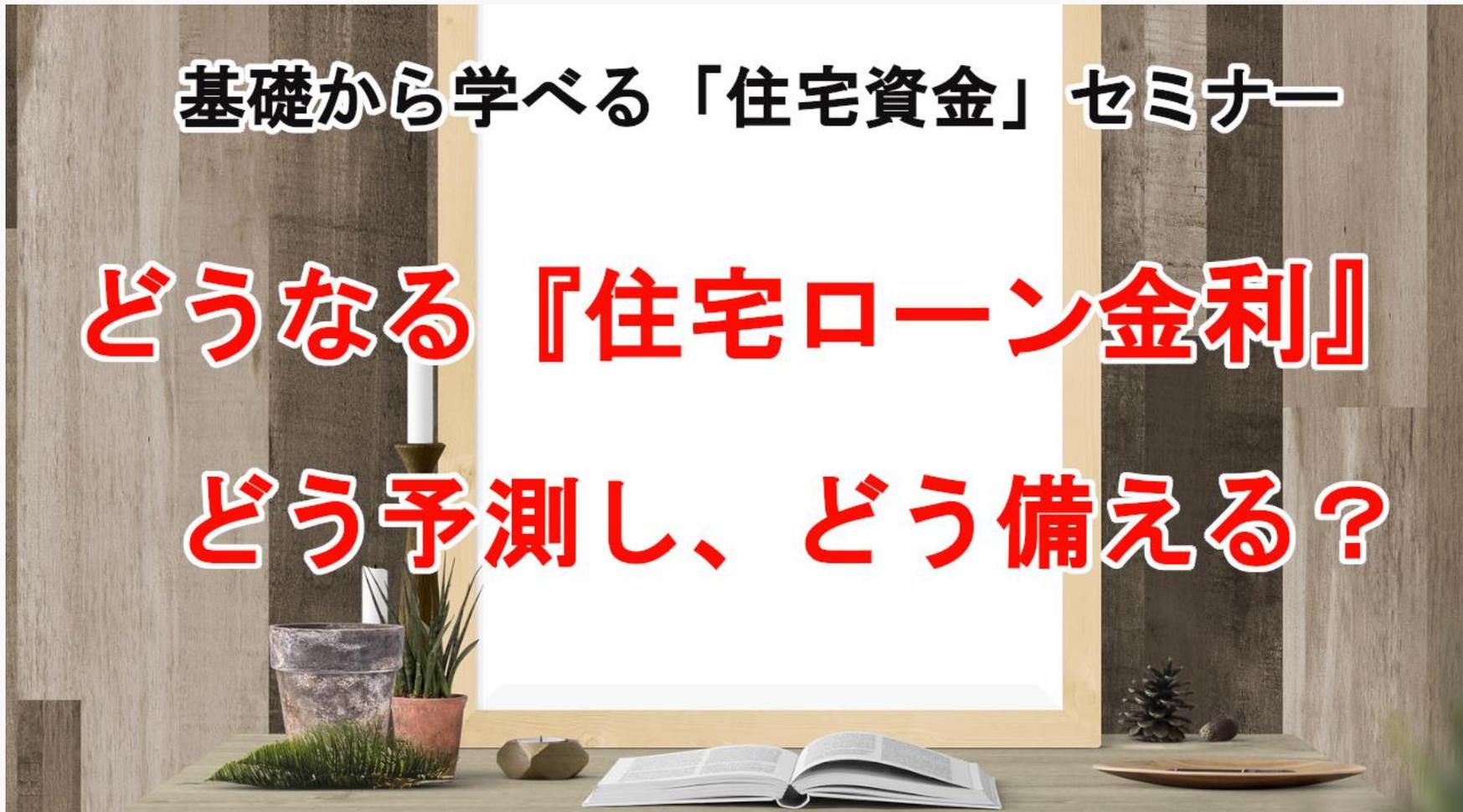


基礎から学べる「住宅資金」セミナー

どうなる『住宅ローン金利』

どう予測し、どう備える？

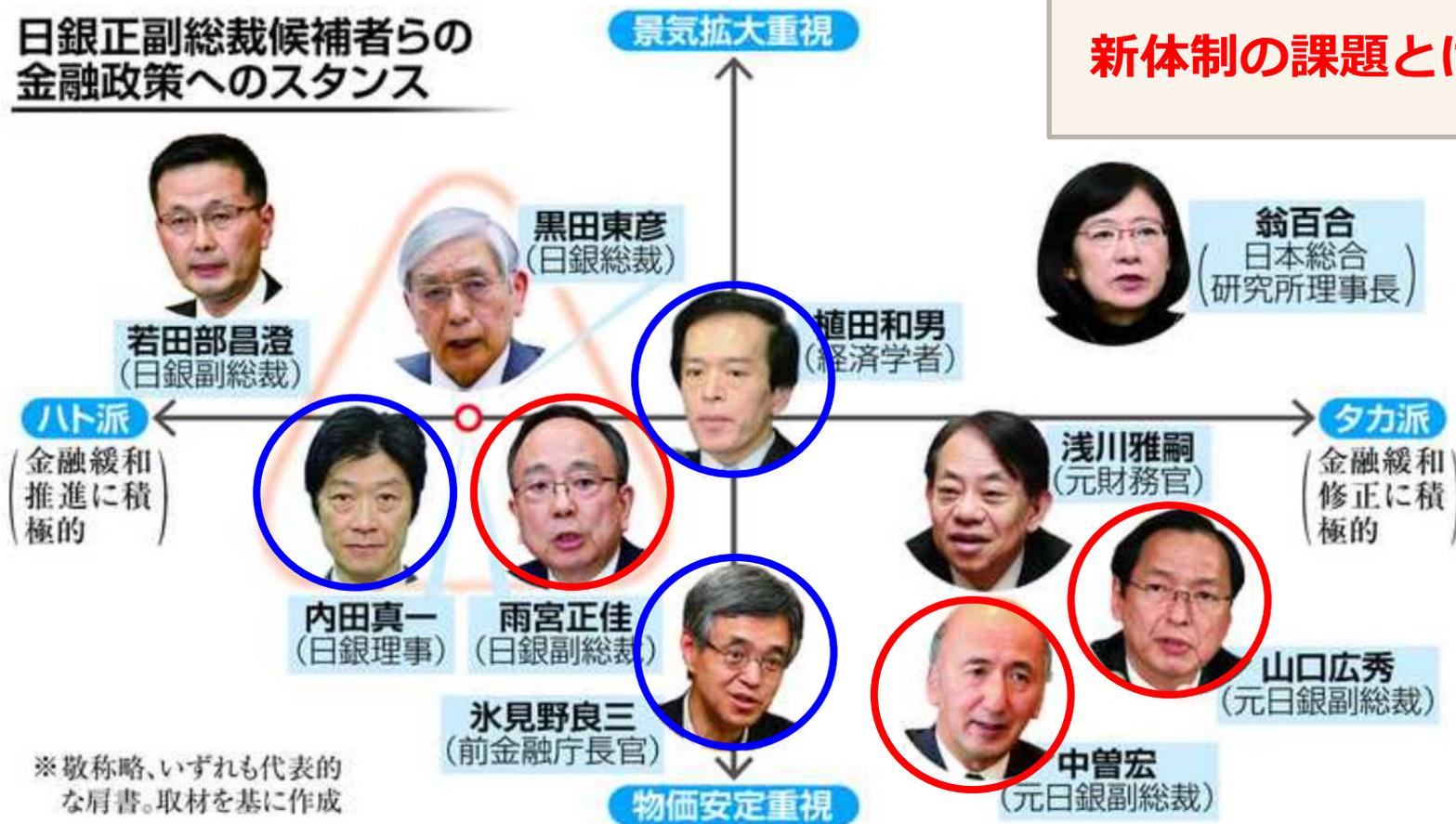


## ～施主からの「7つの質問」～

1. **日銀報道**から何がわかる？
2. 住宅ローン金利は**上がる**？
3. 固定金利と変動金利の**決めり方**とは？
4. 固定金利と変動金利、**どちらが良い**？
5. 金利の上昇リスク、**どう備える**？
6. 入居時期で変わる**優遇税制**とは？
7. 最適な**購入時期**とは？

# 1. 日銀報道から何がわかる？

日銀正副総裁候補者らの  
金融政策へのスタンス



※敬称略、いずれも代表的な肩書。取材を基に作成

## ①長期金利の上限修正（2022. 12）

0. 25%→0. 5%

この不確かな状態で  
施主にどう話す？

## 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日銀正副総裁の人事案を国会提示（2023. 2. 14）

### ◆植田氏の発言

当面、緩和は続ける必要がある。緩和を終える出口に行くとしたら色々難しい問題があるのは百も承知している。

### ◆エドワード・モヤ氏の発言（金融専門家）

日銀は、金融政策を正常化する方向に向かうだろう。

日本円は円高方向に動く。

## ④新体制発足後の3課題に注目！（👉金利急騰？）

①大規模緩和検証 ②物価2%目標見直し ③YCC（長短金利操作）見直し

## 2. 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。

変動金利は7割 ☞ 現状では影響は少ない！

しかし、今後は固定、変動の特徴を理解した判断が必要！

# 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の決まり方とは？

### 固定金利

固定金利の指標は、**「新発10年物国債の利回り」**

新発10年物国債は、市場で取引される金融商品であるため金融政策だけでなく**「投資家の予想」**の影響も受けて利回りが変動する。

日銀が利回り年0.25%での「指値（さしね）オペ」を実施。

指値オペとは、日銀が指定の利回りで国債を買い入れることで、一定以上の利回りの上昇を抑える政策です。

※0.25%⇔0.50%（2023.1.18）

## 3. 固定金利と変動金利の決まり方とは？

### 変動金利

変動金利は「**短期プライムレート**」と連動。

短期プライムレートとは、銀行が優良企業に貸し出す際の最優遇貸出金利のうち、貸出期間が**1年以内**の金利。

短期プライムレートに影響を及ぼすのが「**無担保コールレート**」

無担保コールレートは、金融機関同士が担保なしで資金を借りて翌日に返済をする取引。

無担保コールレートの金利は、日銀の金融政策によってコントロールされているため、**変動金利は金融政策の影響を受けやすい**。

### 3. 固定金利と変動金利の決めり方とは？

	変動金利	固定金利
何をもとに 決まる？	短期プライムレート	新発10年物国債の利回り
何の影響を受 けやすい？	日銀の金融政策	市場における国債の動向 (投資家の将来予測)
どちらが先 に上がる	後	先

## 4. 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」**を把握する必要がある。  
その上で、固定金利か変動金利を判断する。

## 5. 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”）

## 6. 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 <sup>(1)</sup>	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 <sup>(2)</sup>
	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 <sup>(2)</sup>	3,000万円	0円 <sup>(2)</sup>	
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		

## 6. 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

## 7. 最適な購入時期とは？

### ■ 「5つのリスク分析」で判断が可能！

- ① **住宅ローン控除**（住宅環境性能と入居時期での違い）
- ② **住宅資金贈与**（質の高い住宅と一般住宅の違い）
- ③ **金利**の変動リスク
- ④ **無年金**期間のリスク
- ⑤ **家賃負担**のリスク

更に、皆様の「**年収、扶養状況**」等の条件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！