

# 住宅ローン金利に関する こんな質問には こう答えよう

**Q1** 住宅ローンの金利タイプには  
どういったものがあるの？



金利上昇に耐えられる  
経済的余裕はあるか

## 住

住宅ローンの金利は大きく分けて変動金利、固定金利（全期間固定金利型）、固定金利期間選択型の3つのタイプに種別できます。

### ①変動金利

住宅ローン借入期間中に適用される金利が、市場金利の動向に伴って変動する住宅ローンです。変動金利の基準金利（店頭金利）は、半年に1度のタイミングで見直しが行われます。これにより、お客様が利用している住宅ローンの金利も変動します。

変動金利は、固定金利に比べて金利が低い点がメリットです。例えば、ある金融機関の2024年5月の適用金利は、変

動金利が0・345%なのに対して、全期間固定35年は1・87%でした。

市場金利が低金利のときは、適用される金利も低くなるため相対的に有利に住宅ローンが利用できます。また現在の市場金利が高くても、今後、金利低下が見込まれる局面であれば適用金利も下落するため、結果的に総返済額が少なくて済むというメリットがあります。

一方で、最大のデメリットは、借入当初に総返済額が確定できないため、ライフプランを立てるのが困難になる点です。市場金利が上昇すると返済額が増えてしまうため、金利上昇局面では不利となります。

変動金利は相対的に金利が低いのですが、金利が上昇すると負担が増えるため、金利上昇に耐えられる経済的に余裕のある人に向いています。また低金利のうちに繰上返済し、総借入額を早めに減らしたいと考えている人にも向いています。それ以外にも、現在の低金利の利点を享受したい人や、今後の金利上昇を想定していない人にも向いていると言えます。

また返済方法によっても、変動金利の返済額は変化します。変動金利や他の金利タイプにも共通しますが、返済には「元利均等返済」と「元金均等返済」の2種類があります。一般的には、毎月の返済額が一定になるように計算されている元利均等返済が利用されています。当初は毎月の返済に占める利息の割合が大きいのですが、返済が進