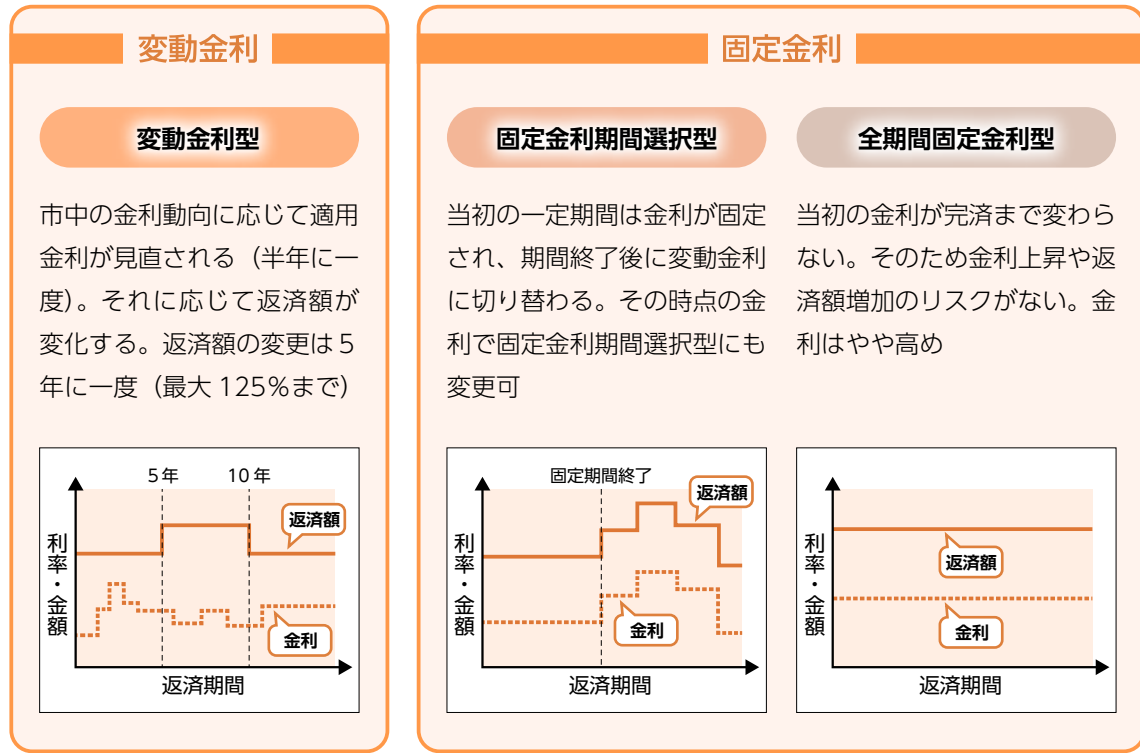


図表1 住宅ローンの3つの金利タイプ



住宅ローンの金利タイプの特徴を押さえよう

ここでは、住宅ローンの3つの金利タイプの特徴やメリット・デメリット、各タイプにはどんなお客様が合っているかを解説します。

住宅ジャーナリスト
山下 和之

1 3つの金利タイプそれぞれの特徴

住 宅ローンには、変動金利型、固定金利期間選択型、全期間固定金利型の3つの金利タイプがあります。担当者は、まずそれぞれの特徴を理解し、アドバイスできるようにしておく必要があります。

① 変動金利型

変動金利型は、市中の金利動向に応じて適用金利が見直され、それに応じて返済額が変わります。

通常、金利の見直しは半年に一度ですが、返済額がそう頻繁に変わっては計画を立てにくいので、返済額の変更は5年に一度になっていきます。その間に金利が変わった場合、元金と利息の割合を変更して調整します。つまり、金利が上がれば利息が増えて元金の減り方が遅くなり、金利が下がれば利息分は

減って元金の減り方が早くなります。現在の金利は変動金利型が最も低く多くの銀行で最優遇金利は0・3%台〜0・4%台です。

② 固定金利期間選択型

当初の2年、3年、5年、10年などの一定期間は金利が固定され、その後は変動金利型に切り替わります。その時点の金利で固定金利期間選択型を選択することもできます。

一定期間は金利が変わらず返済額も固定されているので変動金利型に比べると安心感がありますが、一定期間後には返済額が変化するリスクがあります。

金利水準は、固定期間2年、3年などは変動金利型並の低い金利のところが多く、10年固定は1%前後です。金利やリスクは全期間固定金利型と変動金利

型の間と考えていいでしょう。

金利上昇や返済額増はないが金利は高い全期間固定金利型

③ 全期間固定金利型

当初の金利が完済まで変わらないタイプです。金利が変わらないので返済額も変わりません。利用者からすれば金利上昇や返済額増加のリスクがなく、安心して利用できますが、その分、金利はやや高めです。

全期間固定金利型の代表格ともいえるべき、住宅金融支援機構のフラット35の2022年12月の金利は、返済期間15年〜20年が1・49%からで、返済期間21年〜35年が1・65%からとなっています。

メガバンクでは、それより低い全期間固定金利型もあります。信用金庫などの地域金融機関では独自の全期間固定金利型は扱わず、フラット35のみというところもあります。

2 変動金利の今後の見通しと伝えたい返済額増加リスク

変 動金利型は金利が低い分、金利上昇による返済額増加というリスクがあります。一方、全期間固定金利型は金利上昇、返済額増加リスクはないのですが、その分金利が高く返済額が多くなります。固定金利期間選択型はその中間的な存在です。

例えば、借入額3000万円、35年元利均等・ボーナス返済なしの毎月返済額は、0・4%の変動金利型なら7万6557円ですが、1・0%の固定金利期間選択型の10年固定だと8万4685円、1・5%の全期間固定金利型では9万1855円です。金利や返済額だけで見れば、変動金利型が圧倒的に有利です。

そのため、住宅金融支援機構の『住宅ローン利用者の実態調

査（住宅ローン利用者調査（2022年4月調査））によると、73・9%の人が変動金利型を利用しており、固定金利期間選択型が17・3%、全期間固定金利型は8・9%でした。

このように変動金利型が多数派を占めている背景には、わが国では長い間低金利が続き、当分住宅ローンの金利も上がることはないだろうという見通しがありました。

固定金利の上昇に連動し今後変動金利も上がる？

しかし2022年には、長期金利に連動する、全期間固定金利型と固定金利期間選択型の金利が上がり始めており、事情が変わりつつあります。変動金利型は短期金利に連動するため、まだ低金利の状態が続いていま