

知らなきや損する

# 住宅ローンはよく考えて 単に金利だけで判断しないこと

現在行われている日本銀行によるマイナス金利の影響で、住宅ローン金利が一段と下がっています。

普通は、預金の金利も借り入れの金利もマイナスになることはありませんが、今回住宅ローン金利が一段と低下したのは、日本銀行によるマイナス金利の影響

で、国債の「利回り」が低下したことが要因です。

そもそも金利とは、毎年受け取る利息の割合のことです。国債の利回りとは、投資金額に対する利息を含めた年間収益の割合のことを指します。国債は、政府がお金を借りるために発行する借用証書のような金融商品です。預金のように満期まで利息が付くので、貯蓄のような金融商品と思われかもしれませんが、実はリスクのある投資商品です。

投資でリスクとは、価格の変動を意味します。国債を購入する場合、収益が良いのか悪いのかは、金利ではなく利回りで判断します。例えば、現在10年の日本国債の利回りは、マイナス0.1%前後で、これは理論上、10年国債に100万円投資すると、毎年100万円×▲0.1%=100円は損をしていることを意味します。住宅ローン金利は、国債の利回りを参考にして決めるので、マイナス金利のおかげで国債の利回りが下がり、国債の利回りが下がったおかげで住宅ローン金利が一段と低下したというわけです。また通常、金利は、期間が長くなればなるほど高くなるのですが、マイナス金利の影響で、期間が短い金利と長い金利の差がなくなってきたのも現在の金利の特徴です。

住宅ローンを利用する人にとっては、金利は低い方が、返済金額が少なくなるので良いと思うかもしれませんが、返済期間が長い住宅ローン金利には、種類があるのです。「変動金利型」「固定

## 住宅ローンの借入金額2000万円、返済期間30年あなたはどれを選択する？

金利の種類	金利	1か月の返済額
変動金利型	1.325%	67,357円
2年固定金利期間選択型	0.7%	61,609円
10年固定金利期間選択型	1.4%	68,068円
長期固定金利型	1.45%	68,545円

金利期間選択型」「長期固定金利型」です。変動金利型は、市場の金利の変化とともに返済期間中でも定期的に金利が見直されるため、返済額も変化します。固定金利期間選択型は、「〇年間は金利〇%」というように、選択した固定金利期間の〇年間は、固定金利になるので、〇年間は返済額も確定するのですが、選択した期間が終了し、金利が上がっていけば返済額は上がり、下がっていけば下がります。一方、長期固定金利型は、借り入れ後に市場の金利が上がっても下がっても住宅ローン金利は返済期間中ずっと変わりません。長期固定金利型は、借入時に返済額が決まり、返済計画が立てやすいローンということです。

住宅ローンを選ぶとき、諸費用も検討することが必要ですが、金利だけで比較せず、金利の種類があることや変動金利型や固定金利期間選択型を選択する場合は、将来の金利がどのように変化するかよく検討して選択をしましょう。また、現在住宅ローンを利用している人は、借りている住宅ローン金利が今より高いなら、現在借りている金融機関から別の金融機関の低くなった金利で借りるという「借り換え」を検討してみましょう。



暮らしのマネープラン相談センター 所長  
サードファイナンスアドバイザー 高橋 昌子

いしかわ暮らしのマネープラン

## あなたの暮らしと財産を守るパートナー

- 時間相談 …… 1時間まで3000円 2時間まで5000円  
教育資金・老後資金・相続・住宅ローン・保険の見直しや商品選択、確定拠出年金など何でも相談できます
- マイホーム資金・住宅ローン相談 …………… 3万円  
無理のない予算額、頭金や購入時期、最適な住宅ローン・生命保険・火災保険など、マイホーム購入にまつわるマネープランについて何でも、マイホーム購入まで時間を気にせず相談できます
- 退職資金・マネープラン相談 …………… 3万円  
退職後の手続き、年金や保険、退職資金計画など退職後の生活設計について何でも、時間を気にせず相談できます

