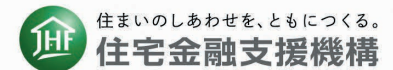


住宅事業者さま向け

## 2025年1月 日銀追加利上げ

# 金利のある世界での的確な住宅ローンの選び方



2025年1月

独立行政法人住宅金融支援機構  
九州支店

# 1. 金利の種類（短期金利と長期金利）

**短期金利（政策金利）＝金融機関間の貸出金利**  
（1年未満の金利）

- 金融機関は、手元資金の余剰・不足に応じて日々お互いに貸し借りしています。
- この短期金融市場で流通する資金の量や需給の逼迫度合いに応じて、貸し借り期間（1～12か月）ごとの金利（短期金利）が決まります。
- 例えば、景気が良くなり、多くの人がお金を必要とするようになると、資金を融通し合う短期金利は上昇します。

日々お金の過不足を調整  
（貸借金利↑↓）



短期金融市場  
（コール市場・CP市場・債券レポ市場）

➡ **変動金利型住宅ローンに影響**

**長期金利＝国債利回り**  
（1年以上の金利）

- 金融機関を中心とした債券投資家は、財務省が発行した国債を日々売り買いしています。
- 国債取引市場における需給に応じて国債価格が決まり、この価格とクーポンから長期金利（1～40年）が決まります。
- 例えば、不景気から安全資産の国債を購入する投資家が増えると、国債価格は上昇し、金利（国債利回り）は下がります。

日々国債を売り買い  
（国債価格↑↓⇒国債利回り↓↑）

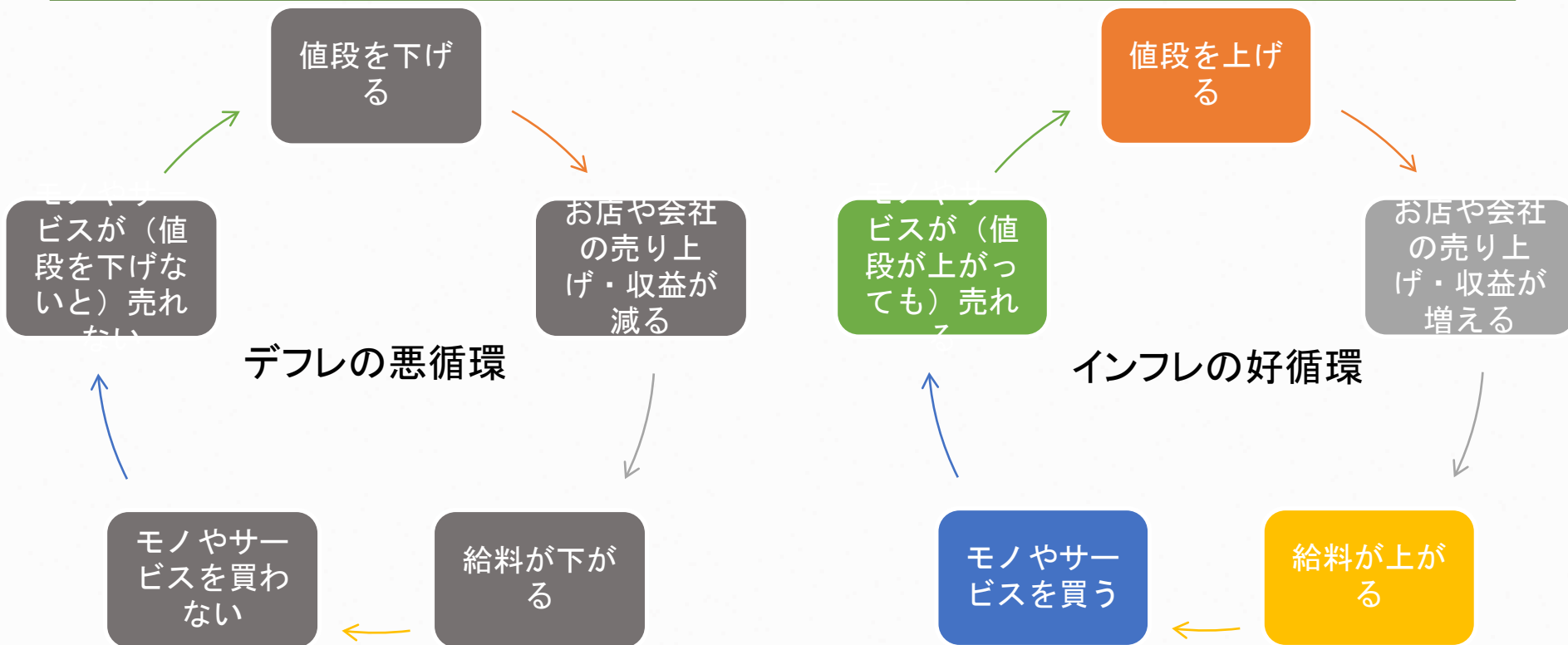


国債取引市場  
（1年～40年物）

➡ **固定金利型住宅ローンに影響**

## 2. 日銀の金融政策について

日本銀行の目的 = 「物価の安定」と「金融システムの安定」です。



日銀は、賃金上昇を伴う形で、毎年2%程度の物価が安定的に上昇する経済社会を目指し、金融政策を決定しています（賃金と物価の好循環）

➡ 2024年3月の金融政策決定会合においてマイナス金利政策の解除し、**7月31日には政策金利を0.25%程度へ引き上げることを決定**しました（次ページ参照）。

# 3. 金融政策の枠組みの見直し① (2024年3月)

- 最近のデータやヒアリング情報から、賃金と物価の好循環の強まりが確認されてきており、先行き、「展望レポート」の見通し期間終盤にかけて、**2%の「物価安定の目標」が持続的・安定的に実現していくことが見通せる状況**に至ったと判断。マイナス金利政策やイールドカーブ・コントロールなどの大規模な金融緩和は、**その役割を果たした**と考えている。
- 引き続き「物価安定の目標」のもとで、その持続的・安定的な実現という観点から、**短期金利の操作を主たる政策手段として**、経済・物価・金融情勢に応じて適切に金融政策を運営する。現時点の経済・物価見通しを前提にすれば、**当面、緩和的な金融環境が継続**すると考えている。

## 短期金利 (無担保コールO/N物)



## 長期金利



ETF・J-REIT

新規買入れを終了

これを受け、民間金融機関の中には先行して住宅ローン金利を改定する動きもありました

(資料) 日本銀行「金融政策の枠組みの見直し(2024年3月)」

© Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 3. 金融政策の枠組みの見直し② (2024年7月)

<見直し①> 短期金利(無担保コールレート(O/N物))を「0.25%程度」に引き上げ (従来は「0~0.1%」程度)

## 2024年7月金融政策決定会合での決定内容①：金融市場調節方針の変更

経済・物価の  
状況

- 経済・物価は、これまで示してきた見通しに概ね沿って推移、賃上げの動きに広がり
- 輸入物価は再び上昇に転じており、先行き、物価が上振れするリスクには注意

政策委員見通しの中央値 (対前年度比、%、括弧内は4月からの変化)

	2024年度	2025年度	2026年度
実質GDP	0.6 (▲0.2)	1.0 (—)	1.0 (—)
消費者物価 (除く生鮮食品)	2.5 (▲0.3)	2.1 (+0.2)	1.9 (—)
(参考) 除く生鮮 食品・エネルギー	1.9 (—)	1.9 (—)	2.1 (—)

物価のリスク・バランス



今後の物価等  
の見通し  
(展望レポ  
ート)

2%の「物価安定の目標」の持続的・安定的な実現という観点から、金融緩和の度合いを調整

決定事項  
(利上げ)

短期金利(無担保コールO/N物) : 「0.25%程度」に引き上げ (従来は「0~0.1%」程度)

今後の利上げ  
等の考え方

- 実質金利は大幅なマイナスが続き、緩和的な金融環境は維持 → 経済活動をしっかりとサポート
- 見通しが実現していくとすれば、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整

(資料) 日本銀行「金融政策の枠組みの見直し(2024年7月)」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 3. 金融政策の枠組みの見直し② (2024年7月)

<見直し②> 月間の長期国債の買入れ予定額を、原則として毎四半期4,000 億円程度ずつ減額

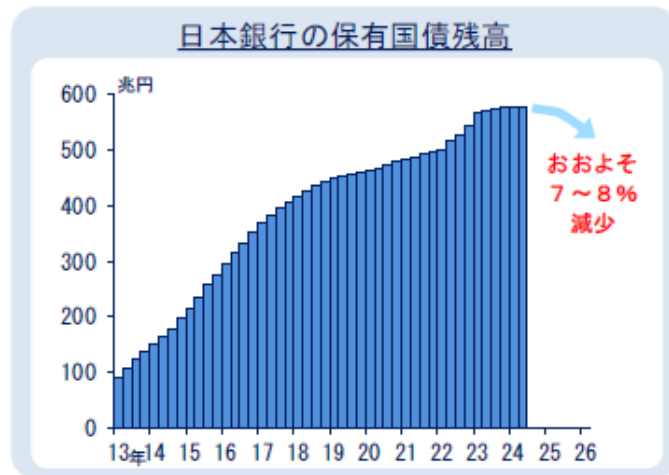
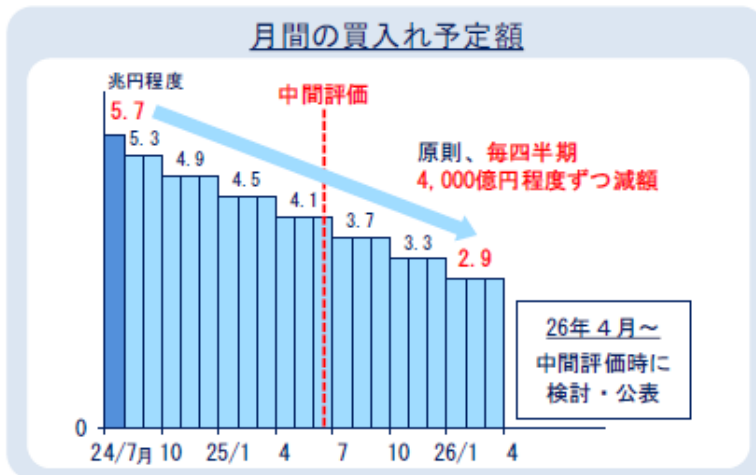
2024年7月金融政策決定会合での決定内容②：長期国債買入れの減額計画

減額計画の  
考え方

2026年3月までの減額計画の考え方

- ①長期金利：金融市場において形成されることが基本
- ②国債買入れ：国債市場の安定に配慮するための柔軟性を確保しつつ、予見可能な形での減額が適切

<予見可能な形での減額>



決定事項  
(減額計画)

<柔軟性の確保>

今後の見直し  
等の考え方

- ①来年6月の金融政策決定会合で中間評価を実施
- ②長期金利が急激に上昇する場合には、機動的に、買入れ額の増額等を実施
- ③必要な場合には、金融政策決定会合において、減額計画を見直す

(資料) 日本銀行「金融政策の枠組みの見直し(2024年7月)」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 4. 金融政策の枠組みの見直し③ (2025年1月)

## <ポイント>

日銀はこれまでも段階的に短期金利を引き上げてきたが、1月にさらに追加利上げを実施。

→昨年当初「▲0.1～0%」⇒昨年3月「0%～0.1%」⇒昨年7月「0.25%」⇒ **1月「0.5%」**

## 2025年1月金融政策決定会合での決定内容

経済・物価は、これまで示してきた見通しに概ね沿って推移、先行き、見通しが実現していく確度は高まってきている

経済・物価の  
状況

### 政策委員見通しの中央値

(対前年度比、括弧内は24/10月からの変化)

	2024年度	2025年度	2026年度
実質GDP	0.5 (▲0.1)	1.1 (-)	1.0 (-)
消費者物価 (除く生鮮食品)	2.7 (+0.2)	2.4 (+0.5)	2.0 (+0.1)
(参考) 除く生鮮食品 ・エネルギー	2.2 (+0.2)	2.1 (+0.2)	2.1 (-)

今後の物価等の  
見通し  
(展望レポート)

### 賃金

- 昨年に続きしっかりとした賃上げを実施するとの声

### 物価

- 賃金の上昇が続くもと、基調的な物価上昇率は2%に向けて徐々に上昇
- 為替円安等に伴う輸入物価の上振れもあって、2025年度も物価見通しは2%台半ば

### 海外

- 様々な不確実性は意識されているものの、国際金融資本市場は全体として落ち着いた状況

2%の「物価安定の目標」の持続的・安定的な実現という観点から、金融緩和の度合いを調整

決定事項  
(利上げ)

短期金利（無担保コールO/N物）：「0.5%程度」に引き上げ（従来は「0.25%程度」）

今後の利上げ  
等の考え方

- 実質金利は大幅なマイナスが続き、緩和的な金融環境は維持 → 経済活動をしっかりとサポート
- 見通しが実現していくとすれば、それに応じて、引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整

# 4. 金融政策の枠組みの見直し③ (2025年1月)

## < 金融市場調整方針 >

- ・無担保コールレート(オーバーナイト物)を、0.5%程度に引き上げる。←従前から+0.25%の引き上げ。

## < 総裁記者会見(抜粋) >

### ○ 我が国の経済・物価について

- ・賃金面では、企業収益が改善傾向を続け、人手不足感が高まるもと、本年の春季労使交渉において、昨年につき、しっかりと賃上げを実施するといった声が多く聞かれています。先行き、名目賃金や雇用者所得は増加を続けるとみられ、わが国経済は、所得から支出への前向きの循環メカニズムが徐々に強まることから、潜在成長率を上回る成長を続けると考えられます。
- ・物価面ですが、賃金の上昇が続くもとで、人件費や物流費等の上昇を販売価格に反映する動きが広がってきており、基調的な物価上昇率は、2%の物価安定の目標に向けて徐々に高まってきています。

### ○ 今後の政策運営について

- ・今後の政策運営については、先行きの経済・物価・金融情勢次第ですが、現在の実質金利がきわめて低い水準にあることを踏まえ、今回の展望レポートで示した経済・物価の見通しが実現していくとすれば、それに応じて引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和の度合いを調整していくことになると考えています。

### ○ アメリカ経済について

- ・米国についてですが、まずインフレ率が低下するもとで、様々なデータをみまると、経済がしっかりとしていると評価しました。また、今週入り後、トランプ大統領が就任し、政策の大きな方向性が示されつつありますが、その後も国際金融資本市場は、全体として落ち着いていると判断しました。

### ○ 次の利上げ判断について

- ・今後ですが、経済・物価の見通しが実現していくとすれば、それに応じて引き続き政策金利を引き上げ、金融緩和度合いを調整していくという基本的な考え方に変わりはありません。そのうえで、緩和度合い調整のペースやタイミングについては、今後の経済・物価・金融情勢次第であって、予断は持っておりません。毎回の決定会合において、その時点で利用可能な各種のデータ・情報から、物価・経済の見通しやリスク、見通しが実現する確度を随時アップデートしながら、適切に政策を判断していきたいと思っております。

### ○ 中立金利との距離感について

- ・これまで日本銀行の分析の例として中立金利についてお示したものは、名目では例えば1%から2.5%くらいの間に分布しているということですので、0.5%という金利水準はまだ距離があるということ、もちろん先ほど議論がありましたが、0.25%分、その範囲に近づいたことは確かですけれども、まだ距離があるというふうに考えております。

(資料) 日本銀行ホームページ



# (参考) 主要銀行の住宅ローン基準金利の改定状況

- ✓ 昨年7月までの政策金利引き上げにより、各金融機関では、同8月の短プラ引き上げ等を経て、住宅ローン基準金利が見直されました。
- ✓ 当年1月の追加引き上げにより、各行の既に短プラの引き上げが決定しており、今後の住宅ローン金利も引き上げられることが想定されます。

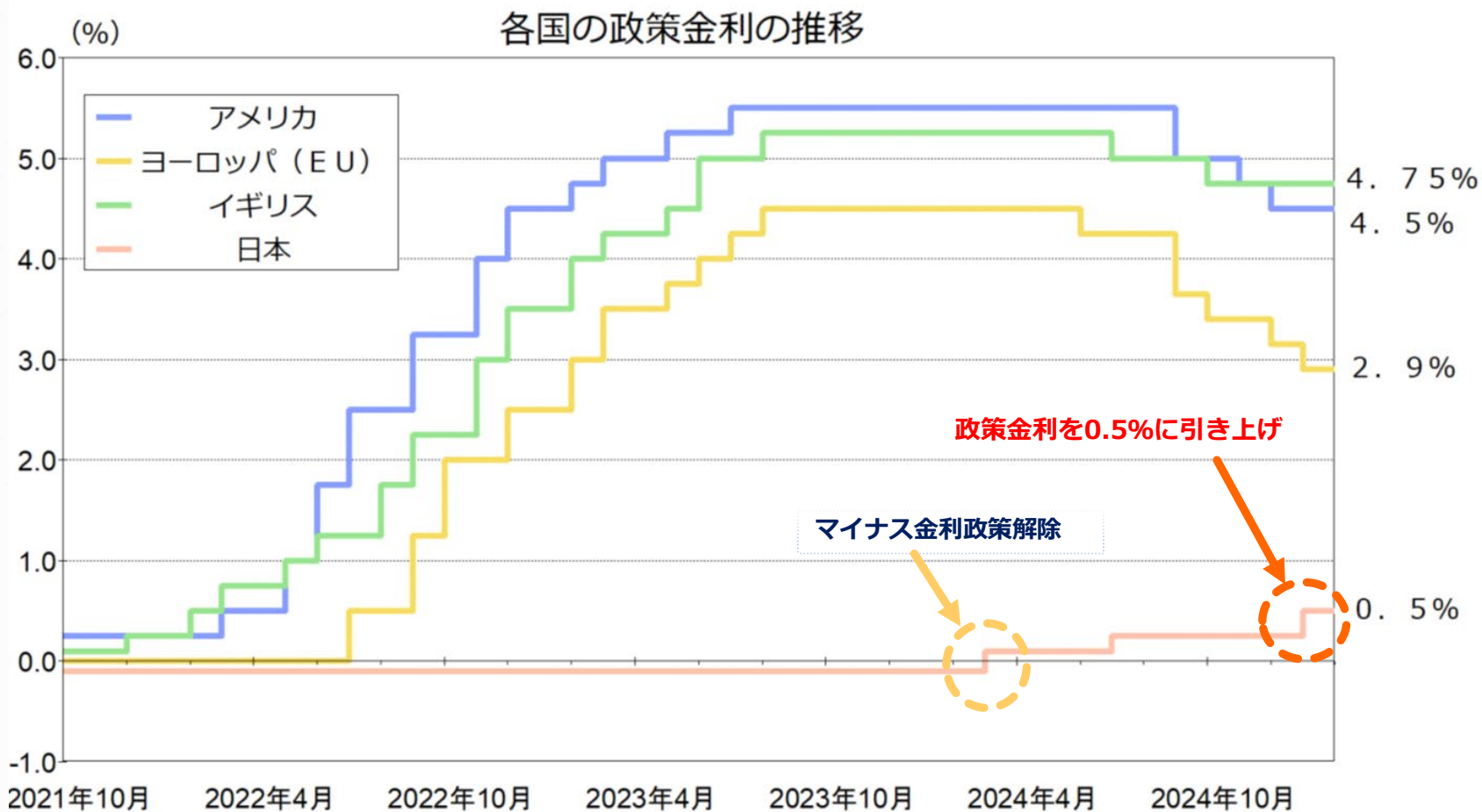
金融機関名		昨年7月の利上げを踏まえた見直し			1月追加引き上げを踏まえた変化			将来想定される変化	
		改定月	住宅ローン 基準金利(改訂後)	変動幅	改定月	短期プラ (改訂後)	変動幅	次の住宅ローン 基準金利改定時期	金利変動幅
都銀 ・ 信託	三菱UFJ銀行	2024/10	2.625%	+0.15%	2025/3 (予定)	1.875%	+0.25%	2025/4 (?)	?
	三井住友銀行	2024/10	2.625%	+0.15%		1.875%			
	みずほ銀行	-	2.475%	±0.00%		1.875%			
	りそな銀行	2024/10	2.625%	+0.15%		2.125%			
	三井住友信託銀行	2024/10	2.625%	+0.15%		1.875%			
ネット系 ・ 流通系	住信SBI ネット銀行	2024/5	2.875%	+0.10%	2025/4 (予定)	2.175%	+0.25%	?	?
		2024/10	3.025%	+0.15%					
	イオン銀行	2024/5	2.470%	+0.10%	-	-	-		
		2024/10	2.620%	+0.15%					
	ソニー銀行	2024/8	2.007%	+0.20%					
		2024/11	2.057%	+0.05%					
PayPay銀行	2024/10	2.430%	+0.15%						
auじぶん銀行	2024/10	2.591%	+0.25%						
地銀	福岡銀行	2024/10	3.225%	+0.15%	2025/3 (予定)	2.375%	+0.25%	2025/4 (?)	?
	西日本シティ銀行	2024/10	2.875%	+0.15%					
	十八親和銀行	2024/10	3.225%	+0.15%					
	肥後銀行	2024/10	2.875%	+0.15%					
	鹿児島銀行	2024/10	2.875%	+0.15%					

(出所)各金融機関ホームページを基に当機構作成(1/31時点)

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 5. 各国の政策金利の推移

- 欧米の中央銀行では2022年前後から、新型コロナやロシアのウクライナ侵攻に伴う急激なインフレを抑制するため政策金利を急ピッチで引き上げ（足下は利下げに転じている。）。
- 日銀は2025年1月に政策金利を0.5%に引き上げたものの諸外国との政策金利の差は開いたまま



資料: 各国中央銀行ホームページより作成

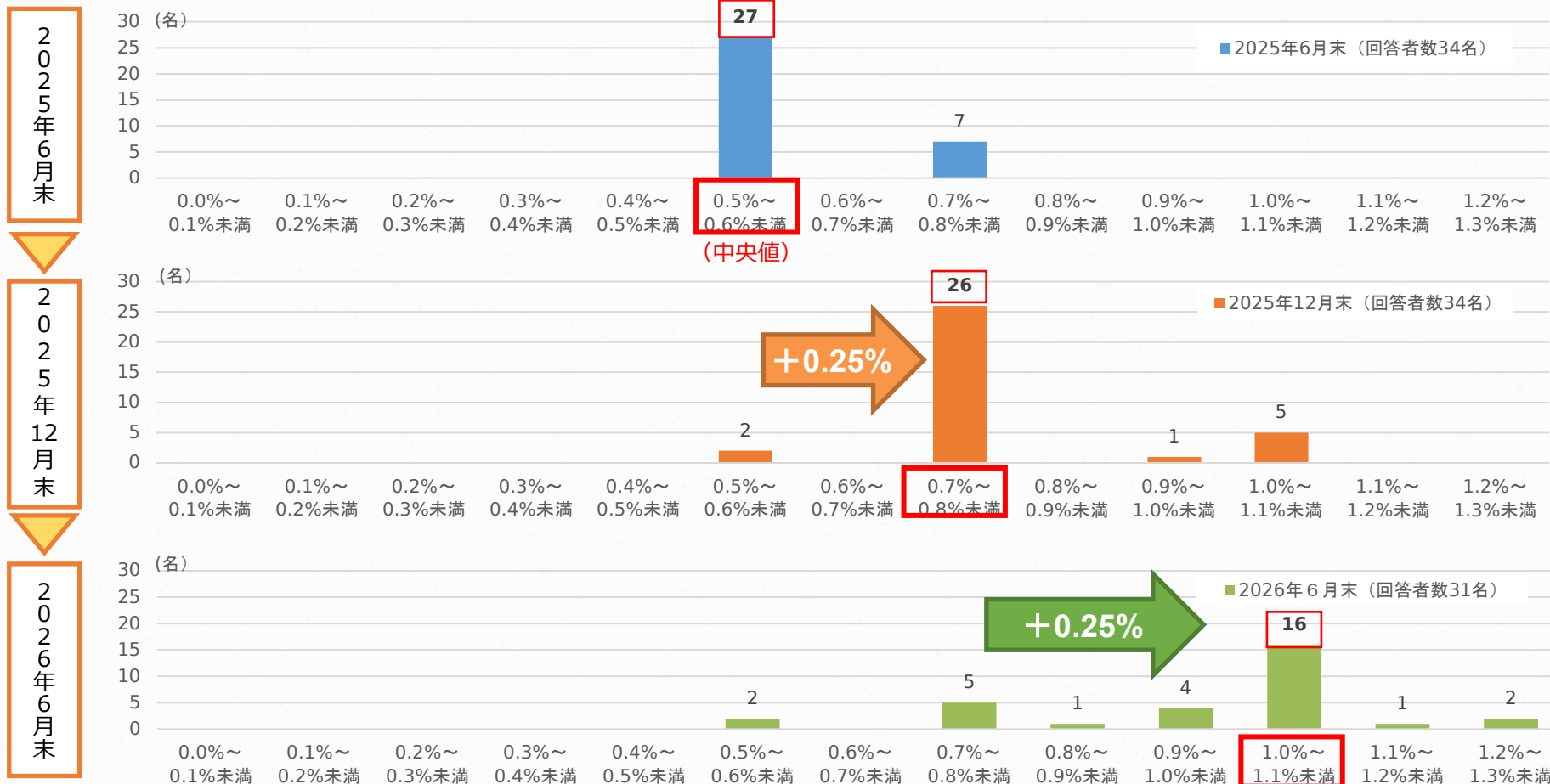
# 6. 今後の金利の見通し①【政策金利】（～2026年6月末）

✓ ESPフォーキャスト調査（2025年1月）における短期金利の見通し（中央値）  
**2025年6月末「0.5～0.6%未満」、12月末「0.7～0.8%未満」、2026年6月末「1.0～1.1%未満」**

## ■短期金利（無担保コール翌日物）の見通し

2025年1月末の短期金利  
**0.5%**

※回答期間：12/23～1/8



資料：（公社）日本経済研究センター「ESPフォーキャスト調査」（2025年1月） ※エコノミスト約40名を対象に実施

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 6. 今後の金利の見通し②【長期金利】（～2026年6月末）

- 内閣府公表の2024年7-9月期GDP 1次速報を踏まえた主要シンクタンクの長期金利の見通し  
 →2024年度 平均 1.06% (0.99%～1.11%) → **2025年1～3月の平均値は1.09%**  
 2025年度 平均 1.31% (1.15%～1.58%) → **2026年1～3月の平均値は1.42%**

## 2024年7～9月期GDP(一次速報値)を踏まえた長期金利見通し

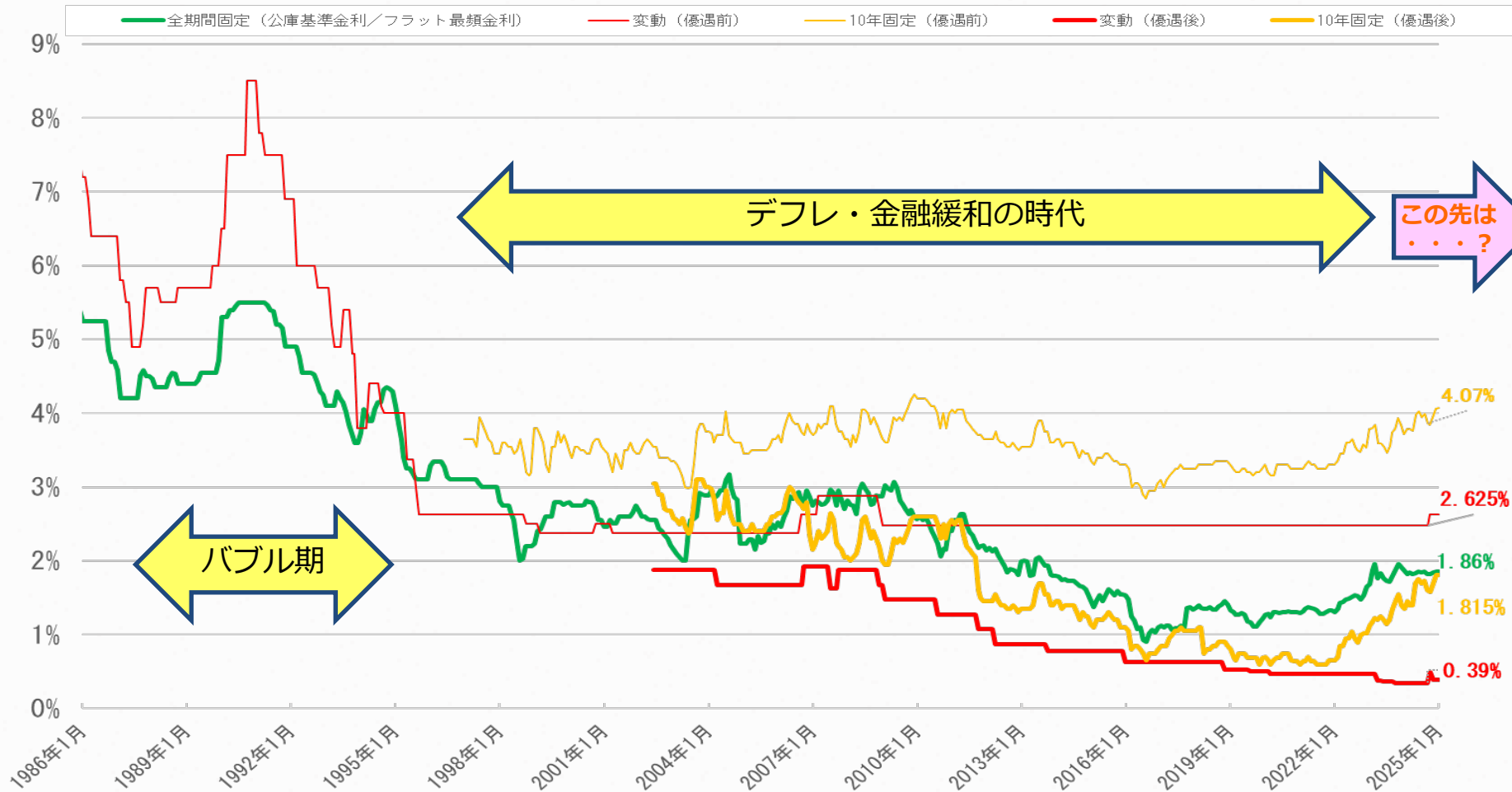
出所、機関名  (全7機関)	公表日	長期金利: 新発10年国債利回り(%)									
		2024年度					2025年度				
		4～6月 (実績)	7～9月 (実績)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	平均 (予測)	4～6月 (予測)	7～9月 (予測)	10～12月 (予測)	1～3月 (予測)	平均 (予測)
農林中金総合研究所	11/20	0.93	0.93	1.05	1.15	1.10	1.20	1.30	1.40	1.40	1.33
三井住友信託銀行調査部	11/22			0.93	1.05	0.99	1.11	1.14	1.16	1.19	1.15
アジア太平洋研究所	11/18			1.001	1.018	1.01	1.067	1.169	1.222	1.387	1.21
ニッセイ基礎研究所	11/18			1.00	1.10	1.05	1.10	1.20	1.30	1.40	1.25
三菱UFJリサーチ&コンサルティング	11/19			1.05		1.05	1.23		1.30		1.27
三菱総合研究所	11/21			—	—	1.04	—	—	—	—	1.45
三菱UFJ銀行	11/29			1.00	1.20	1.10	1.30	1.50	1.70	1.80	1.58
日本経済研究センター	11/27			1.100	1.118	1.11	1.193	1.250	1.325	1.393	1.29
平均		—	—	1.02	1.09	1.06	1.21	1.28	1.36	1.42	1.31
最大		—	—	1.10	1.20	1.11	1.30	1.50	1.70	1.80	1.58
最小		—	—	0.93	1.02	0.99	1.07	1.14	1.16	1.19	1.15

※実績は期中平均値

**長期金利も  
上昇する見通し**がなされています。

資料：各機関ホームページ

# 7. 過去の住宅ローン金利推移



※優遇前の10年固定の金利は1997年1月以降、優遇後の変動及び10年固定の金利は2002年6月以降のデータを掲載 (住宅金融支援機構調べ)  
 ※全期間固定金利は2003年9月までは公庫基準金利、翌月からフラット35金利。フラット35金利は、「借入期間21年以上、融資率9割以下」の最頻金利

## 8. 金利動向を踏まえた住宅ローンの選び方



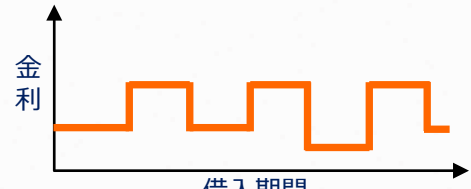
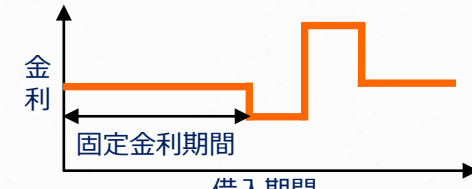

住宅ローン選びは次を確認しながら進めましょう。

- ①各金利タイプのメリット・デメリットやリスク
- ②お客さまにあった金利タイプの選び方
- ③住宅ローン金利が途中で上昇した場合の返済額比較

# 9. 金利タイプのメリット・デメリット



変動金利タイプと固定金利タイプのメリット、デメリットは次のとおりです。

	変動金利タイプ		固定金利タイプ
	変動金利型	固定金利期間選択型	全期間固定金利型
特徴	金利情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ 	「当初〇年間〇%」など、一定期間固定金利が適用されるタイプ 	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一般的に固定金利タイプより金利が低く設定されている。</li> <li>○借入後に市中金利が低下すると返済額が減少する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一般的に固定金利タイプより金利が低く設定されている。</li> <li>○固定金利期間終了後に市中金利が低下すると返済額が減少する。</li> <li>○固定金利期間中は返済額が確定できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。</li> <li>○借入後に市中金利が上昇しても返済額は影響しない。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>○借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。</li> <li>○借入時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。</li> <li>○借入後に市中金利が急上昇した場合未払利息が発生する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○固定金利期間終了後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。</li> <li>○借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○一般的に変動金利タイプより金利が高く設定されている。</li> <li>○借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。</li> </ul>

# 10. 変動金利タイプのリスク



変動金利タイプの住宅ローンでは、借入時より大きく金利が上昇すると未払利息が発生する場合があります。

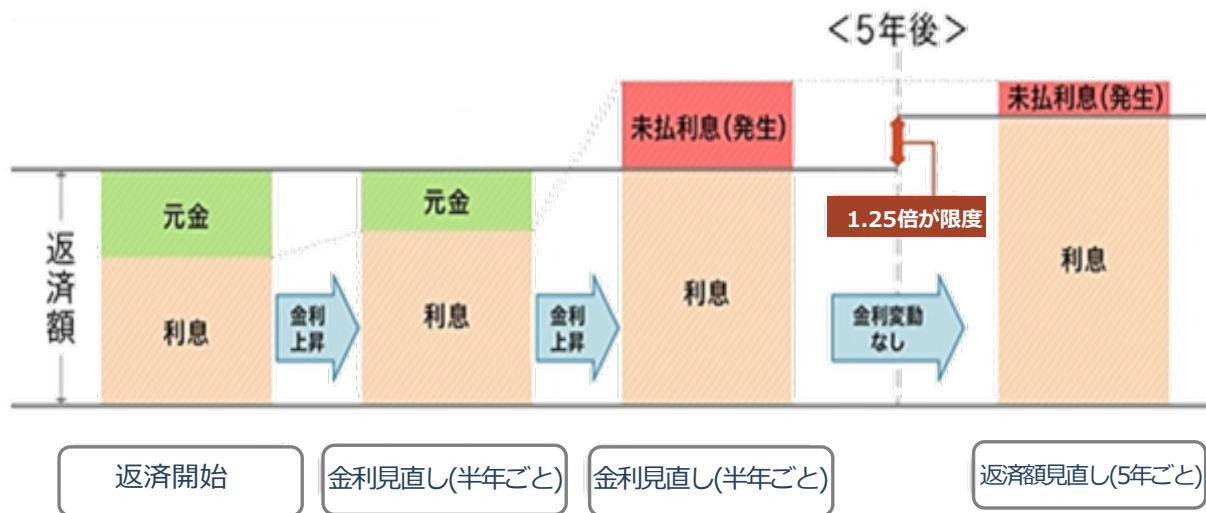
## Q1 未払利息とは？

一般的に金利は半年ごと、返済額は5年ごとに見直されます。返済額が見直されない5年間に市中金利が急上昇すると、利息部分の金額が返済額を上回ることがあり、この上回った部分の金額が一般的に「未払利息」と言われています。

## Q2 未払利息が発生するとどうなる？

未払利息が発生すると、元金は減らなくなり、利息だけを返済していく状態になります。また、完済時等に未払利息を返済する必要が生じます。

### ● 未払利息のイメージ図





# 11. 住宅ローンを選ぶ際のリスク



住宅ローンには次のようなリスクがあります。

生命のリスクや火災のリスクは保険でカバーできますが、**金利変動のリスクは保険ではカバーできません**。そこも念頭におきながら検討を進める必要があります。

## 生命 のリスク

返済中に万一のことがあったら、残った家族が心配だ…。

「保険」があります。→「**団体信用生命保険**」

団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合には、保険金が債務に充当されるため、以後の住宅ローンの返済が不要となります。

## 火災 のリスク

大切なマイホームが火災で…。

「保険」があります。→「**火災保険**」

火災保険にはさまざまな商品がありますので、ご事情に合った商品をお選びください。

## 金利変動 のリスク

市中金利が変動したら、返済中の住宅ローン金利はどうなるの…

金利変動のリスクが →「**保険**」はありません。

- 変動金利タイプの住宅ローンの場合は、返済中に借入金利の見直しがあるため、借入金利が上昇し、返済額が増える可能性があります。
- 固定金利タイプの住宅ローンの場合は、返済中に市中金利が低下しても、借入金利の見直しがされないため、借入時の金利（返済額）のまま返済が続きます。

# 12. お客様にあった金利タイプの選び方



金利タイプの特徴を踏まえ、ライフプラン等に合った「金利タイプ」を選びましょう。

●金利タイプを選ぶに当たって  
考慮しておく必要があること

- ① 家計の状況（見通し）
- ② 借入の条件（返済期間、借入額等）
- ③ 返済期間中のライフプラン など

## 返済額が増えても返済できる場合

例：毎月の家計に余裕がある、貯蓄が多いなど、  
ある程度返済額が上がっても返済が継続できるケース など

## 借入額が少ない場合

例：いざというときに繰り上げ返済ができるケース など

## 借入期間が短い場合

例：ある程度返済額があがっても、返済期間が短いため  
返済が継続できるケース など

## 返済額が増えると返済が難しくなる場合

例：家計的に余裕がない、貯蓄が少ないなど、  
少しでも返済額が上がると返済ができなくなるケース など

## 将来的な支出の増加が見込まれる場合

例：お子様の成長に伴い将来的に教育費の増加が見込まれるため  
住宅ローンの額は固定させておきたいケース など

## 今のうちに返済額を確定させておきたい場合

例：今後の金利情勢に関係なく、住宅ローンの額は固定させたいケース など

## 両タイプのメリットの一部を活かしたい場合

### ライフプラン等に合った金利タイプ

### 変動金利タイプ

### 固定金利タイプ

### ミックスタイプ 変動金利タイプ + 固定金利タイプ

### 借換え

金利情勢の変化  
や最新のライフ  
プランに応じて  
それぞれ別の金  
利タイプに借り  
換えすることも  
できます。

# 13. 住宅ローンの10年後の残高



借入残高の推移を把握している人は少ないかもしれません。  
借入れから10年後の残高を見てみましょう

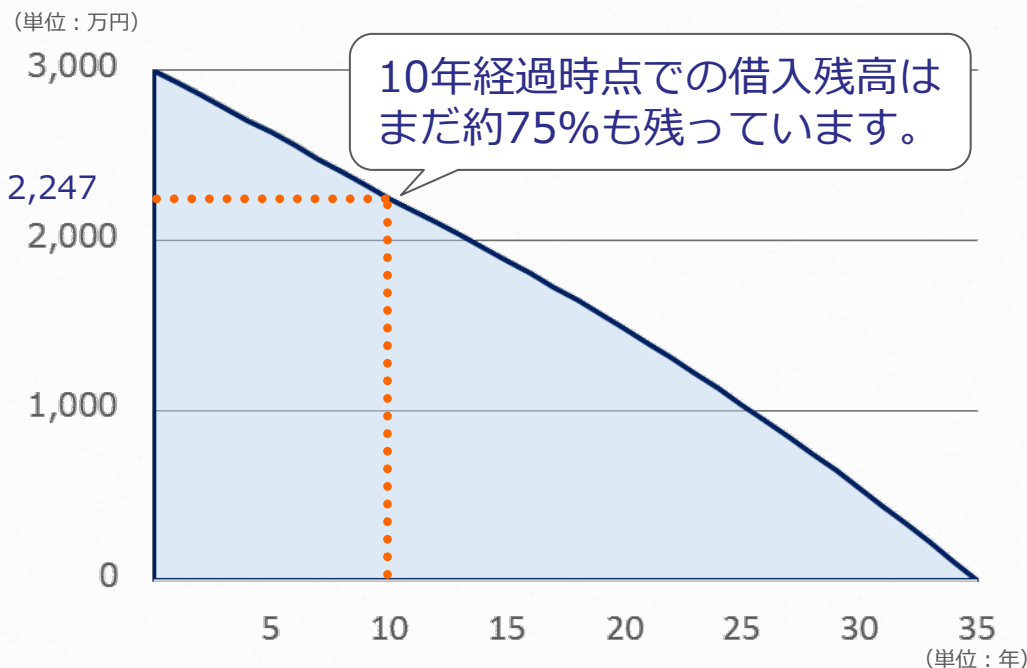
<シミュレーション条件>

借入額3,000万円、元利均等返済、ボーナス返済なし、繰上返済なし

借入期間35年

借入金利 1～10年目まで 年1.0%

11～35年目まで 年2.0%と仮定



## 10年後の借入残高

左記のシミュレーションでは、10年経過時点で約75%の残高が残ります。



## 10年後の金利

金利が大幅に上昇した場合には、返済額も大幅にUPする可能性があります。逆に、金利が下がってれば返済額が下がる可能性があります。



## 10年後の家計収支の状況

10年後はお子さまの教育費で支出が増えるのか、お子さまが巣立って支出は減るのかなど、具体的に考えましょう。

# 14. 住宅ローン金利が返済中に上昇した場合の返済額

- ✓ 変動金利型は返済中に金利が上昇した場合は返済額が増加します。
- ✓ 全期間固定金利型は借入時に将来の金利・返済額が確定します。

<シミュレーション条件>

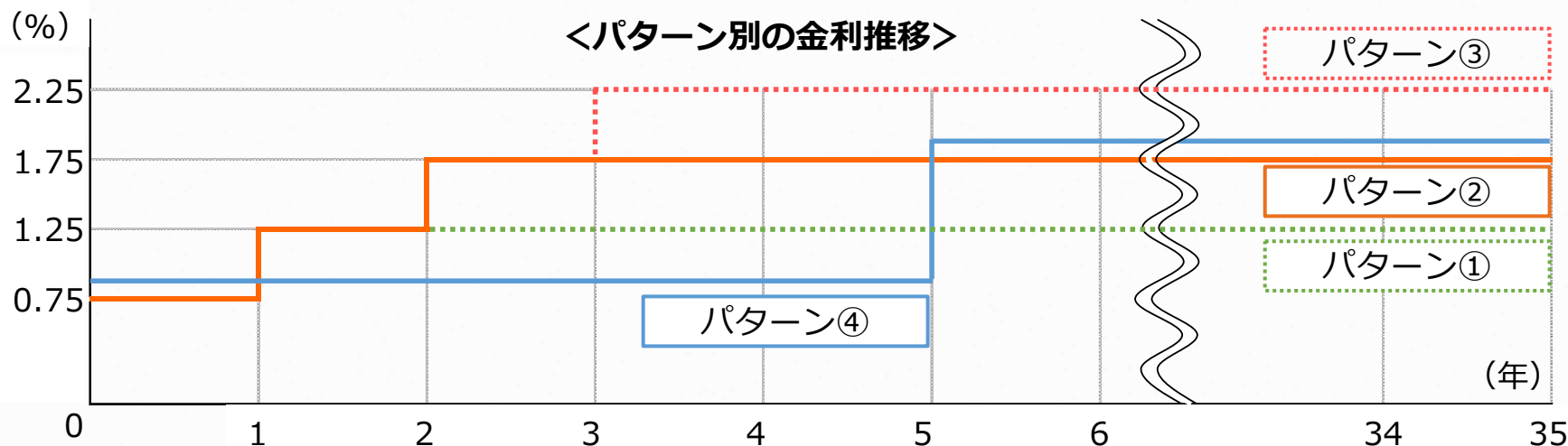
借入額4,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、変動金利型は5年ルール・125%ルール適用

パターン①：変動金利型（当初金利0.75%）で、借入から1年ごとに金利が0.5%ずつ、1.25%まで上昇した場合（当初金利から0.5%上昇）

パターン②：変動金利型（当初金利0.75%）で、借入から1年ごとに金利が0.5%ずつ、1.75%まで上昇した場合（当初金利から1.0%上昇）

パターン③：変動金利型（当初金利0.75%）で、借入から1年ごとに金利が0.5%ずつ、2.25%まで上昇した場合（当初金利から1.5%上昇）

パターン④：全期間固定金利型（金利1.89%、当初5年間は1.0%の金利引下げ）



	パターン① (変動金利型:0.5%上昇)	パターン② (変動金利型:1.0%上昇)	パターン③ (変動金利型:1.5%上昇)	パターン④ (全期間固定金利型)
当初返済額	10.8万円	10.8万円	10.8万円	11.1万円
最大返済額	11.9万円	12.9万円	14.1万円	12.8万円
利息総額	929万円	1,310万円	1,699万円	1,256万円

※住宅金融支援機構が将来の金利予測を行うものではありません。

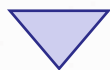
© Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 15. 金利上昇局面での注意点



金利上昇局面では、当初変動金利で借りて、金利が上昇した時に固定金利に借換えるという方法では金利上昇リスクを避けられないことがあります。

固定金利型住宅ローンは、将来の物価上昇率や経済成長等を反映しやすいため、変動金利型住宅ローンに先行して金利が変動します。

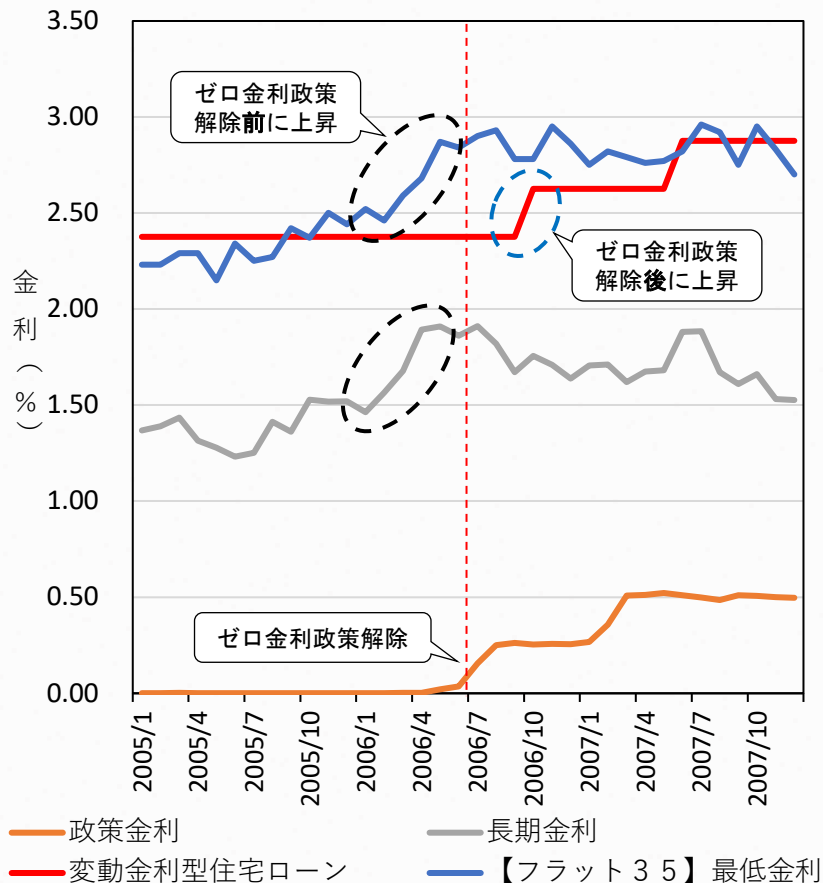


2006年のゼロ金利政策解除時は、変動金利型に先行して固定金利型の金利が上昇しました。

**はじめは変動金利で借りて、金利が上昇したら固定金利に借換える…**という方法では、金利上昇リスクを避けられない場合があります。

- ・長期金利は月中平均値
- ・政策金利（無担保コール翌日物金利）は月中平均値（日本銀行HP）
- ・変動金利型住宅ローンは主要都市銀行HPIにより集計した金利（平均値）
- ・【フラット35】最低金利は買取型の返済期間21年以上35年以下の場合の最低金利（【フラット35】の金利は取扱金融機関によって異なります）。
- ・このグラフは住宅金融支援機構が各種資料をもとに独自にまとめたものであり、住宅金融支援機構が将来の金利予測を行うものではありません。

2006年ゼロ金利政策解除時の住宅ローン金利の動き



## (参考) アメリカと日本の住宅ローン選択の違い

アメリカでは**金利変動リスクの回避を前提として固定金利が選択**されている。

### アメリカ

- ・「**30年固定**」の利用が**9割超**
- ・「**30年固定**」の金利は約**7%**
- ・基本的に借入当初は**固定金利で借入れを行い、金利変動のリスクを回避する傾向あり**

### 日本

- ・「**変動型**」の利用が**9割超**
- ・「**変動型**」の優遇後金利は約**0.4%**
- ・長期間超低金利が続いたことにより、借入当初に**金利変動リスクを考慮しない傾向あり**

(参照) ニッセイ基礎研究所「住宅ローンの固定金利利用率、アメリカが9割超に対して日本は1割未満にとどまるー日本では低金利が続いていたからなのか」(2023年11月8日)をもとに作成



住まいのしあわせを、ともにつくる。



住宅金融支援機構

