

金利上昇期の住宅ローン

シングル女性の中にはマンションなどを購入して「自分の城」を確保した人もあるだろう。ゆとりある資金計画を立てて購入したとしても、長期にわたって住宅ローンを返済をしながら生活するのはゼロ金利解除後の金利上昇。今回は金利上昇時代の住宅ローンについて考えてみる。

会社員の山口絵美さん（仮

名)38)は、二年前に自宅マンションを三千五百万円で購入した。このうち一千五百万円は自己資金と親からの援助でまかない、残り二千万円はマンションの販売業者が提携している金融機関の変動金利型の住宅ローンを借りた。最近になって新聞などで「ゼロ金利解除」「金利上昇」という記事を見るたびに、今後金利が上がったらローンがどうなるのか不安だと主

同じような不安は住宅ローンを返済している人に共通のものだろう。ただ、金利上昇の影響は借りているローンの金利タイプによって違う。表に示したように金利タイ

型、固定期間選択型（短期固定型）、変動金利型の三つがある。金利上昇の影響を受けるのは変動金利型と固定期間選択型だ。

ここ数年ローンを借り入れた人は変動金利型や二・三三年の短期固定型のローンを選択した人が多い。こうしたローンは当初の金利が低いだけに、今後金利が上がったときに毎月の返済額が大幅にアッ

見直しへ まず負担増試算

固定型の活用検討／借り換え費用に注意

くらしい返済額が上がるのかを試算してみよう。ネット上にあるシミュレーションサイトを利用すれば手軽だ。

今後の見通しはどうか。経

金利の動向については十月
シニアエコノミストの森実潤
にゼロ金利が解除されたあと
短期プライムレートが若干上
昇し、これに連動した変動金
利型の金利が年二・三七五
から二・六二五へと六年ぶ

独立独歩の
マナー学

また、金利が上がるという
ことは量金がよくなるという
ことでもある。給与や賞与の
アップによってローン返済額
のアップをカバーできるかも
しれない。

こうした点を踏まえて、住
宅ローンの見直しについて考
えてみよう。

（短期固定型の場合）
固定期間がいつ終了する
か、終了後も優遇金利が適用
されるか、終了後の金利の見
え方。

（変動型の場合）
見直し法としては、まず固
定金利タイプへの変更が考え
られる。ただし金利の優遇を
受けていた場合、変更によっ
て優遇がなくなり毎月の返済
額がアップする。それがクリ
アできるかどうかのポイント
（参照）。

（変動型の場合）
見直し法としては、まず固
定金利タイプへの変更が考え
られる。ただし金利の優遇を
受けていた場合、変更によっ
て優遇がなくなり毎月の返済
額がアップする。それがクリ
アできるかどうかのポイント
（参照）。

（変動金利型の場合）
五年期返済期間が元々変わらないので金利の上昇や年々の返済が進まないことに気づきにくい。借入金額が多い場合や返済期間が長い場合は未払い金利（ケース1）
別の金融機関の全期間固定であるいは十・十五年固定で優遇金利が適用されるとともに借り換える方法もある。今なら十五年固定でも二％台で償

討／借り換え費用に注意

算例

返済なしの元利均等返済

固定(28年)に変更
32円
303円、年約17.4万円ア
定に借り換え
3%の優遇金利)
300円
1年、年約11.1万円アツ
定に借り換え
3%の優遇金利)
317円、年約15.1万円ア
間終了時に150万円繰
(%)
36円
582円、年約13.9万円ア

借入額
返済額
借入額
返済額



ローン見直しの試験

返済期間30年、ボーナス

→ ケース1 全期間固定
(年3.3%)
8万719円
(1万45)

↓ ケース2 15年固定
(年2.8%)
8万199円
(9221円)

↑ っていると
年約23.0万円アップ)

→ ケース3 15年固定
(年2.8%)
8万169円
(1万26)

↓ ケース4 固定期間
返済
(年3.5%)
8万609円
(1万15)

金利が

アップ)

銀行の11月のもを
レーションでは3
慮していない

住宅
 前年に2000万円借り入れ
金利の場合
 の毎月の返済額
 875%の優遇金利)
 2679円
 なし
 ↓
 後の金利が4.0%にな
 1843円(1万9164円、
固定の場合
 の毎月の返済額
 5%の優遇金利)
 9024円
 なし
 ↓
 後(固定期間終了後)の
 %だと
 7769円
 58745円、年約22.5万円
 額は概算。優遇金利は大手
 にした。変動金利のシ
 同金利変動の影響は考

(2)	運動金	現在 (年1 7万	見直し
		3年 9万	
	3年区	現在 (年1 6万	見直し
		1年 3.5 8万 (1万	
	(注)金 参 年		

安全
ステップアップ

帰宅の安全を高めるため、護身術を習ったり、プザーや催涙スプレーなど防犯グッズを携帯する女性が増えている。しか

し、防犯グッズを持つて
るからと安心するのは禁
止

主な住宅ローンの種類	
	特 徴
金利固定型	ローン契約の金利が返済終了時まで適用されるため、中金金利が上がっても返済がアップすることはない
変動金利型	6か月ごとに金利が見直されるが、毎月返済額5年間は変わらない。返済中に金利が上がった場合は、毎月返済額のうち、利率超過に回る部分が増えるため、元本の返済がなかなか進まなくなる。5年後の返済額見直し時に、新たに金利が上がっているため返済額のアップは25%が上限となるのが一般的。そのため金利が急上昇すると毎月の返済では利息分が払いきれない恐れも
固定・変動選択型 (短期間固定型)	変動金利をベースに、金利の固定期間を1年、3年、5年、10年などから選ぶ。通常は固定期間が短いほうが金利が安い。当初期間が終わったら変動金利になるが、再度金利固定期間を選択することもできる。そのとき当初より金利が上がっているため、毎月返済額はアップする

住宅ローン見直しの試算例

(2年前に2000万円借り入れ、返済期間30年、ボーナス返済なしの元利均等返済)

変動金利の場合

現在の毎月の返済額
(年1.875%の優遇金利)
7万2679円

→ ケース1 全期間固定(28年)に変更
(年3.35%)
8万7182円
(1万4503円、年約17.4万円アップ)

見直しなし

→ ケース2 15年固定に借り換え
(年2.83%の優遇金利)
8万1900円
(9221円、年約11.1万円アップ)

3年後の金利が4.0%になっていると
9万1843円(1万9164円、年約23.0万円アップ)

3年固定の場合

現在の毎月の返済額
(年1.5%の優遇金利)
6万9024円

→ ケース3 15年固定に借り換え
(年2.83%の優遇金利)
8万1641円
(1万2617円、年約15.1万円アップ)

見直しなし

→ ケース4 固定期間終了時に150万円繰り上げ返済
(年3.5%)
8万606円
(1万1582円、年約13.9万円アップ)

1年後(固定期間終了後)の金利が
3.5%だと
8万7769円
(1万8745円、年約22.5万円アップ)



(注)金額は概算。優遇金利は大手銀行の11月のものを参考にした。変動金利のシミュレーションでは3年間の金利変動の影響は考慮していない



肌の乾燥対策

普段はそれほど気にならないのに、冬になるとすねや背中などが粉を吹いてかゆくなくなるといふ人は多い。ストレスやエアコンに頼った生活の影響などで肌の乾燥が気になる人も年々増加している。皮膚のケアなどに詳しくいまゆみクリニック（東京・港）院長の

戸佐真弓さんに乾燥対策のコツを聞いた。

肌の表面には毛穴から出た皮脂によって作られる皮脂膜があり水分を逃がさないようめのかえが大切だ。

に保護している。ところが何
らかの原因でこの皮脂膜が十
分に形成されないと、肌が乾
きやすくなる。つまり、乾燥
しやすい肌は、皮脂膜が薄く
なっている。ですから、乾燥
しやすい肌は、皮脂膜を保護
し、保湿することが大切だ。こ
れが乾燥肌を改善する第一歩
だ。

乾燥してしまふ。乾燥肌の人は、すりすぎは潤いを奪ひ皮膚を傷つけてかゆみを引き起す。石けんを泡立てたら、手

を保持するための成分が減少
でなできるように洗うのがコジ

安全
ステップアップ

帰宅の安全を高めるた

護身術を習ったり、

ザーや催涙スプレーな

と防犯グッズを携帯する。

力が増えている。しか

防犯カメラを持つて
安心して暮らすのは禁



取組もある(ケース3)。固定期間が終わるときに繰上返済して返済額アップを即ち返済もある。繰り上げ返済は、毎月の返済のほかにまとまった資金をローン返済額にあてること。繰り上げ返済の返済額は元本の返済に回るので返済額のアップを軽減する効果がある(ケース4)。借り換えには費用がかかることに注意が必要だ。例えば、借入額一千万円だと、五十万円程度はかかるといわれる。また、今のローンを借りたい。その人にとっては新しいローンの審査が通って借り換えできないこともある。借り換えの場合は、その費用も含めて負担額を考える必要もある。

試算例にはいずとも見直しした方が増担が小さくなっているが、ケース4を除き金に余裕がないと初めてわかることを現時点で確実に百点満点をとれるローンはありえない。今後の資金の動向をウォッチしながら、悪くても八十パーセントのローンを選ぼう(フーティンシャルプランナー馬養 雅子)