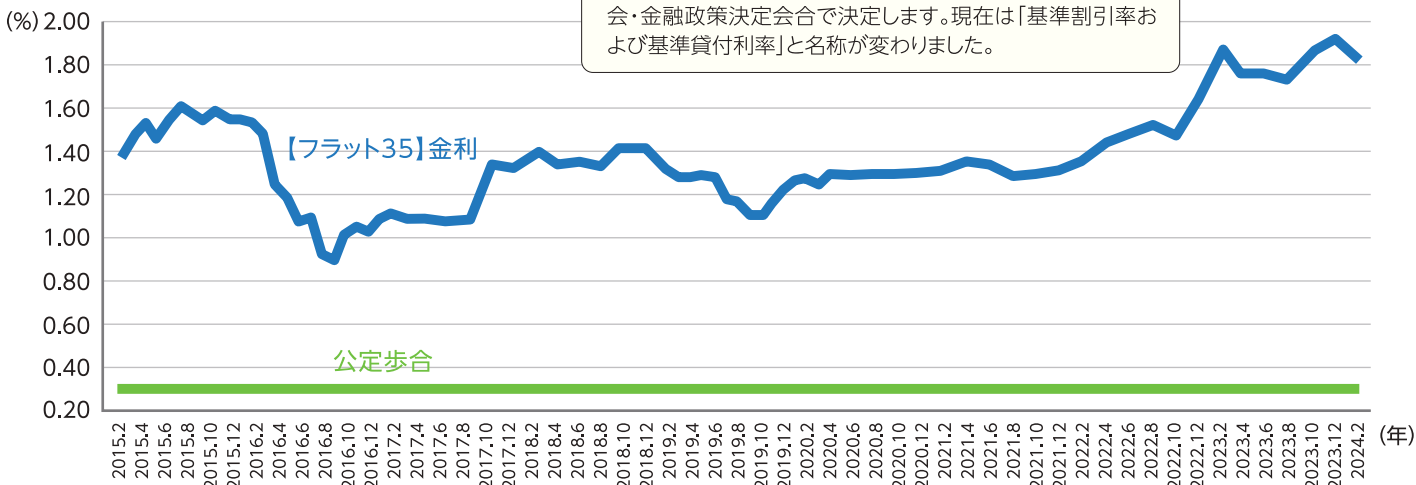


世の中の金利いろいろ

預貯金利ほか			*2024年4月1日現在
普通預金(都銀A)	流動普通	0.020%	
普通預金(地銀A)	流動普通	0.020%	
スーパー定期(都銀A)	300万円以上6ヶ月	0.025%	
スーパー定期(地銀A)	300万円以上6ヶ月	0.002%	

借入金利			*2024年4月1日現在
住宅ローン(地銀A)	変動金利	0.925%	
リフォームローン(地銀A)	変動金利	1.9%	
教育ローン(地銀A)	変動金利	1.45%	
マイカーローン(地銀A)	変動金利	1.9%	
カードローン(地銀A)	300万円まで	8.975%~13.575%	

【フラット35】 金利の推移 + 公定歩合



公定歩合って何？

公定歩合とは、日銀(日本銀行)が市中の金融機関に対して貸し出す際に適用する金利のこと。日銀が政策委員会・金融政策決定会合で決定します。現在は「基準割引率および基準貸付利率」と名称が変わりました。

こっぱ君の
豆知識



※返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合
※提供する金融機関のうち最も金利が低いもの
※「住宅金融支援機構フラット35ホームページ」「日本銀行ホームページ」より作成

融資額の基準と返済の基準

融資先	融資額の基準(基本的な融資限度額)	返済額の基準(収入による融資限度額)
民間ローン	■一般的に、1億円までが上限 土地の購入額および建物の建設費、担保評価額により異なる ※金融機関により異なります	■年収により制限あり ※金融機関により異なります (民間金融機関の例) 年収300万円未満 年収の25%以内 年収300万円以上400万円未満 年収の30%以内 年収400万円以上700万円未満 年収の35%以内 年収700万円以上 年収の40%以内
フラット35	■100万円以上8000万円以下 建設費や購入費(2年以内に取得した土地を含む)、諸費用の9割融資or10割融資の選択が可能(金利が異なります)	■年収による制限あり 年収400万円未満 年収の30%以下 年収400万円以上 年収の35%以内

年間返済限度額

年収:600万円×返済負担率:35%=2,100,000円

月払い限度額は、

210万円/12ヶ月=175,000円になります
(ボーナス払いを0円として計算)

この返済限度額での借入可能額は、

フラット35の場合 借入可能額5,433万円

フラット35で5,433万円借り入れた場合 毎月支払い額175,000円

※元利均等35年返済、金利1.82%(全期間固定) 融資率9割以下の場合
※金利は2024年4月1日現在。「フラット35 ローンシミュレーション」を参考に作成。

自己資金(預貯金など)、親からの援助資金、そして住宅ローン借入額の合計が住まいの購入予算。無理なく返済できる目安とは、一般的に住宅ローンを含むすべてのローンの返済額の合計が世帯年収の25%以内であることだといわれています。

金利の違いによるローンシミュレーション 元利均等返済



■金利が0.5%上がるだけで返済総額は大幅に増加

借入期間35年・元利均等返済・ボーナス払いなしで3000万円を借りた場合

金 利	返済総額	利息分	差 額
1.0%	3,557万円	557万円	—
1.5%	3,858万円	858万円	+301万円

返済方法の違いによるメリット・デメリット

固定金利型と変動金利型

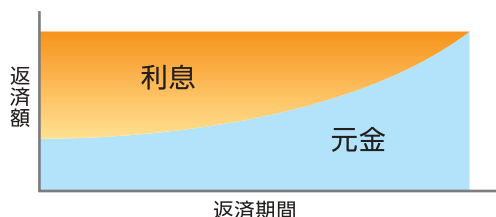
*国土交通省 令和4年度 民間住宅ローンの実態調査

	概 要	メリット	デメリット	固定と変動を選ぶ割合
全期間 固定金利型	金利が一定	金利が一定 ライフプランがたてやすい	高金利の時期に借りると 返済終了まで高金利のまま	10.2% (3位)
変動金利型	金利が変動	借入時の金利が 固定金利型より低い	借入時に将来の返済額が 確定できない	76.2% (1位)
固定金利 期間選択型	一定期間固定の後 期間終了後変動 or 固定の選択	一定期間の返済額を 確定できる	一定期間終了後 返済額が確定できない	13.5% (2位)

元利均等返済と元金均等返済

元利均等返済

利息を含めた月々の返済額が一定となる返済方法。

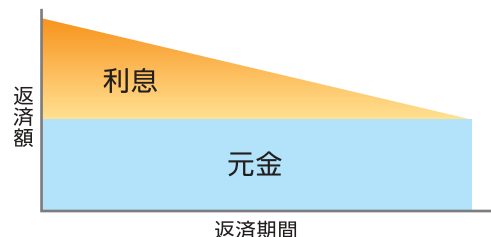


メリット 返済開始当初の負担が元金均等返済よりも少ない。

デメリット 返済総額が元金均等返済よりも多い。

元金均等返済

一定の元金に、残高に応じた利息を合計する返済方法。



メリット 返済総額が元金均等返済よりも少ない。

デメリット 返済開始当初の負担が大きい。

毎月返済とボーナス月増額返済

お借入れ金額の50%まではボーナス返済も利用できます。(1万円単位)
※ご返済期間中は元利均等返済⇔元金均等返済 間の変更はできません。(大型フリーローン(保証人による保証の場合)を除く。)

■ご返済の具体例

「お借入れ金額3,000万円、ご返済期間35年、金利年1.2%、元利均等返済の場合」のご返済は、ボーナス月のご返済の割合で次のようになります。

ボーナスの返済比率	(毎月返済分)+(ボーナス返済分) 借入金の内訳	毎月のご返済額	毎月ご返済額 + ボーナス月の増額 =ボーナス月ご返済総額
0%	3,000万円 + 0万円	87,500円	87,500円 + 0円 = 87,500円
20%	2,400万円 + 600万円	70,000円	70,000円 + 105,200円 = 175,200円
50%	1,500万円 + 1,500万円	43,800円	43,800円 + 263,000円 = 306,800円

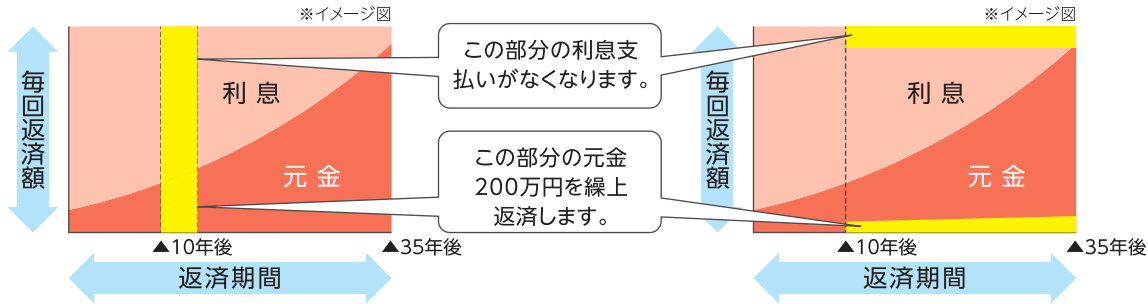
※金利が返済期間中変わらないものとして試算しています。
※ボーナス月増額返済額は、返済開始日から6ヶ月目を1回目のボーナス返済月、以後6ヶ月間隔でボーナス返済月を設定した場合で計算しています。

繰上げ返済

お借入れ金の全部又は一部繰上げ返済には2つの方法があります。

【期間短縮型】 毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法です。	【返済額軽減型】 返済期間を変えずに毎月の返済額を軽減する方法です。
---	--

(例) 住宅ローンお借入から10年後に200万円を一部返済した場合
当初のお借入れ条件…お借入れ額3,000万円、返済期間35年(元利均等返済)、金利年1.2%



■手数料

銀行、返済方法により、手数料が無料の場合や、1回あたりの繰上げ返済額を1万円以上とするなどの条件があります。

- 全額繰上げ返済手数料 全額繰上げ返済には手数料が必要となります。(銀行による)
- 戻保証料 借入時に保証料を一括して支払っている場合(保証料外枠方式)は、繰上げ返済(一部繰上げ返済を含む)または返済期間を短縮すると、保証会社所定の計算方法により保証料を計算のうえ、残額の払い戻しがあります。

どこから借入すれば良いか!!

主なお借入れ先：①地方銀行・信金 ②JA ③メガバンク ④フラット35 ⑤財形住宅融資 ⑥ネット銀行

項目	フラット35	民間ローン*
融資主体	民間金融機関 ※住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取り	民間金融機関
融資金利	15年以上35年以内の固定金利 ※金融機関により異なる	基本的に変動金利(3年・5年・10年固定)
完済年齢	80歳まで	75~81歳
火災保険料	一般の火災保険 ※保険会社により異なる	一般の火災保険 ※保険会社により異なる
保証料	不要(0円)	約60万円(35年返済・借入額3,000万円のケース)
団体信用生命保険	毎月の返済額に含まれる	毎月の返済額に含まれる
繰り上げ返済手数料	不要(0円)	金融機関により異なる

※金融機関により異なります ※2024年4月1日現在調査による

■今話題のネット銀行ローンについて

店舗を持たずにネット上で取引をする銀行を「ネット銀行」と言います。手続きをネット上で行う分、低金利・保証料不要というメリットがあります。一方で、以下の点に注意しましょう。

- 審査に時間が掛かる。ネット手続きは仮審査まで、後は郵送でやり取りとなる。(一部銀行除く)
- 事務手数料が高い。保証料無料の代わりに、事務手数料を高く設定。「借入金額×2.2%(税込)」など
- つなぎローンを扱っていない(一部銀行除く)。別で高利の短期ローンが必要。※つなぎローンとは? P10参考

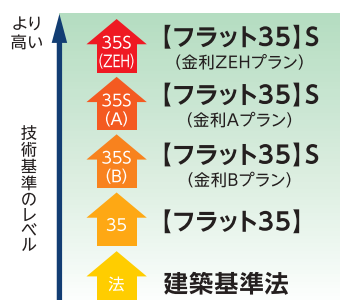
太陽光パネルを導入しなくても、ZEH プランを受けられる地域があるよ!

住宅ローン「フラット35」とは?

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する、全期間固定金利の住宅ローンです。返済終了までの借入金利と返済額が確定しているので、金利上昇リスクがなく安心です。

2024年4月以降適用分		
金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	年▲0.25%

【フラット35】Sの住宅技術レベル



ZEHプランの場合	区分	再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量	適用条件
	「ZEH」	▲100%以上	—
	Nearly ZEH	▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域 多雪地域
金利Aプランの場合	ZEH Oriented	(再エネの導入は必要ない)	多雪地域
	省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅	
	耐震性	(2) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 3の住宅 (3) 免震住宅	
	バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅	
	耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅	



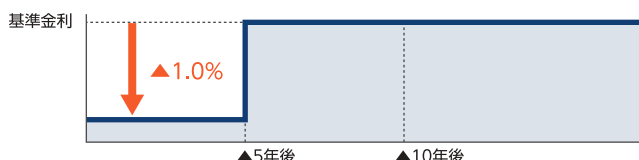
工房信州の家なら、さらにお得に!

■質の高い住宅取得を応援! 【長期優良住宅】優遇制度

維持保全・維持管理に配慮した住宅を取得すると【フラット35】の借入金利が一定期間下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】維持保全型	長期優良住宅	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

工房信州の家なら、フラット35の金利が、当初5年間最大▲1.0%引き下げができます!!



例えば借入金3,000万円なら…

フラット35S (ZEHプラン) との併用で、フラット35より総返済額が、**約160万円お得!!**

※「フラット35ホームページ返済プラン比較シミュレーション」より



新登場

■全国の子育て世帯の住宅取得を応援! 【子育て世代】優遇制度

申込者が子育て世帯または若年夫婦世帯である場合に、こどもの人数に応じて【フラット35】の借入金利が一定期間引き下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】子育てプラス	子育て世帯: 借入申込時に、18歳未満の子どもを有していること 若年夫婦世帯: 借入申込時に夫婦であり、40歳未満であること	若年夫婦世帯または子ども1人の場合【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

※こどもの人数に応じてさらに引き下がります

さらに

①～③のいずれかを選択可

	利用条件	優遇金利
①	【フラット35】地域連携型 (子育て支援) ■利用できる地方公共団体の事業の概要 (例) ・子育て世帯が住宅を取得する場合 (同居し扶養する子どもが18歳未満であること) ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.5%
or		
②	【フラット35】地域連携型 (地域活性化) ■利用できる地方公共団体の事業の概要 (例) ・県産材を活用して家を建てること など ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%
or		
③	【フラット35】地方移住支援型 ・長野県外から県内に移住すること ※地方公共団体から移住支援金の交付決定通知書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.6% ※地方移住支援型を単独で利用する場合

例えば

【フラット35】S (ZEHプラン) + 【フラット35】維持保全型 + 【フラット35】子育てプラス※ + 【フラット35】地域連携型 (地域活性化) 併用した場合…

※若年夫婦世帯または子ども1人の場合

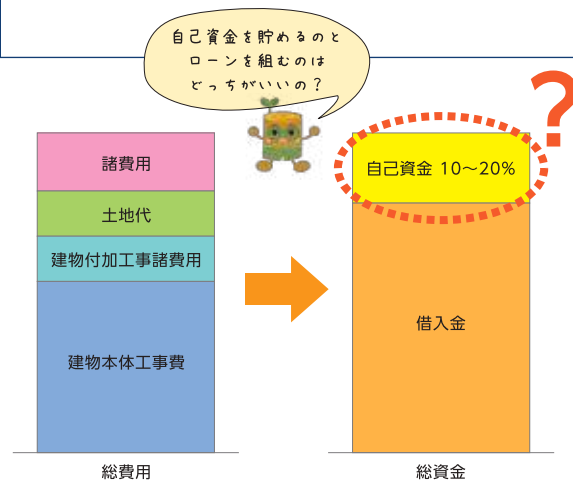
当初5年間 年▲1.0% 6年目～10年目 年▲0.5%

金利の引き下げについて、当初5年間で▲1.0%を超える場合は、それ以降に繰り越されます。

Q 頭金と住宅ローンのバランスは

住宅を購入する際には、頭金を2割入れるのが理想と言われてきました。理由はいくつかあります。

- ①担保評価が足りず借入できない。又は、借入限度額が減額される。
- ②ローン審査にて、年間返済額が多くなると、返済負担率（※P5参照）が増えて、保証料が高くなる場合がある。
- ③フラット35の場合、9割と10割のローンで適用金利が異なる。



Q 土地代金と建物代金のフルローンは出来るの？

⇒土地・建物だけでなく、諸費用含め全額ローンが可能な金融機関が多くなっています。

近年、かつてなかったほどの**低金利**が続いており、**頭金を入れずに住宅を購入する**方がメリットが大きい場合があります。子どもの進学や車の買い替えなど、住宅購入のタイミングでほかにも大きな出費の予定があり、手元に現金を残しておきたい場合は、住宅ローンをフルローンで借りることができれば、家計を圧迫することなく住宅を購入できます。また、住宅ローン減税（※P13参照）を上手に使うことによって、フルローンの方がメリットが大きい場合もあります。

メリット

- ①他のローンより圧倒的に低金利
- ②手元の現金を減らさずに済み、他の生活資金に回せる
- ③住宅ローン減税の効果が大きい。※金利0.7%以下なら借りの方がお得な場合も
- ④資産運用として、高い利回り商品に資金を回すことも
- ④住宅購入のタイミングを自由に決めることができる

でも金利や税制優遇によっては…

Q 金利はどうやって決まるの？

固定型は『国債の長期金利』、変動型は『日銀の政策金利（生活実態に近い）』を指標に各銀行が決定します。ただし実際の住宅ローン貸出し金利は、職業・年収などの個人審査と、建物グレード（長期優良住宅など）や建築依頼会社の銀行提携金利の有無によって、引き下げ幅（優遇金利幅）が大きく変わります。家づくりの計画を始めたら、まずは事前審査を行うことが大事です。

なお、23年の金利変動を見ると、長期固定金利は激しく変動していますが、変動金利はほぼ変動していないことが分かります。 ※P5金利推移 参照

Q 事前審査って何するの？

事前審査は大きくわけて「返済比率」「属性」「既存ローン状況」を審査します。また、金利条件がわかります。審査期間は概ね3日～4日間で回答が来ます。※自営業の方の場合、1週間～2週間かかることも。

- ①「返済比率」：年間所得に占めるローン返済額の割合です。「返済額が過剰」と見なされると、保証料率が上がったたり、審査結果が否決になることも。
- ②「属性」：申込者の「年齢」「年収」「勤務先」「勤続年数」「家族構成」のこと。
- ③「既存ローン状況」：自動車ローンやカードローン利用があれば、住宅ローン金額が減る可能性。
※返済が延滞している場合、住宅ローン審査結果が否決になることも。

Q 本審査は事前審査と何が違う？

本審査は、住宅ローン事前審査に合格した方で、返済能力と信用力の審査に加え、購入する不動産が審査の対象となります。また、本審査は不動産の売買・請負契約が終わることが必須条件です。

購入不動産の担保評価を確認する審査のため、事前審査よりも時間がかかります。通常2～3週間程度。