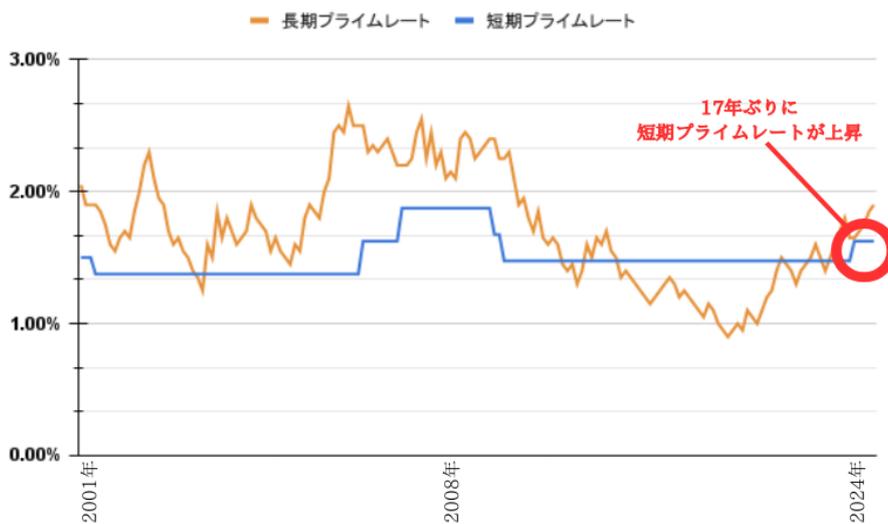




17年ぶりに短期プライムレートが上昇  
住宅ローン選びはどう変わる？  
～金利のある時代にあわせた住宅金利の選び方とは～

長期・短期プライムレート変動グラフ



日本銀行 長・短期プライムレートの推移よりFBモーゲージが作成  
<https://www.boj.or.jp/statistics/dl/loan/prime/prime.htm/>

短期プライムレートも引き上げで 住宅ローン金利上昇で家計に打撃！？

日本銀行の'07年以来となる利上げにより復活した「金利のある世界」。

日銀は2025年1月に政策金利を0.5%に上げた後も利上げを継続する構えを見せており、**利上げの最終到達点は1%程度との見方が強くなっています。**

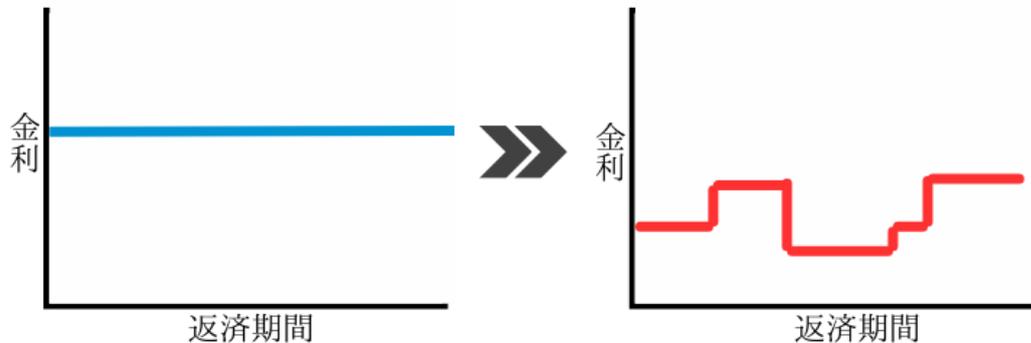
それを受け、2025年3月から三菱UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行の3メガバンクと三井住友信託銀行は、普通預金金利を0.1%から0.2%に引き上げると発表しています。0.2%になるのは2008年11月以来、17年ぶりです。三菱UFJ銀行と三井住友銀行は、住宅ローン利用者の大半が使う変動型金利の指標となる短期プライムレートも引き上がります。短期プライムレートが引き上がると変動金利も上昇し、毎月の返済額が増加し、家計に打撃を与えます。

今が、住宅ローンの借換検討タイミング！

初心者にも分かりやすく、①固定から変動（返済額削減）、②変動から変動（返済額削減）、③変動から固定（返済額増額、安定思考）の3パターンの考え方を解説

## 1. 固定から変動（返済額削減）

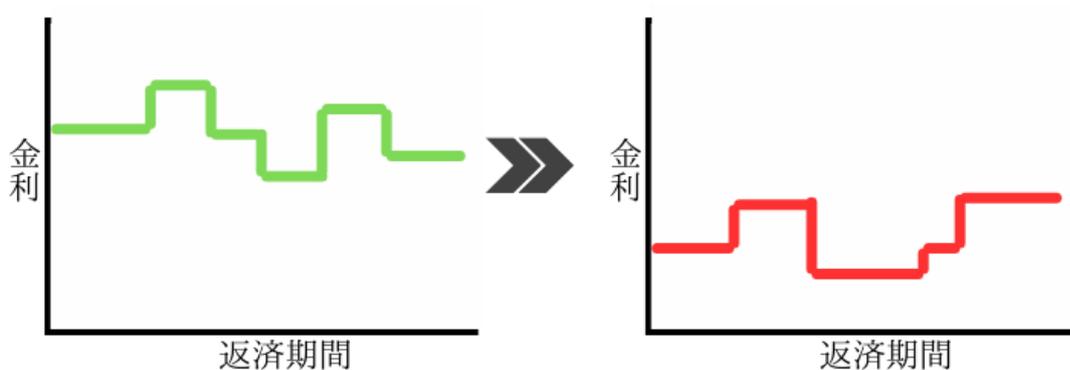
【固定金利】から【変動金利】への借換イメージ



住宅ローンの借換を行う際、返済額を減らしたいと考える人は多いでしょう。一般的に、固定金利は変動金利に比べて高い金利に設定されています。そのため、特に変動金利を希望していた方で、住宅購入時に転職後すぐであったなど何かしらの事情で固定金利しか選択できなかった場合、変動金利への借換によって月々の返済額を減らしたいとの相談は多いです。 固定金利から変動金利への借換は、返済額削減効果が非常に分かりやすいパターンと言えます。

## 2. 変動から変動（返済額削減）

【変動金利】から【変動金利】への借換イメージ

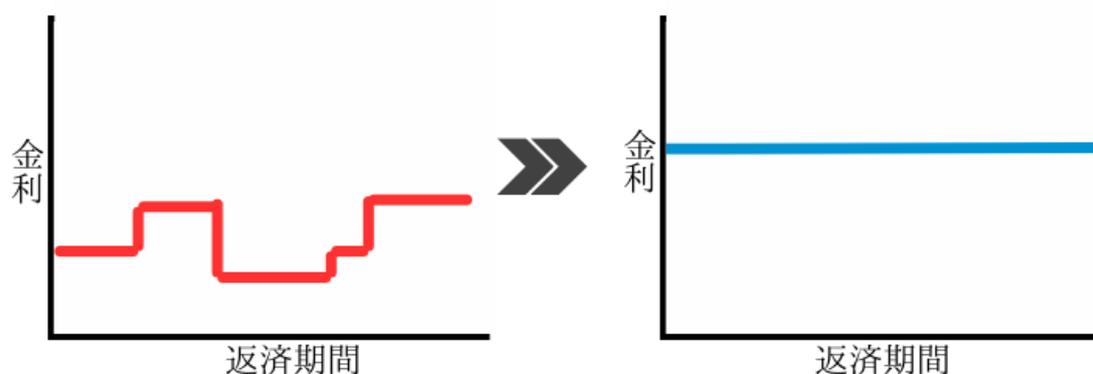


現在変動金利で借入していても、より金利の低い条件が良い借換先を探すことで、返済額の削減を行うことができます。

金融機関によって、申込可能な勤続年数や年収の条件は異なります。当初住宅ローンを組む時には条件に当てはまらなかった金融機関でも、時間の経過によって借換対象となることがあり、変動金利から変動金利への借換であっても返済額削減効果を得られる場合もあるのです。

### 3. 変動から固定（返済額増、安定志向）

【変動金利】から【固定金利】への借換イメージ



「固定から変動」「変動から変動」の借換と真逆の考え方となるのが、変動金利から固定金利への借換です。変動金利よりも固定金利の金利設定が高くなるため、この場合返済額が増加します。一見すると借換する意味がないと思われるかもしれませんが、将来の金利上昇に不安を感じる方が、今の段階で固定金利への借換を検討するケースが少しずつ増えてきています。

月々の返済額が上がったとしても、将来の金利上昇リスク、それに伴う不安を解消しておきたいという、安定志向の考え方です。

#### 変動金利は顧客のリスク、固定金利は金融機関リスク。これからの時代に選ぶべき住宅ローンの組み方とは？

変動金利は固定金利に比べて金利が低く設定されていますが、金利が上昇した時には顧客側が上昇分の金利を背負う「顧客のリスク」がある商品です。

一方で、固定金利は金利が上昇しても顧客が支払う返済額に変化はありません。つまり、金利上昇分を金融機関が受けもつこととなり、「金融機関のリスク」がある商品なのです。そのため、金融機関のリスクを減らすためにも、変動金利よりも金利が高く設定されています。

今現在の変動金利の低さには、将来のリスクが含まれていることを理解した上で選ぶ必要があります。「金利のある世界」となった今、年1%の変動金利ローンが3%前後まで上昇することは、十分考えられることです。注意していただきたいのは、同じ1%の金利上昇でも元の金利が高くなるほど返済額の上がり幅は大きくなるということです。住宅ローンの金利が今後長期間の上昇推移を見せれば、変動金利の返済はどんどん大変になっていきます。

変動金利・固定金利のどちらを選ぶにしても、先々の返済計画と金利リスクを理解しておく必要があります。特に変動金利を希望する場合、「今」払える返済額ではなく「金利上昇後」も払える返済額で住宅ローンを組むことが大切です。「金利のある世界」では、今までの購入物件先行の住宅購入では、リスクを背負い切れない人が多く出てくる可能性を持っています。購入物件の金額に合わせて住宅ローンを組むのではなく、資金計画からスタートし、住宅ローンの予算に合わせて物件を探す。これからの時代に合わせた住宅ローン選びが必要になってきています。

これからの金利の仕組みについて、「金利がある世界」での損をしない住宅ローンの選び方についての解説も可能です。



## FB モーゲージ株式会社 代表取締役 根石高宏

「財界」「Newsweek」「New York TIMES」「サンデー毎日」  
「週刊新潮」「TOKYO MX」などにも掲載

2008年：大手マンション販売会社営業  
2009年：SBI モーゲージ（現アルヒ）のフラット35代理店営業  
2015年：フラット35取扱い全国トップの成績  
2015年：FB モーゲージ株設立

- ・住宅ローン業界歴も長く全国トップの実績
- ・年間30件ほど住宅ローン・金利関係の講演・勉強会を実施

### ■会社概要

企業名 : FB モーゲージ株式会社  
ホームページ : <https://fbm35.com/>  
代表者 : 代表取締役 根石高宏  
本社所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区桜木町4丁目241番地2 山崎第二ビル2F  
代表 TEL : 048-658-3535  
設立 : 2015年9月1日  
従業員数 : 22名 (2025年2月時点)  
事業内容 : フラット35代理店事業 ライフサポート事業

< 報道関係者 お問い合わせ先 >

FB モーゲージ株式会社

担当 : 荒木

Mail : [pr@fbm35.com](mailto:pr@fbm35.com) TEL : 048-658-3535