

# 照葉パビリオン通信

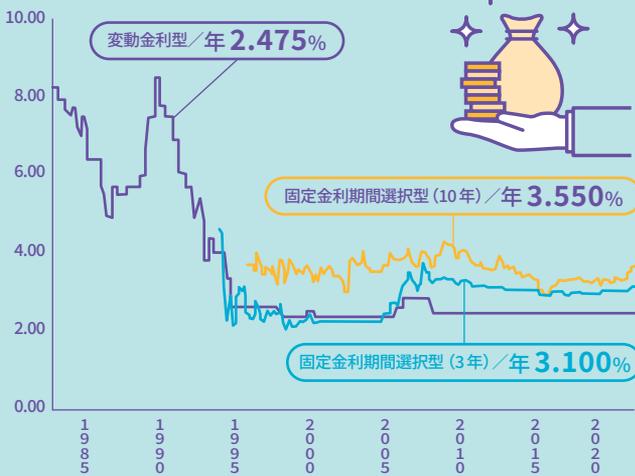
vol.3

発行：照葉パビリオン  
 問合せ先：0120-601-006  
 福岡市東区香椎照葉  
 1丁目3-11 照葉パビリオン

本号のテーマ  
**ローンの  
 はなし**

## 民間金融機関の 住宅ローン金利推移 (変動金利等)

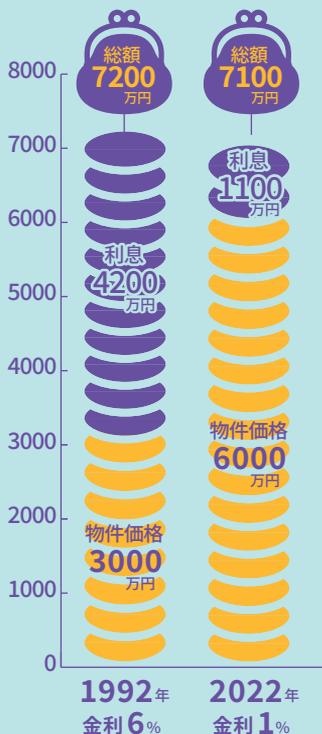
※金利は2022年8月時点のものを記載



※住宅金融支援機構ホームページを参考に作成  
 ※主要都市銀行のHP等により集計した金利(中央値)を掲載。なお、変動金利は昭和59年以降、固定金利期間選択型(3年)の金利は平成7年以降、固定金利期間選択型(10年)の金利は平成9年以降のデータを掲載。  
 ※このグラフは過去の住宅ローン金利の推移を示したものであり、将来の金利動向を約束あるいは予測するものではありません。

## 借入イメージ ※期間は35年想定

30年前の方が総額が高くなることも



一方、今の変動金利は1%を下回る商品がほとんどとなっています。仮に現在6000万円の物件を35年、1%で借入をしたとすると、総返済額が7100万円程度となります。実は30年前に3000万円の物件を購入された方と、現在6000万円の物件を購入された方と比べると、後者の方が実際のお支払いが安いということになります！

住み替え前に考えたい、ローンと金利のワナについてご紹介します。

**住宅価格と金利の関係**

照葉パビリオンに来られるお客様のご相談といえ、もちろん、住宅についてのご相談となります。賃貸住まいがもったいない、マンションがいいのか戸建てがいいのか、間取りは3LDKか4LDKか、フローリングの色をどうしようか。そのようなお悩みに次いで多いのが、住宅ローンについての相談です。

今住宅価格が上昇しているといわれていますが、実質的にはむしろ支払い負担が安くなっている、という指摘もあります。

上記の図によると、30年前(1992年)の銀行の変動金利は約6%。これは、3000万円を35年で借入すると、総返済額が7200万円近くになる計算となります。なんと2倍以上の支払いですね。

いかに金利が大事なものが、良くわかりますね。

## のぶさんコラム

照葉パビリオン通信  
 編集長 田中 信彦

### 上昇前に見直したい、お金のこと

暑い日が続いていますね。気温もそうですが、最近上昇しているといえは、物価です。先日ローンに立ち寄った際に『からあげくん』が20円値上げされていました。商品価格の上昇がかなり身近にも迫ってきているな、と感じた体験でした。

そんななか、住宅の建築に不可欠なコンクリートなどは22年6月現在、前年同月比1.245倍※と値上がりしており、当然マンションや戸建ての金額も今後上昇が見込まれている訳ですが、もうひとつ住宅関連で上昇する気配が強くなっているものがあります。それは金利です！

ご存知の方も多いかと思いますが、米国では今年からインフレ対策として、急速に金利が上昇し始め、僅か半年で、1.5%も上昇し、年後半も同程度、あるいはそれ以上の金利上昇が見込まれています。アメリカの話じゃんと、この意図もありませんが、日本でもインフレ率が高まりとともに対策の必要性が論じられていますし、

来年の4月にはゼロ金利政策を主導してこられた日銀の黒田総裁も退任される予定となると、金利の先高観は否定できないと思われれます。

いま、『もう買ったから関係ないや』と思われるオーナー様もおられるかもしれませんが、必ずしもそうとは限らないかもしれません。変動金利を選ばれた方はもちろん、5年や10年の期間固定金利を選択された方も場合によっては金利を考えなおすタイミングが来ているのかもしれないですね！考えてみた結果、このままで、という方も多いこととは思いますが、一旦客観視して現状を把握しておく、今後何かしらの大きな変化があった時にも慌てずに済むかもしれません。お車の車検や、保険の見直しなどと同じく、この機会にぜひ、一度今の住宅ローンを見つめなおしてみたいいかがでしょうか。

照葉パビリオンではそういったお尋ねにも、業者さんや金融機関さんをご紹介できる場合もございます。物件金額や金利が上がる前に不動産購入を検討したい、という方もお気軽にパビリオンまでご連絡くださいませ！

※一般社団法人建設物価調査会「都市別建設物価指数(建築・土木総合)」の全国指数より全国指数21年6月117.6、全国指数22年6月146.5、全国指数22年6月146.5、1.245倍

