

～今までと同じで大丈夫？～

金利のある世界での住宅ローン提案！



日本銀行によるマイナス金利の解除や利上げにより「金利のある世界」が到来したね。

住宅ローン金利も上昇傾向だけど、お客さまに対して今までと同じ提案方法で大丈夫かな…？

今後の住宅ローン金利の動向は気になるところだね。まずは今後の金利見直しを見てみよう！



Q

今後の住宅ローンの金利はどうなるの？

- ・一般的に、**日本銀行の政策金利が引き上げられると、変動金利型の住宅ローン金利も上昇する傾向にあります。**
- ・日本経済研究センターが公表しているESPフォーキャスト調査（民間エコノミストへのアンケート調査）によると、7割超のエコノミストが「**日本銀行の政策金利は令和8年末までに2～3回利上げが実施される**」と予想されています。

<ESPフォーキャスト調査における今後の政策金利の予測> [令和7年10月9日公表]

	0.4～ 0.5%	0.5～ 0.6%	0.6～ 0.7%	0.7～ 0.8%	0.8～ 0.9%	0.9～ 1.0%	1.0～ 1.1%	1.1～ 1.2%	1.2～ 1.3%	1.3～ 1.4%	1.4～ 1.5%	1.5～ 1.6%	回答数
令和8年 6月末		1		21		3	13						38
令和8年 12月末		1		7		4	16		9			1	38

現在の政策金利（0.5%程度）



もし日本銀行が2～3回利上げを実施したら、変動金利型の住宅ローンは0.5%～0.75%ぐらい金利上昇するかもしれないんだね！

また、4回利上げを実施する（1.0%ぐらいの金利上昇）と予想している人もいるんだ！

金利が上昇すると住宅ローンの返済額はどのように変わるのか、次のページでシミュレーションしているので見てみよう！



裏面に続く

変動金利が上昇すると返済額はどうなるの？

・ここでは、今後金利が上昇した場合の住宅ローンのシミュレーションをご紹介します。

※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。

■35年返済の場合

＜シミュレーション条件＞

借入額2,500万円、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0.88%と仮定）で、**1.63%**まで上昇した場合

（1年目0.5%、2年目0.25%の**計0.75%上昇※**）※ESPフォーキャストのメインシナリオ

パターン②：変動金利型（当初金利0.88%と仮定）で、**1.88%**まで上昇した場合（1年目0.5%、2年目0.5%の**計1.00%上昇**）

パターン③：全期間固定金利型（金利**1.89%**（令和7年10月の最頻金利）、当初5年間は1.0%の金利引下げ※）

※【フラット35】金利Bプラン、【フラット35】中古プラス、18歳未満の子が2名のご家族の場合

	パターン① (変動金利型:0.75%上昇)	パターン② (変動金利型:1.00%上昇)	パターン③ (全期間固定金利型)
当初返済額	6.9万円	6.9万円	6.9万円
最大返済額	7.9万円	8.2万円	8.0万円
総返済額 (うち総支払利息額)	3,266万円 (766万円)	3,389万円 (889万円)	3,285万円 (785万円)

■20年返済の場合

＜シミュレーション条件＞

借入額2,500万円、借入期間20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0.88%と仮定）で、**1.63%**まで上昇した場合

（1年目0.5%、2年目0.25%の**計0.75%上昇※**）※ESPフォーキャストのメインシナリオ

パターン②：変動金利型（当初金利0.88%と仮定）で、**1.88%**まで上昇した場合（1年目0.5%、2年目0.5%の**計1.00%上昇**）

パターン③：全期間固定金利型（金利**1.50%**（令和7年10月の最頻金利）、当初5年間は1.0%の金利引下げ※）

※【フラット35】金利Bプラン、【フラット35】中古プラス、18歳未満の子が2名のご家族の場合

	パターン① (変動金利型:0.75%上昇)	パターン② (変動金利型:1.00%上昇)	パターン③ (全期間固定金利型)
当初返済額	11.4万円	11.4万円	10.9万円
最大返済額	12.4万円	12.7万円	11.7万円
総返済額 (うち総支払利息額)	2,911万円 (411万円)	2,970万円 (470万円)	2,778万円 (278万円)



毎月の返済額や総返済額について、35年ローンの場合はパターン①（変動金利型：0.75%上昇）が一番低いけど、20年ローンの場合はパターン③（全期間固定金利型）の方が低くなるんだね！

今後の金利見通しがどうなるかは人それぞれだけど、**今後の金利上昇も見据えて、お客さまが将来をしっかりとイメージできる住宅ローンの提案をできるようにしなきゃいけないね！**



【フラット35】の制度内容の詳細はこちら。



金利引き下げ内容の確認はこちら。

お問合せ先

住宅金融支援機構 近畿支店 営業グループ（担当：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）



06-6281-9261 <営業時間> 平日 9：00～17：00（祝日・年末年始を除きます）



ご注意

【フラット35】【リバース60】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では申込ご本人又はご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。