



今すぐ聞きたい！ マイナス金利で「住宅ローン」はどうなるの？

リビングライフ ファイナンシャルプランナー
住宅ローンの鉄人 伊和 孝佳

昭和56年地方銀行入行。
20年以上にわたり個人融資・法人融資の新規融資の営業に従事し、平成18年リビングライフに入社。
以降、元銀行マンの経験を生かし、住宅ローン専門アドバイザーとして数多くのお客様のマイホームのご購入に携わってきた。
実践に則した様々なケースに精通し、半期で55~60億の住宅ローンを取り扱う住宅ローンの鉄人。

最近、「マイナス金利」という言葉をニュースや新聞でよく拝見します。

「金利がマイナス」とは何なのか？といった難しい話の前に、具体的に私たちが生活をする上で「住宅ローン」に具体的にどう影響するのか？いろいろな疑問が生じると思います。さまざまな立場や条件によって、どのように変わるものなのか？そんな疑問について、簡単に「Q&A」を作成しましたので、皆様の一助になれば幸いです。

- Q1. 「マイナス金利」の影響で、住宅ローンが下がるって本当？
- Q2. マイホーム購入を検討しているのですが、いつ頃が良いのでしょうか？
- Q3. 住宅ローンで固定金利とか変動金利とかいろいろありますが、どれを選べば良いのでしょうか？
- Q4. マイホームを購入して数年経ちますが、借り換えなどした方が良いのでしょうか？

Q1. 「マイナス金利」の影響で、住宅ローンが下がるって本当？

Answer!



本当です。

2016年1月29日に日銀がマイナス金利を導入したため、住宅ローン金利のさらなる低下が期待できると言われています。

例えば、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の長期固定型住宅ローン「フラット35」返済期間35年以下（融資率9割以下）の金利は、マイナス金利発表前の2016年1月に1.54%だったのが、発表後2月に1.48%、3月にはついに1.25%まで下がって、史上最低金利を更新。

今がまさに史上最低金利だから、住宅ローンでこれから家を購入するほとんどの人にとってありがたい話となります。

Q2. マイホーム購入を検討しているのですが、いつ頃が良いのでしょうか？

Answer!



これから家を購入しようと思っている人は、「今が買い時」と言えるでしょう。

いろんな住宅ローン商品がありますが、「マイナス金利」の影響で、どの金利をみても過去に例がないレベルの低金利となっています。

しかしながら、一方ではこのマイナス金利がいつまで続くかはわからない、「長くは続かない」と予想する専門家も多いので、いつ金利が上昇に変わってもおかしくない状況であるとも言えます。2016年は住宅ローン控除や住宅取得資金の贈与など、税金面での優遇も充実し

ており、2019年10月には8%から10%への消費増税も控えています。

そういう意味で、「今が買い時」と言えます。将来、購入しようと思っている人は、絶好のチャンスで家族や、友達で迷っている人が居れば是非、勤めてください。

Q3. 住宅ローンで固定金利とか変動金利とかいろいろありますが、どれを選べば良いのでしょうか？

Answer!



一概には言えませんが、特に固定金利が大幅に下がっているので、今のお勧めは固定金利。今後金利が上昇した場合に返済額が増えてしまうというリスクを抑えることが出来ますので、安全・安心で有利な手段と言えます。

ただし、条件や借入後の返済計画によって選択は変わってきますので、いろんな条件下でシミュレーションをすることが重要と言えます。銀行などに直接相談してみるのが良い方法です。

Q4. マイホームを購入して数年経ちますが、借り換えなどした方が良いのでしょうか？

Answer!



金利は下がっていますので借り換えができるなら、借り換えた方が有利な人は多いと言えます。

インターネットでも様々な情報を調べることはできますが、借り換えを進める前にまずは、今住宅ローンを組んでいる銀行の担当者へ「自分の住宅ローン金利は引き下げ出来ないのか？」と聞いてみる、これが一番の手っ取り早い手段と言えます。聞くのはタダです。今の状況でどうすれば良いのか、すぐにでも聞いてみてください。