2023年2月の住宅ローンの金利推移

住宅ローンの変動金利の相場は、史上最低金利を維持しています。10年固定は各社によって対応が分かれ長期固定は多くの金融機関が金利を引き上げました。

住宅ローン金利の長期的な推移は、変動金利も全期間固定金利も非常に低い水準にあります。変動金利は今なお下落を続けています。かつては 2%近い水準でしたが、現在は実質金利で 0.4%程度まで下がっています。過去最低水準といえます。一方で全期間固定金利は、2004年頃は3%台でしたが、2019年には1%台前半まで下落しました。その後、世界的な金利上昇などを受けて足元では金利が上昇し始めています。全期間固定金利だけでなく、5年固定、10年固定金利も上昇しています。

変動金利はもっとも利用者が多く、金利競争の主戦場となっています。固定金利は上昇していますが、変動金利は上昇する気配がほとんどありません。市場金利が上昇している中でも変動金利だけは据え置くという動きがみられます。

2023年2月の「10年固定金利（新規借入）」は、主要13行のうち6行が金利を引き上げ、3行が金利を引き下げました。銀行は「10年固定金利」を固定金利選択型の中核に据えていることが多く激戦区となっています。1月は多くの銀行が金利を引き上げましたが、2月は銀行によって対応が分かれています。なお、10年固定金利はここ数か月の金利上昇により、12月までは表面金利1%を切る金融機関が6行もあったのに、先月・今月の金利改定によってその数は0行になってしまいました。

2023年2月の「全期間固定金利・35年固定金利（新規借入）」は、主要8行のうち6行が金利を引き上げ、金利を引き下げた銀行はありませんでした。フラット35は1.880%と金利を大幅に引き上げました。全期間固定金利は、日銀の金融政策転換の影響を受け、先月から引き続き多くの銀行

が金利を引き上げました。

本来、金利上昇局面では、全期間固定金利を選択すべきですが、全期間固定は人気がありません。変動金利は横ばい、全期間固定金利は上昇という局面で、金利差が 1%を超えてしまい、「全期間固定金利は高いので選択したくない」という人が多いようです。しかし、変動金利は借りた後の「金利上昇リスク」が気になる状態です。こうした人は「固定金利と変動金利のミックスプラン」が適していると考えます。

住宅ローンの全期間固定金利、10 年固定金利などは 10 年国債金利と連動性が高いといわれています。また変動金利は、日銀の政策金利（現在は▲0.1%）との連動性が高いといわれています。どちらにしても日銀の政策次第で将来的には上昇していく可能性があります。

これから住宅の購入を検討されているお客様で住宅ローンについてご不明なことや金利選択でご不安なことなどお気軽に穴吹不動産流通　福山店にお問い合わせください。