

金利上昇、
価格UP...
それでも

2007年は

低金利 &
優遇充実で

住宅ローンは“借りどき”です！

金利は上昇傾向だけど まだ低金利の今がチャンス

景気回復にともない、住宅ローン金利は上昇傾向だ。^①日銀のゼロ金利解除を受けて、「今後はゆるやかに金利が上がる可能性が高い」（平田さん）という。今年は^②6年ぶりに変動金利が上昇したが、まだ低金利といえる状態だ。

「みんな低金利に慣れてしまったようですが、正常な金利に戻るだけです。今はまだ低金利なので借りるには悪くないでしょう。ただし、借入期間に応じて長期固定金利を選ぶなど金利上昇リスクを避ける工夫も必要です」（同）



社団法人日本経済研究センター
法政大学 経営学部 助教授
平田英明さん

景気変動や金融システムを分析し、日本経済の現状と将来を論じる元日銀マン。「今後の金利変動リスクを考えてローンを選ぶべき」

① 日銀がゼロ金利解除を決定
／2006年7月

日銀が期間1年以内の短期金利を超低水準に抑える「ゼロ金利政策」を7月14日に解除。景気動向に応じて金利が上がりやすくなった。

② 変動金利が6年ぶりに上昇
／2006年10月

ゼロ金利解除により、住宅ローン変動金利の基準となる短期プライムレート（企業向け最優遇金利）が上昇。変動金利も0.25%アップ。

2006 TOPICS REVIEW



買いどきだ!

金利上昇、物件価格アップがささやかれる中、それでも2007年も買いどきが続く理由とは？
今回は2006年のトピックスを振り返りながら、金利や価格のデータと専門家のアドバイスから分析してみました。

優遇が充実！ 借りやすさが今後も続く

金利優遇を充実させるなど、各銀行では住宅ローン融資に力を入れている。「不景気で企業向け融資が減ったこともあり、焦げ付きリスクの低い住宅ローンに積極的です。団塊ジュニアという大きな顧客層が住宅購入期を迎えているので、ここ数年は銀行の姿勢も大きくは変わらないでしょう」(平田

さん)。フラット35の当初金利を0.3%優遇する^③フラット35Sも来年度は拡充の見込みだ。

③ フラット35Sがパワーアップ
／2006年10月
一定条件を満たす住宅に対し、当初5年間の金利を優遇するフラット35S。来年度は募集枠や対象住宅の拡大を計画している。

— 2006 TOPICS REVIEW —

趣向を凝らした商品がズラリ 自分に合うローンが選べる

^④疾病保障付きローンが流行するなど、銀行が金利競争だけでなく、ローン商品の開発に力を入れる傾向は2007年も続きそうだ。「借りる人の能力や信用力に応じて金利をきめ細かく設定するなど、銀行側も融資対象のすそ野を広げようとしています。借りる側も自分の収入や能力に合ったローンを探すようにしたいものです」(平田さん)

④ 疾病保障付きローンが続々登場
／2006年4月
がん、急性心筋梗塞、脳卒中などにかかると返済が免除されるローンが相次いで登場。対象となる疾病の種類も拡大している。

— 2006 TOPICS REVIEW —

ユニークな住宅ローンの一例

	銀行名	商品名	金利優遇の内容	最大優遇幅
TOEIC [®] スコアによって金利優遇	GEコンシューマー・ファイナンス	住宅ローンスタンダード	TOEIC [®] スコア800点以上900点未満 ・・・0.10%の金利優遇 TOEIC [®] スコア900点以上 ・・・0.20%の金利優遇	0.20%
ITエンジニア専用特典	スルガ銀行	ITホームローン	同社が指定するIT系資格を取得していれば最大0.20%優遇	0.20%
ビッグファミリー応援特典	三菱東京UFJ銀行	ビッグファミリー応援特典	同居する家族が5人以上の場合、金利を優遇	0.10%
働く女性向け	三井住友銀行	Woman Plus	契約社員や、単身者向け物件購入でも借り入れ可能。働く女性を応援する住宅ローン	-----

税制も忘れずチェック!

住宅ローン控除

住宅ローンの残高に応じて10年間の所得税が減税される住宅ローン控除は、2007年も継続中。2007年度の税制改正で控除期間15年の制度が新設され、従来の制度との選択制になる予定だ。

入居年	控除対象となる残高上限額	控除率 (いずれかを選択)		最高控除額
		控除期間10年	控除期間15年	
2007年	2500万円	1年目～6年目 1%	1年目～10年目 0.6%	200万円
2008年	2000万円	7年目～10年目 0.5%	11年目～15年目 0.4%	160万円

※2007年度税制改正は今後の国会審議を経て決定する

相続時精算課税制度

親からの住宅取得資金援助が3500万円まで贈与税ゼロになる相続時精算課税制度。2007年末の贈与までが期限なので、親の援助で頭金を増やす予定の人はお忘れなく。

譲渡損失の繰越控除の特例

値下がりした自宅の買い換えで損をした場合に、最長4年間にわたって所得と損失を相殺できるのが繰越控除。2006年末までの期限だったが、3年間延長されることとなった。