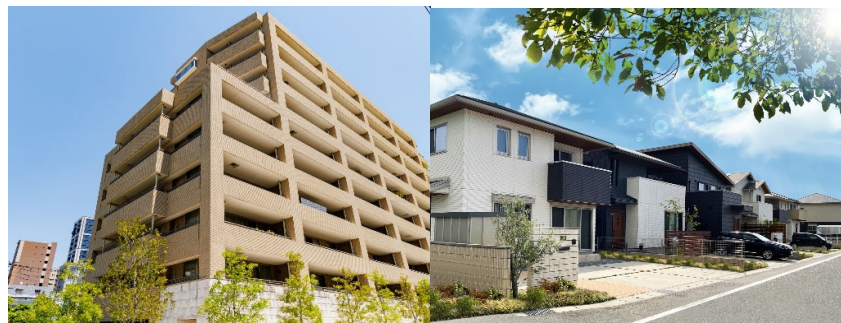

フラット35が初の3%台 大手銀行の固定金利も11カ月連続上昇

「借りられる金額」ではなく「金利が上がっても無理なく返せる金額」を
おうちの買い方相談室が住宅予算診断を強化

全国で「おうちの買い方相談室」を展開するGOEN株式会社は、住宅ローン金利の上昇を受け、これから住宅購入を検討する方を対象に、最新の金利水準を反映した住宅予算診断と住宅ローン相談を強化します。

2026年6月は、大手銀行5行が10年固定型住宅ローンの金利を引き上げました。5行の最優遇金利は平均3.556%となり、前月から平均0.27ポイント上昇しました。固定金利の上昇は11カ月連続となり、直近1年間では約1.6ポイント上昇しています。

また、住宅金融支援機構が発表した2026年6月の「フラット35」は、借入期間21年以上35年以下、融資率9割以下の場合の最頻金利が年3.21%となりました。2017年に現在の制度となって以降、最頻金利が3%を超えるのは初めてで、前月の2.71%から0.50ポイント上昇しています。



住宅ローンを取り巻く環境は、長く続いた「超低金利を前提に考える時代」から、大きく変化しつつあります。

金利の上昇は、同じ借入額でも毎月の返済額や総返済額を増加させるため、これまで以上に慎重な住宅予算の設定が求められます。

【変動金利は据え置きも、将来の上昇リスクに注意】

住宅購入者の多くが利用している変動型住宅ローンについては、大手銀行5行とも2026年6月の最優遇金利を据え置きました。

5行平均の最優遇金利は1.055%で、固定型住宅ローンとの金利差は広がっています。変動金利は、借入時の返済負担を抑えやすい一方、日銀の政策金利や短期プライムレートなどの影響を受け、将来、適用金利や返済額が上昇する可能性があります。

一方、固定金利は、借入時に返済終了までの金利と返済額を確定できますが、現在は変動金利よりも高い水準となっています。

固定金利と変動金利のどちらが適しているかは、単純な金利の高低だけでは判断できません。家計の余力や借入額、返済期間、教育費、老後資金、今後の収入の変化などを踏まえ、それぞれの家庭に合った選択をする必要があります。

【おうちの買い方相談室が考える、金利上昇時代の住宅購入】

住宅ローン金利が上昇するなか、おうちの買い方相談室では、住宅購入を検討する際に、次の3点を確認することが重要だと考えています。

1. 借りられる金額ではなく、無理なく返せる金額を確認する

金融機関が提示する借入可能額と、家計を圧迫せずに返済できる金額は同じではありません。現在の収入だけでなく、将来の教育費、車の購入費、生活費、老後資金なども含めて、住宅予算を考える必要があります。

2. 複数の金利パターンで返済額を試算する

現在の金利だけを前提にするのではなく、将来、金利が上昇した場合の返済額についても確認しておくことが重要です。特に変動金利を選ぶ場合は、金利が上昇した場合でも、無理なく返済を続けられるかを事前に試算する必要があります。

3. 住宅会社を決める前に、住宅予算を整理する

住宅会社との商談が進んでから予算を見直すと、希望する住宅や土地を変更しなければならないことがあります。住宅会社や物件を選ぶ前に、家計全体から無理のない予算を確認することで、安心しておうち選びを進めやすくなります。



【最新金利を反映した住宅予算診断を実施】

おうちの買い方相談室では、最新の住宅ローン金利を反映した無料の住宅予算診断を実施しています。

住宅購入費だけでなく、教育費、生活費、老後資金などを含めて将来の家計を整理し、相談者ごとに無理なく返済できる住宅予算の目安を確認します。

また、固定金利と変動金利の違いや、将来金利が上昇した場合の返済額についても、複数のパターンを比較しながら分かりやすく説明します。

住宅ローンの商品を紹介することだけを目的とせず、相談者が自分の家庭に合った判断基準を持ち、納得して住宅を選べるよう支援します。

【おうちの買い方相談室が提供する3つの安心】

1. 幅広い選択肢から、自分たちに合ったおうちを比較

注文住宅、新築分譲住宅、中古住宅、マンション、建て替え、リノベーションなど、幅広い選択肢を整理し、家族の希望や予算に合ったおうち選びをサポートします。

2. 住宅購入の前から引き渡しまで伴走

住宅会社の比較だけでなく、住宅展示場への同行、間取りの確認、見積もりのチェック、引き渡し時の確認など、住宅購入の各段階をサポートします。

3. 住宅とお金を一つの窓口で相談

住宅購入予算、住宅ローン、教育費、老後資金などを含めて家計全体を整理し、長期的な視点から無理のない住宅購入を支援します。

【会社概要】

名称 : GOEN株式会社

本社 : 〒870-0942 大分県大分市大字羽田199番地の1 コミュニティ羽田8番館 3F

TEL : 097-574-5064

URL : <https://goen-group.jp/>

【取材依頼・お問い合わせ先】

名称 : おうちの買い方相談室 大分本店

住所 : 〒870-0952 大分県大分市下郡北1番6号大八ビル1階

TEL : 097-574-5084 (定休:水曜日 定休日の連絡先は[097-574-5064])

URL : <https://oita.ouchino-kaikata.com/>

担当 : 額賀、久保