

## フラット35金利3%時代到来 住宅ローン利用者が知っておくべき3つの視点

～「借りられる額」ではなく「返せる額」で考える時代へ～



フラット35の金利が3%を超えました。長らく続いた超低金利時代では、固定金利でも1%台で借りられる時代がありました。しかし現在は、日本銀行の金融政策の変化や長期金利の上昇を背景に、固定金利は大きく上昇しています。

住宅購入を検討している方の中には、「固定金利は高すぎるのではないか」「変動金利を選べばいいのではないか」「今は住宅購入を見送るべきなのか」と悩む方も増えています。

しかし重要なのは、固定金利が高いか低いかではなく、自分たちの家計に合った住宅ローンを選んでいるかです。

### ■住宅ローン選びで考えるべき3つのポイント

#### 1. 「今の返済額」だけで判断しない

変動金利は固定金利より低い水準で借りられるケースが多くあります。そのため月々の返済額だけを見ると、変動金利の方が魅力的に映るかもしれません。しかし住宅ローンは35年前後続く長期契約です。今払えるかどうかではなく、将来金利が上昇した場合でも支払い続けられるかを考える必要があります。

## 2. 「借りられる額」と「返せる額」は違う

住宅ローンの相談現場では、「銀行が貸してくれる金額」と「家計が無理なく返済できる金額」が異なるケースを多く見かけます。教育費や車の買い替え、老後資金などを考慮すると、借入可能額いっぱいまで借りることが最適とは限りません。

住宅ローンは購入時ではなく、完済するまでが本番です。

## 3. 金利だけで比較しない

住宅ローンを比較する際、多くの方が金利だけに注目します。

しかし実際には、

- ・団体信用生命保険の保障内容
- ・繰上返済のしやすさ
- ・金利上昇リスク
- ・家計への影響

なども重要な判断材料です。

特に金利上昇局面では、「一番低い金利」を探すよりも、「将来も安心して返済できる仕組み」を選ぶことが重要になります。

### ■変動金利は顧客のリスク/固定金利は金融機関のリスク

変動金利は金利上昇時の負担を利用者が負う商品です。一方で固定金利は、金利が上昇しても返済額は変わりません。

つまり、将来の金利変動リスクを誰が負担するのかという違いがあります。固定金利3%という数字だけを見ると高く感じるかもしれませんが、しかし本当に考えるべきなのは、金利水準ではなく、自分たちがどこまでリスクを負えるかです。

### ■これからの住宅ローン選びとは

低金利だけを前提に住宅ローンを選ぶ時代は終わりつつあります。これからは、「今払えるか」ではなく「将来も払い続けられるか」という視点が重要になります。

住宅ローンは家を買うための手段です。本当の目的は、購入後も安心して暮らし続けること。金利のある時代だからこそ、自分たちのライフプランに合った住宅ローン選びが求められています。

### ■会社概要

企業名 : FBモーゲージ株式会社  
ホームページ : <https://fbm35.com/>  
代表者 : 代表取締役 根石高宏  
本社所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区桜木町4丁目241番地2 山崎第二ビル2F  
代表TEL : 048-658-3535  
設立 : 2015年9月  
従業員数 : 24名 (2026年7月時点)  
事業内容 : 住宅ローンサービス事業 ライフサポート事業 プロモーション事業

<報道関係者 お問い合わせ先>

FBモーゲージ株式会社  
担当：荒木  
Mail : [pr@fbm35.com](mailto:pr@fbm35.com) TEL : 048-658-3535