



日銀利上げ政策金利は0.1%から0.25%へ

日銀は7月31日までに開催した金融政策決定会合で「政策金利」を0.25%程度に引き上げました。「政策金利」とは日銀が設定する短期金利のことで、各金融機関はこの短期金利を参考に優良企業に対する最優遇貸出金利「短期プライムレート」を独自に決めています。「短期プライムレート」は変動型の住宅ローン金利と連動しています。一連の流れをまとめると、日銀が「政策金利」を利上げして「短期プライムレート」が上昇し、これにより住宅ローンの「変動型金利」が上昇します。

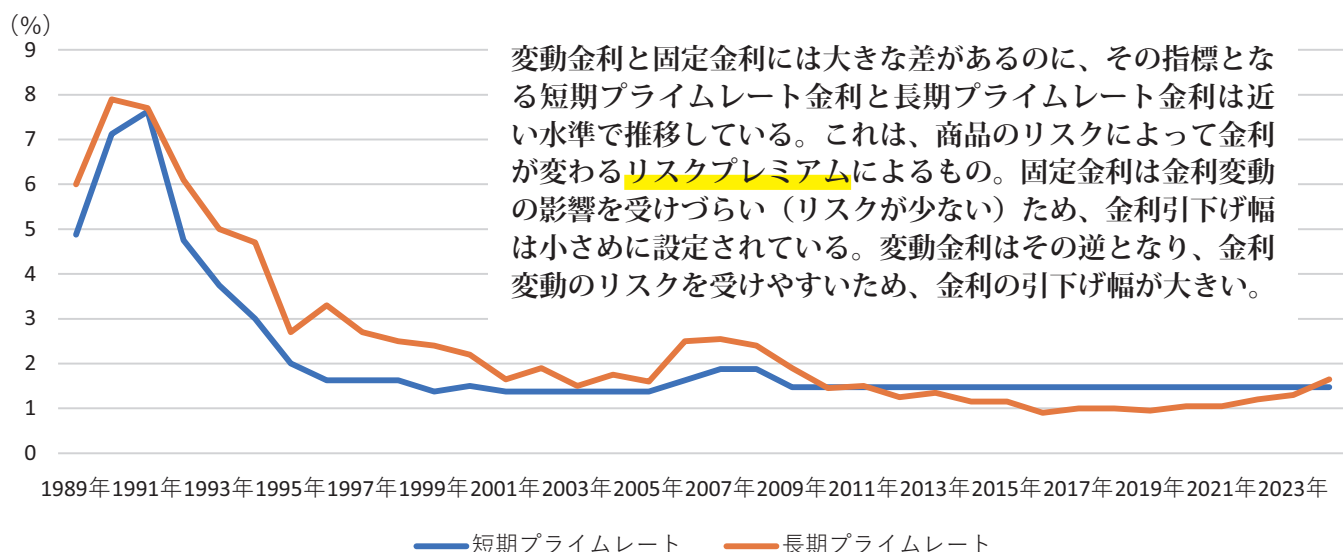
ただし、変動金利には金利が上昇した際に毎月の返済額が急上昇しないようにするルールがあります。「5年ルール」は変動金利が上昇したとしても返済額の見直しは5年ごとにしか行われないため、その間は返済額が固定されたままとなります。また、「125%ルール」では例えば月10万円ずつ住宅ローンを返済している家庭であれば、5年ごとの金利見直しで急激に金利が上がったとしても返済額は1.25倍の12.5万円までしか膨らみません。ただし、金利が急上昇した場合は毎月の返済額が利払いに追いつかないケースも発生します。繰り上げ返済を行って未払い利息の発生を防いだり、元金の返済を進めたりする必要があるといえるでしょう。

さて、日銀の政策決定会合利上げが明らかになってから、大手銀行では短期プライムレートの改定について発表が相次ぎました。㈱三菱UFJ銀行(東京都千代田区)、㈱三井住友銀行(東京都千代田区)、㈱みずほ銀行(東京都千代田区)は短期プライムレートを1.475%から1.625%へ引き上げると発表しています。また、㈱りそな銀行(大阪市)と㈱埼玉りそな銀行(さいたま市)は短期プライムレートを1.725%から1.875%に引き上げるとしています。短期プライムレートは変動金利と連動していることから、今後変動金利は上昇するといえます。改定日はいずれも9月2日からとなっています。なお㈱京都銀行(京都市)と、㈱滋賀銀行(大津市)は

短期プライムレートの利上げ

	短期プライムレート	
	引き上げ前	引き上げ後
三菱UFJ	1.475%	1.625%
三井住友	1.475%	1.625%
みずほ	1.475%	1.625%
りそな	1.725%	1.875%
埼玉りそな	1.725%	1.875%
※改定日は9月2日		

短期プライムレートと長期プライムレートの金利推移(1989年～2024)



※短期プライムレートは変動金利の指標で、長期プライムレートは長期金利の指標となる。 ※出典:日銀「長・短期プライムレート(主要行)の推移」

2024年8月5日時点で、短期プライムレートの改定について発表を行っていません。

大手5行が短期プライムレートの引き上げ中、変動金利がどれほど上昇するのか正確な予測は難しいのですが、短期プライムレートの改定日が9月2日だったとしても変動金利の改定は多くの銀行が4月と10月の年2回です。9月からすぐに金利が引き上げられる可能性は低いといえるでしょう。これに併せて日銀では追加利上げに前向きな意見が相次ぐとの報道も出ていることから、変動金利の引き上げ時期までにさらなる追加利上げがある可能性もあります。9、10、12月の金融政策決定会合に注目です。

変動金利が上昇する局面にある中、注目されるのがフラット35などの固定金利です。変動金利が固定金利を上回る可能性が考えられるためです。三井住友トラスト・資産のミライ研究所の統計によると融資を受ける人の頭金比率はゼロが24.3%、1割程度が19.7%と1割以下がおよそ4割とみられることから、住宅購入時の融資率9割超の金利をみていきます。フラット20では年利1.570%～。フラット35では年利1.960%～。フラット50では年利2.060%～となっているようです。

固定金利は長期金利と連動しています。長期金利はイールドカーブ・コントロール（YCC）によって低く抑えられてきましたが、日銀は3月19日の金融政策決定会合でYCCを撤廃。これより長期金利は上昇基調となっています。よって今は変動金利の指標となる短期金利も固定金利の指標となる長期金利も上昇局面にあるといえるでしょう。

変動金利が固定金利を上回る時期は経済状況や金融政策の変化に大きく依存するため、正確な予測は困難です。ただし、この先政策金利の上げ幅は0.25%刻みとされていることから、複数回の利上げが必要なのは確かです。ちなみに、現在の変動金利は0.5%程度ですが、リーマンショック手前の時期の変動金利は1.5%程度でした。当時の短期プライムレートは3.347%だったことから、フラット20の年1.570%を超えるまでには6回の利上げが必要だということになります（計算式は右下表を参照のこと）。足元では政策金利0.50%を超えるかどうかが焦点となっていますが、先述の通り短期金利だけが上昇局面にあるわけではなく、長期金利も上昇局面にあります。今後は政策金利や長期金利だけではなく、金利引き上げの要因となるインフレーション率や経済成長率、先進諸外国の中でも特に日本の金利に影響を与えるとされる米国の金利動向などに注視し続けることが重要です。

フラット 35 では【フラット 3 5】多様な金利引下げパターンをわかりやすくするためポイント制を導入。合計ポイント数に応じて金利引下げ内容（引下げ幅及び引下げ期間）が決まる

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) 1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ (フラット35維持保全型)

- 長期優良住宅 1ポイント※1
- 予備認定マンション 1ポイント
- 管理計画認定マンション 1ポイント

- 安心R住宅 1ポイント
- インスペクション実施住宅 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 1ポイント

(注)「2.管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1.住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

3. エリアで選ぶ

- (フラット35)地域連携型 2ポイント
- (フラット35)地域活性化 1ポイント

- (フラット35)地方移住支援型 2ポイント※2

※1:長期優良住宅の認定を受けている場合、「1.住宅性能で選ぶ」「2.管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

※2:単独利用時:下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1～3のグループごとに1つのみ適用可)			
1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント以上
年▲0.25% 当初5年間	年▲0.25% 当初10年間	年▲0.50% 年▲0.25% 当初5年間 6年目から10年目まで	年▲0.50% 当初10年間

※1～3のグループから選択できるのは、各1つの金利引下げメニューのみ ※「1. 住宅性能で選ぶ」から【フラット35】リノベを選択した場合は、「2. 管理・修繕で選ぶ」から金利引下げメニューを選択することはできない

住宅金融支援機構の固定金利の金利

フラット20	融資比率9割以下	年利1.460%～
	融資比率9割超	年利1.570%～
フラット35	融資比率9割以下	年利1.850%～
	融資比率9割超	年利1.960%～
フラット50	融資比率9割以下	年利1.950%～
	融資比率9割超	年利2.060%～
※参考※		
フラット35 S ZEH	当初5年間 年▲0.75%金利引下げ	
フラット35 S 金利Aプラン ※A	当初5年間 年▲0.5%金利引下げ	
フラット35 S 金利Bプラン ※B	当初5年間 年▲0.25%金利引下げ	
フラット50 S (長期優良住宅)	年利1.950%～	

※A ①～⑤までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅。①断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅（認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む）、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅、③免震建築物、④高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同建て住宅の専用部分は等級3でも可）、⑤長期優良住宅

※B ①から⑤までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅。①一次エネルギー消費量等級6の住宅、②断熱等性能等級5以上の住宅、③耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅、④高齢者等配慮対策等級3以上の住宅、⑤劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

◆利上げ回数の計算◆

リーマンショック前の短期プライムレート	3.347%
現在の短期プライムレート	1.625%
一回あたりの利上げ幅	0.25
3.347-1.625=1.722	1.722÷0.25=6.888…

外壁下地用耐力面材 木造軸組

タイガー-EXハイパー

新製品

YOSHINO
吉野石膏

もっと地震に強く、火に強く

従来品より 軽量化 + 高い壁倍率

硬質せっこう板に、高防水、高防カビ性能を付加し、
外壁下地用耐力面材としての使用を可能にしました。

防火構造

吉野防火

EXH-Y15

窯業系サイディング15mm以上を
用いた防火構造
認定番号 PC0308E-3819(構造用)屋内側はタイガーボードの他に
タイガー防水ボードなども可能です。
小屋裏等は面材を省略できます。

屋外側



耐力壁 木造軸組

壁倍率 **2.7**
(標準仕様)
認定番号 FMW-0678

耐火性

せっこうでできている無機質系面材は木質系
面材と比べ、火に強く燃えない建材

透湿性

湿気の通しやすい木質系耐力面材の約12倍、
湿気を通しやすいので結露の発生を抑制

耐震性

壁全体で力を受け止めるため地震や台風
に強い

寸法安定性

膨張・収縮などの寸法変化が小さいため施工
後の不具合が生じにくい

汎用性

室内側の面材を自由にアレンジできるシンプル
な防火構造

施工性

カッターでの加工も可能/断熱材を充てんし
やすいので断熱性能を確実に発揮しやすくなる

'25年法改正に対応できていますか？

「まだ……」という方は八興の担当営業までお問い合わせください！

2025 年 4 月以降に着工する全ての建築物には省エネ基準への適合が求められます。省エネ性能が上がると断熱材や窓の性能や重量が上がるため、建物そのものの重さが増えます。このため構造関係規定も改正されました。いわゆる 4 号特例の縮小です。従来、一般的な木造二階建て住宅は構造関係規定等の審査が省略されてきましたが、改正後は省略されません。着工時には確認申請書・図書に加えて、**構造関係規定等の図書と省エネ関連の図書を提出**しなければなりません。'25 年 4 月の着工から逆算すれば 2024 年 9 月～12 月に検討されている施主様の物件は法改正以降の建築となる可能性があります。お困りの方は八興の担当営業までお気軽にお問い合わせください！

2024 年 6 月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		66,285	0.5	▲ 6.7
利用関係別	持家	19,181	11.1	▲ 5.6
	貸家	28,233	3.8	▲ 6.2
	給与	510	80.2	3.2
	分譲	18,361	▲ 13.4	▲ 8.6
地域別	首都圏	23,407	▲ 5.2	0.4
	中部圏	7,154	▲ 0.2	▲ 11.4
	近畿圏	10,843	▲ 2.7	1.3
	その他の地域	24,881	8.4	▲ 14.0
構造別・ 建て方別	木造	38,357	7.5	▲ 3.3
	一戸建	27,341	7.1	▲ 6.8
	非木造	27,928	▲ 7.7	▲ 10.9
	共同住宅	24,509	▲ 9.0	▲ 9.0
工法別	軸組木造	29,276	5.5	▲ 6.3
	在来非木造	20,507	▲ 12.2	▲ 9.7
	プレハブ	8,279	7.8	▲ 12.6
	2×4	8,223	15.2	8.3

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	1,009	1,212	5,470	2,438	461	253
前年比 (%)	20	▲ 10.9	▲ 2.4	12	▲ 5.7	12
持家	315	307	756	725	181	164
前年比 (%)	▲ 10.0	▲ 8.9	▲ 2.7	4	▲ 12.1	16
貸家	298	611	2,788	682	86	50
前年比 (%)	1	18	▲ 3.8	▲ 21.2	▲ 55.0	▲ 16.7
給与	30	17	12	11	0	0
前年比 (%)	▲ 37.5	89	300	175	0	0
分譲	366	277	1,914	1,020	194	39
前年比 (%)	142	▲ 44.4	▲ 0.7	66	111	70
うち集合	290	120	1,220	583	125	15
前年比 (%)	320	▲ 62.7	9	279	-	-
うち戸建	76	157	692	428	69	24
前年比 (%)	▲ 7.3	▲ 10.8	▲ 14.8	▲ 7.0	▲ 25.0	4
床面積 (㎡)	84,000	91,000	355,000	209,000	43,000	25,000
前年比 (%)	22	▲ 11.4	▲ 14.5	13	▲ 4.7	14

※▲は減少、無印は増加を表す

※単位が明記されていない数字は戸数

出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



株式会社 八興
本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
大阪営業所 / 〒530-6010 大阪市北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



キャンペーンやイベントなどお付な情報をお届けいたします！

Monthly HAKKO 2024 年 9 月号 vol.69

発行 / 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>