Housing Tribune Weekly
ハウジング・トリビューン ウィークリー
vol.796
2026年10月2日号

今週の主なニュース

9月26日▶10月2日

国土交通省
令和8年熊本地震の罹災者公営住宅の建設等に係る国庫補助率の引上げの対象3市町を告示

国土交通省
「マンション大規模修繕工事の発注等の適正化に関する検討会」を設置・開催

住友林業
移設・再利用が可能な木造ユニット建築「(仮称)KIBLO /キブロ」を開発

三協立山
高断熱スリム窓「STINA(エスティナ)」、非住宅向けに窓種を拡充

積水化学工業
800℃×60分加熱後も接着保持を確認できた耐火接着剤を発売

今週のトピック解説

住宅ローン金利がいっせいにアップ

金利上昇下に超長期ローンの審査厳格化も

9月30日、メガバンク5行が10月から適用する住宅ローンの金利を公表した。日銀の政策金利の引き上げ、長期金利の上昇のなか、住宅ローン金利は今後も引き続き上昇が見込まれる。

変動金利型住宅ローンについては、日銀が6月に政策金利を0.75%程度から1.0%程度に引き上げたことを踏まえ、みずほ、三井住友信託、りそなの3行が基準金利を0.25%引き上げ3.375%とした。新規契約者には10月から、すでにローンを借りている人には27年1月頃から適用される。三菱UFJと三井住友はすでに9月に3.375%への引き上げを行っており、5行すべてが3.375%に揃った。信用力の高い借り手に適用される最優遇金利は1.250~1.700%(新規借入)と全行が1%を超えた。

これは日銀の6月の政策金利利上げを受け短期プライムレートを見直したため。日銀は9月にも1.25%程度に引き上げており、12月以降に変動金利型の金利は上昇する見通しだ。政策金利については、しばらくは1.25%に据え置き追加利上げは27年初頭という見方がある一方、年内に1.50%への追加利上げを行うとの観測もある。いずれにしても、当面、変動金利型の金利上昇は続きそうだ。

固定金利型住宅ローン(期間10年)についても、各行は金利を一斉に引き上げた。基準金利は5.70~6.99%、最優遇金利も3.6~4.965%となる。長期金利(10年物国債利回り)の上昇が継続するなか、前月からの引き上げが相次いでおり、固定金利型はメガバンク発足以来の最高水準に達している。

一方、(独)住宅金融支援機構によると長期固定金利の【フラット35】の10月の金利は3.83~5.84%(融資率9割以下、新機構団信付き)、最頻金利は3.83%で前月の3.46%から0.37%上昇した。裏付けとなる機構債の表面利率上昇にともない、この半年で急速な上昇が続くなか、【フラット35】の最頻金利は5月の2.71%から半年間で1.12%上昇している。

住宅ローン金利の上昇のなか、消費者の住宅ローン選択はさらに難しくなりそうだ。MFSの試算によると、変動金利型(元本5000万円・元利均等払い・35年返済)の毎月の返済額は、金利1.00%で14万1143円だが、1.25%で14万7043円、1.5%で15万3092円、1.75%で15万9289円となる。ローンの返済負担が高まるなか、住宅取得環境の悪化が懸念される。

一方、不動産市場への影響も見逃せない。MFSによると、住宅ローン金利1%の上昇は不動産価格15%の下落インパクトになるという。さらに超長期ローン絞り込みによるマイナスインパクトも指摘している。

これは毎月の返済負担軽減を目的に増加する返済期間35年超の「超長期返済」の審査が厳格化される可能性があるというもの。

金融庁が9月15日に公表した「2026年事務年度 金融行政方針」において、「住宅ローンにおいても、例えば、従前よりも償還期間が著しく長い商品をはじめ多様な商品が提供されていること等を踏まえ、顧客属性等に照らして適切なローンが組まれているか等について、利用者保護の観点から注意深くモニタリングを行う」と明記した。行政方針のなかで超長期ローンを監視対象としたのは初のことであり、今後、金融機関が審査を厳しくする動きが加速する可能性がある。

「金利のある世界」に入り、住宅ローンの金利上昇が続く。住宅取得環境が厳しくなるなか、市場の変化への対応が求められる。

変動金利型住宅ローンの10月適用金利

下段は前月比上げ幅

銀行名	最優遇金利(新規借入)	基準金利
三菱UFJ銀行	1.195%	3.375%
	± 0.00%	± 0.00%
三井住友銀行	1.525%	3.375%
	± 0.00%	± 0.00%
みずほ銀行	1.275%	3.375%
	+0.25%	+0.25%
りそな銀行	1.250%	3.375%
	+0.30%	+0.25%
三井住友信託銀行	1.700%	3.375%
	+0.62%	+0.25%

注:三菱UFJ銀行と三井住友銀行は9月適用分で先行して引き上げ

新刊 公共住宅建設工事共通仕様書 機材の品質性能基準(令和7年度版)

6月30日発売

創樹社 〒113-0034 東京都文京区湯島1-1-2 ATMビル ☎03-6273-1175 https://www.sohjusha.co.jp