



スターツ沖縄不動産通信（2026年9月号）



《不動産最新トピックス》 気になる住宅ローンと金利の上昇について解説！

金利上昇時代へ 今こそ考えたい住宅ローンと資金計画

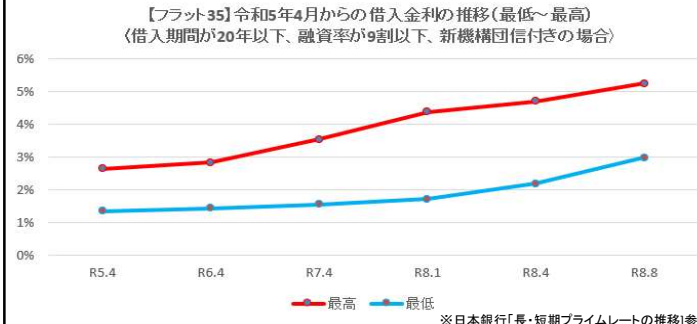
【近年の住宅ローン金利の動きについて】

近年、日本銀行の金融政策の見直しに伴い、住宅ローン金利は上昇傾向にあります。長らく続いた超低金利時代から、金利のある時代へと移行しつつあり、住宅購入やローン借入を検討されている方にとって、金利動向への関心はますます高まっています。

長期金利・短期金利ともに上昇基調の局面では、住宅ローン等の借入コストに影響が及び、すでに固定金利で借り入れている場合、期間中は影響を受けないが、新規の借入や変動金利の適用者には負担増の可能性がございます。

【住宅ローン金利の上昇率について】

住宅ローン金利はどのくらい上昇したのか気になる方も多いと思います。住宅金融支援機構の「フラット35」の金利を見ると、この数年で大幅な上昇傾向にあります。特に固定金利型住宅ローンであるフラット35は、長期金利の上昇を受けて上昇傾向が続いています。近年は過去最高水準を更新する状況も見られている状態です。



【なぜ住宅ローン金利は上がるのか？】

近年、「住宅ローン金利が上昇している」というニュースを耳にする機会が増えてます。住宅ローン金利は金融機関が独自に決めているように見えますが、実際には日本銀行（日銀）の金融政策や市場金利の動向と密接に関係します。住宅ローン金利が上昇する主な流れは次のとおりです。

① 日銀の政策金利引き上げ

日本銀行は、景気や物価の状況を見ながら「政策金利」を決定しています。物価上昇率が高まり、景気が安定していると判断された場合、過熱した経済を抑えるために政策金利を引き上げることがあります。政策金利は金融機関同士が短期間で資金を貸し借りする際の基準となるため、金融市場全体に大きな影響を与えます。

2026年6月の金融政策決定会合で0.25%の利上げを決定し、政策金利は1995年以来**約31年ぶり**となる**1.0%**程度に到達。

② 銀行の調達コスト上昇

政策金利が上昇すると、銀行が資金を調達する際のコストも上昇します。銀行は預金や市場から集めた資金を住宅ローンなどで貸し出しているため、資金調達にかかる費用が増えると、その負担を貸出金利に反映せざるを得なくなります。

③ 短期プライムレート（短プラ）の上昇

銀行の調達コストが上がると、優良企業向け貸出金利の基準となる「短期プライムレート」が引き上げられます。変動金利型住宅ローンの多くは、この短期プライムレートを基準として金利が決定されているため、短プラが上昇すると住宅ローン金利にも影響が及びます。

④ 住宅ローン金利の上昇

結果として、変動金利型住宅ローンの基準金利や新規借入金利が上昇します。また、既に借入を行っている場合でも、契約内容によっては数か月から数年後に返済額へ影響が現れることがあります。固定金利は長期金利（主に10年国債利回り）、変動金利は短期金利（政策金利や短プラ）の動向に連動し、国内外の経済情勢や日銀の政策正常化に伴い、それぞれに上昇圧力がかかる環境となっています。

【金利上昇による影響について】

固定金利は変動金利と比較して金利が高い面がありますので、住宅ローン利用者の多くは低金利メリットのある変動金利を選ばれる方が多い傾向です。

固定金利は金利が高いものの、返済計画をしやすいメリットがございます。

一方で変動金利は今後の金利上昇の局面では「将来の返済額増加」「総返済額の増加」といったリスクも考慮する必要があります。

今回は金利が1%上昇した際にどれくらい返済額に差があるのかをご説明いたします。

～金利上昇時の住宅ローンシミュレーション～

返済シミュレーション条件

借入額：3,000万円 返済期間：35年

返済方法：元利均等返済 金利タイプ：変動金利

ボーナス払いなし **金利が年0.78%・年1.78%だった場合の返済額を比較！**

借入額	返済期間	金利	月々の返済	差額	年間増加額	総返済額	総返済額の差
3,000万円	35年	0.78%	81,644円	-	-	34,290,583円	-
3,000万円	35年	1.78%	96,025円	14,381円	172,572	40,330,399円	6,039,816円

金利が1%変動するだけで月々の返済額や将来的な返済額に大きな変化がございます。

住宅購入だけではなく借換えや資金計画の見直しも重要な選択肢の一つになってきます。

【スターツ沖縄にてできること】

資金計画は「早めの準備」がポイント！

金利環境が変化する中で大切なのは、「今後どうするか」だけでなく、「今何ができるか」を考えることです。

住宅購入を検討している方、事業資金や不動産投資を検討している方は、早い段階で資金計画を立てることが重要です。

金利上昇が続く可能性がある今だからこそ、将来を見据えた資金計画について考えてみませんか？

スターツ沖縄では、お客様の状況に合わせた「**資産計画のご提案**」や「**不動産売買相談**」等を行っております。

また、金融機関とのお取引も多数ございますので、住宅ローンや事業資金、不動産投資に関する融資のご相談・打診についてもサポートが可能です。まずはご相談だけでも、ぜひお気軽にお問い合わせくださいませ。

スターツ沖縄トピックス

スターツ冠協賛のMISIA全国ツアー 沖縄にて開催されました！

STARTS presents
「MISIA 星空のライブXIII GRAND HORIZON」が7月12日（日）に沖縄コンベンションセンター劇場棟にて開催されました！
今回は9月18-19日の土日で開催予定となります！
こちらはスターツが冠協賛をさせて頂いているツアーとなります。
MISIA様とスターツグループのつながりは、スターツの創業者であり会長の村石久二が、個人で立ち上げ理事長を務める一般財団法人 澄和が行う「澄和Futurist賞」をMISIA様が受賞したことをきっかけに親交を深めました。
MISIA様のデビュー25周年を記念して行われた2022年の全国ツアーより、協賛を継続しております。
【澄和Futurist賞とは？】
澄和Futurist賞は「より良い未来構築の為」に、市民目線で地道に取り組んでいる個人または団体を表彰し、その意義ある活動がより広く認知され、さらなる理解協力が得られるよう応援しております。
MISIA様が、音楽を通じ平和へのメッセージを発信する傍ら、さまざまな平和活動を精力的に行っている功績を称え、2018年の第3回澄和Futurist賞をお贈りさせていただきました。



スターツグループトピックス

【映画「あの星」全国公開中！】

スターツグループと一般財団法人 澄和が製作委員会に参画し、共同製作を行った映画『あの星が降る丘で、君とまた出会いたい。』が8月7日（金）より全国346の映画館で公開中！
沖縄では「**シネマQ**」「**ユナイテッドシネマ PARCO CITY 浦添**」「**シネマライカム**」の3カ所上映！
本作は2023年に公開された映画『あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。』の続編にして完結編。戦争を経験した女子高生・百合が、現代に戻ってきたからの物語です。
原作者の汐見夏衛先生は、小説『あの花』の執筆中から、続編を考えていたと言います。「悲しく切ない別れを経験した百合と彰に、今度こそ曇りのない幸せを感じてほしい。」そんな想いが、映画でも変わらず表現されています。
スターツと澄和は、2023年の映画『あの花』の共同製作、2025年のシネマコンサート&トークショー開催、そして映画『あの星』に至るまで、作品を通じて“平和への想い”を特に若い人たちに届けたいという気持ちで応援し続けてきました。“あの花プロジェクト”完結編となる本作が、皆さんにとっても気づきの時間になることを願っています。



スターツ社員の日常

めずらしい！物件入居立ち会い業務

昨今の個人情報保護の動きや防犯に対しての不安などから、入居者様の「安心・安全」を求める水準・基準は日に日に増えています。
スターツ沖縄は入居者様の「安心・安全」のために、まだ解約時のトラブルを防止するため、入居時の「鍵交換」「入居立会」を実施しております。
【入居立ち会い業務の内容】
・室内の不具合箇所や設備の故障の有無の確認
・設備機器の取扱い説明
・生活上の注意点の説明
・解約時の原状回復についての説明
・玄関鍵の新鍵への立会い交換



新築物件紹介



【アマテラス新都心】完成！入居者募集中！

【物件概要】

住所：沖縄県那覇市おもろまち3丁目4-23

賃料：156,000円～230,000円

事務所賃料：257,000円～375,000円（税込）

駐車場：有（別途契約必須）世帯数：30世帯+6事務所

間取り：1LDK～3LDK 専有面積：56.70㎡～82.98㎡

物件詳細・お問合せは上記QRコードから☆

物件ページはこちら



不動産の賃貸・売買・管理・建設・時間貸駐車場運営・土地活用の相談など、不動産の事なら何でもお気軽に御相談下さい。



スターツ沖縄株式会社



COCORO CREATION



- 住所：〒900-0015 沖縄県那覇市久茂地2-14-13 澄和NAHAビル
- 営業時間：10：00～17：00
- 定休日：毎週水・日曜日
- TEL：098-860-3900