

住宅ローン金利の先行きを予測するにあたって

一気に跳ね上がった長期金利

この夏、住宅ローンの申し込みや借り換えを予定していた人は、急激な長期金利の上昇をみて、かなり焦ったのではないのでしょうか。

住宅金融公庫や民間の10年固定型等の長期の固定金利型住宅ローンの金利は、長期市場金利を基に決められています。長期市場金利を代表しているのは10年長期国債の流通利回りなので、単純化していえば、これらの金利は10年国債の利回りを基準に決められているといえます。

その10年国債の流通利回りですが、6月11日に史上最低の0.43%まで低下した後、一気に跳ね上がり、9月2日には1.67%まで上昇しました。新規発行の10年国債の条件で見ると、6月債は表面利率0.5%、発行価格100.28円、応募者利回り0.470%でしたが、9月債は表面利率1.6%、発行価格100.71円、応募者利回り1.518%となりました。

こうした長期金利の変動を受け、住宅金融公庫の基準金利は6月16日に過去最低と並ぶ2.0%に下げられた後、9月2日に2.3%、9月18日に2.7%に引き上げられました。ただし最近の長期金利=10年国債の金利低下を受け(現在の10年国債の流通利回りはおおむね1.3%程度です)、9月22日に遡って基準金利を2.55%に引き下げることが10月9日に決定されました。

民間(大手銀行)の10年固定型金利でも、5月に3.0%まで下げられた後、8月には3.25%、9月には3.75%、そして10月には3.9%程度まで引き上げられています。

住宅金融公庫と民間金融機関では金利改訂のルールが違うので、多少動きに違いがありますが、おおむねこの数ヶ月間で長期固定の住宅ロ

ーン金利は1%近く上昇したことになります。

なお民間の変動金利型の住宅ローン金利は短期金利に基づいて決められていますが、この数年、短期金利は実質ゼロ金利でほとんど動きがありません。このため民間(大手銀行)の変動金利型住宅ローンの金利は2001年4月に2.375%に下げられた後、今に至るまで変更されていません(ただしキャンペーン金利や優遇金利が適用される場合を除きます)。

短期固定のほうが金利は低いが

民間の固定金利選択型(一定期間固定金利型)住宅ローンの場合、選択期間が短いほど金利は低くなっています。東京三菱銀行の10月融資分の金利でみると、固定期間1年が1.85%、3年が2.25%、5年が2.9%、10年が3.9%、20年が4.9%となっています。それぞれの金利は対応する期間の市場金利に基づいて決められています。

今後も超低金利政策が長引き、住宅ローン金利もほぼ現状水準のまま推移するだろうと判断する場合は、短期の固定金利型を借り続けたほうが支払う利子が少なくすみ有利になります。しかし将来、金利が上昇すると、金利が低いうちに長期の固定金利型を選んでおけば良かったと後悔することも十分あり得る話です。

ここ数ヶ月で長期固定金利型住宅ローンの金利はかなり上昇しましたが、それでも歴史的に見た場合、まだまだ金利水準は低いので、私個人としては基本的に長期の固定金利型をお勧めします。それでも短期固定型の低金利も魅力的で捨てがたいという人も多くいらっしゃるでしょう。

そうした方に短期金利と長期金利の間にはどういう関係があるのか、

その変動要因等について、いくつか押さえておきたいポイントを以下に紹介しておきます。

短期金利と長期金利の関係

1年以下の短期の貸し借りに適用される金利を短期金利、1年を超える長期の貸し借りに適用される金利を長期金利といいます。

短期金利については日本銀行の金融政策が非常に大きな影響を与えており、日本銀行が決められているといっても過言ではありません。

日本銀行は今現在の景気動向、物価動向等を踏まえて、日々の金融調節を行っています。ここ数年のように不景気になり、物価が安定しているときは短期金利を低めに誘導する政策を採り、景気が良くなり、物価が上昇するようになると、短期金利を高めに誘導するようになります。

日本銀行は2001年3月に初めて量的金融緩和政策を発動し、短期金利が実質ゼロ%になる調節を行っています。この政策は消費者物価指数(除く生鮮食品)の前年比上昇率が安定的に0%以上になるまで継続するとしています。したがって消費者物価指数がプラスになるまで、短期金利はほぼゼロ金利で推移すると予想されます。

10年国債の流通利回りに代表される長期金利は、予想短期金利の平均値にリスクプレミアムが上乗せされて決められている、というのが代表的な考え方です。

現時点における短期金利が低水準で安定していても、将来的に景気が良くなり物価も上昇すると予測されるようになると、長期金利は将来的な短期金利の上昇を織り込んで、今のうちから上昇するようになります。

金利が上昇する場合は、長期金利のほうが短期金利より先に上昇するのが一般的です。

(クルー 目黒政明)