

フラット35の金利について

●金利上昇時の住宅ローン

ここにきて日本銀行が今春にも量的緩和政策を解除するとの見通しが強まっている。ただし解除されたとしても、しばらくは超低金利政策を継続するだろうと予想されているので、短期金利はさほど大きくは上昇しないと思われる。長期金利も上昇傾向をたどるだろうが、日本銀行が短期金利の高め誘導を行うようにならない限り、上昇には限度がある。

つまりこの先、半年程度の期間で考えれば、金利水準はやや上方にシフトする可能性が高いものの、劇的な金利上昇は考えづらい。しかし数年後の金利水準がどうなっているかは予想が難しい。もしかしたら予想外に金利は上昇しているかもしれない。少なくとも現時点より更に金利水準が低くなっているとは考えづらいので、中長期的な金利上昇の可能性は視野に入れておくべきだろう。

金利上昇は資金運用の観点からは利子収入の増加を意味するので、基本的にはメリットと捉えることができる。しかしローンを借りる立場からすると、利払い負担の増加を意味するので歓迎すべきことではない。特に住宅ローンのように、多額の借入金を長期にわたって返済する場合は影響が大きい。

先行き金利が上昇すると予想される場合の住宅ローンは、金利上昇の影響を受けない長期固定金利のローンを借りるのが有利というのが原則である。従来、長期固定の住宅ローンといえば、住宅金融公庫のローンが代表的であった。しかし「官から民へ」という流れの下、住宅金融公庫は来年4月1日に独立行政法人住宅金融支援機構に衣替えされることが決まっている。新たな独立行政法人は住宅資金の直接融資は原則として廃止し、災害関連融資等の民間金融機関では融資が困難なものに限定して行うことになっている。代わ

って主要な業務となるのが証券化支援業務である。

具体的には、住宅金融公庫では民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援するため、2003年10月に証券化支援事業(買取型)を開始している。この証券化支援事業を活用して提供されている住宅ローンがフラット35である。フラット35の返済期間は最長35年で、借入時に決められた金利が完済時まで適用される長期固定金利の住宅ローンである。

当初は認知度が低いこと等もあって利用は伸び悩んでいたが、2004年11月以降急速に利用が増え始め、今や長期固定金利の代表的な住宅ローンになっている。民間金融機関の中には自行独自の長期固定金利の住宅ローンを取り扱うところもあるが、競合商品としてのフラット35の金利を意識せざるをえない。結果として、長期固定の住宅ローン金利はフラット35がリードする形になっている。そこで、フラット35の金利がどのように決められているのかを、以下で説明することとする。

●フラット35の金利の決まり方

まず、証券化支援事業(買取型)の仕組みを簡単にまとめると次のようになる。①民間金融機関がフラット35の基準を満たす住宅ローンを実行する。②民間金融機関は住宅ローンを実行した後、その住宅ローン債権を公庫に売却する。③公庫は、民間金融機関から買い受けた住宅ローン債権を担保として、資産担保証券を発行する。④資産担保証券を買い付けた投資家は買付代金を公庫に支払う。⑤公庫は資産担保証券の発行により得た金額を元に、民間金融機関に住宅ローン債権の買取代金を支払う。⑥民間金融機関は住宅ローンを借りた人から元利金の返済を受け、その返済金を公庫へ引き渡す。⑦公庫はこの返済金を元に、資産担保証券を購入した投資家に対し元利払いを行う。

要するに、フラット35の貸付原資は資産担保証券を購入した投資家が出していることになる。このためフラット35の金利は次の3要素で構成されている。①資産担保証券を購入した投資家に支払う金利。②証券化支援業務を行うための公庫の費用。③民間金融機関に住宅ローンの管理・回収を委託するので、そのための費用。

それぞれを詳しく見ると以下のようになる。まず①の資産担保証券の金利は、10年長期国債の利回りに所定のスプレッドを上乗せして決められている。スプレッドは発行のつど決定されるが、2005年度に入ってからはおおむね0.4%程度である。したがって10年長期国債の利回りを1.4%とすると、①の金利は1.8%程度になる。②の公庫の費用は、現時点で原則として0.65%である。したがって①と②を合計すると、2.45%程度になる。これに③の費用が上乗せされてフラット35の金利が決められるが、この費用は民間金融機関が自由に決めることができる。この③の部分が金融機関によって異なるため、フラット35の金利も取扱金融機関によって異なることになる。ちなみに、この1月のフラット35の金利は平均で2.9%だが、金融機関によって2.521%～3.570%までの幅がある。

いずれにしてもフラット35の金利、あるいは長期固定の住宅ローン金利は10年長期国債の金利とほぼ連動していると判断することができる。10年長期国債の金利は長期金利を代表しているの、その金利予想がよく新聞等に掲載されている。近い将来に住宅ローンを借りる予定の人に対しては、こうした記事によく目を通し、金利感覚を養うことをお勧めしたい。(クルー 目黒政明)

【お知らせ】クルーメンバーの清水香が2/4(土)午前9時15分からのNHKテレビ「くらしと経済」に出演。テーマは『生命保険の見直し』