

2024年3月26日号

住宅ローン特集



目次

1. マイナス金利を解除..... 3
佐々木城彦 / オペレーショナルデザイン株式会社 取締役デザイナー

マイナス金利を解除

佐々木城寿／オペレーショナルデザイン株式会社 取締役デザイナー

■ 住宅ローン金利への影響は 現時点では軽微水準現時点では軽微水準

◆ 金利動向と住宅ローンへの影響

- 賃金と物価の好循環を春闘が後押し
- 金融市場は“様子見”
- 住宅ローン金利は横這いから低下
- 「子育てプラス」が固定選好ニーズに追い風

マイナス金利を解除

住宅ローン金利への影響は現時点では軽微水準現時点では軽微水準

2月27日に発表された1月分の消費者物価指数は、2020年を100として、生鮮食品を除いた相互指数で106.4となり、104.3であった前年同月比で2.0%上昇しました。2%台の上昇は5カ月連続で、上昇率を「財」と「サービス」で比較すると、2.2%の「サービス」が1.9%の「財」を上回り、物価上昇がサービス業に及んできた実情が窺えます。

(佐々木城彦／オペレーショナルデザイン(株) 取締役デザイナー)

金利動向と住宅ローンへの影響

賃金と物価の好循環を春闘が後押し

3月18、19日に開かれた日本銀行の金融政策決定会合で、かねてより囁かれていたマイナス金利政策が遂に解除されました。政策の見直し理由は賃金と物価の好循環の強まりが裏付けられたためで、3月15日に連合が公表した春闘の賃上げ率が5.28%と実に33年ぶりの水準に達したことが最終判断の決め手になりました。

これまで日本銀行は、短期で政策金利を操作してマイナス0.1%、長期で国債の金利を操作してゼロ%程度に誘導するイールドカーブ・コントロール(ycc)と呼ばれる長短金利操作を行ってきました。今般、そのうち後者の誘導目標を撤廃し、前者については無担保コール翌日物の金利をゼロ~0.1%程度に推移するよう誘導する模様です。さらに、上場投資信託(ETF)などリスク資産の買入終了も決定しました。

短期金利の利上げは、07年以来実に17年ぶりで、政策変更を受ける形で、三菱UFJ銀行が3月21日から、三井住友銀行が4月1日から、各々普通預金金利を年0.001%から0.02%に引き上げることを19日当日に発表しました。今後、同様の動きが地方銀行などに波及していくことが見込まれます。

景気回復の鍵を握る個人消費に直結するため、マイナス金利解除による住宅ローン金利への影響に言及する報道が目立ちました。結論から言えば現時点での影響は軽微な水準なのですが、住宅販売関係実務者への問い合わせは間違いなく増えることが見込まれるため、断定的判断ではない情報提供の質が求められることになるでしょう。

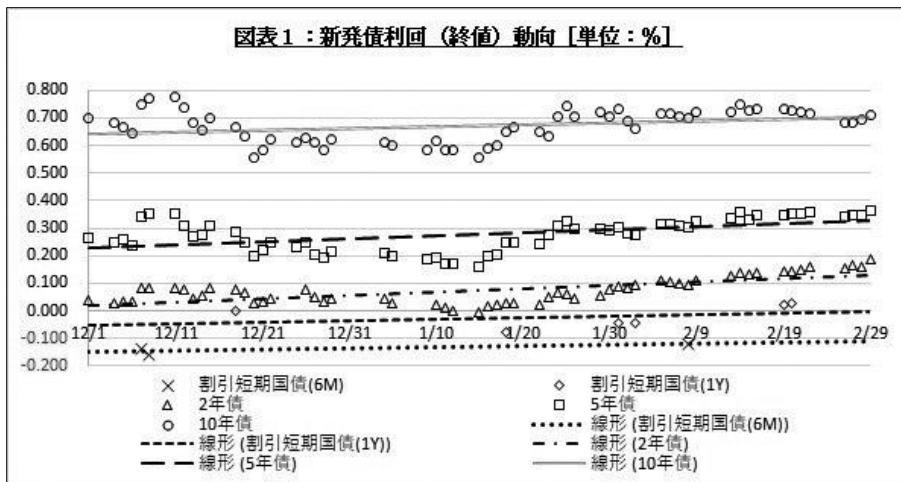
マイナス金利を解除

金融市場は「様子見」

その住宅ローンの金利指標となる金融市場について、昨年12月から2月末までの動きを追ってみました[図表1]。各年限別に各日の終値を表示しましたが、印(マーカー)のない場合は、市場で取引が成立しなかったとご理解ください。

3カ月の参照期間中、新発6カ月国債の金利が表示されたのは3日、1年国債も6日と、取引は低調です。参照した5期間各々の動向を線形近似曲線で捉えると、いずれも僅かに「右肩上り=上昇傾向」が認められるものの、顕著な水準とまでは言えません。敢えて言えば、長い期間の傾斜の方がきついため、金融政策変更時の変動幅も大きくなる可能性があるものの、全体としては様子見の局面であることが窺えます。

金利が上昇すれば、その分だけ事業者などの調達側に負担がもたらされることとなりますが、上昇を睨んだ社債発行などの駆込調達も、それほど活発化しませんでした。



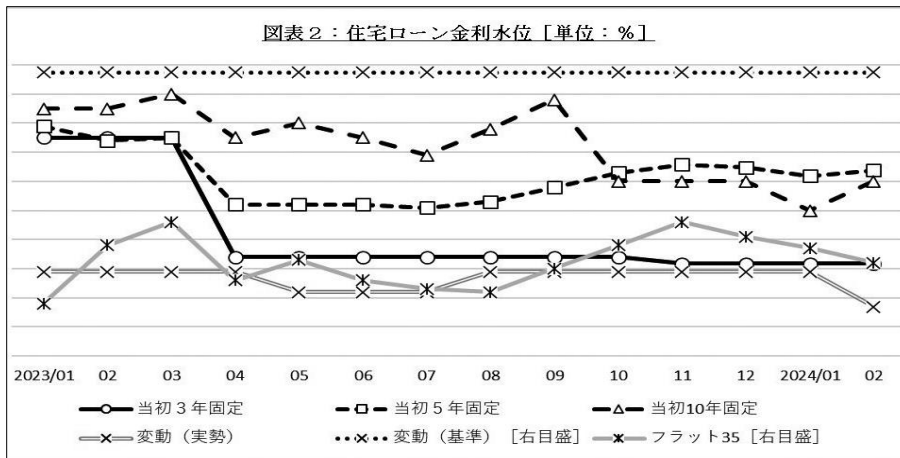
出典：日本相互証券(株)ホームページ「主要年限レート ヒストリカルデータ」を筆者加工。

マイナス金利を解除

住宅ローン金利は横這いから低下

次に、昨年1月からの実際の住宅ローン金利の動きを追ってみました[図表2]。一覧してすぐに分かるとおり、当初3年・10年固定には低下傾向、当初5年固定には低下後の横這い傾向が認められます。変動の実勢金利にも、低下傾向が認められます。フラット35にも、横這いから低下傾向が認められます。

図表1の参照期間と同じ12月以降の動きでは、変動の実勢が低下、当初3年・5年固定が横這い、当初10年固定が上昇、と完全固定のフラット35を除けば、基準金利の期間が長くなるほど「イールドが立つ」状況が認められます。マイナス金利が解除された後の金利動向を予測する上で、一つの材料になるでしょう。



注1：融資事務取扱手数料等を含まない表面金利のうち、(インターネット専業を含む)国内金融機関で提供された各期間の最低金利を抽出。

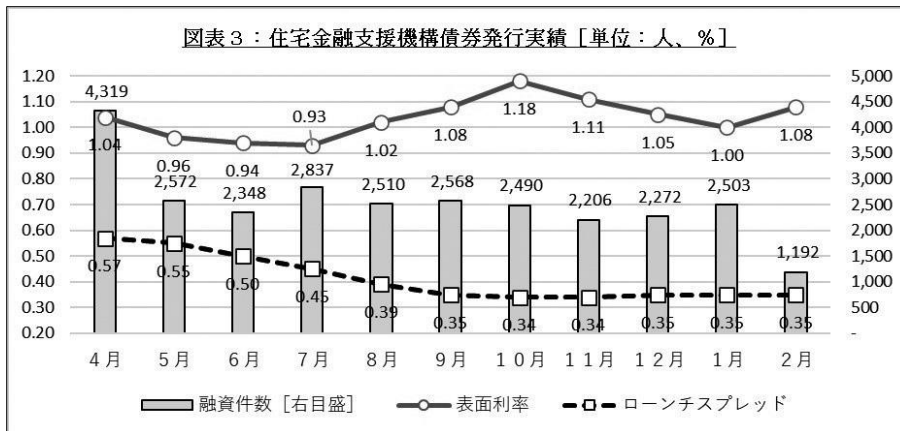
注2：フラット35については、借入期間21年以上かつ融資比率9割以下を抽出

出典：各金融機関ホームページ、住宅金融支援機構ホームページならびに日本銀行「金融経済統計月報」を筆者加工。

マイナス金利を解除

フラット35は、住宅金融支援機構が債券の発行によって金融市場から資金調達し、その資金を住宅ローン利用者に振り向けることで機能を提供しています。その住宅金融支援機構債券(資産担保証券)の今年度に入ってから発行状況を追いかけてみました[図表3]。

一覧して明白なとおり、まずもって融資件数に減少傾向が認められます。図表2で示した実勢金利が横這いから低下傾向にある背景に、このような住宅ローンニーズの伸び悩みがあるわけです。その一方で、ローンチスプレッドも減少しており、「例えスプレッドが低下してでも債券を購入して投資したい」という投資家側からの住宅金融支援機構債券に対する根強い人気も窺えます。



※注：融資件数は債務者（人数）ベース。
 出典：（独法）住宅金融支援機構「既発債情報」を筆者加工。

マイナス金利を解除

「子育てプラス」が固定選好ニーズに追い風

期間が定められた金融商品のうち、その期間が最も長い商品は生命保険と住宅ローンです。それゆえに、金利変動にもたらされる影響も大きく、「マイナス金利解除＝金利上昇局面到来」と捉えた消費者が、住宅購入を視野に入れ始める事態を見込みます。

各金融機関では、既にそうした動きを睨んで、夜間や休日の住宅ローン相談会に改めて注力しています[写真]。住宅関係事業者にあつては、事業所や物件近隣の金融機関の動向を把握され、お客様に情報提供されることが満足度向上につながる可能性があります。

特に金利上昇局面では、「金利変動に左右されたくない」というニーズが強まり、フラット35に目を向ける層が広がっていく事態を予想します。塾など私教育の費用の値上げが家計を直撃する中で、子どもの数などに応じた優遇が受けられる「フラット35子育てプラス」が、2月13日からの新規受取分から利用可能になりました。

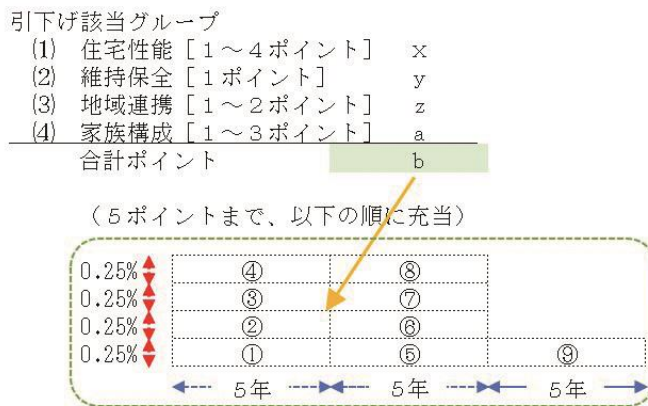


各金融機関では住宅ローン相談会を実施

商品の作りは、2022年10月から導入された金利引下げのポイント制度が拡充されたもので、条件に合う利用者の金利が引き下げられます。ポイント充当順位が従来とは異なっており、少々ややこしくなっているため、図示させていただきます[図表4]。

申込年の4月1日現在で、(未入籍者・同性婚などを含む)夫婦のいずれかが40歳未満または子ども1人ならば1ポイント、子ども2人ならば2ポイント、子ども3人以上ならば3ポイントとなります。家族連れなどへの訴求力が期待できると考えます。

図表4：フラット35子育てプラスの金利引下げルール
[概要/イメージ]



本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**