

## 深野康彦の 先取り経済NEWS!!

編集・発行 株式会社 アサヒ・ビジネスセンター 2022年3月15日

## 今月のトピックス

「住宅ローン金利の上昇はあるのか？（企業の資金調達に影響はあるのか？）」

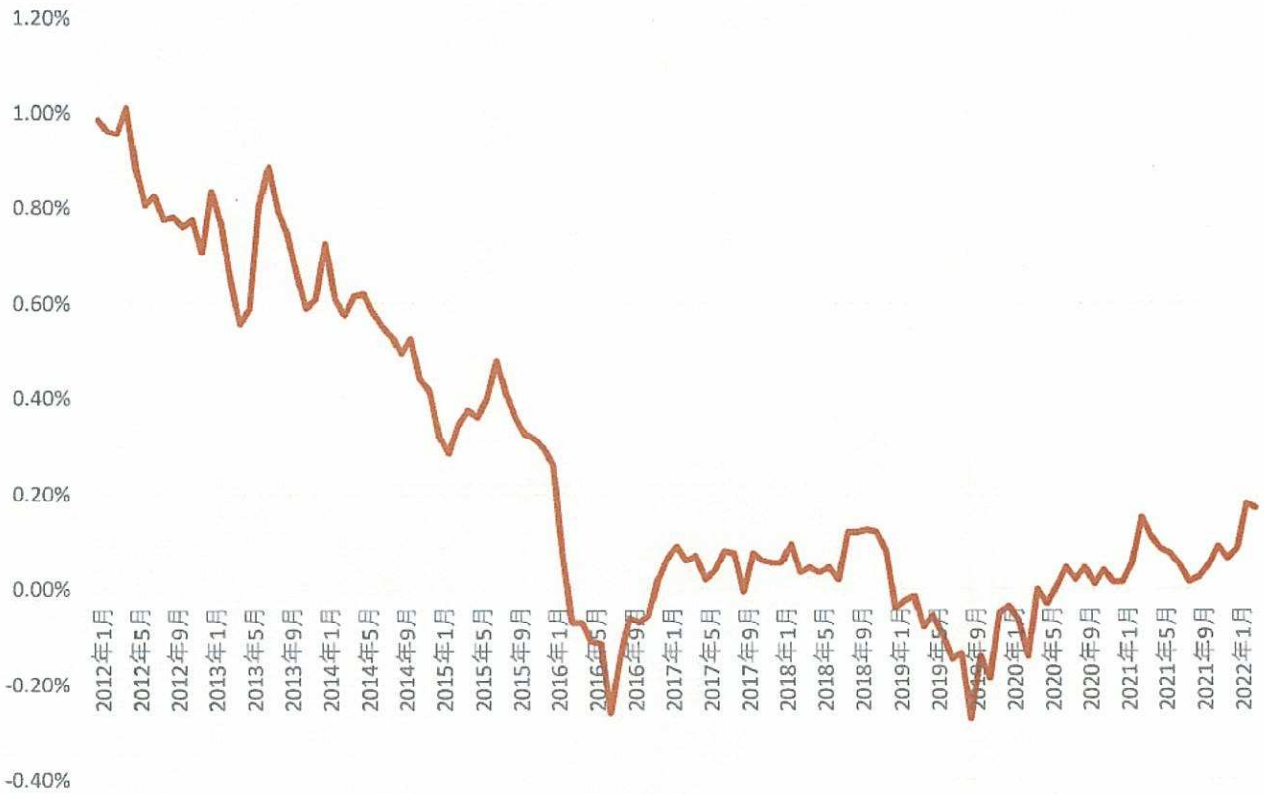
本経済新聞が報道した「2022年2月のメガバンクの固定金利選択型の10年固定の金利が6年ぶりの水準まで上昇」が少々波紋を拓けています。6年ぶりの水準まで住宅ローン金利が上昇した背景は、欧米の長期金利に連動して日本の長期金利が上昇していたからです。1年前の2021年も春先にかけて長期金利は上昇したのですが、当時は0.2%を越えられませんでした。しかしながら、2022年の上昇局面では長期金利が2016年1月以来の0.2%台に乗せてきたことから住宅ローン金利の上昇が注目されたわけです。

住宅ローン金利が上昇しているのは事実ですが、今回の報道にはやや違和感があります。筆者は長年、長期金利と住宅ローン金利をウオッチしているのですが、長期金利こそ2021年の水準を上回ったものの、たとえば報道があった2022年2月の「フラット35」の金利は2021年4月の水準を下回っており、2022年3月になってようやく上回ったのです。報道はメガバンクの固定金利選択型、筆者はフラット35と比較対象が異なるからかもしれませんが、時間軸を少し長めに取れば金利水準がそれほど高いとは思えません（図を参照）。問題は今後も住宅ローン金利（企業の借入金利）が上がるのか否かですが、日本銀行の黒田総裁は長期金利が0.25%以上に上昇しないように指値オペを行うと明言したことから、同水準を超える長期金利の上昇は考えにくいと思われます。黒田総裁の任期中の政策変更は考えにくいものの、同総裁の任期は2023年4月まで。黒田総裁は異例の2期10年も総裁を行ったことから、再任はありえなく交代するはず。新総裁が誰になるかわかりませんが、新総裁が黒田総裁の政策を引き継がなければ、あるいは金利の変動幅を大きくした場合には、長期金利が0.25%を超えて上昇することもありえるでしょう。新総裁への就任は国会で承認を得る必要があるため、今秋頃から人選は行われるでしょう。人選によって思惑的な動きになることもあるかもしれませんが、その変動はノイズ程度に過ぎない気がしてなりません。

反面、日本でも物価が上昇しており2022年4月以降は携帯電話料（通信費）の引き下げの影響が無くなることから消費者物価指数は2.0%前後まで上昇するとの予測が増えています。日本銀行は物価の目標を2.0%と掲げていますが、物価が2.0%を超えても直ぐに金融政策を変更することはない「オーバーシュート型コミットメント」を明言しています。簡単に言えば、消費者物価指数が2.0%を超えても、恒常的に2.0%をキープできる状況にならなければ政策転換を行わないとしているのです（2.0%になれば再び日本経済新聞が騒ぐはず？）。黒田総裁は日本の物価の上昇は賃金の上昇を伴っていないため、欧米のような物価の上昇にはならないとも述べています。原材料費の価格上昇による「コストプッシュ型」の物価の上昇（モノの価格の上昇）は、消費者が財布の紐を締めて節約に励むだけなのでモノは売れずに物価の上昇は長続きしないのです。長期金利が上昇すれば、生命保険会社などが国内債券への資金配分を増やすことも考えられ、これも長期金利の上昇を抑える効果が期待できるでしょう。

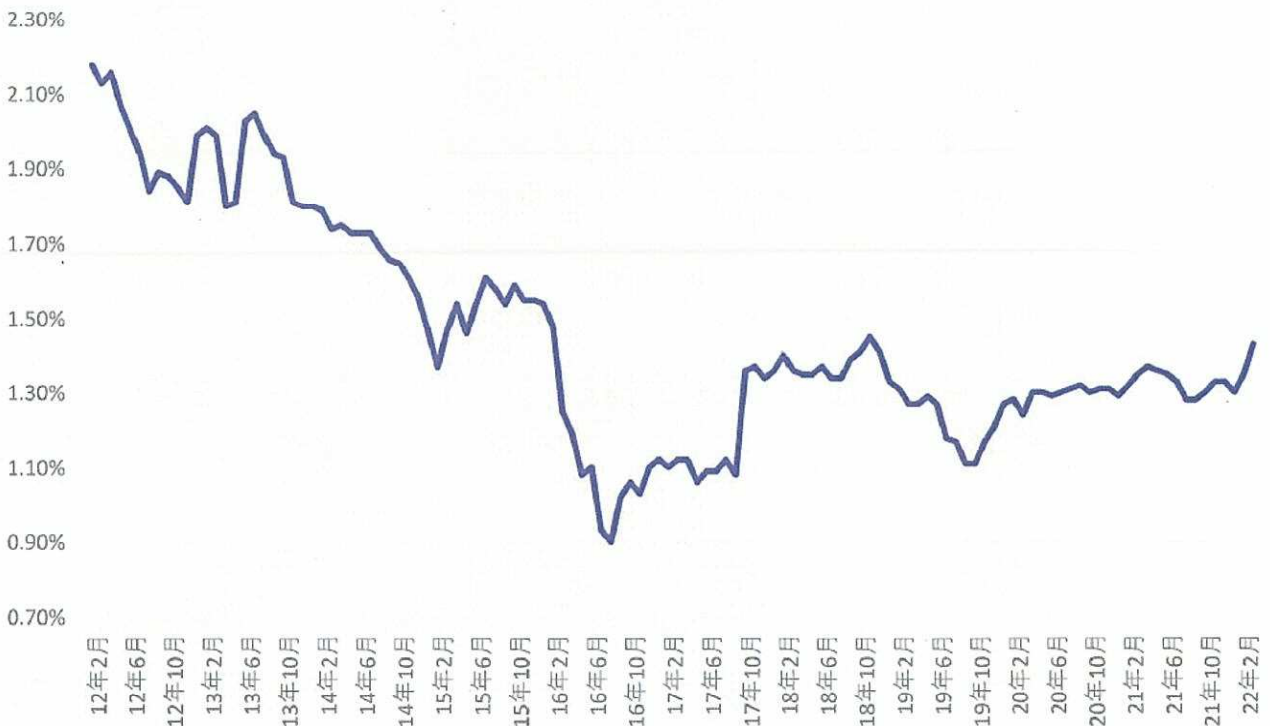
総じて長期金利のさらなる上昇の材料は思惑だけで国内にはほとんどありません。まして日本銀行が政策変更を行うような材料はないといえるでしょう。多少の上下動はあるものの住宅ローンの金利水準は2021年とほぼ変わらないと考えられます。引いては企業の資金調達に関しても多少の金利の上下動はあるでしょうが、その水準は住宅ローンと同じく2021年とほぼ変わらないと思われます。神風が吹いて、誰もが認識できる好景気&大幅な賃金増があれば政策転換もありえるでしょうが、なかなか変わらない政府と企業の姿勢を俯瞰する限り夢幻と言わざるをえません。

# 長期金利の推移



※出所：公表されている長期金利の毎月第1営業日終値（利回り）を基に作成

# フラット35の金利の推移



※出所：住宅金融支援機構  
返済期間が21年以上35年以下、融資割合9割以下の場合の最低金利