

# 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 2013年7月5日

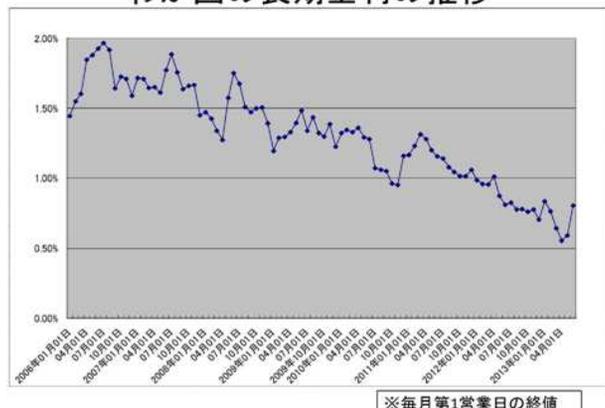
## 今月のトピックス 「偏った情報に惑わされないようにしたい」

皆さんは日々ニュースや新聞、近年ではスマートフォンやPCで情報を取られていると思われませんが、最近の報道は近視眼的な情報ばかりという気がしてなりません。時間軸を変えた（俯瞰した）、あるいはその情報の背景が全く語られることなく、その日起こったことをただ流すだけに終止し、一般の人を惑わしている（混乱させている）ように思えてならないのです。言ってみれば、まるで情報を操作しているように見受けられるのです。かくいう筆者も情報を発信している身なので、筆者自身を戒める意味で最近の報道について論じてみたいと思います。余談ですが、筆者は加工されている情報の影の部分を表に出す、あるいは異なった角度から見た感想などを述べることを重点的に行っているつもりであります。すべてを論じることはできないので、筆者の専門としているマーケットに関する報道、中でも目に余った「住宅ローン金利」を取り上げます。

長期金利の動きを見る限り、7月に適用される住宅ローンの金利は、6月の適用金利とほとんど変わらず、5月や6月のような適用金利の大幅な引き上げはないと考えています。約1ヵ月前を思い出してください。経済系の新聞やテレビ放送などが、連日のように「6月の住宅ローン金利は上昇。マイホーム購入者の住宅購入意欲に水を差す、10年の固定金利選択型ローンの金利は、5月と比較して6月は0.2%も上昇」等々、連日のように報道されたことを覚えている人も多いことでしょう。長期金利が上昇したことを受けて、住宅ローンの適用金利が上昇したのは事実ですが、そもそも住宅ローンの適用金利は、申し込み時の金利が適用されるわけではなく、物件の引き渡し時の金利が適用されるのです（一部金融機関は申し込み時もあり）。大型のタワーマンションのケースを述べると、申し込みから物件の引き渡しまで1年半から2年近くもあります。仮に、2013年7月申し込みだと、引き渡しは2015年1月～6月の間ということになるのです。ということは、5月から6月の金利が上がったということの大騒ぎしても始まらないというわけです。影響がある人は、6月に不動産の引き渡しがあった人、既に住宅ローンを借りていて、借り換えを考えている人あるいは変動金利を固定金利選択型に変えようとしている人などに限られるのに、それらの説明は一切ありません。まるで住宅ローンの金利が上昇しているので、マイホームの購入を考えている人は、早く決断しなさい、早く動きなさいと煽っている（尻を叩いている）ように見えたのは私だけでしょうか。

さらに、長期金利を長い時間軸で見ると違ったことも見えてくるのです。図は、2006年1月から2013年6月までの毎月の第1営業日の終値（図表-1）と、2013年4月1日から6月28日までの終値（図表-2）をグラフ化したものです。時間軸を長期（7年半）と短期（3ヵ月）としたものですが、見事にグラフの動きが違っているのがわかるはずですが。長期金利は異次元緩和を公表した翌日、史上最低となる0.315%を付けた後、反転しその日のうちに0.6%台まで上昇してしまったのです。一時的に0.5%台に戻ったものの、0.4%台に入ることはなく、株価の上昇とともにむしろ長期金利の上昇は加速。2013年5月23日には、約1年2ヵ月振りに1%台を付けるまで上昇してしまったのです。瞬間0.315%から1%までに要した日数は約50日（土日祝日含む）。長期金利は短期間で急騰（暴騰）したと言えるのでしょうか、1%に上昇したのはほんの一瞬でこのコラム執筆時点では再び長期金利は0.8%台に戻っています。メディアは0.8%前後でも、長期金利が上昇しているので住宅ローン金利は5月に続き6月も上昇と騒いだのですが、時間軸を長く取り長期金利を俯瞰してみると、依然としてその水準は低いことがわかるはずですが。歴史を繙けば、わが国の長期金利が1%を下回ったのは1998年です。その後は1%を超えていましたが、2002年の終盤から2003年の夏ころまで1%を再び下回っていました。そして、2012年から再度長期金利は1%を下回り現在に至っているのです。1%を下回っていた期間は全てを合計したとしても2年半～3年程度に過ぎません。異次元緩和が行われた長期金利の水準0.5%前後に限れば、その期間はすべて合計しても半年もありません（2013年6月末現在）。わが国の長期金利に関するデータがいつから存在するか定かではありませんが、財務省のHP上では1974年からとなっています。長期金利が1%を下回っていた期間は、約40年分の2年半～3年、0.5%前後は半年未満に過ぎないのです。言い換えれば、溯れる全期間の中で長期金利が1%を割れている時期（0.5%前後）が異常と考えた方が素直な気がしてなりません。事実、長期金利が1%を下回っている国なんて、世界広しといえども日本とスイスしかないはずですが。1番高いとか安い（低い）数値を知ってしまうと、その数値が異常値であったとしても基準値となってしまうことが往々にしてあるのでしょうか、その数値は時間軸を長くすればほんの一瞬であり、その一瞬を手に入れている人はごく僅かしかないはずなのです。なぜなら、1番高いとか安い（低い）ということは、後になってわかることですから。住宅ローンなどは借入金額が多いだけに、0.1%金利が違うだけで返済総額に数十万円以上の差が出ることにありますが、住宅ローンの金利は申し込み時ではなく、通常は、融資実行時の金利が適用されるのです（くどいようですが）。足元の長期金利の動きに一喜一憂するよりも、ライフプランを見据え、しっかりとした住宅ローンの返済プランを考えるほうがはるかに大事だと思われるのです。それとも、長期金利は0.5%程度が通常値という認識を新たにもたなければならぬのでしょうか。筆者には納得がいかないのですが？

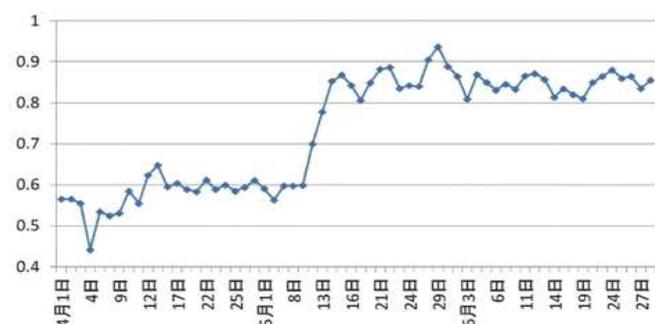
<図表-1> わが国の長期金利の推移



※毎月第1営業日の終値

<図表-2>

長期金利の動き(短期)



※財務省HPより(有)ファイナンシャルリサーチ作成