

超人気FP!

ABC ネットニュース

## 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 2016年10月4日

## 今月のトピックス 「住宅ローン（借入）金利は下がらない？」

**日** 本銀行は2016年9月の金融政策決定会合で、金融緩和強化の新しい枠組み「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」を決定しました。さまざまなメディアで詳細が報じられましたので、その内容は割愛しますが、日本銀行は、これまでの「通貨の量」から、伝統的な「金利の上下」に政策の基準を変化させたようです。もっとも大きなポイントは、長期金利を概ね「ゼロ%程度」に推移するよう、長期国債の買入れをコントロールすることです。1月末にマイナス金利政策決定後、長期金利は夏場まで低下。概ねマイナス0.2%前後で推移し、瞬間ではマイナス0.30%まで低下したのです。日銀にとって誤算だったのは、長期金利が短期金利よりも低下する状況となったことです。

正常な状況では、金利は短期が低く長期が高いのは、住宅ローンを組んだり、融資を受ける時に実感されていることでしょう。銀行は、資金調達に短い期間＝低い金利で、貸出は長期＝高い金利で行って、その金利差が利益になるというわけです。先に述べたように、長期金利が短期金利を下回る状況が続けば銀行経営に大打撃を与えることから、この度、長期金利は短期金利を下回らないような政策に転換したわけです。金利の正常化が見込まれ、銀行経営への打撃が最小限で済む（政策の変更が無ければ）ことになりそうですが、私たちの借入れにとってはマイナスとなると思われます。

固定金利型の住宅ローンや事業性融資の返済期間の長いものは、長期金利に連動して融資金利は決定されます。本年上半期は、長期金利の低下傾向が続いたため、融資期間の長い固定金利型の借入金利も低下の一途でした。住宅ローンを例にあげれば、全期間固定金利のフラット35の適用金利は0.90%（物件の90%融資のケース）、固定金利選択型の10年固定が0.35%などと、一昔前の定期預金並みの金利まで低下したのです。ちなみに、この金利が決まった当時の長期金利はマイナス0.25%前後。しかし、日本銀行は長期金利を短期金利未満に下げることが「良し」としないことを決定したわけです。理論上、長期金利は政策金利（誘導目標）であるマイナス0.10%を下回ることはいないのですから、長期の固定金利の住宅ローン金利、融資金利は16年上半期が底だったと考えられるわけです。金利は底を打ったとはいえ、一方で長期金利がどんどん上昇していく際には、歯止めをかけることでしょう。

さらなる低下は見込めませんが、歴史的に見れば相対的に低金利で資金調達ができることに変わりはありません。言い換えれば、最も低い金利を狙って借入れをするのは至難のワザということです。なお、変動金利については、住宅ローンは政策変更の影響を受けませんが、長期プライムレート連動の事業性融資などに関しては、金利が下がりにくくなると考えられます。ただし、大幅に上昇する心配は当面ありません。