

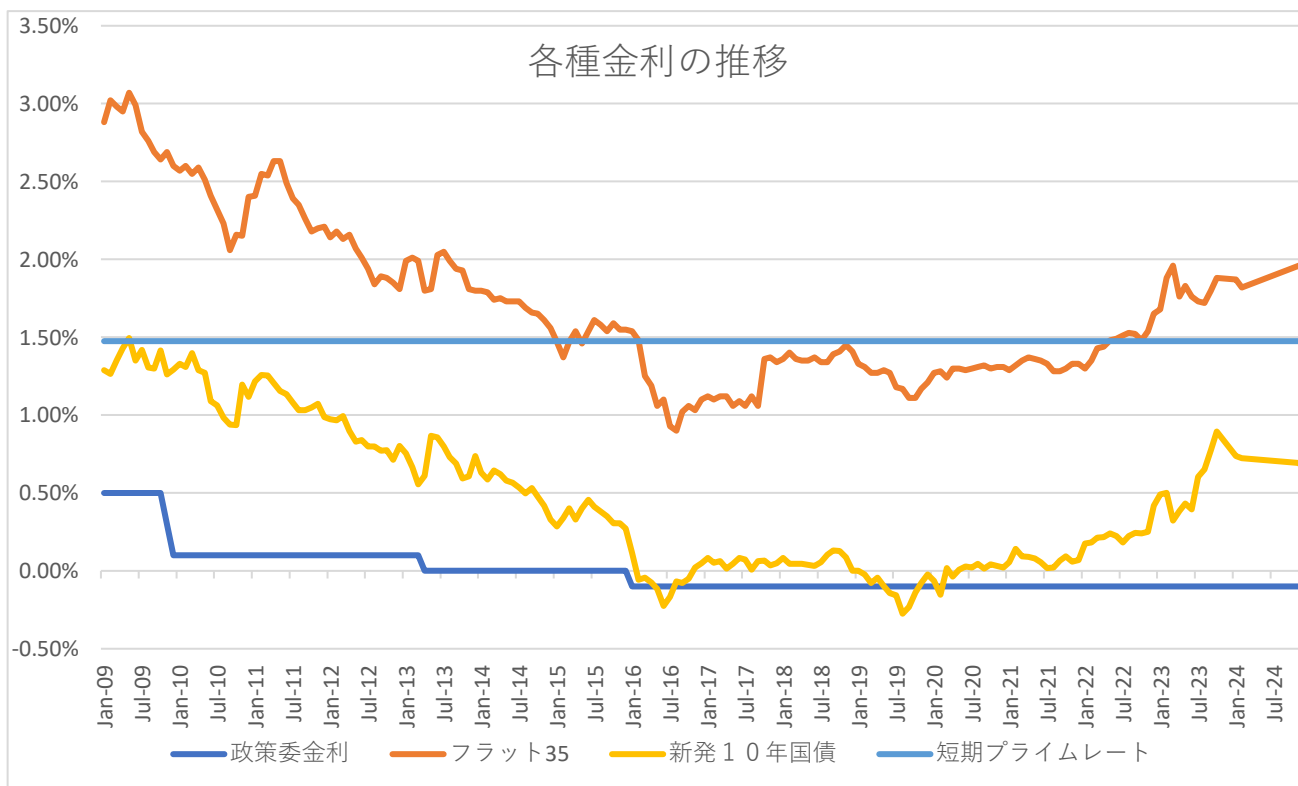
<どうする？住宅ローン金利>

FPネットワーク神奈川会員 城戸 祐治

2024年3月19日、日銀は2016年10月以来、-0.1%としていたマイナス金利政策の終了を発表して0.0%~0.1%の間まで引き上げると発表しました。

政策金利は日銀の金融政策のひとつで、現状では銀行同士のごく短期間の貸し借りでの金利を指します。長期金利については政策金利とはされていませんが、10年物の国債の新規発行金利が重要な指標とされ、同時に発表になったイールドカーブコントロール政策の解除は、この長期金利の上昇を容認するものです。

政策金利の上下はごく簡単に言えば金利を上げ下げすることで、景気をコントロールしようとするものです。日銀としては景気がよくなってきていると判断したことから、今回の政策となりました。



政策金利=銀行間1営業日の借り入れ金利 短期プライムレート=みずほ銀行 新発10年物国債 フラット35=取扱金融機関での団信付き、融資率9割以下の条件での一番低い貸

NPO法人 FPネットワーク神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町7-42 八洲学園横浜ビル7階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp

出金利。 政策金利、短期プライムレート、新発 10 年物国債は日本銀行HP、フラット 35 は住宅金融支援機構 HP より筆者作成。いずれも各月末の金利水準

■ 住宅ローン金利は変動型と固定型では決め方が異なる

住宅ローンは変動型と固定型でベースとされる金利が異なり、前者は短期プライムレートと呼ばれる各銀行が決める 1 年未満の貸し出しの基準金利で、後者は 10 年物新発国債の金利とされています。短期プライムレートは日銀の統計を見る限り 2009 年 1 月（平成 21 年 1 月）以降 1.475% で全く変わっていません。政策金利が低下しているのに短期プライムレートが低くならないのは、銀行がこれ以上下げると儲けが少なくなるからです。変動型住宅ローンの実際の貸出金利の公的な統計はありませんので、正確にはわかりませんが、基準金利は大方 1.9% 程度で、そこから各金融機関の定める優遇される引き下げ幅が様々な条件で設けられ、下げ幅が徐々に拡大して現在の当初貸出金利は 0.5% 以下のような状態になっています。

これに対して 10 年物の国債の金利は 2009 年 1 月の 1.29% から上下を繰り返して、2019 年 8 月に最低の -0.275% を記録した後、また上下しながら 2024 年 2 月末には 0.724% となっています。また固定型の代表的な住宅ローンであるフラット 35 の金利は 2022 年（令和 4 年）1 月に 1.3% であったものが、2024 年 2 月には 1.82% にまで上昇しております。

貸出金利が大きく下げている中で、預金金利は下げる余地がもうほとんどありません。変動金利型の住宅ローン金利は依然 0.5% を切っていますが、少々異常とも言える水準であることはこれでお分かりいただけるかと思えます。金融機関も営利企業であり、マイナス金利政策の終了と同時に各金融機関とも 0.1% 程度の利上げをしました。

■ この先どうなるにせよ、備えることは大切

一方で景気がよくなって物価だけでなく賃金もそれ以上に上昇すれば、変動型では金利負担が増える分総返済額も増え、勿論生活費もアップしますが、賃金がそれ以上増えれば特に問題はないですね。若い方はご存じではなく、ご年配の方でもすっかり忘れられておられるかと思えますが、1980 年代までの日本はそんな経済環境でした。

いずれにしても住宅ローン返済中の方は特に今後の経済環境の変化には注視していく必要が、より一層高まることとなることは間違いありません。ご不安があれば我々 FP へご相談頂ければと存じます。

NPO 法人 FP ネットワーク 神奈川

〒220-0021 横浜市西区桜木町 7-42 八洲学園横浜ビル 7 階

セミナー：TEL 045-620-4076 メール seminar@money.kanagawa.jp

相談：TEL 045-620-4077 メール soudan@money.kanagawa.jp