

（住宅ローンの新規融資申し込み件数、借り換え件数は減少へ）

昨年1月29日にマイナス金利政策の導入が決められてから1年余。その影響の一つとして住宅ローン金利の低下が、住宅ローンの借り換え希望者の急増をもたらし、昨年夏には、銀行の窓口には借り換え希望者で溢れたとの報道もあったほどである。しかし、その後、昨年9月に、「長短金利操作付量的質的金融緩和政策」が採用されたこともあり、昨年8月頃を底に長期金利が上昇傾向に転じ、住宅ローン金利も下げ止まることになった。こうした中で、2月1日の朝日新聞朝刊の報道によると、銀行大手6行（三菱UFJ、みずほ、三井住友、りそな、三井トラスト、住友信託）の住宅ローンの申込件数は、新規申し込みの伸び悩みに加え、年初来旺盛だった借り換え申込み件数にも陰りが生じていることがわかる（<http://digital.asahi.com/articles/photo/AS20170201000373.html>）。

（一般消費者の住宅の買い時感も弱含み）

こうしたこと背景には、住宅取得の買い急ぎや住宅ローン借り換えの動きが一段落したことが挙げられよう。住宅金融支援機構が定期的実施している「住宅市場動向について」の一般消費者に対する調査（調査数約1100人）を見ると、平成28年3月時点では「これから1年以内は住宅の買い時か」という質問に対し、61.9%がこれを肯定していたが、平成28年8月時点で今後半年（28年10月～29年3月）の間の住宅の買い時感を聞いたところ、肯定する者の割合が58.5%とわずかではあるが減少している。また、「買い時ではない」とする者がこの半年の間に、6.4%から8.6%に増加していることがわかる（図表1）。

（図表1）平成28年度下期は買い時か（単位：％）

	28年10月～29年3月は住宅の買い時だと思いますか	（参考）28年4月～29年3月は住宅の買い時だと思いますか
買い時	58.5	61.9
買い時ではない	8.6	6.4
どちらとも言えない	32.8	31.7

（注）住宅金融支援機構「平成28年度下期における住宅市場動向について」（平成28年8月調査）による。回答者は一般消費者1,100人。

現在、住宅ローン金利は歴史的な低水準にあり、買い時であると感じている者が過半を占める。他方買い時ではないと思う消費者は、その理由として、多い順に、「景気の先行き不透明感が広がっているから」（45.3%）「消費税率の引き上げが再延期されたので少し様子を見たいから」（33.7%）、「将来の収入に不安があるから」（23.2%）、「住宅価額等が上昇しているから」（22.1%）、「住宅ローン金利がしばらく上がりそうもないから」（17.9%）等を挙げている（％は3項目までの複数回答割合）（図表2）。

(図表2) 買い時ではないと思う要因(複数回答、3つまで)(単位: %)

景気の先行き不透明感が広がっているから	45.3
消費税率の引き上げが再延期されたので少し様子を見たいから	33.7
将来の収入に不安があるから	23.2
住宅価額等が上昇しているから	22.1
住宅ローン金利がしばらく上がりそうもないから	17.9
住まい給付金、贈与税非課税措置(住宅取得等資金)、住宅ローン減税の効果が見込めないから	9.5
その他	6.3

(注) 住宅金融支援機構「平成28年度下期における住宅市場動向について」(平成28年8月調査)による。回答者は一般消費者1,100人中の95人。

また、住宅生産振興財団と住宅展示場協議会が毎年行っている「総合住宅展示場来場者アンケート調査報告書」により最新時の結果(調査時点2016年9月から10月、全国28の住宅展示場での621人への回答結果)を見ても、マイナス金利の導入により低金利の住宅ローンについて「いまの低金利の内に住宅計画を実現しようと思っている」との回答が最も多く、39%を占めたが、「影響なし」が22%のほか、「もう少し金利の様子を見たい」も16%に達した(「よくわからない」は22%)。

総じて、今が買い時であるとの認識が多い中で、先送りの意識を持つ者がやや増えつつあるのが現状と言えよう。

(住宅ローン金利上昇の駆け込みへの影響は小さい)

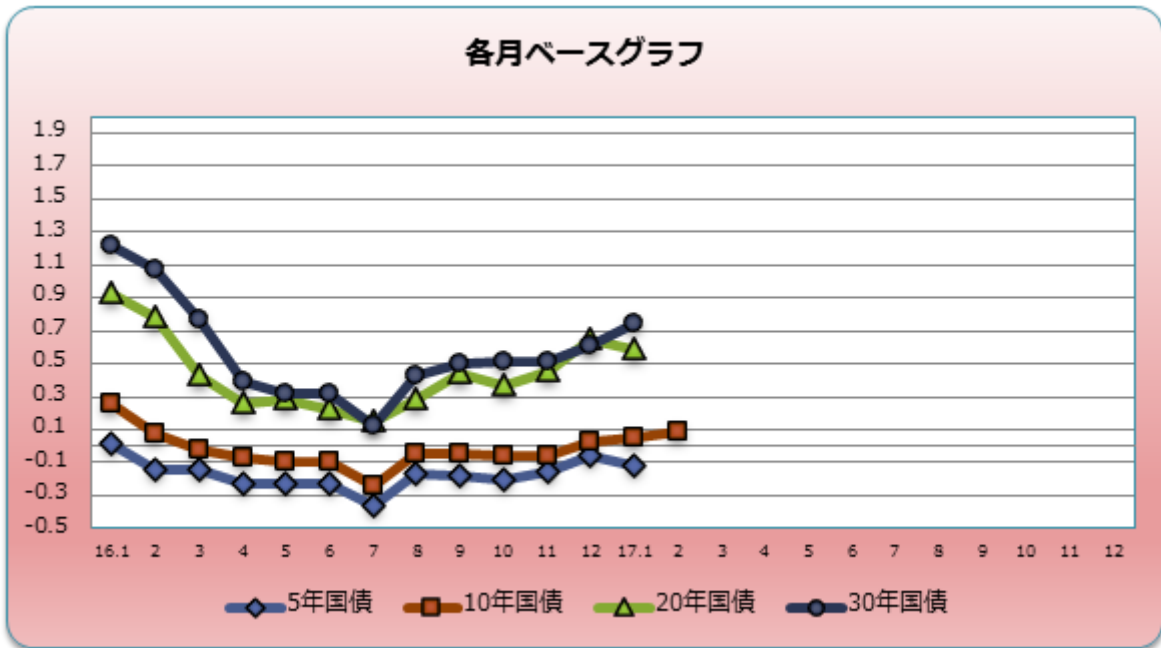
こうした中で、日本銀行は、1月の展望レポートにおいて、海外経済の上振れを指摘しており、日本経済新聞2月2日の朝刊は、このところ世界経済の改善が進み、この影響を受けて国内の10年債の利回りが上昇していると報じている(図表3-1)。

(図表3-1) 最近1年間の新発10年国債利回り(期末)の推移

16年2月	△0.065	16年8月	△0.070
3	△0.050	9	△0.085
4	△0.085	10	△0.050
5	△0.120	11	0.020
6	△0.230	12	0.040
7	△0.195	17年1月	0.085

(注) 日本相互証券資料より作成

(図表 3-2) 国債の流通利回りの推移 (月次)



(注) 財務省ホームページから転載

また、今年1月20日のトランプ政権の成立に伴い、所得税・法人税減税や公共投資拡大策への期待から米国の長期金利は高まる方向にある。更に、2月3日には、金融機関の融資増を促すため、金融規制改革法（ドット・フランク法）の規制緩和に大統領令の署名がなされた。これらの動きは、融資増による景気拡大が、米国の長期金利上昇を通じていずれ日本の住宅ローン金利に波及するとみられる。

今後、住宅ローン金利が上がるとしても、国民の間には、日本銀行が10年債の長期金利をゼロ近傍におさえるという明確な金融政策の目標を定めているため、それほど急激な上昇にはならないとの安心感があると考えられることに加え、景気の先行き不透明感が根強いこと、消費税の引き上げ時期がまだ先であることなどの条件下にある現在、住宅ローン金利の上昇が駆け込み需要や前倒し取得を引き起こす環境ではないと見られる。

しかし、日本経済新聞の2月20日の報道によれば、米連邦準備理事会（FRB）のイエレン議長が2月14～15日の米議会証言で「利上げを先延ばししすぎることは賢明ではない」と明言したとされており、この5、6月以降年内複数回の追加利上げ観測が浮上すれば、日本のイールドカーブにも影響がおよび、住宅ローン金利をめぐる事態もかなり変わる可能性を秘めていることにも留意が必要である。

(荒井 俊行)