

大手銀行の間では、アメリカのトランプ大統領の経済政策に対する期待を背景に、アメリカの長期金利が上昇したことに伴って日本でも長期金利が上昇傾向にあるため、長期金利に連動する3月から適用される10年固定型の住宅ローンの金利を引き上げる動きが相次いでいる（図表1）。

（図表1）3月から適用される10年固定型住宅ローン金利

三菱東京UFJ銀行	0.5%→0.55%
三井住友信託銀行	0.5%→0.55%
三井住友銀行	0.75%→0.8%
りそな銀行	0.9%→0.95%
みずほ銀行	0.85%（据え置き）
（参考）住宅金融支援機構（3月）フラット35	1.12%（最も多い金利） （21年以上35年以下：融資率9割以下）

今後、日本においては長短金利操作付質的量的金融緩和政策が継続される見込みであり、期間の長い国債利回りの大幅な低下を促す金融政策が採られる可能性は低いことから、住宅ローンの固定金利は、ほぼ底打ちしつつある中で、金利水準が低いうちに、現在のローンから借り換えようとする人も増えていくと考えられる。

良く知られている通り、現在の住宅ローンの金利タイプは主に3つある。(1)半年ごとに金利水準が見直される変動型(2)当初の一定期間は固定され、その後は原則として変動に切り替わる当初固定型(3)ずっと同じ水準が続く全期間固定型である。

日本経済新聞の3月4日の編集委員の田村正之氏による朝刊報道記事では、「金利情勢の変化を察知して借り手は変動型から固定型へシフトし始めている」として、三菱東京UFJ銀行によると、借り換え時に固定型を選んだ人の比率は、2015年12月に69%（当初固定と全期間固定の合計）だったのが、16年12月には99%まで高まった。特に金利が安い当初10年固定型（今年3月の最優遇で0.55%）の人气が高いと記述されている。

他方、様子見という人もなお多いとつけ加えられている。理由は、変動型の金利は、日銀が誘導する短期市場金利に影響されるので、日銀が物価が安定的に2%を超えるまで緩和を続ける構えである以上、変動金利が上昇に転じる可能性は当面低いとの見方が多いためであるという。

しかし、固定金利を左右する長期国債利回りは、このところ市場の環境変化を先読みしてボラティリティが高まっており、いったん上昇を始めると急ピッチに進む可能性があることから、短期の変動金利よりも、長期を見越したボラティリティリスクを考慮した固定金利の選択が遊離化する局面になってきたことも確かであろう。

（荒井 俊行）