

住宅ローン金利がどのような市場金利をベースに決定されているのかをまとめると次のとおりであり、各金融機関は毎月下旬(20~30日頃)に市場金利の動きをみて翌月の各住宅ローン金利を決定している。

- ・住宅ローンの変動金利は、日本銀行の政策金利である金融機関の短期プライムレート(金融機関が企業に融資をするときのベースとなる金利)が目安になる。これが住宅ローンの原資になる短期資金の調達コストだからである。
- ・一定期間固定の住宅ローン金利は、円金利スワップ金利(金融機関が企業に貸し出す特別金利)の動きが目安になる。これが中期に運用する住宅ローンの資金調達コストになるからである。
- ・全期間固定の住宅ローン金利は、住宅金融支援機構のフラット35が代表例であるが、10年物国債の金利の動きを目安に定められる。長期運用の住宅ローン資金の調達コストを示すからである。

住宅金融支援機構等の調査により、最近の民間金融機関の変動金利型及び固定金利期間選択型の住宅ローン並びに住宅金融支援機構のフラット35(全期間固定型)の貸出金利の推移を見ると以下のとおりである。

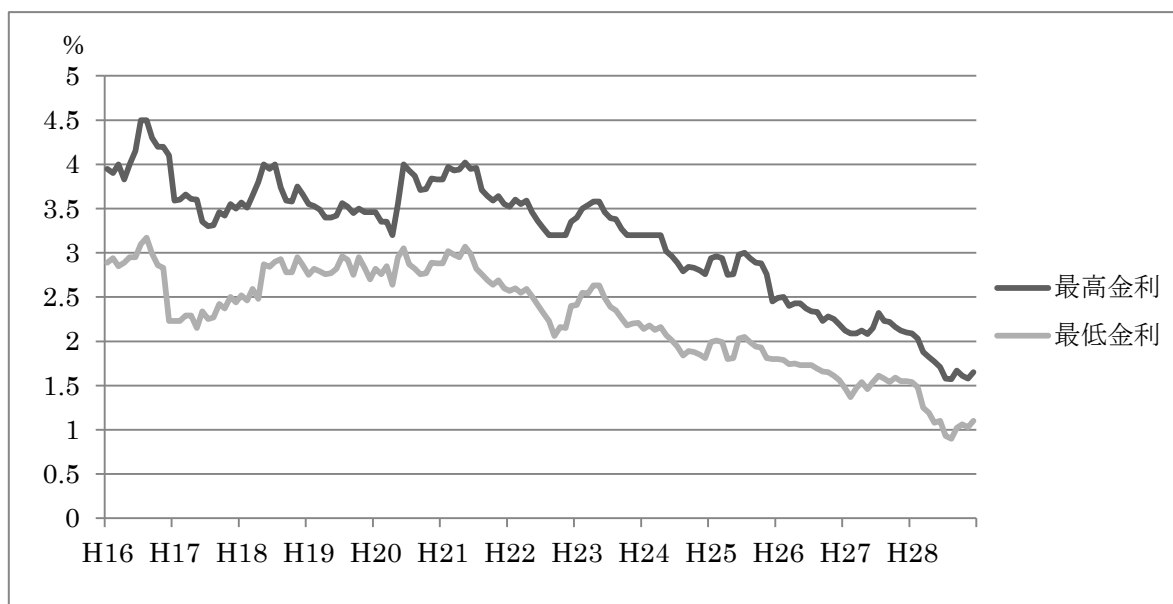
経済の潜在成長力の低下を反映して、長期金利も長期間にわたり低下を続けており、この9月からはマイナス金利の採用による一層の低下が進行し、この秋に、住宅ローン金利はフラット35を含め、史上最低を記録するところまで下げ進んでいる(図表1、2)。

(図表1) 長期的な住宅ローン金利の動向



- (注) 1. 住宅金融支援機構調べによる。
 2. 主要都市銀行のHP等により集計した金利(中央値)を掲載。なお、変動金利は昭和59年以降、固定金利期間選択型(3年)の金利は平成7年以降、固定金利期間選択型(10年)の金利は平成9年以降のデータを掲載。

(図表 2) フラット 35 金利 (融資期間 21 年以上 35 年以下) の推移



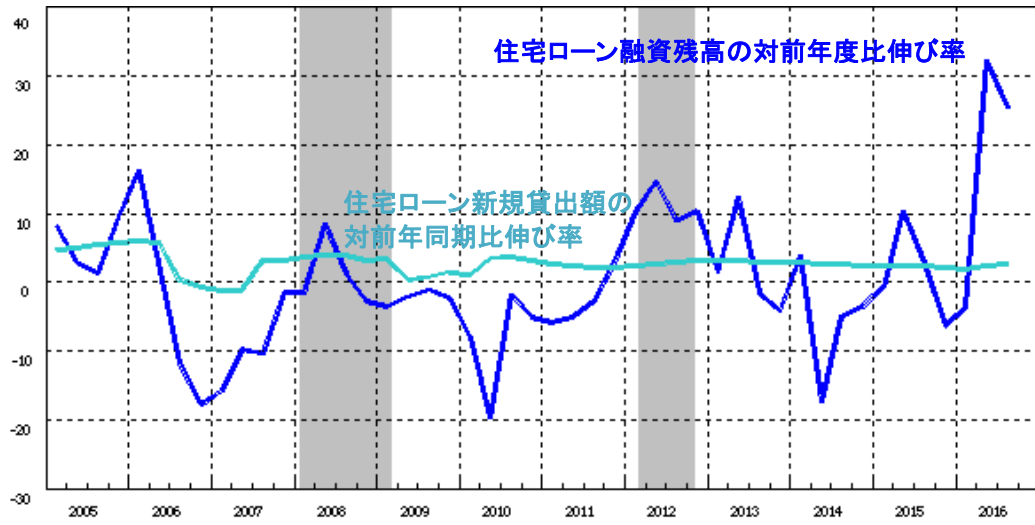
(注) 住宅金融支援機構による。

こうした中で、最近の国内銀行の個人向け住宅融資残高は、住宅ローン金利の下げ進みにもかかわらず伸び悩んでおり、対前年同期比増減率でみると、2%~3%程度の増加に過ぎず、基調的には伸び率が低下する傾向にある(図表3)。歴史的に低い住宅ローン金利水準が今後さらに金利が下がるという予想が支配的になれば、住宅建設の先延ばし要因になり得るが、逆に上向きの予想が強まれば、住宅建設の前倒し要因になる。いずれが強いかは一概には何と見えないが、これだけの低水準が継続していれば、多額の固定経費を持つ金融機関にはもはや貸出金利を下げる余地があまり残されておらず、また、銀行収益の低下には歯止めをかけるため、住宅ローン金利は下げ止まる傾向を強めていく可能性が高いことから、前倒し要因が相対的には強いであろう。

このことが新規貸出額の最近の対前年度比増加率の上昇となって表れている面があると推測されるが、他面、この中には、最近、住宅ローンの借り換えが増大し、必ずしも新規住宅建設に結びついていない融資が相当量含まれることに留意が必要であろう(図表3)。住宅ローンの借り換えを具体的に示すマクロのデータは入手できないが、今年8月23日の日経新聞「マイナス金利百景」では、「空前の低金利を背景に、住宅ローンの借り換えブームが続き、借り換え融資の審査にも1カ月以上かかる場合がある」ことが報道されている。

今後とも、金融緩和政策が継続され、低水準の住宅ローン金利水準がしばらく続くとすれば、徐々に需要の先食い効果にも限界が生じ、今後人口減少が毎年50万人以上のペースで進むことや良質な住宅ストックの増加により平均的な住宅ストックの耐用年数が上昇し、毎年の建替戸数が低下すること等をも考慮すると、住宅ローン融資残高の対前年同期比の増加率は低位で推移することになるだろう。

(図表3) 国内銀行個人向け住宅貸出残高および新規貸出額(対前年同期比増減率)



(注) 日本銀行統計月報による。青は住宅ローン融資残高の対前年度比伸び率、緑は住宅ローン新規貸出額の対前年同期比伸び率である。

(荒井 俊行)