

長期金利上昇でも住宅ローン「下げ」の異常事態

長期金利が上昇基調にある中で、三菱東京 UFJ 銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行などが住宅ローン金利を引き下げた。

どの銀行も企業融資の伸び悩みを住宅ローンで挽回しようと懸命で、その積極姿勢を金利で表した。

また、住宅金融支援機構は新たに、最長 50 年も適用金利を固定した住宅ローン「フラット 50」を投入する。住宅ローンの獲得競争が熱を帯びてきた。

金利引き下げ「実需」を喚起

米国債券相場の下落と財政悪化による国債の増発、また株価の上昇で投資マネーが国債から株式にシフトしはじめたことを背景に、長期金利が上昇している。

2009 年 5 月 28 日に一時 1.5%台に乗せ、翌 29 日も 1.480%をつけたことで、連動する住宅ローンの金利も、4、5 月に続き 6 月も上がるとみられていた。ところが、三菱東京 UFJ 銀行やみずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行は住宅ローン金利を引き下げた。

固定金利期間 10 年もので、三菱東京 UFJ、三井住友、りそなが 0.05%引き下げて年 3.90%とし、4 行がそろった(みずほ銀行は据え置き)。期間 5 年ものは、みずほが年 3.55%、他の 3 行は年 3.60%。3 年ものは 0.05~0.10%引き下げて、4 行とも年 3.30%にそろった。

一般に住宅ローンの金利は月 1 回、長期金利を指標に、他行との競合や住宅ローンの推進方針などを加味して決めている。長期金利は 6 月 2 日に再び 1.52%と上昇したが、みずほ銀行は「今月の動きを見て、来月また決めることになります」と話す。

借り手にとって、金利の引き下げは返済負担が減るのでありがたい。みずほ銀行「住宅ローンは実需したい」という。

いまは住宅ローン減税などの後押しもある。「とにかく住宅ローンが売れる環境をつくるのが大事だ」と強調する。

「50年固定、5%弱」はお得なのか？

そうした中で、住宅金融支援機構は6月4日から、いわゆる「200年住宅」を対象とした「フラット50」を発売する。取り扱い金融機関は地方銀行や信用金庫、住宅ファイナンス会社など現在41行(社)で、大手銀行ではみずほ銀行とりそな銀行の取り扱いが決まっている。

50年もの超長期で金利が固定される、この住宅ローンは、金利は年5%弱と高めだが、借り手にとっては毎月の返済額を抑えられ、かつ将来金利が上昇しても返済額が変わらない安心さがある。

「200年住宅」の促進という、国の狙いもある。

しかし、「フラット50」に対する銀行の目は冷ややかだ。「人生の半分をローンの返済に費やすことを選ぶ人が、果たしているのか」と、ある大手地銀の幹部は懐疑的にみている。

銀行の住宅ローンの売れ筋は、固定金利期間3年。長くて5年、「固定」といっても、毎年見直す人も少なくない。

「借り手は短期と長期の住宅ローン金利とを比べて、金利がしばらく上がらないと予測すれば、返済比率を抑えるために固定期間の短い住宅ローンを選ぶ傾向にある」(前出の地銀幹部)。

銀行側に、できるだけ金利変動リスクや貸倒リスクを抑えたいため、長期の住宅ローンを避けたいという思いが働いていることもある。

金利の上昇局面では、借り手は低金利のうちに「長期・固定」で借りたいとのニーズが強まることはある。それを見越しての「フラット50」ではあるが、借り手にしてみれば、銀行の住宅ローン金利と1~2%もの開きがあってはなかなか手を出せない。

借り手は金利に対して敏感で、「フラット50」のお得感が見えてこない