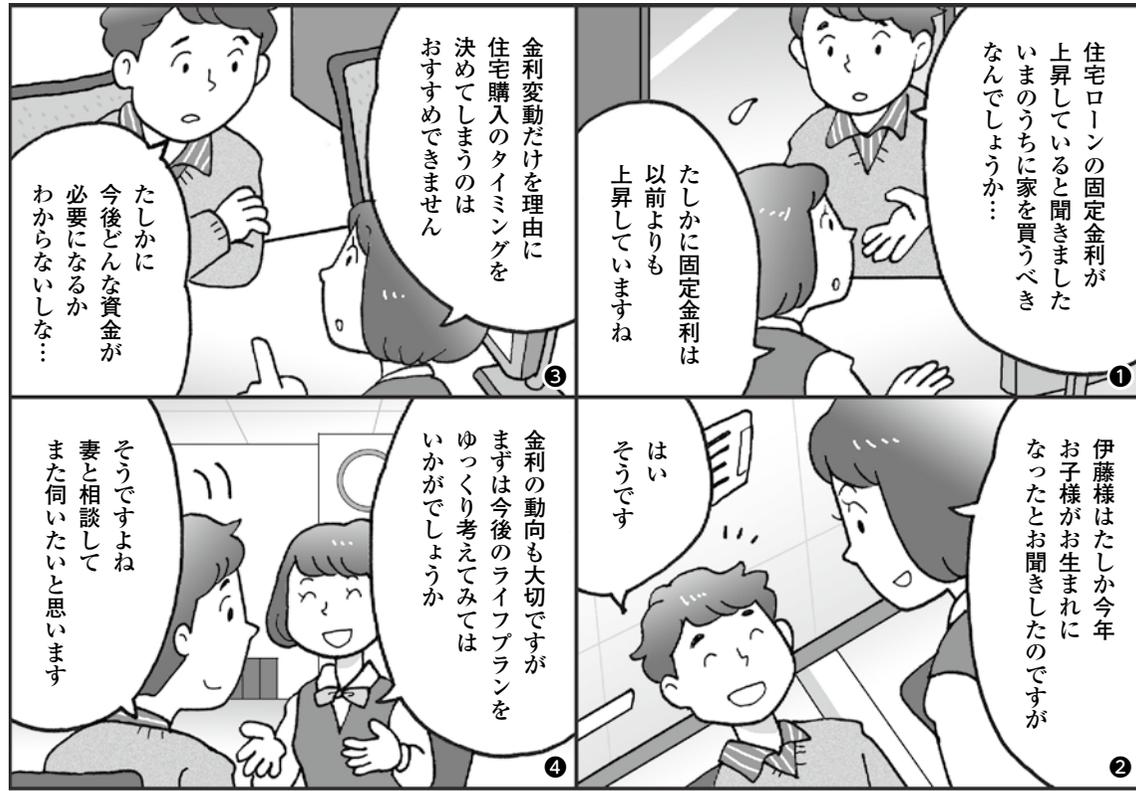


▼こんなトークで対応しよう



住宅ローンの固定金利が上昇していると聞きました。いまのうちに家を買うべきなんではないですか？

たしかに固定金利は以前よりも上昇していますね。

金利変動だけを理由に住宅購入のタイミングを決めてしまうのはおすすめできません。

たしかに今後どんな資金が必要になるかわからないしな…

伊藤様はたしか今年お子様がお生まれになったとお聞きしたのですが、いかがでしょうか？

はい、そうです。

金利の動向も大切ですが、まずは今後のライフプランをゆっくり考えてみてはいかがでしょうか？

そうですね、妻と相談してまた伺いたいと思います。

準になるように国債買入れを実施することを指します。

これにより住宅ローン金利は上昇に転じていますが、その水準はまだまだ低いのが現状です。今後については、年明けにYCCの見直し論も出る中、各金融機関が金利上昇の予測も出しています。世界的に金利が上昇している状況下、日本だけが低金利を維持する政策には限界があるともいえ、金利上昇の可能性がないとはいえません。

インフレも上昇率の鎮静化の兆しが見えるものの、まだ下落という状況にはありません。日本の各種価格上昇が遅れたことも加味すれば、不動産も当面は上昇圧力継続の可能性がります。しかし金利や価格がさらに上昇する前に購入すべきかという点、必ずしもそうとはかぎらないのが難しいところです。

住宅は引越しの予定がないにもかかわらず、価格や金利の上昇を見込んで購入するものでは

ありません。また金利動向でも、足元の利上げによる景気後退が現実化すれば、世界的に金利は低下に向かうでしょう。

日本では、少子高齢化と人口減少により住宅需要は低下していくと言われてます。その結果、金利低下や不動産価格の下落という可能性も否定できません。理屈で考えると不動産の上昇継続を見込めるのであれば買いますが、頭打ちから下落ならば待ったほうが良いでしょう。

継続的な金利上昇を見込むのであれば、固定金利で早めにコストを固めることが望まれます。金利上昇は続かず横ばい、もしくは下落を見込むのであれば、相対的に金利の低い変動金利で借りるのも一案です。

しかし、経済の転換点にいる中で、金利動向や不動産動向を的確に予測するのは困難なことを踏まえ、お客様に安易な購入タイミングのアドバイスすることは控えることが肝要です。

お客様から寄せられる住宅ローンの相談にはこう回答しよう

今後の住宅ローン金利の変動に不安を抱えるお客様への回答ポイントを解説します。

①～④ ノットアドバイザーズ代表 上村 武雄

⑤～⑩ ファイナンススタイリスト／行政書士事務所長 黒木 正人

1 住宅の価格も金利も上がっている…いつが買い時なの？もう少し待つべき？



住 宅価格もローン金利もその動向を予測するのは極めて困難です。お客様に足元の市場環境を説明する際は、市場環境は判断材料の1つであり、副次的な要素であることを前提にアドバイスしていきましょう。ではまず世界の市場環境に目を向けてみます。

2020年のコロナ禍以降、過剰流動性によって起きた世界的なインフレの勢いが止まりません。特に住宅価格や賃料、労働賃金の上昇が加速しました。欧米のインフレの状況は経済に深刻な影響を与えています。エネルギー、自動車、食料、不動産関連、賃金が特に顕著です。それまで概ね2%程度だった

米インフレ指標のPCE価格指数は、6%台まで上昇しています。米国はインフレの鎮静化のため、FREETを0.25%から4%まで引き上げています。これに伴い、米国の住宅ローン金利も急上昇しており、2%台後半だった1年前に比べて現在は6%台後半、一時は7%台をつけています。

しかし、この状況も2022年夏より若干変化の兆しが見えています。不動産販売価格は価格水準が高いままで、方向感としては緩やかながら下落の傾向が始めています。インフレ加速も「ベース効果」が剥がれ、2023年には減速するとの見方もささやかれています。

各金融機関は、年明け以降、FREETも横ばいとなる予想をし始め、経済がリセッションともなれば、金融緩和の可能性も示唆しています。

日本の住宅ローン金利はまだ低いのが現状

では日本の市場環境はどうでしょうか。2013年に東京オリンピックの開催が決定されて以降、首都圏内の不動産価格は上昇し続けています。しかし短期金利は▲0.1%のまま、10年国債の金利こそマイナスからプラスに転じましたが、それでも0.25%ほどです。

国債も金利は上昇傾向ではあるものの、イールドカーブコントロール(YCC)の影響もあり、金利の上昇幅は欧米に比べると軽微といえます。YCCとは、日本銀行が2016年9月に導入した枠組みの1つで、政策金利の誘導目標に加え、長期金利の誘導水準を定め、その水