

Life
Plan
Advisor

一般社団法人
ライフプランアドバイザー協会

News²⁰²⁴

Letter

4

vol.95

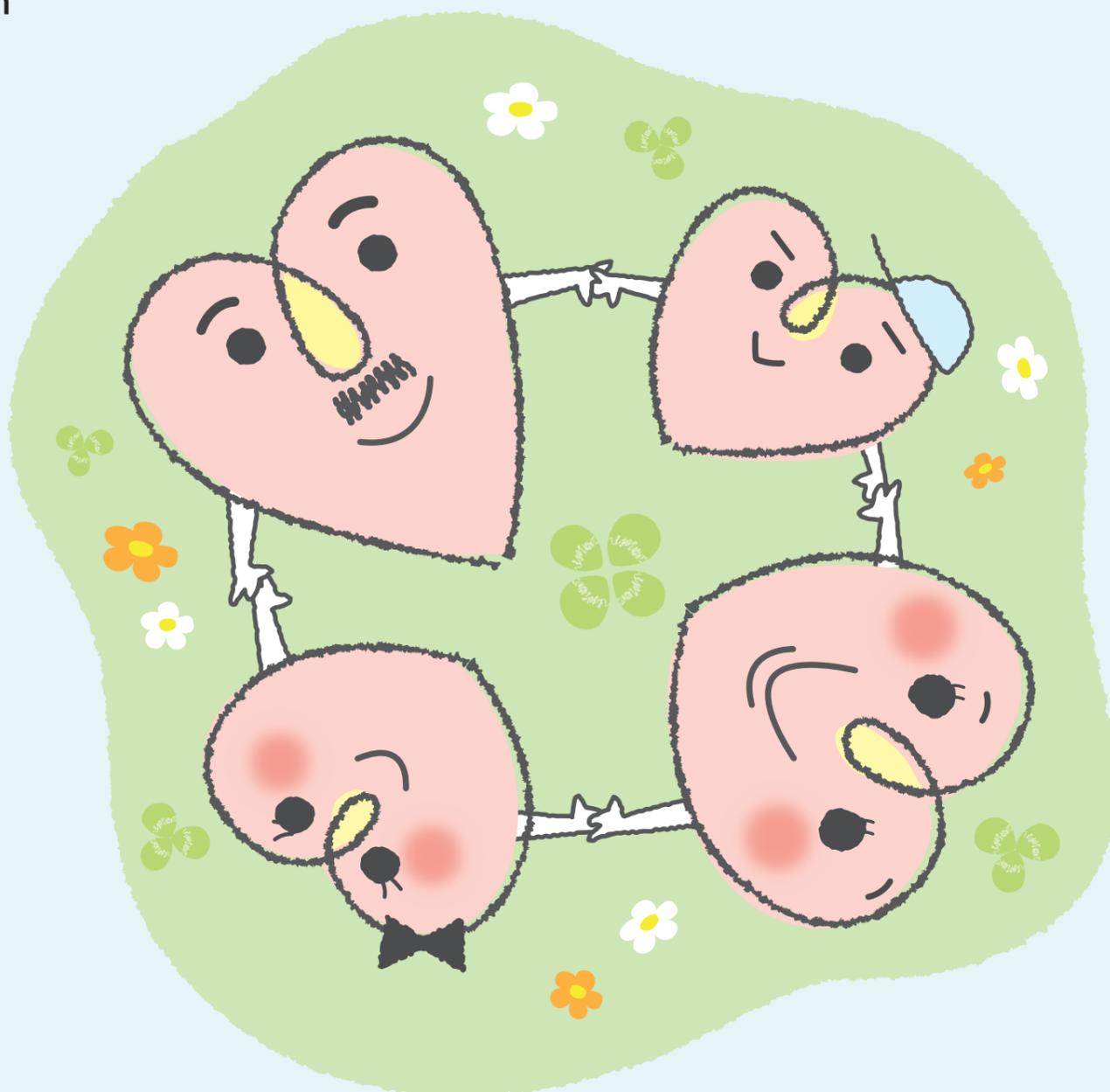
■ 特別巻頭記事
「マイナス金利解除後の資金計画!？」

■ 今月のトピックス
今月はお休みです。

■ お客様向けニュースレター
「どうなる住宅ローン金利!？」

■ Information

■ 編集後記



「家族」

特別巻頭記事

「マイナス金利解除後の資金計画!？」

予測通り、日銀がマイナス金利の解除に踏み切りました。

岡崎としては、当面のシナリオについてを11月の集合研修にもお話ししたと
思っていたのですが、実際、日銀の決定が報道で流れれば、マイナス金利解除
が住宅ローンに与える影響について不安になる工務店の方々も多いはず。

日銀総裁「賃金と物価の好循環確認」 マイナス金利解除

[日銀マイナス金利解除](#) [+フォローする](#)

2024年3月19日 14:38 [会員限定記事]

保存



日銀は19日の金融政策決定会合でマイナス金利政策の解除を決めた。マイナス0.1%と
していた政策金利を0~0.1%程度（無担保コール翌日物レート）に引き上げた。長期
金利を低く抑え込むための長短金利操作（イールドカーブ・コントロール、YCC）や
上場投資信託（ETF）などリスク資産の買い入れ終了も決めた。

報道後、あちこちから「今後金利の動向を踏まえてお客様にどうお話しして
いけばいいのか?」というご質問に対して、岡崎の考えを簡単にまとめたものを
質問いただいた方にメールさせていただきました。

以下、メールの内容です。

「マイナス金利解除で変動金利は今後どうなるか？」

1月のLPA養成講座の時にお伝えした通り、マイナス金利が解除されました。
(予想より1ヶ月早くなりましたが)
新聞報道などは、金利上昇というニュースを煽り、住宅ローンを変動金利で借りることへの警鐘をならします。
そんな中で、これから住宅ローンを検討されるお客様から「変動金利は辞めておいた方がいいのか？」という相談や質問が増えることが予測されます。
そこで、そういう質問に対してどのように返答すべきなのか？

結論：

「ゼロ金利が続くため、変動金利は低い金利が続く」と考えています。

理由：

理由は日銀総裁が「預金金利や貸出金利が大幅に上昇するとはみていない」との認識を表明。今後の利上げペースに関して「手元にある見通しを前提にすると、急激な上昇というのは避けられるとみている」と発表し、当面の政策金利は0～0.1%に設定している点にあります。
そして、一般的に変動金利の基準金利は「短プラ(短期プライムレート)」がベースとなっていますが、短プラは2009年1月に1.475%になって以降、2010年に誘導目標を“0.1%前後”から“0.0%～0.1%”に変更した際も、2016年に日銀が▲0.1%のマイナス金利を導入した際も、変動していません。

ですから、マイナス金利を解除しても、すぐに変動金利が上昇するような環境にはないと考えられます。

マイナス金利解除に円安が進行した状況からも、日本の低金利はまだまだ続くという見方が大半だという証拠でもあります。

お客様には：

「マイナス金利がゼロ金利になっただけなので、変動金利が急に上がることはないですよ。」

と回答することになります。

ただ、ネット銀行系のいきすぎた変動金利は、今回の事件で少し是正され金利があがる可能性もあります。

○ さらに突っ込んでくるお客様には

しかし、さらに突っ込んで、

「でも、今後金利があがる可能性はあるんですよね。」
こんな質問をしてくる人もいるでしょう。

結論：

可能性は十分あります。

しかし、現在の固定金利の水準まで変動金利が上昇するには時間がかかると思います。

理由：

現在の全期間固定金利1.84%に変動金利が到達するには、0.25%の利上げを7、8回行う必要があります。

急激な経済環境の変化がない限り、もし利上げが継続的に行われても相当な時間が必要だと思われます。

ただ、フラット3 5「子育てプラス」の条件にハマる方は、当初5年 ▲1%。もっとポイントがつく場合、6年目から10年目までの金利の引き下げも可能です。

そうなれば、1、2回の利上げで金利が逆転する可能性がでてくるので、金利の上昇不安が強いかたにはおすすめです。

お客様には：

「金利を予測することは誰にもできません。

どうしても不安の場合は、フラット3 5子育てプラスも検討してみれば。」

という回答になります。

岡崎の個人的な意見では、マイナス金利の解除は既定路線で予測の範囲内のことです。大きな物語は1月にお話した話と変わりません。

○もう少し詳しく解説すると・・・。

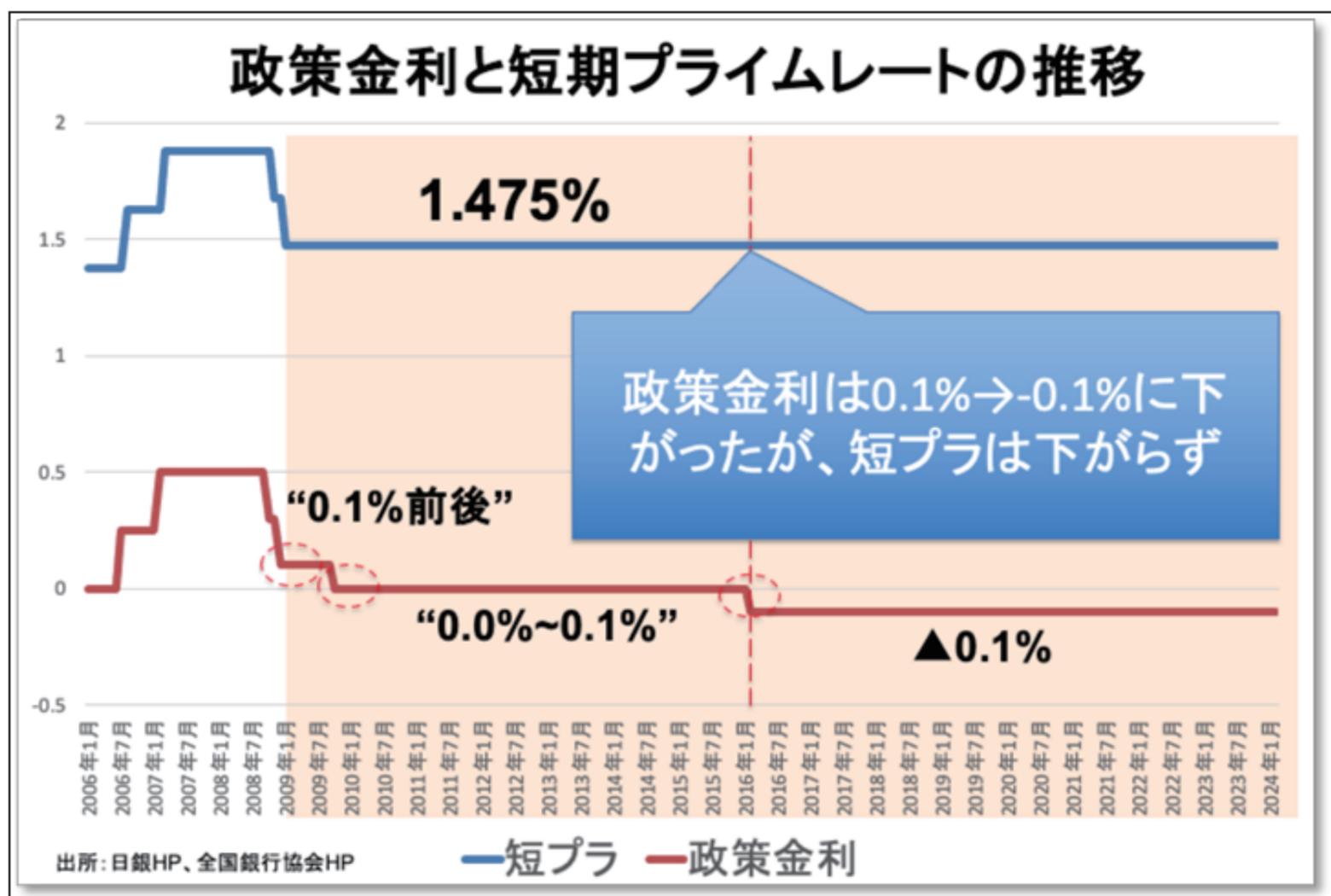
ご存じのことだとは思いますが、変動金利は「短期プライムレート」を基準に金利を決めている金融機関が大半です。

短期プライムレートとは、「銀行が業績の良い最優良企業に対して、資金を貸し出す際の最優遇金利のうち1年未満の短期貸出金利」のことを指します。

もっと噛み砕いた表現をすると、「銀行から見てもっとも信用力のある企業に対する貸出金利」と考えていただければ、イメージしやすいかと思います。

短期プライムレートは各金融期間のホームページや店頭で公表されているほか、日本銀行のホームページでも金融機関の「最頻値」「最高値」「最低値」を確認できます。

その「短期プライムレート」はマイナス金利導入時に下がってないので、今回0%に金利を戻したからと言って、上がる理屈はありません。



ですから、大方の予想通り、各銀行4月の変動金利の上昇はありませんでした。しかし、問題はこの先金利はどうなるのか?ということになります。

○ 今年中に金利はあがる!?

今のところ、年内もう1回金利の引き上げがあるのではないかと予想されています。



過去の日銀や米欧の中央銀行は0.25%刻みで金利を動かすのが一般的。日銀は2006年3月に量的緩和を解除した後、4カ月後の同年7月に政策金利を0.25%に引き上げている。過去の経緯を踏まえると、年内に少なくとも1回は利上げに動く予想する声が多い。

岡崎的には、年内1回、来年2回程度の利上げの可能性は高いと思っています。しかし、それ以上の利上げは日本の人口構造上難しい。とも考えています。政策金利の上昇に伴って、長期金利が連動して動けば、2025年中に10年物国債が1.5%から1.6%の水準になることになりそうですから、そのぐらいが気持ちのいいところだと思うからです。

それを踏まえて、変動金利はどうなるか？を考えてみました。

○ シナリオ 1「政策金利に連動して変動金利もあがる。」

政策金利に連動して短期プライムレートが上がれば、当然変動金利も上昇する。これが過去の理屈でした。

もしその方程式が成立するのであれば、政策金利が0.25%上がれば、変動金利も0.25%上がることになります。

もし、この2年で3回の利上げが実施されれば、合計0.75%金利が上昇します。現在0.475%程度の変動金利が、1.225%まで上昇する可能性があります。最終的には変動金利が1.5%前後まであがる可能性は否定できません。

○ シナリオ 2「政策金利が上がっても変動金利の基準金利があがらない。」

先ほど、説明した通り、短期プライムレートとは、銀行が企業に貸し出す1年未満の最優遇金利です。

その金利はこの15年が1.475%で変わっていません。

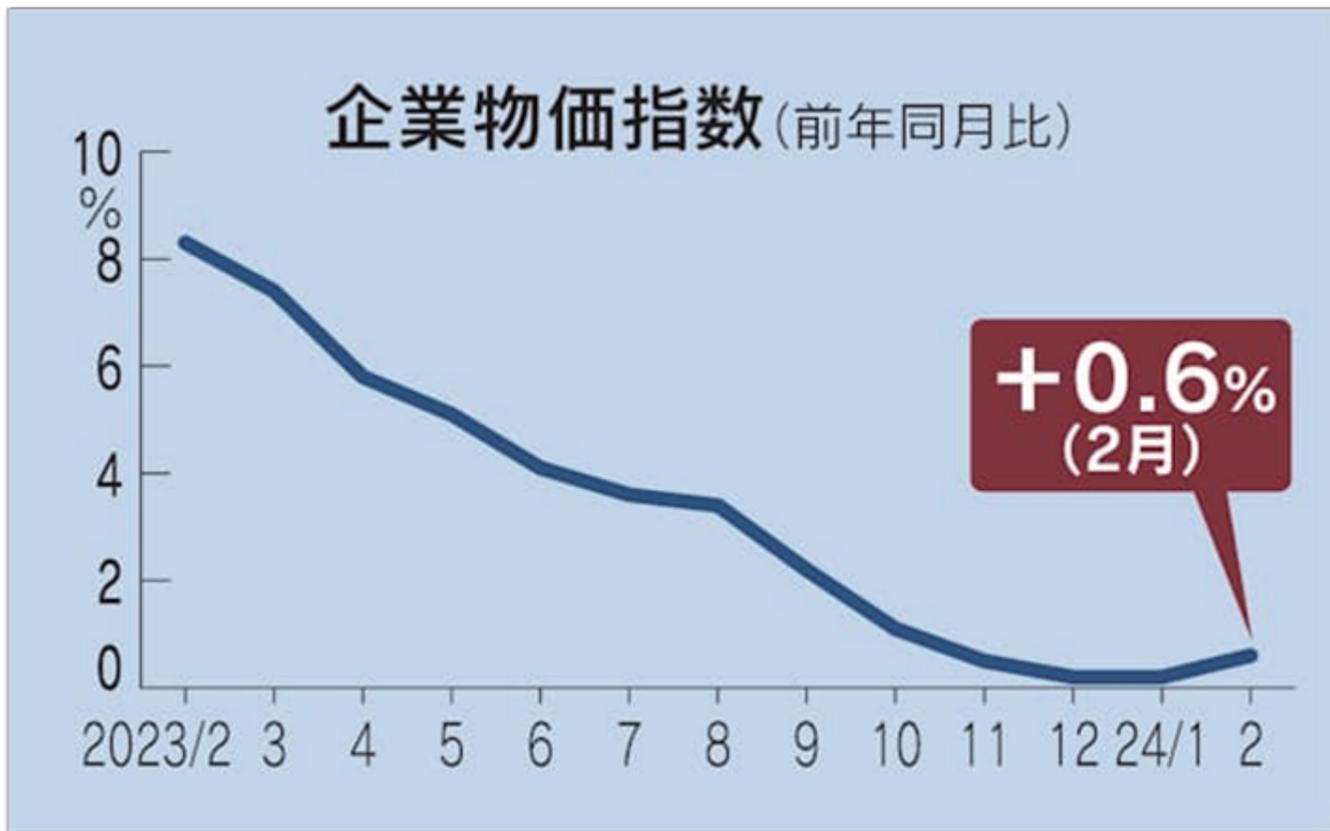
しかし、短期プライムレートで融資が行われているかと言えば、とんでもありません。

1年未満の融資金利は0.5%程度です。

つまり、短期プライムレートはすでに標語でしかないのです。

つまり、今後政策金利が上昇していった時に、短期プライムレートは上昇しない可能性があるのです。

実際、今年2月の企業物価指数は前年同月比で+0.6%。



つまり、原材料などの上昇を価格に転嫁できていない状況が続きます。政策金利が上がったからと言って、それほど簡単に融資金利を引き上げることができるような状況にはないという訳です。

住宅ローンも同様です。

この15年間、変動金利の基準金利は2.475%と全く変わっていません。

しかし、15年前の2010年の貸出金利は1.475%。現在は、0.475%。

1%も低くなっています。

つまり、この15年の間、政策金利以上に住宅ローンの金利は下がってきたのです。

これは、金融機関がこぞって金利競争をしてきたことが原因です。

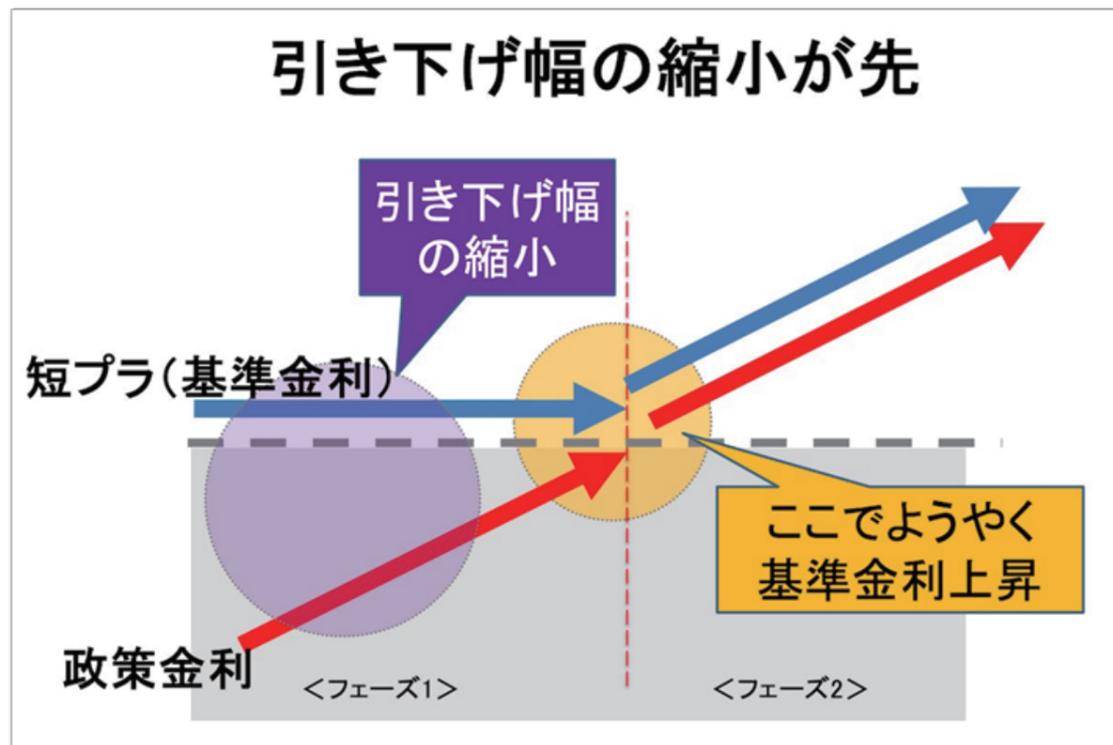
簡単に変動金利が上げられるような状況にはないのではないかとということです。

だとしても、住宅着工数が軒並み減り始め、住宅ローンに重きをおくことを止める金融機関も出始めてきている昨今、過剰な金利の競争は落ち着くでしょう。

そうなると考えられるのは「優遇金利の幅を縮小する」という方法です。

基準金利を変更しないで、新規貸付の優遇幅を段階的に縮小する。

この流れだと、優遇金利の縮小は新規でお金を借りる人の場合には影響を受けますが、今まで借りた人にはNOダメージです。



だからといって、例えば政策金利が0.6%まで上昇してきたのに、変動金利が0.6%ということはありません。

必ずどこかで、基準金利はあがります。しかし、それに至るまでは2、3年かかるのではないかと思います。

○ 結論 フラット35子育てプラスを利用する。

どのシナリオにせよ変動金利はこの数年で上昇します。

問題は、変動金利が今のフラット35の金利1.82%(2024年4月)を超えるのがいつなのか?という論点に絞られます。

変動金利が1.8%を超えるには利上げを8回ほど行う必要がありますから、2年以上先のことになるのではないかと考えられます。

しかし、「子育てプラス」が上手くハマれば、当初10年間は0.82%になります。(各種条件はありますが)

そうなれば、現状のところはこのプランを主軸に資金計画をすすめるのがベターだと岡崎は考えます。

長期金利が上がってきているのに、フラット35の金利は逆に下がりました。フラットの貸出件数が50%ほどに落ち込むなか、フラット側も必死に金利を上げない努力をしています。

そういう意味では今年チャンスなのかもしれません。

お客様向けのニュースレター素材としてご活用下さい！

「どうなる住宅ローン金利!？」

「マイナス金利解除」というニュースから1ヶ月が経ちました。



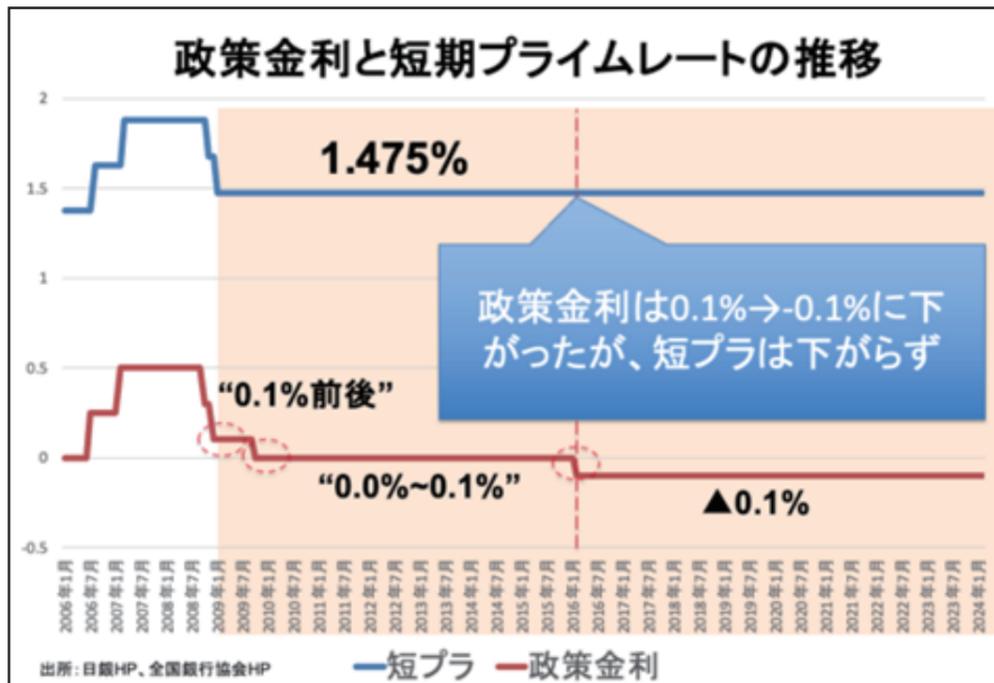
これから住宅ローンを組もうとしている方にとっては、不安な気持ちを駆り立てられるニュースになったかもしれません。

日経新聞が号外を出すほどのニュースですから、やはり大きな日本経済の転換点なのは間違いありません。しかし、私たちの関心は、日本経済の行く末よりも「これからの住宅ローン金利はどうなってしまうの?」「どんなタイプの住宅ローンを借りればいいのか?」ということでしょう。

今回は、この点について解説していくことにしましょう。

○ 「マイナス金利解除で変動金利があがる可能性は少ない。」

まず、初めに、このグラフをご覧ください。下の赤い線が日銀の政策金利。



上の青い線が、変動金利の基準となる短期プライムレートです。

ご覧いただいております通り、2016年にマイナス金利を導入し、政策金利は▲0.1%となったものの、短期プライムレートは同じ1.475%のまま。つまり下がっていません。

ですから、今回マイナス金利を解除しても、短期プライムレートは影響を受けていないこととなります。

実際、4月の住宅ローン金利は多くの金融機関で変動金利は上昇しませんでした。(ただ一部のネット銀行では、短期プライムレートではなく別の指標が採用されているため上昇したところもあります。)

○ 「この先、金利があがる可能性は??」

確実なことは言えませんが、今年中に0.25%前後金利が上昇する可能性は高いと思われます。

ただ、金利が上昇する前に住宅ローンを借りた人はそれほど影響を受けないかもしれません。

それは、「優遇金利」という割引の影響です。この15年銀行は金利競争をするために、基準金利はそのまま「割引」を大きくしてきました。

ちなみに、三菱UFJ銀行で言えば、15年前も基準金利2.475%。今と同じですが、実際の貸出金利は1.475%。今より1%高い金利です。

つまり、今後金利の上昇に合わせて、銀行はまずこの「割引」の幅を徐々に縮小するのでないかとされています。

もしそうなれば、新規で借りる人も金利は上昇しますが、すでに借りている人の金利は上昇しません。(早く借りたもの得なのかもしれません)

ただ、金利が上昇したからと言って、現在の固定金利を越す水準になるにはまだまだ時間がかかりそうです。

とは言え、可能性があるのは事実。もし不安が強ければ、フラット35子育てプラスを検討することをお勧めします。

この制度も、予算が限られているのでいつ終了するか分かりません。ご検討はお早めに。

ファイナンシャルプランナー 岡崎 充輝
年間100件以上のローン相談・保険の相談、
年間20回以上のセミナーを行う資金計画の専門家。
執筆本に「住宅ローンの相談を銀行にしていけません」
「知らないとヤバイお金の話」等があり、
累計発行部数43万部以上のベストセラーに。



Information

- ニュースレターは協会ホームページにアップしております。
URLは以下になります。ご自由に閲覧・ダウンロードください。
https://www.lifeplanadvisor.or.jp/members_downloadpage
- 6月27日(木)に、『第19回 集合研修セミナー』を開催いたします。
今月のニュースレターにご案内とお申込み用の用紙を同封しておりますので、
たくさんのご参加をお待ちしております。ご質問もお気軽にご連絡ください。

編集後記

「自分が理解できないものには投資しないことだ。」 by ウォーレン・バフェット
14兆円の資産を保有する、世界で最も高名な投資家の一家言です。
自分自身が仕組みや収益性を理解できない分野については、投資判断が曖昧になるので止めとけと言ってくれており全くの正論なのですが、人類は皆そこまで賢くないので下界の愚民は合理的ではない投資をよくします。
楽天ポイントでビットコインチャートに連動した投資ができるサービスがあり、少し買い付けてしまいました。ご存じの通りビットコインなど仮想通貨はブロックチェーンによって確立された技術ですが、肝心のブロックチェーン技術なるものがさっっっぱり理解できません。論文を探し出して読みましたが、おそらく理解できるのは100万人に1人いればいい方でしょう。何故理解もできない技術で創られた架空の通貨に、蜘蛛の糸に群がる亡者の如く人は投資するのか。
ひとまず判明したことは、上記のサービスはポイント買付は無料でしたが、ポイントとして引き出す時に運用成績に関わらず5%程の手数料が掛かるぼったくりだったということでした。世は愚者とぼったくりに溢れています。

本ニュースレターの全ての情報は、著作権法により保護されています。
この情報を、一般社団法人ライフプランアドバイザー協会の許可なく
一般公開してはならないものとします。一般公開とは複製・コピー・
出版・講演・コンサルティング活動・電子メディア等による配信・
オークション等への出品、転売等のあらゆる形式を指します。
これに違反されますと、法的措置を取らせていただく場合があります
ので取扱いには充分ご注意ください。

発行

LifePlanAdvisor

一般社団法人

ライフプランアドバイザー協会

株式会社ヘルプライフオカヤ TEL 0584-47-7121
〒503-0906 FAX 0584-47-7122
岐阜県大垣市室町1-55 WEB lifeplanadvisor.or.jp