

穴吹不動産流通株式会社 高知店 市況レポート (3月)

●日銀 マイナス金利政策を解除

日銀は、19日までの2日間、金融政策を決める会合を開き、大規模な金融緩和策を変更することを賛成多数で決めました。具体的には、2016年1月の導入決定以来、大規模な金融緩和策の柱となってきた「マイナス金利政策」を解除します。その上で、短期金利の操作を主な政策手段とします。具体的には、日銀当座預金に適用する金利を0.1%とすることで、金融機関同士が短期市場で資金をやり取りする際の金利「無担保コールレート」を0%から0.1%程度で推移するよう促すとしています。日銀による利上げは2007年2月以来およそ17年ぶりです。

●生活への影響について

日銀の政策転換は、暮らしや、企業の活動にどのような影響を与えるのでしょうか。

生活にプラスに働くのが、銀行などに預ける預金の金利が上がることです。現在は日銀のマイナス金利を背景に多くの金融機関が普通預金の金利を0.001%に設定していて、ほぼ金利がつかない状態です。日銀が今回、マイナス金利を解除し政策金利を引き上げたことで、金融機関は普通預金の金利を引き上げるとみられ、今後、利上げが続けば一段と上昇していく可能性があります。

これに対し、マイナス面として見込まれるのが、住宅ローンの金利の上昇です。このうち金融機関が長期金利の水準などを参考に決める固定型の金利は、長期金利の上昇傾向を受けてすでに引き上げる動きが出ています。

一方、住宅ローン利用者の7割以上が選択している変動型は、金融機関が企業向けに貸し出す際の基準金利「短期プライムレート」を参考に決められていますが、主な銀行の短期プライムレートは2009年1月13日以降、一度も変わっていません。3月1日時点での大手3行の変動型の住宅ローン金利は、最も優遇する場合で、三菱UFJ銀行は0.345%、三井住友銀行は0.475%、みずほ銀行は0.375%となっています。その短期プライムレートに影響を与えるのが短期の市場金利で、今回、日銀が政策金利を引き上げたことで、金融機関は、変動型の住宅ローン金利を引き上げるかどうか、今後、判断することになります。

●まとめ

一般的に住宅ローンの変動金利の見直しは半年ごとになるため、来月からすぐ上昇ということはないと考えられます。また日銀は「当面は緩和的な金融緩和を継続すると考えている」とも述べていますので、今後、一度に驚くほど金利が上昇するとは考えづらいますが、事前にそうなった場合の返済額をシミュレーションして、無理なく返済できるかどうか確認しておくことが必要です。

このような先行き不安の中で、ご自身の**所有不動産の価値を今一度把握されてみてはいかがでしょうか？**時勢や経済動向など今後の先行きは不透明ですが、**不動産売却のタイミング**を見定めていくこと、**市場に沿った適正価格での販売活動**が重要になります。

穴吹不動産流通には、各エリアに特化した営業社員が在籍しています。不動産に関わるご相談や相続に関するご質問がございましたらお気軽にお問い合わせくださいませ。お客様のお役に立てるよう精いっぱい頑張ります。ぜひお任せください！

(引用：NHK「【詳しく】日銀 マイナス金利政策を解除 異例の金融政策を転換」2024年3月20日)