

住宅ローン金利動向 2016年12月

一般財団法人住宅金融普及協会

今月掲載の住宅ローン金利幅

	最低	最高
変動金利	0.499%	4.175%
1年固定	0.850%	2.800%
2年固定	0.330%	3.530%
3年固定	0.350%	3.900%
5年固定	0.380%	4.550%
10年固定	0.450%	4.950%
35年固定	0.960%	5.500%

(データ出典) 住宅金融普及協会ホームページ「住宅ローン金利 金利情報」

今月の住宅ローン金利動向

○変動金利（店頭表示金利）

4行とも据え置いた。

金利水準は21年2月から95か月連続で横ばい

（三菱東京UFJ銀行は21年4月から93か月連続で横ばい）。

なお、21年4月以降93か月連続で4行同一の金利。

主要都市銀行	店頭表示金利	前月比
みずほ銀行	2.475%	（据え置き）
三菱東京UFJ銀行	2.475%	（据え置き）
三井住友銀行	2.475%	（据え置き）
りそな銀行	2.475%	（据え置き）

（データ出典）各銀行ホームページ

今月の住宅ローン金利動向

○ 3年固定（店頭表示金利）

4行とも0.05%引き上げた。

主要都市銀行	店頭表示金利	前月比
みずほ銀行	2.60%	+0.05
三菱東京UFJ銀行	3.05%	+0.05
三井住友銀行	2.90%	+0.05
りそな銀行	2.95%	+0.05

（データ出典）各銀行ホームページ

今月の住宅ローン金利動向

○ 5年固定（店頭表示金利）

みずほ銀行と三井住友銀行は0.05%引き上げた。
りそな銀行は0.10%引き上げた。
三菱東京UFJ銀行は据え置いた。

主要都市銀行	店頭表示金利	前月比
みずほ銀行	2.60%	+0.05
三菱東京UFJ銀行	3.10%	(据え置き)
三井住友銀行	3.00%	+0.05
りそな銀行	3.05%	+0.10

(データ出典) 各銀行ホームページ

今月の住宅ローン金利動向

○10年固定（店頭表示金利）

みずほ銀行とりそな銀行は0.10%引き上げた。
その他2行は据え置いた。

主要都市銀行	店頭表示金利	前月比
みずほ銀行	2.65%	+0.10
三菱東京UFJ銀行	3.10%	(据え置き)
三井住友銀行	3.00%	(据え置き)
りそな銀行	3.05%	+0.10

(データ出典) 各銀行ホームページ

今月の住宅ローン金利動向

○フラット35

- ・フラット35（買取型）の12月の金利（金利幅）は、以下のとおり。

〈融資率が9割以下の場合〉

返済期間21年以上の最頻値（最も多い金利）は2か月ぶりの上昇、
返済期間20年以下の最頻値（最も多い金利）は3か月ぶりの上昇となった。

返済期間21年以上35年以下 の金利幅	1.100% ~ 1.650% (最も多い金利は1.100%)
返済期間20年以下の金利幅	1.030% ~ 1.580% (最も多い金利は1.030%)

(データ出典) 住宅金融支援機構ホームページ

今月の住宅ローン金利動向

○フラット35

〈融資率が9割超の場合〉

返済期間21年以上の最頻値（最も多い金利）は2か月ぶりの上昇、
返済期間20年以下の最頻値（最も多い金利）は3か月ぶりの上昇となった。

返済期間21年以上35年以下 の金利幅	1.540% ~ 2.090% (最も多い金利は1.540%)
返済期間20年以下の金利幅	1.470% ~ 2.020% (最も多い金利は1.470%)

(データ出典) 住宅金融支援機構ホームページ

今月の住宅ローン金利動向

○フラット35

- ・フラット35（保証型）の12月の金利（金利幅）は、以下のとおり。

〈融資率が8割以下の場合〉

返済期間15年以上35年以下 の金利幅	0.960% ~ 1.420%
------------------------	-----------------

〈融資率が9割超の場合〉

返済期間15年以上35年以下 の金利幅	1.280% ~ 1.740%
------------------------	-----------------

（データ出典）住宅金融支援機構ホームページ

※現在、新規受付を実施している金融機関のフラット35（保証型）は、融資率が8割以下または9割超で、返済期間が15年以上35年以下の場合に限定

今月の住宅ローン金利動向

○フラット50

フラット50の12月の金利幅は、以下のとおり。

〈融資率が9割以下の場合〉

1.380% ~ 1.880%
(最も多い金利は1.380%)

〈融資率が9割超の場合〉

1.820% ~ 2.320%
(最も多い金利は1.820%)

(データ出典) 住宅金融支援機構ホームページ

金融市場・金融政策の動向

○長期金利

長期金利の指標である2016年11月の新発10年物国債利回りは、前月末に比べ0.005%低い△0.055%で始まった。

8日、米大統領選の投票を控えリスクを避ける需要が強い中、財務省が実施した10年物国債入札は2年半ぶりの高い応札倍率（4.35倍）となり、この結果を反映して国債利回りは△0.070%に低下（価格は上昇）し、翌9日には開票経過でドナルド・トランプ氏の優勢が伝わると△0.075%まで低下した。

しかし、10日、米大統領選で勝ったトランプ氏が大幅減税やインフラ投資などの積極的な財政拡大に動きインフレ加速をもたらすとの見方から米債券安（金利上昇）となり、この流れが国内債券の売りに波及し、日米で債券を売って株式を買う流れに転じ、16日、国債利回りは0.015%まで上昇した。

17日には日銀が初の「指し値オペ」（日銀が指定する利回りで無制限に国債を買い入れる公開市場操作）を実施し、金利抑制の意思を示した結果、国債利回りは0.005%に低下したが、18日、米連邦準備理事会（FRB）議長が12月の追加利上げを示唆したことなどから米長期金利が上昇し、円安や株高が進むなど投資家のリスク選好姿勢が強まり、相対的に価格変動リスクが小さい国債の売り圧力が強まり国債利回りは0.030%まで上昇し、月末は0.020%であった。

金融緩和が金利を押し下げ続けてきたが、インフレ期待が金利を押し上げる局面に変わりつつある。

金融市場・金融政策の動向

○短期金利

- ・政策金利(無担保コール翌日物金利)の誘導目標 0%~0.10%程度
※2010年10月5日から据え置き。
- ・基準貸付利率(旧公定歩合) 0.30%
※2008年12月19日決定から変更なし。
- ・日銀の補完当座預金制度適用利率 $\Delta 0.10\% \sim 0.10\%$
※2016年1月29日決定(マイナス金利付き量的・質的金融緩和の導入)

2016年11月のコールレートは、前月末に比べ0.002%高い $\Delta 0.045\%$ で始まり、4日に $\Delta 0.044\%$ まで上昇したが、24日には $\Delta 0.054\%$ まで低下し、月末の30日も $\Delta 0.054\%$ であった。