



東急リパブル

Vol. **40**

専門家コラム

25年の金利の見通し

1/3

不動産投資に大きな影響を与える金利。2024年は16年ぶりに「金利がある状態」となり、普通預金の金利も多少上昇しました。短期金利は変動金利に影響がありますが、長期金利は固定金利だけでなく、不動産投資における還元利回り（あるいは期待利回り）にも影響があります。今回の原稿では、2024年の金利の動向を振り返りつつ、2025年の見通しについて考察して参ります。

INDEX

PAGE. 2 ... 24年後半は「金利のある世界」に戻る

PAGE. 3 ... 長期国債金利と固定金利の動向



COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。

立教大学大学院 博士前期課程修了。

㈱船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書：「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」（日本実業出版社）、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」（朝日新聞出版）「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」（青春新書）等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格：宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」（月～水：17時～17時50分）
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」（月：8時30分～ニュース解説番組）
- ◇ テレビ番組：BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演



24年後半は「金利のある世界」に戻る

2024年は、不動産市況に大きな影響を与える金融政策に大きな変更がありました。3月にはマイナス金利が解除され、政策金利（の誘導目標）が0%となりました。また、7月末の日銀金融政策決定会合では、政策金利が0.25%となり、2008年12月以来、約16年ぶりに「金利のある状態」となりました。

政策金利の上昇は短期プライムレートの上昇、そして変動金利の上昇へとつながるのが常ですが、店頭金利（基準金利）では多少の上昇気配は見られたものの、実際の借入金利ではそれほど大きな動きはありませんでした。

政策金利の上昇と変動金利

先に述べたように、政策金利の上昇は短期プライムレートの上昇となり、順当ならば変動金利の上昇へとつながります。しかし、大手銀行の住宅ローンの変動金利の状況を見れば、基準金利はそれまでしばらくの間2.475%が続いていましたが、10月以降は2.625%と0.15%上昇しました。一方、実際の借入金利は基準金利から「優遇分」を引いて0.375%～0.4%台と大きな変化なく推移しています。その後、政策金利は10月、そして12月18日から19日にかけての日銀金融政策決定会合でも据え置きとなっています。

2024年中に政策金利は多少上がりましたが、「理論上の政策金利＝自然利子率＋予想インフレ率」と比べれば、まだ低い状況です。

ここでいう自然利子率とは、経済・物価に対して引締めのでも緩和的でもない、景気に中立的な実質金利のことです。内閣府が2023年に示した潜在成長率を自然利子率に適用すれば0.5%前後、最近のいくつかのシンクタンクの公表数字では－0.5～0.5%の範囲となっています。

予想インフレ率は、「日銀展望レポート」（最新2024年10月公表）によれば、2024年のインフレ率見通し（コア：前年比）は2.5%、2025年は2.1%、2026年は1.9%となっており、インフレ率見通しをざっくり2%とすれば、理論上の政策金利は1.5%～2.5%となります。こう考えれば、現在もかなりの「金融緩和状態」にあることが分かります。そのため、今後の経済状況次第ですが、2025年の間に1%程度までの上昇可能性はあると見ておいてもよいかもしれません。

シンクタンクの予想などを見てみると、2025年中に2回の利上げ（0.25%ずつ）という見解が多く見られます。この予測に従えば、2025年中には政策金利は0.75%に達することになります。しかし、それでも前述のように理論上で考えれば、まだ「金融緩和」が続くこととなります。ただし、ムードには変化が見られるかもしれません。



長期国債金利と固定金利の動向

7月の決定では、国債の買い入れ額を減額することが決まり、月6兆円から段階的に3兆円にすることとなりました。これまで日銀は国債を買い入れることで国債金利の上昇を抑えてきましたが、徐々に市場に任せる方向へ舵を切り始めました。これにより、長期（10年）国債金利は大きく上昇する可能性が広がりました。

10年物国債（長期国債）の金利は、2024年年始には0.6%程度で推移していましたが、12月半ば（執筆時点）には1.06%程度で推移しています。大きく上昇とまではいかないものの、概ね0.4%程度の上昇ということになります。6月から7月頃には1.1%付近で推移していましたが、その後低下し、1.1%を下回る水準で推移しています。

住宅ローンの固定金利の動向を住宅金融支援機構のフラット35の金利動向（最頻値）で見ると、2024年1月は1.87%、12月は1.86%となっており、長期国債金利は前述の通りこの間に0.4%程度上昇していますが、フラット35の金利はほぼ横ばいです。ただ、2022年1月時点では1.3%だったことを考えると、この3年弱で0.5%以上上昇しています。

日銀による国債の買い入れが減少した場合、買い手がいなければ国債金利は上昇します。徐々に日銀は買い入れ額を減少するとしていますので、国債金利が緩やかに上昇する可能性があります。ただ、このところの長期国債先物の動向を見る限り、まだ大きな動きは見られません。しかし、米国の金融政策の動向の影響も受けるため、2025年に入ると大きな変化があるかもしれません。今後の動向を注視しておきたいところです。





東急リバブル



ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2025年1月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



PROPERTISTA