

# 論壇

## 「高価格好条件」選択肢に

かつてない低金利が続いている。市場金利の指標として使われている10年物の国債の利回りはマイナス0.2%まで下がった。物価上昇率が0.8%であるとするれば、物価も織り込んだ実質金利(国債利回りから物価上昇率を引いた数値)はマイナス1%ということになる。政府が新たに1兆円赤字を出して借金を増やすと、それによって1年で実質的に100億円が政府に入ってくるという計算になる。お金を借りている人に金利が支払われるというおかしなことになっている。

伊藤 元重 学術院大教授(国際経済学)

この超低金利の状態は、人々の行動にも大きな影響を及ぼしている。住宅ローンを借りる金利負担が軽くなっている、その分、価格の高い住宅を購入する傾向が強くなっている。35年以上前のこととなるが、私をはじめ住宅を購入したときの住宅ローンの金利は8%ぐらいだったと記憶している。

## 低金利下の住宅購入

2千万円借りたとして、翌年から毎年160万円の金利がかかってくる計算だ。仮に毎月16万円の返済をしたとしても、その中の160万円は金利に消えるので、元本は1年で32万円しか減らないことになる。実際、住宅ローンの返済を一生懸命にやっても、大半

が利払いに消えて、元本はなかなか減らないという感じだった。当時と比べると、現在の住宅ローンの金利は何と低いことか。ネットでも、0.6%程度という数字が出てくる。仮に2千万円借りたとすると、年間の金利負担は12万にしかならない計算になる。

### ローン金額以前より上昇

東京などでは、より高い価格の住宅を購入しても良いという人が増えたことで、住宅価格が引き上げられる傾向にある。せっかくローン金利が低くなって住宅ローンの負担が減っても、その分だけ住宅価格が高くなってしまったのは困ったものだ。静岡では東京ほどには住宅価格が上がっていない

\*この記事は静岡新聞社編集局調査部の許諾を得て転載しています。無断転載、複製を禁じます。