

フラット 35 の金利予想（2024 年 4月）

2024年 4月

フラット 35 予想金利：1.90%

フラット 20 予想金利：1.42%

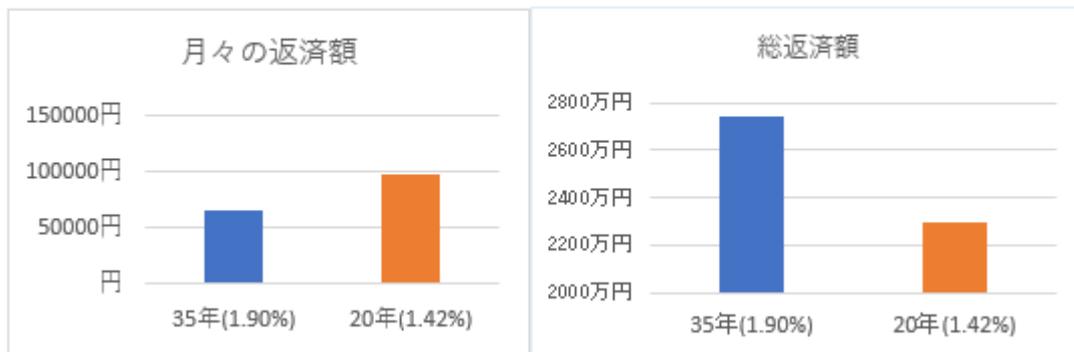
いずれも3月から0.06%の上昇を予想

【参考】

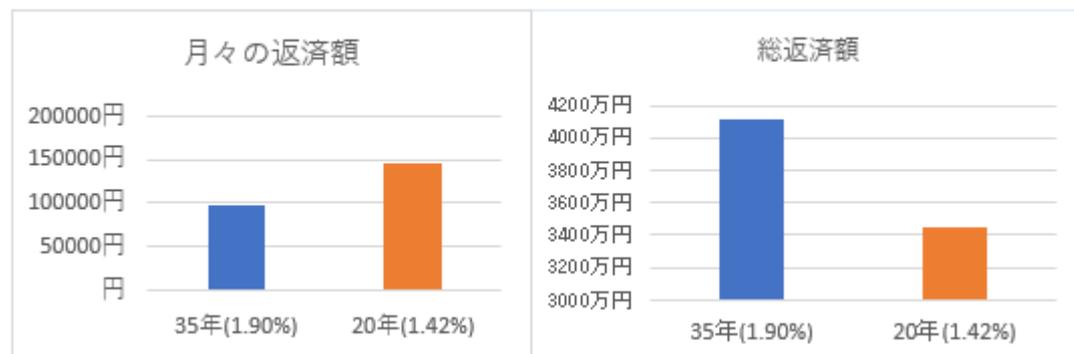
住宅ローンの借入金額と金利、月々の返済額 / 総返済額

借入金額	金利	返済年数	月々の返済額	総返済額
2000万円	1.90%	35年	6.5万円	2740万円
	1.42%	20年	9.6万円	2299万円
3000万円	1.90%	35年	9.8万円	4110万円
	1.42%	20年	14.4万円	3448万円

2000万円借り入れた場合



3000万円借り入れた場合



2024年4月のフラット35の金利は1.900%、フラット20は1.420%と、いずれも0.06%上昇すると予想します。来週19日には日銀の金融政策決定を控え、いつもより若干早めのタイミングでの本予想となりました。

依然として固定金利の水準は高く、モゲチェックとしては安定した低金利が続いている変動金利のほうが魅力的な状況であると考えています。

※時間がない方へ・・・今すぐおすすめのフラット35を知りたい方には、「住信SBIネット銀行」と「ARUHI」がおすすめです！（審査は無料です。審査に落ちる可能性も考えて複数申し込むことをおすすめします）

目次

1. 来月のフラット35の金利はどうなる？ 2. フラット35の予想方法について
3. フラット35を取り巻く金利市場の状況

1. 来月のフラット35の金利はどうなる？

2024年4月のフラット35の金利は1.900%、フラット20は1.420%と、いずれも0.06%上昇すると予想します。この予想は、フラット35を運営する住宅金融支援機構が2024年3月15日に発表した「貸付債権担保第203回住宅金融支援機構債券」（以下、機構MBS）の発行条件に基づき、モゲチェックが予想したものです。

住宅ローン固定金利との相関性が高い長期金利（10年国債利回り）はここ1ヶ月ほぼ横ばいの推移が続いています。機構MBSは毎月15日～20日頃に決定されていますが、来週3/19の日銀の金融政策決定でマイナス金利の解除（マイナス金利→ゼロ金利への移行）が発表され、混乱が起こる可能性もあることから、今回は15日という少々早めのタイミングでの機構MBSのプライシングとなりました。

金利市場ではマイナス金利解除をある程度織り込んでいるものとみられるものの、前回ゼロ金利だったのは2016年初頭にまで遡るため、日銀会合後の市場の反応については一定の不透明感があります。

モゲチェックとしては、日銀がマイナス金利を解除するタイミングでは若干の金利上昇が見込まれるものの、グローバルなトレンドに沿い長期金利や住宅ローン固定金利はピークアウトし、低下基調になると予想しています。それでも固定金利は2022～2023年の上昇によってすでにかなりの高水準となっており、安定した低金利が続いている**変動金利の方が魅力的**でしょう。

図1 フラット35の金利推移

フラット35・フラット20の金利推移

機構団信付となった商品改定後（2017年10月）

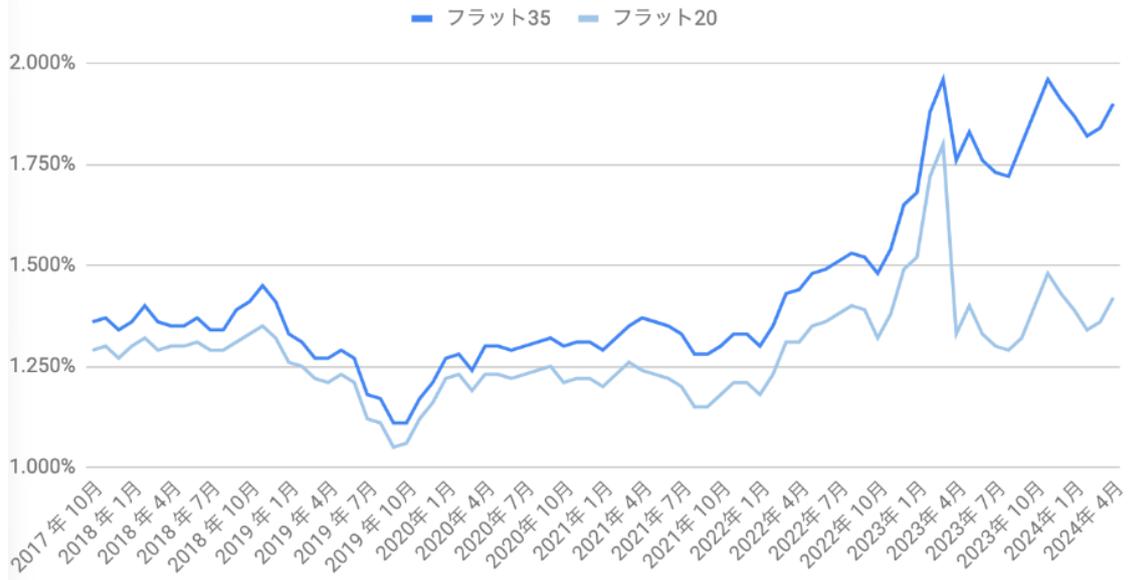


図2 機構MBSの発行条件とフラット金利予想

	2024年3月	2024年4月(予想)	差
機構MBS利率	1.08%	1.14%	+0.06%
対国債スプレッド	0.35%	0.3%	-0.01%
フラット35金利	1.84%	1.90% (予想)	+0.06%
フラット20金利	1.36%	1.42% (予想)	+0.06%

参照元：住宅金融支援機構 機構MBSの発行計画について

2. フラット35の予想方法について

通常、フラット35の金利は機構MBSの利率によって決定されます。住宅金融支援機構が機構MBSで金融市場から資金調達し、その資金を住宅ローン利用者へのローン貸し出しに振り向けるためです。そして機構MBS利率は、長期金利（10年国債利回り）の動きに連動します。

そのため、

長期金利が上がり、機構MBS利率が上がると、フラット35金利が上がる

長期金利が下がり、機構MBS利率が下がると、フラット35金利が下がる

という動きになるのが通例です。モゲチェックではこの通例に則り、フラット35の金利予想を立てています。

図3 フラット35と機構MBSの関係



長期金利が上がると機構MBS利率が上がり、フラット35の金利も上昇

3. フラット35を取り巻く金利市場の状況

コロナ禍からの脱却が始まった2022年以降、世界的に進行したインフレや物価上昇を抑制するための利上げ（政策金利の引き上げ）がアメリカなどの先進国で行われてきました。2024年には景気がピークアウトし、世界的に金融引き締めから金融緩和へと転換する可能性が高く、トレンドとしては**金利低下局面**になるとモゲチェックでは考えています。

このところ日銀が金融緩和政策を相次いで修正しており、今後さらにマイナス金利の解除（-0.10%のマイナス金利→0%のゼロ金利へ）が実施される可能性があるものの、基本的には日本の長期金利はグローバル金利市場と連動していくことになるでしょう。フラット35をはじめとする住宅ローン固定金利は長期金利との連動性が高いため、世界的に金利が下がれば固定金利も下がるという構図になるとみられます。

なお、現状変動・固定の金利差が大きいことや、変動金利を中心とした顧客獲得競争の激しさを踏まえ、モゲチェックでは変動金利の利用をオススメします。

図4 長期金利の推移



モゲチェックでは引き続き、世界的な景気見通しや金融政策の状況を踏まえ、住宅ローン金利に関する情報を発信していきます。

出典：モゲチェックコラム

<https://mogecheck.jp/articles/show/Badj0Pn72MP7E9V6pZyY>