



リニュアル仲介通信 Vol.27
(平成27年6月1日 発行)

「金利が低い時」が 住宅の「買い時」です

多くの方が住宅購入にあたって「住宅ローン」を利用します。住宅購入時は物件価格だけに目が行きがちですが、住宅購入時には「住宅ローン」という大きな買い物も同時に行っていることを無視することはできません。今回は住宅ローンの金利についてご説明いたします。

家と一緒に「住宅ローンも買う」という感覚が大切

「今は住宅の買い時か？」このようなキャッチコピーの雑誌を良く目にしますが多くの人にとって住宅の買い時はいつなのでしょう。答えは明確です。「金利が低い時」です。理由は多くの人が住宅ローンを利用するからです。**決して子どもが幼稚園・小学校に上がったタイミングやご主人の転職などライフイベントにはリンクしません。**

仮に4000万円の戸建てを購入したとします。フラット35で35年間のローンを組む場合、平成27年6月のフラット35の最低金利は1.54%ですので、月々の返済額は12.3万円です。月々の返済だけを見て今の家賃と比較する方がいらっしゃるのですが、これは大きな間違いです。この例の場合、元金は4000万円ですが、**利息はトータルで1,177万円で、総返済額は5,177万円のローン契約になる**のです。住宅だけでなく「住宅ローンも一緒に買う」、この感覚が大切です。

未曾有の低金利時代

フラット35をはじめとして、住宅ローンの金利は10年国債金利と連動しています。右表は昭和49年からの10年国債金利の推移を表したのですが、ここ数年が「異次元」と称されるほどの低金利であることが明らかです。

金利の動向はその時の経済状況に影響を受けますので、今後どのように推移していくかを予測することは困難です。この低金利が更に数十年と続く可能性は誰も否定できません。しかし、大切なことは、**金利は上がる余地は多分にある反面、これ以上下がる余地がない**、ということです。

仮に低金利が数十年と続いたところで、今家を買っても「損をする」ことにはなりません。数年後に金利が上昇した場合、購入時期を見誤ると「あの時買っておけばよかった」と後悔する事態になりかねません。

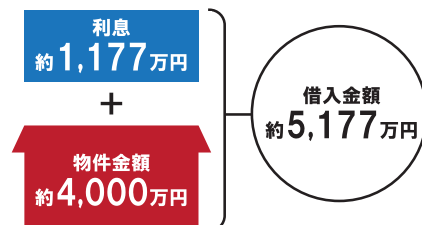
たった1%で500万円も！金利が違えば大きく変わる！

右表は2008年4月からのフラット35最低金利の推移を表したものです。(21年以上借入の場合)フラット史上最低金利は2015年2月の1.37%でした。

今からたった6年前、2009年6月の金利は2.99%でした。今月の金利と比べると1.45%も違います。前述と同じ条件で4000万円のローンを組むとすると、月々の返済額は15.4万円、金利負担は2,456万円にもなり、物件代金は同じなのに月々の返済額は3万円も増え、トータルで約1,300万円の金利負担増となります。

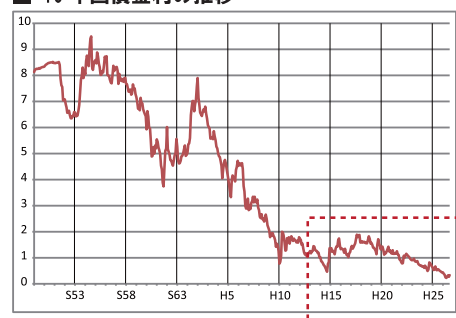
金利が1%違うと総返済額が500万変わると言われます。金利の動向が住宅購入に大きな影響を及ぼすことをご理解ください。良い物件との出会いがあるかどうかという要素があるので、今が家の買い時とは一概に言えないのですが、昨今の金利動向を見る限り、**少なくとも「住宅ローンは今が買い時」と間違いなく言えるでしょう。**

■ 物件だけでなく「利息」も大きな買い物です



物件価格だけでなく利息にも目を向けましょう。
金利が低い時が住宅ローンの買い時です。

■ 10年国債金利の推移



財務省 国債金利情報より

金利の推移を見ると、今の金利がどれだけ異常事態なのかよくわかります。

■ フラット35最低金利の推移 ※21年以上の場合



依然として超低金利が続いています。



築 25 年の木造住宅を 耐震の技術で間取りの再構築 気持ち良い大空間を実現

所在地：東京都八王子市
物件価格：4500 万円
リフォーム費用：970 万円
建築年度：平成 2 年
間取り・広さ：3LDK（127.26 ㎡）

大胆な間取り変更で大きな空間を実現しつつ、 耐震性能はしっかり確保

中古住宅＋リフォームを検討していた N さんが見つけた物件は築 25 年の木造住宅でした。建物インスペクションの結果、外壁や基礎にひび割れがあるなど若干の劣化は見られるものの、リフォーム前でも耐震診断の結果はギリギリ 1.0。良い状態の物件でした。

1 階に和室があり台所が独立している、建築当時に流行った間取りで、今の住宅と比べると窮屈な雰囲気でした。N さんはリビングだけでなく水回りも含めて大胆な間取り変更を実施。大空間を実現しつつも耐震性能はしっかり確保。このリフォームを実現できたのは、担当したリフォーム会社の耐震の技術によるものでした。

リビングと和室の間仕切り壁は見せる筋交いでリビングの開放感を演出。もともと和室だったスペースには畳の小上がりを設置し、畳の良さを活かしつつ、大きな収納スペースを確保しました。

もともと独立していたキッチン是对面式のキッチンへ。リビングが一望できます。お風呂・トイレなどの設備も高性能な設備に入れ替え、新築分譲住宅では実現できない豪華な仕上がりとなりました。

耐震性が確保できているので耐震基準適合証明書も発行され、住宅ローン減税もばっちりです。安心して暮らせる我が家を実現できて満足な N さんでした。



↑基礎のひび割れ。中古木造住宅でよく見られますが容易に補修可能です。

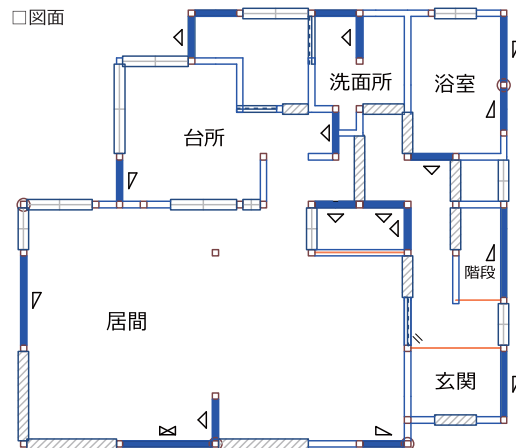


↑外壁にひび割れが見られました。放置すると雨漏れの原因となります。

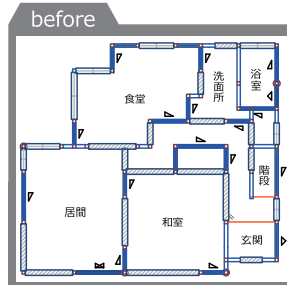


↑見せる筋交いで耐力を保ちつつ、リビングの開放感を演出。耐震が得意な事業者ならではのリフォームです。

□図面



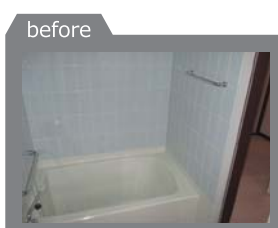
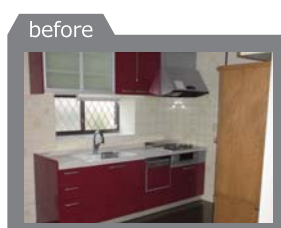
△印…筋交い



和室と居間を一体の大きなリビングへ。水回りも間取り変更し使いやすくなりました。



↑間取り変更で対面式のキッチンへ。キッチンからリビングが見渡せます。



↑リビングに設置された畳の小上がり。中にたっぷり収納できます。



↑お風呂は高性能なユニットバスへ交換。



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QR で簡単アクセス

