

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

ゼロ金利解除後の金利動向

7月、約6年ぶりにゼロ金利が解除された結果、変動金利や短期固定タイプの商品を中心に、**住宅ローンの金利が上昇するのが確実視**されています。(原稿作成時は8月の金利が発表されておりませんので)

弊社で運営しているサイトに掲載したコラムも、このゼロ金利解除に関する内容が多数を占め、アクセス数も量的緩和と政策解除時と同様に飛躍的な数値を記録しました。

このコラムから、特にお伝えしたい内容をピックアップしてお知らせします。記事の詳細についてはサイトにてご確認ください。

今回のゼロ金利解除は短期固定への影響が大きく、変動金利を始め短期固定系の金利が上がりそうです。短期固定の金利が上昇すると単純な結果として長期固定の金利も底上げされます。

しかし、金融市場の長期金利は、ゼロ金利解除は織り込み済みであったことや今後の利上げのテンポが緩やかさうだということで、**安定的に推移**しております。この状況を見てみると、住宅ローンの長期固定の金利もそう大きく上がらないだろうと私は推察しています。

銀行の担当者と話してみると、「いや全体的に同じように上がる」とのことですので、やはり長期固定の金利も短期固定と同様に上がってしまうのでしょうか。(私よりも銀行担当者の方が当たると思います)

これからの金利の動きを考えてみますと、ゼロ金利が解除された後、毎月のようにポンポンと上げていくわけではないので、しばらくは今回の一段上昇した水準で安定するのではと思います。

三菱UFJリサーチ&コンサルティングの投資調査部が発表したレポートによると、**短期的には今年の秋にもう一段階上がるかもしれないが、来年以降は景気後退などから低下基調になるかも**とのこと。 (短期+0.5%、長期+0.2%)

日本経済新聞に、銀行関係者の意見が多数掲載されていました。そのほとんどが「急激に上昇はしない、大きくは上昇しない」という内容でした。

金利が上昇傾向＝借り入れは長期、預け入れは短期。これは確かに正しい公式です。新聞・TVのコメントでも、そのほとんどがこの内容です。しかし、**上昇値が1%内なら、短期と長期の金利差1.24%前後を下回り、短期固定の方が負担は少なくなります。**

どのくらいの金利上昇をするのかという前提条件をきちんと提示しなければ、ただ教科書を読んでいるだけの机上の空論。2%を超える上昇と推定されるので長期を選択すべき！とコメントするべきでしょう。※いや2%くらいは上昇すると推測する方は長期固定をお勧めします。

住宅ローンを借りるとき、長期固定は安心・負担増、短期固定は負担減・リスクを考えなければなりません。長期固定を検討する場合は負担が問題ないかを見るだけですが、**短期固定はリスクを軽減するための方策を考えて実行しなければなりません。**

今まで、短期固定のリスク軽減を繰り上げ返済を活用してみてきました。金利が上昇したら返済額軽減、金利が上昇しなければ返済期間短縮をしていくのですが、さらに金利上昇と老後資金のダブルリスクをみて試算してみました。

まず、通常、家計の融通性などを確保するために、長期で借り、繰上げ返済を活用して、老後の前に完済するという手法が一般的です。しかし、金利が上昇した際、返済額の軽減で負担は大きくならず、家計の破綻リスクは回避できても、返済期間が短くならず、老後に食い込むリスクが残ります。

そこで、**当初から老後(60歳)前に完済する借入期間にして繰り上げ返済がなくても良い状態**で、さらに金利上昇に備えるために、どの程度の繰上げ返済をしなければならないのかを見ます。

35歳で購入＝25年返済(60-35)、借入金額3,000万円
(三菱東京UFJ銀行の金利にて試算)

・全期間固定3.24% 月々146,036円 返済総額4,381万円

・当初3年2.0%→4年～6年目3.0%→7年目以降3.5%
月々127,156円→月々140,555円→月々146,693円
返済総額4,308万円

↓もし金利上昇が大きくなったら

・当初3年2.0%→4年～6年目3.0%→7年目以降4.0%
月々127,156円→月々140,555円→月々152,984円
返済総額4,451万円

↓返済総額を全期間固定並みにするため

・繰り上げ返済
3年終了後98万円
(全期間と短期固定の返済額差額合計+30万円)
6年終了後50万円(同上差額合計+30万円)
⇒返済総額4,384万円とほぼ全期間固定と同じ

↓ということは

・全期間固定時の返済額との差額と当初から6年の間に年10万円を繰り上げ返済に準備できれば、2%上昇しても負担は増えない。

もっと上がるとことも想定されますので、さらに繰り上げ返済資金を準備しなければなりません。これ以上の繰上げ返済資金を準備できそうもないと考えるなら、安全を考えて長期固定にすることをお勧めします。

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

住宅コストの上昇

地価の上昇に加え、木材やガラスなどの住宅関連資材が軒並み値上がりをし、今後、**土地と建物ともに住宅取得の費用が上昇**していく見込みです。

日本経済新聞の記事によると、木材は中東やアメリカの需要増に加え、東南アジアの伐採規制もあり値上がり。板ガラスは**重油価格を反映して値上げ**。アルミサッシも中国の需要拡大による原料の上昇から3月に値上げを表明した。

日銀のゼロ金利政策解除の見通しから**住宅ローン金利は上昇**、駆け込み需要で好調な市況から、価格の引き上げをしても受け入れる余地があるとの見込み。

また、不動産経済研究所のマンション市場動向調査では、今年上期のマンション販売戸数が11%減少したという結果になった。これは、**地価上昇を販売価格に転嫁しようとする分譲会社が供給を調整**したことによるものとのこと。契約率は80%超と、地価上昇や金利の先高感からくる駆け込み需要で、好調に推移した。

ここ数日の不動産市況に影響を与えそうな内容を整理すると、**1. 住宅ローン金利上昇、2. 地価上昇、3. 住宅建築コスト上昇**。

これら3つのコスト上昇により、不動産価格そのものも購入費用も上がり、購入しづらくなる環境に向かっています。

よし、それなら早く買わなくっちゃと思った方はちょっと待ってください。今、ご家庭の生活状況や今後を考えてみて買うべきタイミングであり、購入した後も大丈夫な資金計画なら構いませんが、社会情勢だけから動きだすなら、今後の不動産市況を考えてからでも遅くはありません。

不動産価格が市場によって決まるなら、**需要と供給の動きを推測**してみることで、ある程度の予測はつきます。(前提として、景気が大きく良くも悪くもならない)

需要考察

- ・駆け込み需要→反動→需要減
- ・人口、世帯動向(団塊ジュニア層減少)→需要減

供給考察

- ・既に供給された住宅のストック増加→価格競争→下落
- ・団塊世代がリタイア後の住替え→既存住宅の売却→供給増

このように需給関係では、今後、**下落傾向へ進む要素の方が大きく**、現在の不動産市況の好調さがいつまでも続くと、私は思えません。現に、関西方面ではファンドなども離れ始めていると業界関係者の話にもあり、都内でもファンドの購入力がシビアになってきているとのこと。

住宅ローン金利上昇、地価上昇、住宅コスト上昇もいつかは資金力の限界になり、その後、下落傾向になるのでしょう。下落も底をついたら上昇するという市場そのものです。

地球温暖化と土地探し

今月、“日本沈没”という映画が公開されました。まだ観ていないので、前提となる日本が沈没する原因は分かりませんが、ここまで大きさをなくとも、**自然現象、気象なども住まい探しを考えていくうえで大事な要素**になります。

現実、異常な大雨によって、西日本を中心に各地で甚大な被害が出ております。ここ数年の大雨などは**地球温暖化が進んでいることが原因**と言われており、残念ながら、この傾向は改善される方向には進んでいませんので、自分自身で対策を考えていかなければなりません。

土砂災害の場合、まず、**周辺の地形をみます**。その土地の周辺が崖や傾斜地になっていないかどうか。行政の基準通りに擁壁工事が施工されていれば、ある程度の耐力はあると思われませんが、長い年月を考えた場合、当初の予想を上回る異常気象もありえますので、避けた方が無難です。

これと同じように、その土地そのものが傾斜地や崖の上に関係している場合も同様です。また、大きく地域をみて、**水の通り道**となっている場合、上流からの土石流なども考慮しておくとおく良いでしょう。

水害の場合も、周辺地形などをみるとおよその推測もつきます。日本全国どこでも、ある程度の雨量はありますので、**水の流れは必ずあります**。その**水の流れが、どの程度集中しているのか**、どのように流れていくのかをみても必要があります。

下流域にあたり、河川や水路が密になっており、その河川などが増水し氾濫した場合、その水がどのように浸水してくるのか、どのくらい許容量があるのか考えてみましょう。

私個人の考えでは、上記の二点は地震以上に身近に起こりえることで、必ず考えておきたい点です。もちろん、地震も含めて、災害に強い住まい(土地と建物ともに)にすることが大事です。

さらにもう少し大きく考えてみますと、住まいそのものは大丈夫でも、異常気象や災害に強い周辺状況が影響を与えることがあります。**道路の冠水や交通機関の麻痺**などまで考えられれば、より良いでしょう。

地球温暖化の気温上昇に、最近の都心回帰・集中が重なると、都心部の気温はさらに暑くなります。30年後の東京では、気温が40度を超える日が珍しくないとの予想もされています。

このヒートアイランド現象によって、**局地的な大雨**が起これ、浸水などの水害があったのは記憶に新しいところです。このようなことが、たびたび起こるのは避けられません。

不動産だけではなく、この他にも、地球温暖化による影響は、健康や社会全体に及びます。根本的な原因となる地球温暖化を抑えられるよう、私も考えていきたいと思えます。