

家づくりに影響する 住宅ローンの金利と 地価の動向

教えて!家づくり
住まいに関する
コラム集

01

マイホームが欲しいと思ったら、予算をいくらにするか決めなければいけません。

特に注文住宅の場合は、間取りや広さ、グレードなど
どのような家にするかで金額も変わってきますので、
家に対する要望と予算をいかにすり合わせるかが重要で、
時には予算の関係で要望を削らなければならないこともあります。

このように建物のコストは自分である程度コントロールできますが、

家を建てる時には自分たちの力だけではコントロールできないコストもあります。

それが「住宅ローンの金利」と「土地」。

これらはその時々の経済情勢等に影響されますが、
うまく追い風に乗ることができれば、おトクにマイホームが
手に入れられることもあります。

そこで、最近の住宅ローンの金利と
土地の金額・地価の動向を
見てみたいと思います!



住宅ローンの金利

Point

- ・ 日銀のマイナス金利政策の影響等で住宅ローンの金利が低下
- ・ 固定金利のフラット35Sなら、当初10年間で0.86%(令和1年10月1日現在)
- ・ 低金利競争の過熱により住宅ローン業務を縮小する金融機関もあり、今後の金利動向は不透明

◆ マイナス金利政策の影響を受けている住宅ローン金利

住宅ローンの金利は世界的な金融マーケットの影響を受けますが、
国や日銀(日本銀行)が金融政策としてコントロールしています。

その代表格が2016年の2月にスタートした「マイナス金利政策」。

マイナス金利政策とは、民間金融機関が日銀に預ける当座預金の一部の利息を
「マイナス」にするというもので、金融機関からすれば、
日銀に預金したら利息が付くのではなく、いわば「手数料」を取られてしまうことになります。
そのため日銀の金庫に眠る資金が市場に供給されるきっかけとなり、
住宅ローンの金利を下げる圧力になっています。

その結果、長期固定金利タイプの代表的な住宅ローン商品である「フラット35」は、
マイナス金利政策導入前が1.5%程度だったところ、
マイナス金利政策導入後は一気に1%台前半にまで下がり、
2019年10月1日現在も1.11%と低水準を維持しています(35年返済、融資率9割以下の場合)。



一定の設計基準を満たした住宅に対する優遇「フラット35S」なら、
さらに0.25%引きで当初10年間の金利が0.86%ですから、
10年前の水準である3%の金利で3000万円を35年・元利均等返済した時と比べれば、
1300万円もの返済額削減となります。

また、長期の固定金利タイプだけでなく変動金利タイプにいたっては、
金融機関によっては0.5%を切る低水準となっています。

ただ、住宅ローンの低金利競争が過熱してしまい、
金融機関の中には住宅ローン業務から撤退や縮小したり、
経営環境の悪化から地方銀行・信用金庫が経営統合されるなど、
住宅ローンを取り巻く環境には厳しさも増しており、
いつまでこの低金利が続くかは不透明な状況です。

逆に、いま長期固定金利タイプで
住宅ローンを借っておけば、
将来金利水準が上がった時に「お宝ローン」に
なっている可能性もあります。
いま家を買う人には追い風と言えます。



土地の値段

Point

- ・ 都道府県地価調査によると、名古屋市内の住宅地では7年連続の値上がり
- ・ 2027年のリニア中央新幹線開業に向け、地価はしばらく上昇傾向が続く見込み

◆ 7年連続値上がりしている名古屋の住宅地

では土地の値段はどうなっているのでしょうか?

先月9月20日に各都道府県から発表された2019年7月時点の基準地価を見ると、
名古屋を中心とする愛知県は、沖縄、東京、福岡に次ぐ全国4位の地価上昇率で、
名古屋市内の住宅地については対前年比2.1%増と7年連続のプラスとなっています。



全国的に見ると、少子高齢化の影響で地価が上がらない地域がある中、
2027年のリニア中央新幹線開業を控えて開発の進む名古屋は、
対前年比7.5%増を記録している名駅や栄などの商業地を中心に、
いましばらく地価の上昇傾向が続くと予想されます。

大手企業がリストラの一環で売却する工場や
社宅跡地などの大規模開発もひと息ついた感があり、
千種区や昭和区、瑞穂区、名東区といった名古屋市東部の人気エリア
では、土地購入からの家づくりは年々難しくなっています。

まとめ

◆ 自分たちに合った家の建て時を見極める

このほか住宅ローン減税や住宅取得資金の贈与税の特例といった
消費税増税後の負担軽減策など、期間限定の優遇制度も充実しています。

ただ、こういった社会的・経済的背景も重要ですが、

より重要なのは家族にとってのベストな建て時です。

結婚、出産、入園、入学、転勤、退職といった家族のライフイベントや
そこから発生する家計の状況によって、

家族にとって適切な家づくりのタイミングは変わってきます。

単に家の金額だけでなく、住宅ローンの金利や地価動向、
そして家族の状況など、総合的な視野で
家づくりを考えるようにしてください。



◆ CBC名駅北の様々なセミナー (参加無料)

CBCハウジング名駅北では、家づくりに関する様々なセミナーを、毎週行っております。

各分野の専門家が、皆さまの家づくりに関する疑問をわかりやすくご説明いたします。

ぜひ、お気軽にご参加ください!

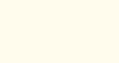
主なセミナー

- ・ はじめての家づくり勉強会
- ・ 家づくりにかかるお金のセミナー
- ・ 土地探し&選び方セミナー
- ・ 住宅資金相談会
- ・ 知っ得! 税務相談会 など

詳しくは
CBCハウジング名駅北
センターハウスまで
お気軽にお電話ください!

052-485-9247

(10:00~18:00/水曜定休)



執筆者紹介

草野芳史

(家計とマイホーム相談室 代表)

◆ プロフィール ◆

建設業界歴25年の、建築に精通した住宅専門ファイナンシャルプランナー。

住宅購入者の味方として、資金計画・住宅ローン、物件・住宅会社選びや建物検査、
さらに入居後のライフプランまで一貫して、マイホーム購入を成功に導く専門家。

1000組を超す住宅取得や家計改善を診たノウハウを、
「マイホーム購入予算診断」など独自に体系化している。

「本当の意味で住宅購入者の味方でありたい」との想いから、
住宅や保険、ローンなどの商品売らないファイナンシャルプランナーとして
家計とマイホーム相談室を設立。

年100組以上の相談を受け、平均250万円のコスト削減を達成、
「安心してお得に理想の家が実現した」と喜びの声が多数寄せられる。

現在、住宅専門誌への執筆ほか、大学や自治体、住宅金融支援機構などで
年50回以上講演し、「とても分かりやすい」と好評を博す。

売り手主導で「クレーム産業」と呼ばれる住宅・不動産業界の体質を変え、
買い手主導の家づくりを世に広めるべく、奮闘中。

金城学院大学非常勤講師。1971年神奈川県鎌倉市生まれ、愛知県津島市在住。
家族は妻と子供二人、シーズー犬。

◆ 資格 ◆

- ・ CFP®
- ・ 住宅ローンアドバイザー
- ・ 宅地建物取引士
- ・ 公認ホームインスペクター (NPO法人日本ホームインスペクターズ協会)

◆ 連絡先 ◆

家計とマイホーム相談室 代表 草野芳史
名古屋市中村区名駅4丁目15-19 大清ビル4階

電話: 052-766-6826 FAX: 052-766-6824

<https://my-home-fp.com/>