

KITAKEI-Report

No.182
October2024

発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
https://www.kitakei.jp/

金利上昇に負けない提案力を

日銀は7月末、政策金利を0.25%程度に引き上げる方針を発表しました。「政策金利」とは日銀が金融機関に貸し出す際の金利のこと。これが引き上げられれば金融機関が資金を調達するコストが上昇するため、結果的に現在住宅購入者の大多数が利用している変動金利型の住宅ローンなどに転嫁される形で影響が及ぶ可能性が指摘されています。

特に「人生で一番高い買い物」ともいわれる住宅購入は一般的に必要な資金が大きく、長期間のローンを組むことが多いです。そのため、金利が少し上がるだけでも、月々の返済額や総返済額に影響が及んでしまいます。

また、金利が上がれば実際に住まいを取得する費用は増加するので、これから新築を購入しようと考えているお客様は、予算内で建てられる家の規模を縮小するなど一定の自衛策を検討するものと思われます。仮に貸家に住んでいる人ならば月々の家賃と住宅ローン支払いを比較し、どちらが経済的か、より慎重に判断することでしょう。

例えば、このほど国土交通省は令和5年度住宅市場動向調査報告書を発表しましたが、この中で令和4年4月～令和5年3月に借家から注文住宅に住み替えを行った世帯の従前の家賃について質問しています。同調査によると従前の家賃は全国平均で月額7万7578円、三大都市圏平均が9万812円でした。

一方、同調査によると、土地購入資金を除いた注文住宅の建築資金は全国平均で4319万円、三大都市圏平均で4943万円。このうち自己資金はそれぞれ1261万円、1632万円でした。

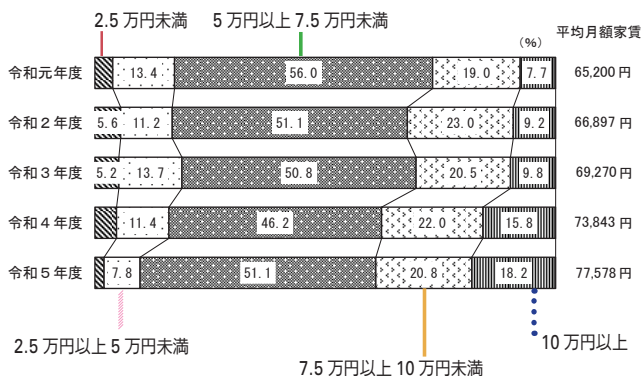
その上で住宅ローン年間返済額は全国平均で155.2万円（月額12万9333円）、三大都市圏平均で179.6万円（同14万9666円）となっています。昨年度時点で全国平均、三大都市圏平均ともに従前の家賃から約月額5万円強の増額となる計

算です。

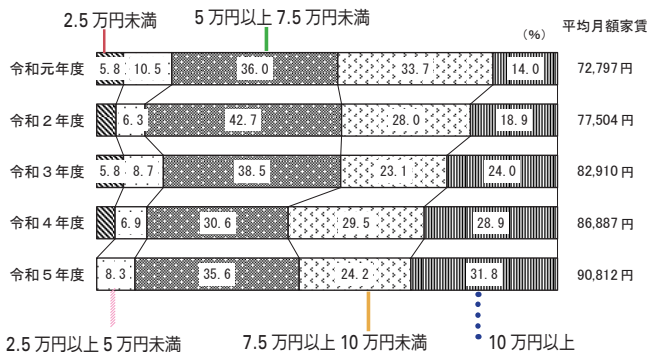
今まで低金利が当たり前だった時代が長く続いたことから、今回の利上げが社会に与えるインパクトは小さなものとは言い難いです。その上で年内にも更なる追加利上げがありうると日銀の植田和男総裁は示唆しています。仮に将来的に変動型の住宅ローン金利が大幅に引き上げられればどうなるのでしょうか。

一般的に住宅ローンの変動金利では、多くの金融機関が金利が上昇しても、5年間は毎月の返済額が変わらない「5年ルール」を設けています。

住み替え前の住宅の月額家賃（全国）



住み替え前の住宅の月額家賃（三大都市圏）



※令和5年度住宅市場動向調査報告書より転載。
なお、金額とグラフをつなぐ線は編集部で追記しました。

Report

この他、6年目からの毎月の返済額は、今までの返済額に対して125%の金額までしか上がらない「125%」ルールを設けているケースが多いです。

これらのルールが適用された場合、仮に金利が引きあがったとしても、多くの家庭では毎月の返済額が数千円から数万円増加でとどまることが考えられます。ただ、上記のルールは「総返済額を減らす」仕組みではありません。金利が上がれば利息は増えるので、毎月の返済額に占める利息部分の割合が増えていきます。結果的に総額では数百万円単位の支出増となる可能性もあるため、家計に対する負担がさらに大きくなってしまいます。

このような状況下では、貸家世帯から見て、注文住宅は現実的な選択肢から外されてしまいかねません。そこで、こうした逆風を和らげるためにも、工務店は顧客のニーズに合わせたさらなるコスト削減や設計の工夫、大局に立った住まいの提案などが求められるでしょう。

総合的なコスト抑える取り組みを

では具体的にどのような手立てが考えられるでしょうか。月並みな答えになってしまいますが、新築の場合は子育て世帯、若者世帯向け、「子育てエコホーム支援事業」で100万円の補助額が得られる長期優良住宅をしっかりと提案していくことが考えられます。さらに各種補助制度の活用、住宅ローン減税の仕組みの説明、太陽光発電による光熱費削減といった付加価値の提供など、住まいにかかる総合的なコストを抑える取り組みをお伝えしていくことも重要です。

「変動金利」はその名の通り、金利が変動する

可能性を常に内包しています。ただ、頭でわかっているにもかかわらず、これだけ長い間、低金利がつづいてきたのも事実です。

人は概して「もっと早く購入しておけば」、「あの時の金利だったなら総額〇〇円で済んだのに」と考えるもの。せっかく工務店が素晴らしい家を引き渡すことができて、こうした「損をしてしまった」というネガティブな感情にお施主様が一度捉われたら、この印象を払しょくするのは容易ではありません。

そこで「確かに一年早ければ建設費は安くなったかもしれませんが、しかし、その代わり思い切って太陽光を搭載する選択を選んだことで、光熱費が大きく削減できました。断熱性能も高い住まいとなったことから住みやすく、トータルではこちらの方がお得ですよ」といった、ポジティブな面を伝えていきたいです。

なお蛇足ですが、金利上昇は自社の取引先である建材メーカーや設備業者、金融機関にも影響を与える可能性があります。顔を合わせた際に動向について聞いてみるのもよいでしょう。

いずれにせよ、金利や消費税、制度改正など自社の力だけではどうにもならないことを嘆いていても仕方ありません。そうであるならば、無駄な経費の削減や、金利上昇に備えた価格設定の見直し、新たな資金調達方法の検討などに注力したほうが合理的というものです。

自社で取り組めること、解決すべき課題を一つ一つクリアしていき、お客様に金利上昇分以上の付加価値をお届けする――。当たり前の取り組みを地道にこなしていくことこそが結果的に変化する時代を生きぬくための秘訣といえるのかもしれませんが。

住宅選択で妥協したものは？

国土交通省はこのほど、「令和5年度住宅市場動向調査報告書」を発表しました。同調査内中では住宅選択にあたり妥協したものについて質問（複数回答）。注文住宅、分譲住宅、既存（中古）住宅、民間賃貸住宅及びリフォーム住宅の利用関係別すべてで「価格・家賃（予定より高くなった）」が最も多いことがわかりました。

このうち、注文住宅では「価格・家賃（予定より高くなった）」が67.9%。以下、住宅の広さ

（38.1%）、「間取り、部屋数」（28.9%）、「住宅のデザイン」（19.1%）、「職場からの距離」（16.7%）、「交通の利便性」（15.6%）などとなっています。

同調査は統計法に基づき総務大臣の承認を受けた一般統計調査。個人の住宅建設に関して影響を受けたことや資金調達方法等についての実態を把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、平成13年度から毎年度実施しています。

Report

対象者は令和4年度中（令和4年4月～令和5年3月）に住み替え・建て替え・リフォームを行った世帯。注文住宅、分譲住宅、既存（中古）住宅、民間賃貸住宅及びリフォーム住宅の利用関係別に調査しました。このうち、注文住宅、既存（中古）住宅については全国を、分譲住宅、民間賃貸住宅、リフォーム住宅については三大都市圏を対象としています。調査期間は令和5年9月1日～11月30日です。

調査では住宅の選択理由となった設備等について質問。注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」が62.9%で最も多くなっています。既存（中古）戸建住宅取得世帯では「住宅の広さが十分だから」が65.2%で最も多かったです。

注文住宅、分譲戸建住宅、分譲集合住宅取得世帯が既存（中古）住宅を選ばなかった理由についても質問。「新築の方が気持ち良いから」が最も多かったです。

一方、既存（中古）戸建住宅、既存（中古）集合住宅取得世帯が既存（中古）住宅を選んだ理由についても質問。「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」が最も多く、次いで「新築住宅にこだわらなかったから」が多かったです。

施工者・物件を探した方法について、注文住宅

取得世帯では「住宅展示場」が最多。その他の利用関係別で見た場合、「インターネット」が最も多かったです。この他、リフォームを実施した世帯は「以前からつきあいのあった業者」が最も多くなっています。

また、省エネ設備が整備されている割合について比較すると「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅における整備率が高く79.3%。次いで分譲戸建住宅で40.8%、分譲集合住宅で38.3%でした。

「太陽光発電装置」も注文住宅における整備率が高く50.5%。次いで、分譲戸建住宅では16.2%、既存（中古）戸建住宅では6.4%となっていました。

なお、同報告書は質問事項も含め、全体で500ページを超える内容で構成されています。他にも同資料には興味深い項目が数多く掲載されていることから、お施主様のトレンドを把握・整理するためにも一度目を通すことをお勧めしたいです。

「令和5年度住宅市場動向調査報告書」



住宅・建築物の設計・施工等に携わる人を対象とした講習会開催

来年4月1日以降の着工から、木造戸建住宅では建築確認手続きや壁量計算等の見直し及び全ての建築物における省エネ基準への適合義務化が始まります。こうした中、国土交通省はこれら制度の円滑な施行に向け、設計・施工等に携わる方々を対象に、設計等実務講習会及び断熱施工実技研修会を実施。また、全国の関係事業者に向け、講習会等の情報を同封したダイレクトメールを発送します。

【設計等実務講習会】

設計等の実務を行う建築士や建設事業者等を対象に、令和6年度公布省令・告示の概要、建築確認申請・省エネ適判申請時における注意点、施行日前後の留意事項などを解説する講習会を全国47都道府県で開催します。



また、11月下旬頃からオンライン講座でも同

じ内容を公開予定としています。



【断熱施工実技研修会】

断熱施工に携わる大工技能者を対象に、省エネ基準適合義務化に際し、正しい断熱施工技術を学べる研修会を実施します。



【改正法制度説明会のテキスト・オンライン講座】

令和5年度の内容から、令和6年度公布省令・告示内容の追加及び令和7年度4月施行内容を中心とする構成の見直しを実施しています。

テキスト →



オンライン講座 →



キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境	ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために	素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド

抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

