



キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

1 長期金利が上昇する・・・

長期金利が上昇してきた。長期金利の代表的指標である新発10年もの国債の利回りは、6月30日現在1.780%。わずか半年で1.5倍に跳ね上がった。これは、景気回復基調が堅調に推移してきた表れであろう。

7月初めに各都銀が住宅ローンの金利を0.3%上げる発表も続いた。

我住宅業界も活況を呈してきている分野も現れてきている。それは言うまでもなく、プレカット工場である。前年比の130～150%の受注で対応するのに大変だという。

また、住宅販売（特に分譲系）の勢いは相当な物といわれている。（一方、関西圏での営業用土地仕入れが従来と様変わりしているようだ。つまり、買い手市場の様相がはっきりしていて予定仕入価格を上回る土地仕入額となっている。）

本題の何故着工数が2～3割（プレカット工場の受注状況）アップとなっているか？

それは、分譲系が引っ張っているのが主因であることは間違いない。

そんな強気の作戦の根拠は・・・

- 1 住宅ローン減税が順次減少していくことはすでに周知の事実。

今年の12月31日入居分が適用である為に、逆算してみるとどんなに遅くとも9月初旬着工が前提になるであろう

減税幅が順次減少し、尚且つ5年後にはゼロになることがすでに決定している。

- 2 景気回復感・長期金利の上昇機運・発表などから、一般消費者も買い時と感じていること
- 3 景気回復感・長期金利の上昇機運・発表などから、住宅販売側はバブル崩壊以降初めての強気説得要因が醸成された＝今が売り時（顧客に無理強いしても金銭的には喜んでもらえる）

以上のことは間違いないだろう。

では、その内容を試算してみよう。（わかり易いように35年固定金利試算をした）

例 2000万円の借入金額で35年固定金利

	3.5%時	4.5%	差額
毎月の返済金額	83,000円	95,000円	12,000円
支払金利総額	1472万円	1975万円	503万円
必要最低年収			
借入限度枠	30%（民間） 331万円	379万円	48万円
	20%（旧公庫） 496万円	568万円	72万円

目次

- 1 金利上昇局面からの予測
金利が1%上がれば・・・
- 2 住宅市場動向調査
（リフォーム住宅に関する結果）
- 3 工務店のIT化状況

解説

ボーナス返済なしの時の試算で1%上がれば毎月の返済額は12000円上がる。

2000万円に対する支払金利総額は3.5%の時と4%の時では額で503万円の差が出てくる。

つまりは、1%高ければ503万円余計に払うことになる。

年収に対する借入限度額からすると、3.5%であれば年収が331万円で2000万円は借入れが可能であるが、

* 1%上がれば年収379万円なければ借りることができない。

* また、自分の年収で買えるはずの人が買えない状況に陥る

* 売り手側からすると販売ターゲット層が減少することにもなる。

◆ 住宅ローン控除（住宅取得等特別控除）について ~平成17年以後の控除率等は？~
平成17年から平成20年までの控除期間、借入金年末残高の限度額、控除率及び最高控除額は次のとおり。

居住年	控除期間	住宅借入均等の年末残高	適用年	控除率	最高控除額
平成17年	10年間	4000万円以下の部分	1～8年目 9・10年目	1% 0.5%	360万円
平成18年	同上	3000万円以下の部分	1～7年目 8～10年目	1% 0.5%	255万円
平成19年	同上	2500万円以下の部分	1～6年目 7～10年目	1% 0.5%	200万円
平成20年	同上	2000万円以下の部分	1～6年目 7～10年目	1% 0.5%	160万円

1 - 2 新型住宅ローンとは 住宅金融公庫の新しいタイプの住宅ローンです。

特徴

全期間固定金利（最長35年）

35年間にわたって固定金利で返済中に金利が上がることはありません。

（段階金利を設けている金融機関もあります。）

メリット 住宅と土地取得費の合計の8割（最大5000万円）まで融資

従来の住宅金融公庫融資では地域により8割まで融資できない場合がある。

リフォーム資金やローンの借換えにはご利用できない。

敷地面積制限なし

100㎡以上の制限がなくなった。

保証料が0円

保証人も必要ない。

繰上返済手数料、抵当権設定の登録免許税も0円

一部繰上返済は100万円から。

物件の検査を行います

従来の住宅金融公庫融資と同様、住宅の質にも信頼が持てます。

デメリット

融資実行時金利です

金融機関に申込んだ時点ではなく、資金を受け取る時点での金利になります。

なお、当然固定金利です。

特約火災保険が利用できません

一般火災保険に加入することになりますので若干割高になります。

詳しい内容について知りたい方は、住宅金融公庫大阪支店
証券業務課 TEL06-6281-9365（直通）まで

注目すべき点

35年固定金利である。最近の変動の短期間金利に走りがちであるが民間銀行でもこの新型住宅ローンが使用でき将来の確実なライフプランが可能になるところにある。

新型住宅ローン融資金利及び問い合わせ先一覧表

対象期間 平成16年7月

金融期間	融資金利(%)			問い合わせ先	金融期間	融資金利(%)			問い合わせ先		
	35年 固定	段階金利あり				35年 固定	段階金利あり				
		当初 10年間	11年目 以降				当初 10年間	11年目 以降			
都市銀行	りそな銀行	3.62			0120-208-156	京都	京都銀行	3.50			075-361-2284
	みずほ銀行	3.35			0120-324-286 (11#)		京都信用金庫	3.50			075-211-2111
	東京三菱銀行	3.80			0120-523-939		京都中央信用金庫	3.50	3.10	3.70	075-223-2532
	UFJ銀行	4.50			0120-303-946		和歌山銀行	4.10			073-426-7140
	三井住友銀行	4.01			0120-32-5023		和歌山銀行	3.70			
滋賀	滋賀銀行	3.69			077-521-2843	和歌山	きのくに信用金庫	3.79			073-432-5000
	びわこ銀行	3.55			0120-285-464		但馬銀行	3.39			0796-26-3100
大阪	近畿大阪銀行	3.49			06-6945-2329	兵庫	神戸信用金庫	3.69			078-321-7741
	泉州銀行	3.69			0724-38-9037		姫路信用金庫	3.69			0792-88-1121
	池田銀行	3.40	2.95	3.60	072-753-3741		播州信用金庫	3.30			0792-81-3939
	大阪信用金庫	3.69			06-6775-6576		兵庫信用金庫	3.65			0792-82-1255
	大阪厚生信用金庫	3.99			06-6643-2190		淡路信用金庫	3.69			0799-22-1020
	大阪市信用金庫	3.93			06-6201-4460		但陽信用金庫	3.49			0794-22-7721
	阪南信用金庫	3.96			0729-82-1151		協同住宅ローン	3.34			06-6205-2235
	南都銀行	4.15			0742-27-1557		日本住宅ローン	3.29			03-5802-5048
奈良	奈良中央信用金庫	3.62			07443-3-3311	ノンバンク	三井住友海上火災保険	3.83			03-3297-6697
							その他	北陸銀行	3.38		

2 15年度住宅市場動向調査 (国土交通省は平成15年度の住宅市場動向調査の結果を発表した)

～ 新建ハウジングより～

50代以上が65% リフォーム実施者の平均年齢

その中からリフォーム住宅(14年から15年の1年間にリフォームを行った住宅)に関する結果を抜粋してまとめた。

平均資金総額は196万円

85%が自己資金活用

平均資金総額と自己資金比率

平均資金総額：195.8万円

(14年：243.9万円

13年：222.8万円)

自己資金比率：84.8%

(14年：81.1%

13年：84.8%)

世帯主の年齢

30歳未満：2.2%

30代：13.1%

40代：18.1%

50代：28.0%

60代以上：37.6%

世帯年収

リフォーム住宅：

663.0万円

(注文住宅：765.3万円)

【解説】

平均資金総額は195.8万円と意外に低いうえ、金額自体も減少傾向にあり14年調査からは50万円近く減っている。景況的な影響はもちろん、価格競争の激化、低価格のリフォームパッケージの浸透などが要因として考えられる。

【解説】

50代から急激に増え、60代以上が4割弱を占める。50代については、30代から40代で新築したとすれば、築10～20年の間。ちょうど水回り設備の更新時期にあたる。60代については、退職や子どもの巣立ちなどライフステージの変化が起こるうえ、バリアフリー化など加齢対策の意識も強くなる。これらがそれぞれリフォームの動機になっていると推定される。

【解説】

リフォーム住宅の世帯年収は注文住宅の世帯年収より100万円ほど低い。この理由は、リフォームは60代以上の世帯が多いことが理由として考えられる。ちなみに分譲住宅の世帯年収は699.4万円、中古住宅は630.8万円、民間賃貸住宅は438.2万円。

住宅ローンの有無と返済額
 住宅ローンの保有率：3.5%
 住宅ローン返済額：102.8万円
 平均負担率：16.4%
 ローン減税制度の適用率：44%

【解説】

リフォーム住宅の場合、住宅ローンを有する世帯は3.5%に過ぎない（注文は65.2%、分譲は68.2%）。高齢者世帯が多いこともあり、大半がローンを完済している。ローンを持っている世帯の平均ローン返済額は102.8万円で、平均負担率は16.4%。住宅ローン減税制度の適用率は44%と意外に低い。

高齢者対応設備の整備状況
 手すり：18.1%（前回6.1%）
 段差のない室内：12.7%
 （前回3.5%）
 通路の幅：5.8%（前回3.6%）
 すべての設備：1.7%（前回0.7%）

【解説】

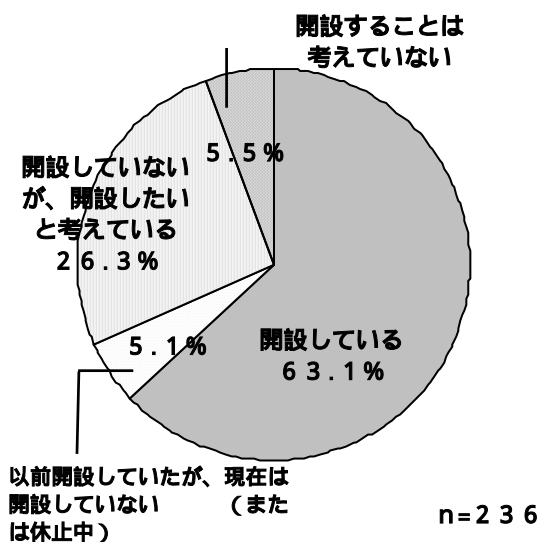
注文住宅（新築）では50%が「すべての高齢者対応設備」を設置しているのに対し、リフォーム住宅では1.7%に過ぎない。（中古住宅は2.6%）。これは近年高齢者対応が加速したことを意味するが、逆に言えば住宅ストックの大半は高齢者対応がされていないということで、巨大なバリアフリーリフォーム市場が透けてみえる。

調査方法と回答数

リフォーム住宅の調査は、平成14年4月1日から15年3月31日の間に自分の住宅をリフォームした市民を全国54地点で探し出し、訪問留め置き調査を実施。回収数は743

3 工務店のIT化状況 注目すべき！7割現場管理にIT活用 顧客とメール連絡は4割

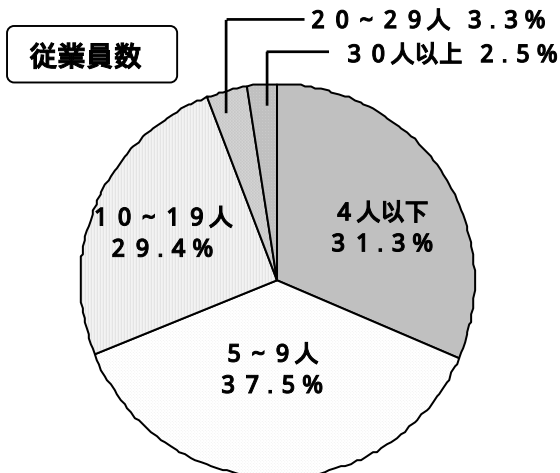
■ ホームページの開設状況



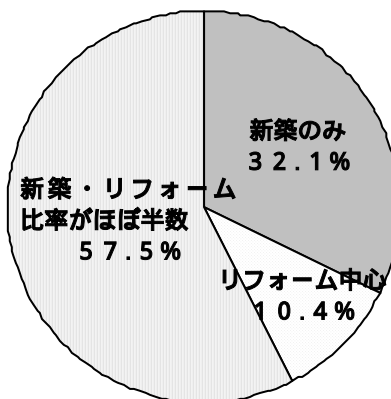
■ 日常業務のOA化・IT化状況

業務内容	IT技術等の活用状況	活用内容（複数回答）
現場管理	70%	・デジタルカメラによる記録（69%） ・WEBカメラによる工程管理（3%） ・モバイル機器の活用（5%）
顧客との情報受発信	52%	・電子メールの活用（39%） ・ホームページ上での工事情報等の公開（23%）等
下請け業者との連絡等	30%	・電子メールの活用（23%） ・モバイル機器の活用（8%）
設計事務所との連絡等	30%	・電子メールの活用（30%）
資材の発注	17%	・電子メールによる発注（7%） ・インターネットショップの利用（10%）

■ モニター工務店の概要



■ 業務形態



リフォーム中心：売上実績においてリフォームの割合が60%以上のモニター
 新築のみ：売上実績においてリフォームがないモニター