

# 令和4年 11月の住まいのきになる通信

## 目次

- (1)  米住宅 金利上昇で急減速
- (2)  住宅ローン「フラット35」 不適切利用 19億円
- (3)  住宅ローン 借り換えの損得 金利低下、手数料に注意
- (4)  「バブル超え」立役者は低金利？
- (5)  住宅ペアローンにリスクも
- (6)  「駅まで10分」が変わった 不動産「所要時間」のルール改正

## 住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション調査項目 専有部分給湯設備

### (1) 米住宅 金利上昇で急減速

#### カネ余り市場に転機 価格、11年ぶり下落予測

- \*米国の住宅市場が、金利上昇の影響から急速に冷え込んでいます。
  - ・2023年の住宅販売は12年ぶりの低水準。
  - ・大幅に上がった価格も11年ぶりに下落に転じる見通し。
  - \*米住宅市場の9割を占めるのは中古住宅。
  - ・2023年の中古住宅販売件数の年間見通しは、2021年（612万戸）より約3割少ない443万戸。2011年（426万戸）以来の低水準。
  - \*30年固定の住宅ローン金利は9月中旬、約14年ぶりに6%を突破。
  - \*中古住宅販売は8月まで7カ月連続で前月比で減少。
- (2022年10月3日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

### (2) 住宅ローン「フラット35」 不適切利用 19億円

#### 検査院指摘 第三者に貸貸・事務所転用

- \*住宅金融支援機構が提供する長期固定金利型の住宅ローン「フラット35」を巡り、会計検査院は2017~2018年度に融資を受けた物件で、自らが居住せずに第三者に貸貸するなど本来の条件を逸脱した状態だった利用が56件、約19億円に上ったと指摘。
- \*フラット35は本人や親族が住む住宅の購入が融資の条件で、第三者に貸す投資用物件の購入資金などに充てることは認められていません。

\*自らが居住せず第三者に賃貸していたケースが 45 件、(2020 年度末 15 億 1735 万円)、住宅用から事務所や店舗などに用途変更されたケースが 11 件 (同 3 億 7353 万円)。

### ●フラット 35

- \*住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して提供する住宅ローン。
- \*融資期間は最長 35 年。
- \*全期間で金利は固定。
- \*新築や中古の住宅を買う人が融資対象。
- \*上限は 8000 万円。
- \*金額ベースでは、民間を含めた住宅ローンの利用実績の約 1 割を占める。
- \*2019 年に第三者への賃貸など投資用マンションの購入に悪用するなど不適正な融資が計 162 件。

(2022 年 10 月 6 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



### (3) 住宅ローン 借り換えの損得

#### 金利低下、手数料に注意

\*住宅ローン金利の低い水準が続く中、ほかの銀行への借り換えを考える人が増えています。 \*借り換えには費用が掛かるため「お得」にならない場合も。

\*変動金利に借り換える場合は、金利が上昇すると返済負担も増えることには注意が必要。

\*35 年固定の住宅ローン「フラット 35」の金利は、足元で上昇傾向。

\*3メガバンクと主なネット銀行の変動型の「最優遇金利」は年 0.4%前後と歴史的な低水準。

\*住宅ローンを借りる人が加入する団体信用生命保険(団信)も最近、死亡時に残債が保険金が返済されるだけでなく、疾病保障を加える銀行が増えました。

・返済途中に団信を変更することは原則できないため、最新の保障を付けたい場合は借り換えが選択肢となります。

\*新しいローンを借りる銀行で借入額の 2.2%の手数料がかかることが多いのです。

\*夫婦でペアローンを組んでいる場合は、2人が同じ銀行に借り換える必要があります。

#### ☆住宅ローン借り換え時にかかる主な費用

旧ローン	* 抵当権抹消登記費用 * 全額繰り上げ返済の手数料（無料の場合も）
新ローン	* 抵当権設定登記費用 * 印紙税 * 事務手数料
共通	* 司法書士報酬（登記手続き）

（2022年10月8日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

#### (4) 「バブル超え」立役者は低金利？

### 月 25 万で億ション 当時なら 4000 万円

\* マンション価格が高くなっています。

- ・ 2021 年の新築平均はバブル期も超えました。
- ・ 2022 年も上昇基調は続きます。

\* 首都圏の新築マンション平均価格は 2021 年で 6260 万円、バブル期の 1990 年（6123 万円）を上回り、最高値を更新。

- ・ 2022 年上半期も 6511 万円と上昇が続いています。

\* マンション価格は 2010 年の水準と比べ 8 割前後も高くなっています。

☆ マンション価格高騰の最大の要因は低金利

\* 住宅ローン変動型なら、現在は最低年 0.3% 程度。

\* 元利均等方式で 35 年返済の場合、1 億円のマンションなら毎月返済額は約 25 万円。

\* バブル期は 7% の金利もあり、同じ条件でみると毎月の負担は 65 万円弱に。

\* 今の金利で「億ション」を買える人も、高金利のバブル期には 4000 万円台の物件にしか手が出なかったとも考えられます。

\* ここ数年の変動型金利の平均と、マンション価格の推移を比べてみると、金利が下がるほど価格が上がるという図式。

\* 戸建て住宅は、2010 年に比べて直近は 15% 前後の上昇。

\* 最近の住宅購入者は、バブル期よりも立地に対する条件を重視。

- ・ その条件は、戸建てよりマンションの方が満たしやすくなります。
- ・ 現在は東京都 23 区などの都心や、地方都市でも主要駅にごく近い立地にこだわる傾向。

・駅前などの好立地に戸建ては簡単に建てられませんが、マンションは再開  
発などで都心部に立地する大型物件も目立ちます。

\*基準地価で住宅地は31年ぶりに上昇。

\*今後バブル期のように全国的に住宅価格が上がっていく雰囲気は乏しい  
です。

\*住宅購入の中心である30~40代の世帯が激減。

・買う人が限られるので、好調に見えるマンション市場も、「低金利が頼み  
の綱」という構図が続きます。

タワマンが高値演出

\*タワーマンション：一般的に20階以上の高層マンションを指します。

\*本格普及はバブル崩壊後の1990年代末に行われた規制緩和の後。

\*タワマンは都心のマンション供給量を底上げし、価格上昇もけん引。

\*修繕費用が通常より高くついたり、所有者数が多すぎて決議がまとまりに  
くかったりという弊害も。

(2022年10月15日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## (5) 住宅ペアローンにリスクも

### 資金拡大 / 互いに返済義務

\*子どもが産まれても共働きを続ける人が増え、住宅ローンを夫婦で半分ず  
つ借りたい人が目立ちます。

・ペアローンの取扱件数は増加傾向が続き、足元では2割程度を占めます。

・物件価格の上昇の影響も。

\*1人で借りるより借入額を増やせるなど利点がある一方、離婚時にもめや  
すいなどリスクもあります。

\*ペアローンは一つの物件に対して夫婦が同じ金融機関で1本ずつロー  
ンを組みます。

\*年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税などから最長13年差し引く住宅  
ローン控除が2人分使えます。

\*借り過ぎ注意し、世帯収支が将来変わる可能性も考慮。

\*統計上、離婚は同居期間5年未満が最も多くなります。

\*家を片方の所有に変える場合、ローンも単独の債務に変更する必要があります。

\*夫婦仲良く働き続けることがペアローンの前提です。

☆ペアローンとは

契約の形	*夫婦それぞれで借りる。 *互いの契約の連帯保証人になる。
金利タイプなど借り入れ条件	*契約ごとに選択
住宅ローン控除	*2人分利用可能
団体信用生命保険	*それぞれ加入
事務手数料など	*2人分
所有権	共有名義

☆ペアローンを組む際の注意点

- \*相手のローンの返済責任も負うことを自覚し、借り過ぎない
- \*子育てなどによる収入減を見込んでおく
- \*片方の死亡などに備えて生命保険の準備も検討
- \*離婚しても契約関係は変わらず、自宅の所有権やローン返済の協議が必要になる

(2022年10月22日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

## (6) 「駅まで10分」が変わった

### 不動産「所要時間」のルール改正

- \*不動産の所要時間は、不動産公正取引協議会連合会が表示規約で定めています。
  - \*駅など各種施設までの所要時間は、80Mを1分と計算。
    - ・直線距離ではなく道のりの距離。
    - ・1Mでも超えたら1分切り上げます。
  - \*所要時間には横断歩道の信号待ちや踏切、上り坂によるロスなどは含まれません。
  - \*起点となるのは駅の改札ではなく、出入り口。
  - \*極端に誤差がなければ昼間通勤時間を表示。
- ☆9月から規約が改正
- \*乗り換え時間も明記するよう変更。
  - \*時間は朝のラッシュ時を基本。
  - \*これまでは駅から物件の敷地までの時間でしたが、建物の出入り口までの時間に。



(2022年10月29日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



## 住宅診断 - ホームインスペクション 既存マンション調査項目

### 専有部分 給湯設備

確認部位	調査項目		なし	あり	
	詳細部位	仕様			
給湯設備	著しい給湯不足				
	著しい水の変色				
	給湯器	ガス給湯器	機器からの漏水		
			製造年		
	電気温水器		本体からの漏水		
			製造年		
その他					

(NPO法人日本インスペクターズ協会 ホームインスペクター資格試験テキストより抜粋引用)

