

令和8年10月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  住宅ローン 変動金利上げ 日銀利上げで2行先行
- (2)  新築戸建て 受注絞り込み 大和ハウス 5000万円以上に
- (3)  子育て世帯の優遇拡充 「フラット35」中古住宅購入
- (4)  マンション築古物件購入の落とし穴



(1) 住宅ローン 変動金利上げ

日銀利上げで2行先行 「頭金ゼロ」若年層に負担

- * 大手銀行が住宅ローンの変動型金利を半年ぶりに引き上げ。
 - * 三菱 UFJ 銀行は9月の最優遇金利を前月から0.25%上げ1.195%に。
 - * 三井住友銀行も9月、変動型金利を0.25%上げて1.525%に。
 - * みずほ銀行とりそな銀行、三井住友信託銀行の3行は据え置きましたが、10月にも引き上げる見通し。
 - * 住宅ローン利用者の約8割は変動型を選んでいきます。
 - * 固定型も上昇。
 - * 9月の10年固定型は5行平均で0.088%高い3.786%に。
- (2026年9月1日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 新築戸建て 受注絞り込み

大和ハウス 5000 万円以上に 23 道県で撤退 資材高や職人不足

*大和ハウスは現在、沖縄県と山形県を除く 45 都道府県に新築戸建て住宅事業の営業拠点。

*2027 年 4 月に東京や大阪などの 13 本店・支社・支店、22 営業エリアへ集約。

*注文住宅の最低受注額を 5000 万円以上（土地代など別）に設定。

*注文住宅建設費の全国平均は 2025 年に 4259 万円。

*2011 年度の 2860 万円から 5 割近く上昇。

*2025 年度、首都圏では 4761 万円、近畿圏でも 4269 万円。

*2025 年の注文住宅の工事原価は 10 年前から 4 割上がりました。

*2025 年度の新規住宅着工戸数は、2024 年度比 13%減の 711,171 戸。

*そのうち注文住宅は 13%減の 195,111 戸で、この 10 年で 3 割減。

*大和ハウスの注文住宅の販売単価は 2026 年 3 月期に 5310 万円。

（2026 年 9 月 4 日 日本経済新聞記事より抜粋）



(3) 子育て世帯の優遇拡充

「フラット 35」中古住宅購入

*国土交通省は 2027 年度にも、長期固定金利型の住宅ローン「フラット 35」で中古住宅を購入する子育て世帯向けに金利を引き下げます。

*フラット 35 の 9 月の金利は年 3～3.46%（期間 35 年、融資率 9 割以下）と、現行制度下で過去最高を更新し、住宅購入者の返済負担は重くなっています。

（2026 年 9 月 10 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(4) マンション築古物件購入の落とし穴

修繕履歴や耐震性を確認

- * 築古マンション物件は価格が割安なうえ、立地や面積の点で新しい物件より有利と考える人も多くいます。
- * 過去の修繕履歴や積立金の状況によっては購入後に多額の出費を求められる例があります。
- * 住宅ローン減税が使えないこともあり、注意が必要。
- * 2025 年末で築 40 年以上のマンションは約 158.8 万戸。
- * 10 年後には 313.1 万戸に倍増。
- * 新築はコスト高などを背景に減少傾向。
- * 大規模修繕は現在 12～18 年程度の周期で繰り返すのが普通。
- * 築 40 年なら 2～3 回、築 50 年なら 3～4 回は実績がないと適切なタイミングで修繕が行われていないリスクがあります。
- * 築古物件で不具合が多い給排水管を新しくする更新工事が行われているかは大切。
- * 積立金の状況を見ておくことも大切。
- * 積み立てられている金額に加え、引き上げる予定があるかどうかは仲介事業者などを通じ、情報を求めておくほうが無難。
- * 積立金が不足し、すでに管理組合が借金をしている場合も。
- * 借金を機に積立金を上げ、しっかり長期の返済計画が整っているなら一定の安心材料に。
- * 1981 年 5 月 31 日以前に建築確認が行われた「旧耐震基準」の物件だった場合、後に耐震改修が行われているかどうかの確認が必要。
- * 耐震性は購入後の自分の生命、財産の安全に直結するうえ、住宅ローン減税に影響する可能性もあります。
- * 管理組合が加入している保険も重要なポイント。
- * 契約内容によっては万一の事故の際、迅速な補償受けられない恐れもあります。

(2026 年 9 月 19 日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

