

住宅ローン金利が上昇傾向にあるのは間違いない事実?

2013年3月に就任し、在任期間が歴代最長となっている日銀の黒田総裁は「アベノミクス」を異次元の金融緩和と政策で支えて来たが、岸田総裁は再任の考えはないという。2023年4月8日で任期切れとなり。2012年12月の第2次安倍政権で、安倍首相が表明し、今日では評価が分かれる「アベノミクス」とは「3本の矢」を柱とする経済政策のことです。経済回復を最大目標と位置づけ、①大胆な金融政策(デフレ目標を達成できるまで無期限の金融的量的緩和を行うこと)、②機動的な財政出動(東日本大震災からの復興、安全性向上や地域活性化、再生医療の実用化支援などに充てるため、大規模な予算編成を行うこと)、③民間投資を喚起する成長戦略(成長産業や雇用の創出を目標し、各種規制緩和や創出投資を誘引すること)、という

長期固定金利フラット35が選択肢?

3本の矢によって、日本経済を立て直そうという計画でした。デフレ脱却に向け、2%の物価上昇を目標として、これまで9年半、大規模な金融緩和を続けてきましたが、こうした中、消費者物価指数は、原材料価格の高騰の影響で、2023年4月以降、5か月連続で目標の2%を上回っています。黒田総裁は、賃金の上昇を伴わず日銀が目指す形とは異なるとして、景気を下支えして賃上げを後押しするためにも金融緩和を続けることが必要だとしてきました。

世界の趨勢と異なる異次元緩和は日本の国力をそぐ結果に?

一方で、欧米がインフレを抑え込もうと金融引き締めを加速させる中、政策の方向性の違いから急速に円安が進んで昨年9月には政府・日銀が24年ぶりにドル売り買いの市場介入に踏み切りました。金融緩和を続けられ一段と円安が進み輸入原材料の価格上昇に拍車をかけることになり

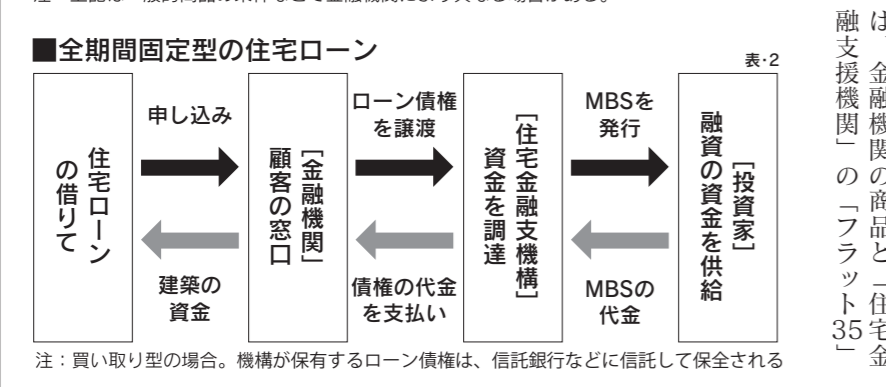
金融引き締めには転じれば景気を冷え込ませるリスクがあり八方ふさがりの中、黒田総裁は昨年9月の記者会見で「当面、金利を引き上げることはない」と強調したうえで、物価目標の達成は来年も再来年も難しい状況だとして、賃金の上昇を伴わなければ物価目標の達成には時間がかかるという認識を示していました。

■フラット35の仕組み

	フラット35	金融機関の商品
返済期間	原則15年以上35年以内	35年以内
借入可能額	100万円以上800万円以下	50万円以上1億円以下
利用できる人	保証料、保証人は不要。団体信用生命保険は任意加入。	保証会社の保証と団体信用生命保険への加入が条件。
金利優遇の条件	長期優良住宅やZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)等、主に住宅性能	主に利用者の信用力

注：上記は一般的商品の条件などで金融機関により異なる場合がある。

金融引き締めが進めば、為替相場の急激な変動が企業活動に及ぼす負の影響も無視できなくなり、足元の消費者物価の上昇率は4%に達し、政府・日銀が定める2%の物価安定目標を上回って推移しています。円安が資源高に拍車をかけ、電力料金や生鮮品など幅広い品目で値上げが進む構図が鮮明になり、事実上の利上げに踏み切



このような状況下での住宅ローンの選択とは?

住宅ローンには、変動型と固定型があります。変動型は金融状況に合わせて半年ごとに金利の見直しが行われます。今までのような低金利が見通せる時代には変動型が有利でしたが、インフレ基調に時代が振れると、多少金利は高くなっても全期間金利が変わらない固定型が有利になります。また、時代の先を見通して変動型から固定型に変更している借り主も多くなっています。全期間固定型住宅ローンには、金融機関の商品と「住宅金融支援機構」の「フラット35」

「フラット35」は全期間固定型のみです。民間ローンはその時の金利で融資が行われますから、金利が安いときには「フラット35」よりも有利です。民間ローンでは、審査で雇用形態・勤務年数が重視されますが「フラット35」の場合は、建物に債券化されますから勤務年数が1年未満でも申し込み可能です。さらに対象の住宅が床面積や耐久性、断熱性等の基準を満たしている場合、金利が下がります。「フラット35」の金利は、MBSの利率と金融機関の手数料を上乗せして決定し、金融機関によって利率は異なりますが、本年1月の最も多い利率は年1.68%(返済期間21年以上、融資率9割以下)です。新築を希望する方は、資金計画から建築まで「松下孝建設」にご相談賜りますようお願い致します。

「フラット35」は全期間固定型のみです。民間ローンはその時の金利で融資が行われますから、金利が安いときには「フラット35」よりも有利です。民間ローンでは、審査で雇用形態・勤務年数が重視されますが「フラット35」の場合は、建物に債券化されますから勤務年数が1年未満でも申し込み可能です。さらに対象の住宅が床面積や耐久性、断熱性等の基準を満たしている場合、金利が下がります。「フラット35」の金利は、MBSの利率と金融機関の手数料を上乗せして決定し、金融機関によって利率は異なりますが、本年1月の最も多い利率は年1.68%(返済期間21年以上、融資率9割以下)です。新築を希望する方は、資金計画から建築まで「松下孝建設」にご相談賜りますようお願い致します。

鹿児島市 和楽Ⅲ展示場 オープン!

和楽 WAKURAKU

松下孝建設の「循環空調システム」の全てが体感できる画期的な展示場です。松下孝建設が今まで開発してきた技術の集大成とも言える展示場で、いま話題の空気清浄機「エアドッグ」と同等の空気清浄機システムがあらかじめ「給気空調システム」の中に組み込まれているなど、皆様が感じてこられたこれまでの住環境に対する常識が変わる新しい発見があるはず。住宅は「断熱性能」だけがなくても空調を考えないと脳疾患や心臓病から家族を守ることは出来ません。日本型パッシブシステムを鹿児島の気候風土に適合させた、エアコン1台で全館冷暖房が可能な画期的な省エネルギーシステムをご覧ください。



鹿児島市 和楽Ⅱ展示場 好評公開中!

和楽 WAKURAKU

鹿児島の気候に適した高气密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウス第二弾です。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。

住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089