

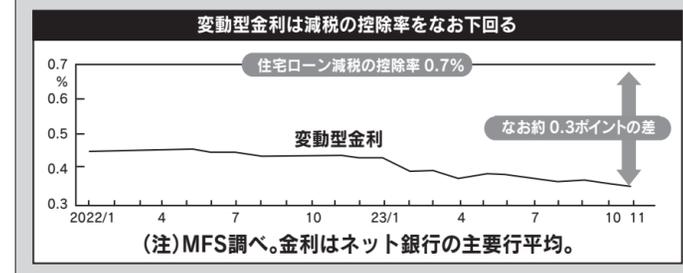
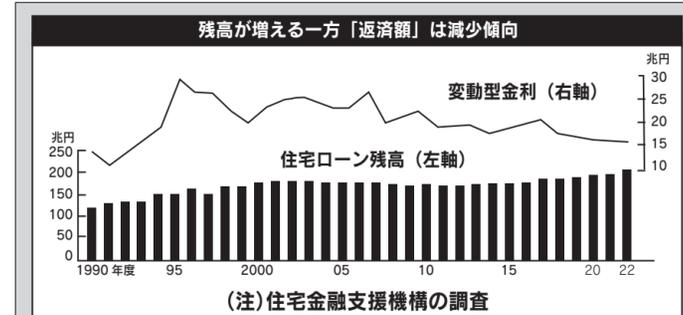
住宅金融支援機構の調査では、住宅ローン残高は2022年度に過去最高の約216兆円に達したと報告されています。専門家からは、主因は、金融よりも「住宅価格の高騰」によるものとされています。全国の指標となる東京区の新築マンションの平均価格が年6月で1億円を越えるなど、一般住宅を含めて住宅価格は急ピッチで上昇しています。

円安による住宅資材の高騰と原油価格の上昇で化学製品の値上げや温暖化による自然災害のため木材資源の不足による高騰など、様々な要因による「住宅価格の高騰」が住宅ローン残高を膨らませているようです。金融アナリストは、住宅建築費の頭金無しや、住宅価格の1割以下が主流になっていることも影響しているとしているようです。以前は住宅価格の2割が頭金の目安とされてきましたが歴史的な低金利で、頭金を極力抑

**子供が多い世帯のフラット35  
最大1%金利引き下げを発表。**

える動きが広まり、例えば、同じ5000万円の住宅の場合、

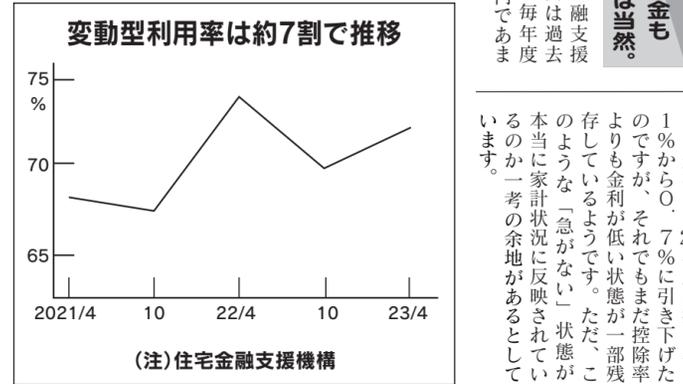
合でも、頭金2割の場合は、4000万円のローンで済み



住宅価格が高騰し、頭金も少なければ膨らむのは当然。しかしながら、住宅金融支援機構の調査では、残高は過去最高を更新する一方、毎年度の新規貸出額は約兆円であまり変化していないのです。

90年代は36兆円も越えたこともあり、急増まではいかない金額だといえます。

2000年代は約20兆円を越えたものの返済額が昨今では、1兆円を減っているという状況で、多く借りた割には返済額が少ない、むしろ「貸し渋り状態」で新規貸出額が大きく増えなくても残高は膨らんでいる状態です。



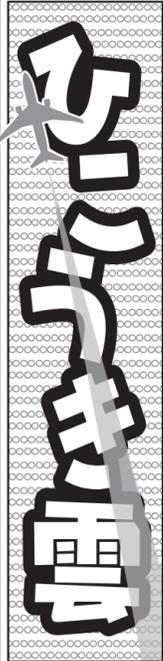
米国では9割が「長期固定型ローン」を選択。住宅金融支援機構の調査によると最近では、約7割のユーザーが変動型を選択し、現在の物価上昇が続く中、日銀の政策転換による、金融緩和策が本格的に実施された場合、金利の上昇は避けられない現実として差し迫っています。

しかし、多くの金融機関は、返済額を急激に増やさないための「金利」を持っています。例えば、金利が上昇しても5年間は毎月返済額が変わらない返済額が増えるとき、新しい返済額の上限を従来の25%増以上にはしない。などのルールで対応すると、日銀の政策転換を過剰に不安視する必要は無いようです。金融機関のルールは、金融上昇に対応する時間的な余裕を与えると共に、元本の返済が長期化する原因にもなるので、万一に備えて手元資金を少しずつ厚くする必要があります。

これから住宅の新築をお考えの場合は、このような住宅ローン問題から、住宅の性能など様々な問題を「パッケージ」に解決していくことが重要です。問題に行き詰まる前に、松下孝建設にご相談下さい。

# 住宅ローン残高過去最高216兆円。

一見すると合理的にも見えますが、過度な借り入れや返済の遅れは、老後に響く恐れがあります。減税などの影響で返済が急がない傾向が強まり、住宅ローン残高が膨らんでいます。



発行所 株式会社 松下孝建設  
発行人 松下 拓也  
編集責任 齋藤 恭誠  
本社  
〒891-0108  
鹿児島市中山1丁目14-29  
TEL 099-267-7594  
FAX 0120-079-089



ですが、頭金ゼロの場合は当然。住宅取得の金額の全額ローンになるのは必然です。

状態です。なぜ、このような状態になるのか金融アナリストは、金利が低下し、住宅ローン減税との関係で早期返済のモチベーションが薄れていると分析しています。

ローン減税は年末残高などに一定の控除率をかけた金額を税額控除するので、控除率よりも低い金利でローンを借りると計算上は払う利息よりも控除額が大きくなって得をする計算になります。お金を借りた人がメリットを得る「マイナスイタリ」の仕組みで、減税期間中は多く借りている方がメリットが大きくなります。この結果繰り上げ返済をしようという意識の人が、以前よりも少なくなっているようです。

会計検査院はこのような状況を問題視し、22年度に控除率を1%から0.7%に引き下げたのですが、それでもまだ控除率よりも金利が低い状態が一部残存しているようです。ただ、このような「急がない」状態が、本当に家計状況に反映されているのか一考の余地があるといえます。

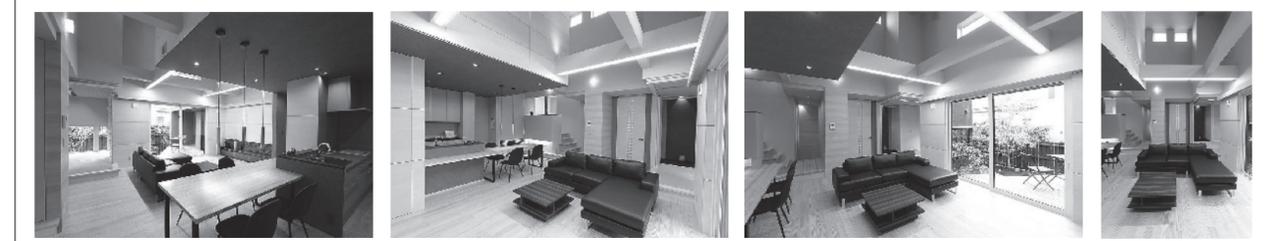
多くを借りて返済を急がない結果、高齢期に多額のローンが残る懸念もあり、総務省の調査では、住宅土地関連の負債がある家庭で、世帯主50代の場合、22年度で1067万円と6年連続で1000万円を超え、その上の世代も600万円前後で推移しています。

多くの借りて返済を急がない結果、高齢期に多額のローンが残る懸念もあり、総務省の調査では、住宅土地関連の負債がある家庭で、世帯主50代の場合、22年度で1067万円と6年連続で1000万円を超え、その上の世代も600万円前後で推移しています。

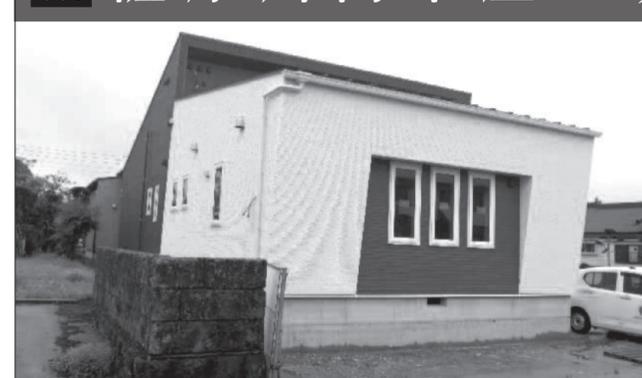
## 鹿児島市 和楽Ⅲ展示場 好評公開中!!



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です。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。



## 薩摩川内平屋モデル 好評公開中!!



## 平屋タイプの省エネルギー「循環空調」システム住宅。

「エアコン1台で「全館冷暖房」を行う省エネルギー住宅、更に「循環空調」システムには、空気清浄器がビルトインされています。いま話題の「空気清浄器」は一室のみの空気清浄器ですが、ビルトイン型空気清浄器は、各居室に清浄空気を供給すると共に、室内空気を快適な温度でしかも綺麗な空気で空調します。松下孝建設の最新式の「循環空調」システムは、平屋建築でも有効に働きます。展示場の周囲は、松下孝建設の分譲地ですから、併せて土地もご覧頂けます。薩摩川内市の「新展示場」にご期待下さい。

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