

1 基本	2 ローン
3 設計	4 仕様見積り
5 インテリア	6 アフターメンテナンス

住宅ローンの現状



HABITA 石原木材

Weekly HABITA 074

新しい年度が始まりました。2012年4月から変わる制度には、住宅ローンの貸出条件の変更や太陽光発電システム導入支援の補助金など住宅取得に関するお金の話の変化がたくさんあります。特に住宅ローンに関する貸出条件や金利の変化は、住宅ローンを選定する上でも最も重要なポイントになります。

現在の金利の状況や、今後どのような変化が予想されるか見ていきましょう。

貨の価値が下がっているわけで、相対的に不動産価格も上昇している可能性も高いです。何なら売却して難を逃れることもできるわけで、あまり深刻にそのリスクを考える必要はないでしょう。

過去10年の金利動向

東日本大震災の影響もあり、金利は大きく下落しています。また最近では、世界経済の減速懸念が高まっていることもあり、長期金利は1%割れという状況になってきました。当面、長期金利が大きく上昇することはなさそうです。加えて、短期金利は日銀が「ゼロ金利政策」を復活させたことにより、さらに低く推移しています。この「ゼロ金利政策」はデフレの状態が払拭されるまで続けられるようですが、日本ではインフレなど永遠にこないかもしれません。短期金利・変動金利はさらに、上昇する可能性が低いと言えそうです。今月の住宅ローンは実質金利で1%を下回るものも出てきています。住宅ローン減税を加味すれば実質的な金利負担が0になる場合も出てきているかもしれません。今が借り入れ・借り換えのチャンスであることは間違いなさそうです。



長期金利の推移: 出典 日本相互証券株式会社

住宅ローンの現状

産業構造の変革が進み、少子高齢化などによって構造的な不況が続く日本では「お金の供給」はあれど、「お金の需要」は少なく、国の意向も「景気が良くなるまで低金利を続けたい」ということで、当面、金利が上昇する要因は目下ありません。その中で、仮に金利が上昇するとすれば「お金の供給が減る＝みんなが国債を買わなくなる」というような事態です。しかし、これも、ある朝起きたら状況が一変していた、ということはないでしょう。

日本の金利環境

住宅ローン金利と関係の深い、一般に「長期金利」と呼ばれる「10年もの国債」の、最近10年間の金利の推移を見てみましょう。民間の住宅ローン金利は概ね、この長期金利に連動して決まります。見事なまでに1.5%前後をウロウロしていることがよくわかります。最も金利が低かったのは2002年～2003年の前回の景気低迷時のころでしたが、気にかけるべきは「最も金利が高かった時」の方です。2000年や2006年頃が金利が高かった時期と言えます。2000年といえば、ちょうどITバブルの時で、2006年はライブドアなどが印象的な新興市場バブルの時です。まさに

バブルがおきるような景気の過熱時には金利は高くなるものですが、ではいくらなのかと言うと、たかだか1%後半です。注目すべきポイントは、「この10年間で長期金利は一度も2%を超えていない」ということです。金利上昇のリスクは確かに頭の片隅には入れておいた方がいますが、今の日本での金利上昇は、世界の金利状況から言えば、金利上昇とは言えないようなきわめて低いレベルです。今後の金利上昇リスクを煽る専門家もいますが、過去の実際の金利動向を見る限り、あまり心配しすぎる必要はないのではないのでしょうか。もちろん何かがあるのかわからないのが経済ですが、仮に金利が上がっているときは通

見本

連載

キニナルマドリ
 暮らしのニュース
 住まい文化の栞
 住まいは巢まい
 住まいのオーダーメイド館403
 住健住康
 庭の話

2012年、春の住宅ローン

【フラット35】【フラット35】Sベーシックの融資率が90%に

2012年4月1日以後の申し込み分から、住宅金融支援機構が取り扱うフラット35の貸出条件が変更になります。

内容は、【フラット35】、【フラット35】Sベーシックの融資率の上限を建設費または購入価額の100%から90%に引き下げるといったもの。具体的に例としては、以下のとおりです。

例
新築住宅購入価格 3,000万円
融資限度額 2,700万円

また、金利引き下げ期間についても変更となります。

【フラット35】Sベーシック (金利Aプラン)
当初20年間 → 当初10年間

【フラット35】Sベーシック (金利Bプラン)
当初10年間 → 当初5年間

金利の引き下げ幅(年0.3%優遇)は変更ありません。

【フラット35】で住宅ローンを組むことを検討している方にとっては、これらの条件の変更は当然がっかりする人も多いでしょう。住宅購入は高額なローンですから少しでも条件の良い時期やプランでローンを組みたいと思うのはあたり前のことです。しかし、フラット35の融資額はもともと

100%がスタートではありませんでした。

【フラット35の歴史】

フラット35(買取型)が誕生したのは2003年10月。誕生当初は「証券化支援による新型住宅ローン」と呼ばれ、まだ正式名称はありませんでした。その後、35年間、借入金利が変わらない(=フラット)ということから、一般公募によって2005年1月に「フラット35」と命名され、以後、TVコマーシャルなどの放送効果も後押しし、広く認知されるようになっていきました。「全期間固定金利」という住宅金融公庫のDNAを受け継ぎ、住宅ローン商品の1つとして確固たる地位を築くまでになりました。

スタート当時は融資率の上限が5000万円までで、かつ、住宅価格の80%までしか貸していませんでした。ポイントは「金利が変わらない安心」「保証料0円、繰り上げ返済手数料も0円」。さらに、一定の技術基準をクリアした良質な住宅にしか融資しないことから、「住宅の質への信頼」も人気のポイントになっていました。

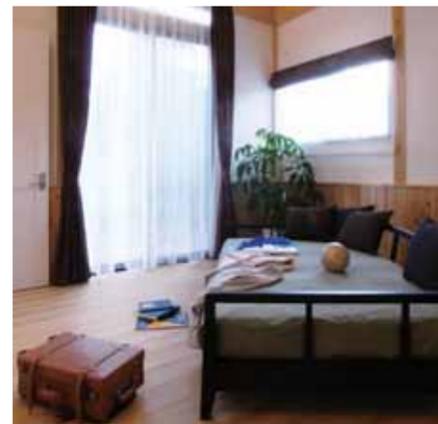
2005年4月からは融資率の上限が8000万円にまで引き上げられ、その後、2007年には住宅価格の90%まで融資できるよう条件緩和がなされました。さらに、同年10月には返済比率の条件緩和にも着手し、まず

まず利便性を向上させていきました。そして、2009年6月からはついに住宅価格の100%まで融資が可能になりました(上限額は8000万円のまま)。頭金ゼロでも夢のマイホームが手に入るようになったのです。その背景には、リーマンショックの直撃から回復すべく、住宅投資を活性化させたい狙いがありました。経済危機対策として2009年度補正予算が組まれ、フラット35の100%融資が実現する運びとなりました。

今回、制度変更でこの100%融資は封印され、今年4月1日の申し込み分からは住宅価格の90%までに融資割合が引き下げられました。正確には「もとの戻り」わけで、減額や短縮というわけではなく、「引き締め」されるのです。頭金ゼロで住宅が取得できるということ自体が本来の資金計画からすると無謀なこと。借金は少なければ少ない方がよいわけで、所得が伸び悩む方にとっては、より一層堅実な資金計画が欠かせません。

2012年春の住宅ローン比較

それでは、現在の各銀行の金利はどうなっているのでしょうか。4月の住宅ローン金利やその他の条件などを銀行別・人気順にまとめています。金利欄は、通常の金利と保証料を金利換算した場合の比較としています。これらは、4月時点の情報のため、



最新の金利や条件については各銀行のホームページでご確認ください。

情報時代のおかげで、各銀行の住宅ローンの比較が簡単になったわけですが、気をつけたい点は、人気の銀行の場合、審査や承認までに思った以上に時間がかかる場合があります。住宅ローンは家計に大きく影響を及ぼすだけに、どうしても一番金利の低い銀行に人気が集まる傾向があります。そうすると審査から承認までに1か月以上かかり、結局間に合わないということもあるのです。

審査から承認までの一般的な期間は7~20日程度。正式なローン契約が結ばれるのは、登記がすんだあとになり、実際に資金がおろるのは2~3ヶ月後です。

さらに、どこの銀行の金利が一番低いかは、月によって変わります。検討時点では一番金利が低いと思って決めても、実際に契約の時には「そうでもなかった」なんてこともあるようです。比較検討の期間をしっかり取り、金利が低そうな複数の銀行になるべく早めに申し込んでおくことが大切です。

見本

2012年4月の住宅ローン金利比較／人気ランキング

順位	銀行名	保証料	団体信用生命保険料	借入手数料	住宅ローン表面金利と実質金利 ^{※1}			金利優遇条件	疾病保証	繰上返済手数料
					変動金利	10年	30年			
第1位	新生銀行	無料	無料	50,000円	0.880~0.980% 0.980%	1.55~1.65% 1.65%	2.40% 2.40%	なし	なし	無料
第2位	ソニー銀行	無料	無料	2.10%	1.072% 0.872%	2.086% 1.886%	2.877% 2.677%	なし	なし	無料
第3位	住信SBIネット銀行	無料	無料	2.10%	1.065% 0.865%	1.78% 1.58%	2.58% 2.38%	なし	無料	無料
第4位	イオン銀行	無料	無料	2.10%	1.370% 1.170%	1.78% 1.58%	—	なし	有料	無料
第5位	三井住友銀行	あり	無料	31,500円	1.275% 1.075% ▲1.4%は優遇金利適用後 ^{※2}	2.05% 1.85% ▲1.9%は優遇金利適用後 ^{※2}	2.90% 2.70% ^{※2}	給料振込など	有料	無料~21,000
^{※2} 表示金利は新規借入、保証料内枠方式で年0.2%上乗せした場合の金利であり、借り換えの場合、金利が異なります。保証料内枠方式の場合、保証料外枠方式に比べ融資利率が年0.2%~年0.8%高くなります。										
第6位	フラット35(楽天銀行)	あり	あり 年0.3%相当	1.365%	—	—	2.60% 2.16%	なし	有料	無料

※1・保証料がかかる場合は+0.2% ・団体信用生命保険料が有料の場合は+0.3% ・借入手数料が2%以上の場合は+0.2% ・上段が実質金利、下段が表面金利

キニナルマドリ 子育てを見守る家

HABITA アステック湘南スタイル



「和室」として壁で囲ってしまうより、人に優しい畳をもっと身近に感じることができる。ごろ寝スペースとしても。

料理をしながらでも部屋の隅々に目が届くアイランド型キッチン



家族みんなの物が入る、たっぷり3帖ウォークインクローゼット。

子どもの成長など、ライフスタイルの変化に合わせて間取りを変えることができる。

洗濯物をいっしょに干せる、奥行きのある広々バルコニー。



見本

■ 建築場所：神奈川県横須賀市 ■ 敷地面積：40坪 ■ 建物面積：1階 15坪 2階 16.5坪 延べ 31.5坪
 ■ 建設企業：HABITA アステック湘南スタイル



行事・習わしを大切に暮らす

年中行事や習わしが、最近なくなりつつあります。経済性・合理性を追求する生活スタイルや核家族化、地域とのつながりの希薄化などから消滅したり衰退したり、また、行事本来の意味を失わせてしまったりと大きな変化をみせています。近年、「日本の伝統文化の尊重」ということが唱えられるようになり、各分野で古くから伝わる日本の伝統文化の良さが再認識され、伝承への取り組みが行われるようになりました。先人が長い歴史をかけて培ってきた伝統文化、日本の良き文化を次の世代に伝えていくことは、現代に生きる私たちの役割でもあります。

年中行事を行う日のうち、特に重要な日のことや季節の変わり目の祝祭日のことを節句といっています。元々は節日(せちにち・せ

つび)の供物の節供を意味しましたが、節日そのものを節句という言葉になったそうです。節句には、人日・上巳・端午・七夕・重陽の五節句があります。

上巳:3月3日

言わずと知れた「桃の節句」ひな祭りです。元々は自身に振りかかる厄災を紙でできた人型に移し、川に流すことから始まったそうです。今のような雛壇の飾りは江戸時代から始まりました。赤い毛氈を敷きますが、赤は厄除けの色です。

住まいの中に明るい色があまり無かった時代には、赤という色が暮らしの中にあるだけで晴れやかな気持ちになったようです。このように特別な日に特別な色を使うことは、日常の暮らしにアクセントを加えるとても簡単な方法でしょう。また、元来ひな祭りは、野山や川辺で楽しんだものといわれていますので、庭に雛人形を飾り、食事をいただく楽しみかたもあります。

端午:5月5日

端午の節句。端は「はじめ」を意味し、午の音が五と同じことから5月5日が端午の節句となりました。また、邪気を払い健康を保つ花である菖蒲

を飾り、菖蒲湯に入るなど菖蒲の節句とも言われます。端午の節句には兜や鯉のぼりを飾りますが、飾る場所として「床の間」を思い浮かべる方が多いと思います。床の間がなくても大きなお盆をテーブルの上に置くだけで「床の間」風に飾ることもできます。住まいの中を見渡して飾りたいものが似合う場所を探すのも1つの楽しみではないでしょうか。

七夕:7月7日

天の川をはさんで輝く織姫星と牽牛星が7月7日にだけ再会することが許された夫婦だという中国由来の話と、川辺で布を織って神様を迎え祭る日本の「棚機津女=布を織る機械、津女=布を織る女性」の伝説とが混じり合ってきた行事です。

重陽:9月9日

奇数である陽の数字9が重なる大変めでたい日で、菊の節句とも言われます。中国では菊の香りを移した菊酒を飲み邪気を払い長命を願う風習があり、日本でも平安時代から菊の花に綿を乗せ、露でぬれたその綿で肌を撫でて長寿を祈るなど菊を使った行事を行ってきました。

改めて考えてみると、これらの節句



を祝う行為と住まいの関係は意外に深いようです。お祝い事なので、家族や親戚が集う日でもあり、その日にはご馳走を出したり、節句に関係する飾り物をしたりと、住まい全体にも係わることなのです。また、この節句での行為を念頭に間取りを考えると、家族が集うリビングの広さや、飾り棚の設置場所など、普段とは違った視点で住まいづくりを考えることができるでしょう。

七草、桃、菖蒲、笹、菊といった植物を玄関などに飾るだけでも普段生活している空間が季節の風情を持ちます。このような古くからある日本の風習から考える事も、立派な住まいづくりではないでしょうか。

三澤 千代治の 住まい文化の 葉

風呂敷と日の丸

外国を訪問するとき、一番喜ばれるお土産の筆頭が風呂敷だ。テーブルクロスによし、スカーフによし、人によっては衣装として、インテリア・アクセントとして活用している。外国人の発想の豊かさには驚かされるが、風呂敷ほど、自由自在に使いこなせるものは世界広しといえども例がない。

もともと風呂敷は、風呂屋で湯上りの場所に敷いたり、脱いだ着物を包んだりしたもの。これ1枚でいろいろな用が足せるものだから、その汎用性が広がり、あらゆるものを包むようになった。四角いものは四角く、丸いものは丸く、大きいものは大きく、小さいものは小さく、手下げ風にも、肩に背負う形にも、抱え型にも、とにかく自由自在に使いこなすことができる。

欧米では鞆になるが、行きはと

もかく、帰りも鞆をぶらさげていなければならない。

鞆と風呂敷を比べれば、日本人がいかに優秀な発想をする人種であるかが証明できるといっても過言ではない。禅がブームになっているが、水が方円にしたがうように、風呂敷に象徴される日本人の考え方もまた方円の器にしたがう。このフレキシビリティを支えているのは日本人のものの本質を何より大事にする考え方だろう。風呂敷に見られるような自由で柔軟なものの見方、ものの考え方、日本独自のこうした発想が今、世界の注目を集めている。

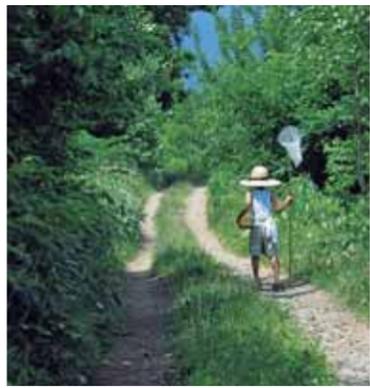
同じように日本人の考え方、発想法の素晴らしさに打たれるのは日の丸のデザインである。日の丸のこれ以上加えるものも、省くものもないという完全な構成は見るものにある種の緊張感を与えてやまない。一番コストが安くなるようデザインされており、日本にはこのような完全無欠なデザインと発想力の豊かさ、柔軟なもののとらえ方であふれている。

住まいは 巢 まい

家出できる家、帰れる家

家出できる家などと書くと、ドキッとされる方もいるかもしれない。そんな家、あつてたまるかと思える方もいるかもしれない。

かつての日本では子どもたちは親に叱られ、衝動的に家を飛びだし、地方の子どもなら蔵とか納屋に身をひそめ、都会の子だったら近所の友達の家で時間をやり過ごしていたものだった。蔵や納屋に隠れていれば、必ず誰かが迎えに来てくれたも



のだ。それは祖母だったり叔母だったりした。都会の子も、友達の姉に家まで送ってもらいながら気分を静めたりした。「お父さんに一言、謝りなさいね」とさとされて、素直にならずいたりできた。家出をして頭を冷やし、自宅のありがたみを感じて帰ってくるというプロセスがそこにはあったのだ。

しかしきっちり分けられた個室を持っている現代の子どもたちはどうだろう。自室に引きこもってしまったらそれっきり、という事が少なくないのではないか。「ただいま」と言って家に上げてもらうきっかけがないから、親と面と向かって仲直りをするタイミングがわからない。親から見ても、わが子が何を考えているのかよくわからない。

そこで親子の健全な付き合い方のひとつとして、きっちりと独立した自室をあたえない等子どもを独りにさせない、腹が立って独りになりたい時には引きこもるのではなく家出する、「家出できる家」そして「帰ってこれる家」づくりを考えてみてはどうだろう。



住まいの オーダーメイド館

ホースリール

生活の中に潤いを与えてくれるガーデニングは相変わらず人気です。そのガーデニングの日々の手入れに欠かせないのが水やりですが、頭を悩ます人が多いのがホースの収納ではないでしょう

か。市場にはたくさんのホースリールが見受けられますが、せっかく愛情込めて作り上げたマイガーデンにはホースリールもこだわりたいものです。

手づくりで仕上げられたように積み風の外観がお庭の雰囲気をグレードアップさせてくれます。重厚感あるテクスチャですがグラスファイバー補強コンクリート(GFRC)で出来ていますので、軽量で

メンテナンスフリーなのです。上ブタをはずせばガーデニングの小物収納もできます。

「アウトドアリビングに」のコンセプトで高級感のあるお庭の演出には欠かせない一品となります。

材質:GFRC
サイズ:H584×D432×W432mm
価格:¥ 56,700(税込み)
403掲載商品No. G-0185_053



住まいのオーダーメイド館 403
東京都新宿区新宿1-2-1-1F
http://order403.com/

403

検索

住 健 住 康

じゅうけんじゅうこう

色と心理的、生理的反応

ある色彩学者の研究によると、攻撃的な子どもは、赤を乱暴なタッチで塗りたくる。片親がいつもいない家庭に育つ子どもは、絵のある部分に必ず黒を使うなどということが明らかにされている。

子どもの心理と色彩は深い関係があり、子ども部屋の色彩によって子どもの性格さえ変化することもある。色に対する心理的、生理的反応は人さまざまだが、おおまかに分類すると一般的なパターンがあることも事実だ。

たとえば、以下に述べることは子どもだけに限ったことではないが

赤は血圧を高め、呼吸率、筋肉緊張を増大させる。
青は血圧を低くし、呼吸率、筋肉緊張を縮小させる。

刺激に対して神経過敏な人は赤と暖色系に引きつけられる。穏和で粘着質の人は、青や寒色系に引きつけられる。

という具合である。インテリアを考える時、色彩を重要視する人が多いが、こんな点も考慮すべきだろう。実際には、どのような色を室内に使ったらいいのだろうか。子ども部屋に使いたい色は、勉強をさせたいなら青系だ。寒色系は部屋を寒々とさせると思われるかもしれないが、心が落ち着く色だ。

ちなみに、日本人がいちばん緊張感を感じない色はベージュだそう。日本人が木の家を好むのはそういった色も関係しているのかもしれないし、木の家に親しんできたからこそ、ベージュに緊張感を感じないのかもしれない。



自然環境を育てる

街づくりの「自然環境」だが、これは美しい街並みをつくることである。例えば、塀をコンクリートでなく、生垣にする配慮がほしい。緑が目を楽しませてくれるし、植栽の持つ温かさがよりよい環境を生むし、さらに生垣は火災の延焼防止、盗難防止などの効果がある。生垣が財産価値を高めるのだ。

そしてさらに進めて、隣近所と一緒に調和のとれるように木を選び植え、一年中季節の花が咲くような植栽、木の実がなる樹木を植え、鳥も呼び戻す、といった街並み、景観にまで配慮した住まいづくりが望まれるのだ。また街並みだから、一軒だけが頑張ってもダメで、やはり地域の人たち、ご近所と一緒に

美しい街並みをつくる意識がなによりも大切になってくる。

自分たちの街をつくるという考え方であり、それにはやはり建築協定、住民協定といった共通のコンセプトが大事である。

制約を受けるのは嫌だという人もいるかもしれないが、10年後、20年後の美しい街並みによる土地の価値が上昇することを考えれば、納得してもらえるはずである。こうした協定を結べば、近隣同士につき合いもできコミュニティ意識も芽ばえてくる。街づくりを視点にすると、やはり大事なのは住宅会社が、どんな街づくりをしたいかのコンセプトをしっかりと立てて、植栽など外構についてのガイドラインをつくり、あらかじめ苗木なども植えておくことだ。そのときに隣家との境に高く、大きく生長する木も植えておく。日陰にならない配慮は当然のこととして、建物よりも高くなる樹木がいい。歳月がたてば、その樹木に家がつつま込まれ、あたかも森の中に家があるという雰囲気にもなる。