

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 2006年公示地価

国土交通省から2006年の公示地価が発表されました。三大都市圏の商業地が上昇に転じたのを始め、東京都では住宅地も上昇など、不動産投資や都心回帰などから、**大都市圏では地価の下げ止まりから地価上昇に転じたのは、各報道の通りです。**

千葉県(首都圏)で不動産業務の現場にいる感触でも、地価の値下がりから値上がりへ転じたのは実感しています。これまでは、利便性が良い・環境が良いが地価安定、それ以外が下げ止まりであったのが、現在は、**利便性が良い・環境が良いが値上がり、それ以外が地価安定**と、総じて値上がり局面の様相を示しています。

この地価上昇傾向に、金利の先高感、消費税率アップなども加わり、この先に買いつらくなる要素が控えていることから、早めに住宅購入へ動いている方も多いと思います。

しかし、この地価上昇傾向は、**これから先も続くかは疑問**で、購入環境や経済情勢などの影響で、上がり下がりを繰り返す、株式相場と同じような市場になると思われます。

購入環境が悪くなれば、地価の上昇も止まり下がることも予想されますので、地価、金利、税制などの社会状況から購入を判断するのではなく、**ご自身・ご家族の状況や計画から購入時期を考える方が正解**です。

もし今、購入するタイミングであり、資産価値としても考えるなら、地価が高く評価されている場所を選択するのが、何かの時のために良いかもしれません。

ただ自宅としてだけ考えるなら、あまり「地名」や「地域」に囚われず、この地価・資産よりもっと大切な**住まい・生活そのものを考えてみる**ことが大事です。

各報道は、この地価上昇の公示地価結果をデフレ脱却・経済繁栄という好意的な内容になっていますが、**私個人は逆に暗く受け止めています。**

確かに企業や富裕層にとっては良いのかもしれませんが、個人には**住宅が買いつらくなる・住まいそのもののクオリティが落ちる・住居費が高くなり家計に負担がくる・経済情勢が悪化した時に家計へ致命的な影響**が出るなど、あまり良いことがない。

商業地などは良いですが、住宅地は所得などとの比較から、果たしてこの地価が良いのか疑問です。地価上昇は土地の力を強め、その分だけ、建物や不動産会社の悪さを隠してしまいますから。

最後に私が気に止めた公示地価データをお知らせします。

- ・利便性と環境から、浦安市、市川市、美浜区の住宅地で上昇
- ・つくばエクスプレスの影響で、流山市、守谷市の住宅地で上昇
- ・千葉県北西部での上昇地点は前年比4倍の226地点
- ・同じエリア(例:船橋)でも10%近い下落率の地点もある

公示地価は過去追いの部分があるため、現在の市場傾向はさらに**拍車がかかっている**と思われるます。

## 当初優遇か全期間優遇か

ここ数日、ローンの組み方借り方についてのご相談が多くなりました。今後の金利上昇が色濃く見えてきたことから、どういローンが組むのが良いのか悩まれているのかと思います。そのうちの1例をお知らせしますので、ご参考にして下さい。

[前提条件]

- ・期間35年 ・3,200万円 ・金利現状 ・固定終了後は3年固定
- ・月々均等のみ、ボーナス加算なし
- ・当初優遇はキャンペーン、全期間優遇は△0.8% + 保証料なし

◇当初優遇パターン

1. 全額3年固定の当初1.1% → 4年目以降2.0%  
月91,829円 → 月104,825円 → **利息総額11,558,973円**  
(→金利が1%上昇すると月120,463円)
2. 全額5年固定の当初1.7% → 6年目以降2.0%  
月101,143円 → 月105,368円 → **利息総額12,001,366円**  
(→金利が1%上昇すると月120,187円)
3. 3年固定と5年固定の組み合わせ  
月96,485円 → 月105,096円 → **利息総額11,779,845円**  
(→金利が1%上昇すると月120,325円)

◆全期間優遇パターン

4. 全額3年固定の当初1.6% → 4年目以降1.6%  
月99,554円 → 月99,554円  
→ **利息総額9,812,486円(さらに保証料約60万円減)**  
(→金利が1%上昇すると月114,789円)
5. 全額5年固定の当初2.4% → 6年目以降1.6%  
月112,689円 → 月101,129円  
→ **利息総額11,167,925円(さらに保証料約60万円減)**  
(→金利が1%上昇すると月115,694円)
6. 3年固定と5年固定の組み合わせ  
月106,121円 → 月100,341円  
→ **利息総額10,489,914円(さらに保証料約60万円減)**  
(→金利が1%上昇すると月115,242円)

☆上記6パターンを下記項目で順位付けをしますと以下の様な順になります。(見方:左側の方が良い)

1. 借入経費(利息や諸費用)の有利さ(お得度)  
4→6→5→1→3→2  
(金利1%上昇時:4→6→5→2→3→1)
2. 当初の負担の少なさ(家計の余裕度)  
1→3→4→2→6→5
3. 金利上昇時の負担の多さ(金利上昇リスク)  
4→6→5→2→3→1

この順位付けの項目で何を重視するかで、どのパターンが良いのかが見えてきます。この結果は、固定期間の組み方や繰上返済、金利上昇の予測などにより変わることがあることを、予めご了承下さい。

なお、全期間優遇の場合、保証料(初期諸費用)がないため、借入金額を減らすことができる可能性もあります。

発行 株式会社プレシーク 不動産購入応援サイト

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> <http://preseek.seesaa.net/>

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 量的緩和解除後の予測

日本銀行は、5年間続けてきた「量的緩和政策」の解除を決定し、即日実施しました。各新聞やTVで大々的にこのニュースが取り上げられたのも、「金利」が世間の関心を集めているからでしょう。

弊社サイトにも1ヶ月前にこのニュースを掲載したコラムがあり、そのコラムへのアクセスにより、サイトの**アクセス数が通常の倍以上**（約10,000/日）に膨れ上がりました。そのアクセス数を見た時には、何が起こったのかビックリした。

このアクセスに応える？ためにも、私なりに不動産と住宅ローンへの影響を考えてみたいと思います。（外れても保証しませんので、ご注意を）

### ・不動産市場

現在、都市部を中心に起きているミニバブル（地価上昇）は、不動産投資系の力による所が大きい。不動産投資ファンドは、債券市場の金利と比較されるため、債券市場の金利が上昇した場合、不動産投資ファンドの金利も上げざる負えず、その分、仕入れ（不動産購入価格）を安くしなければなりません。

また、資金調達の部分でも金利上昇の負担増により、経費が増えることも、仕入れ価格に影響があるかもしれません。

このため、今までのように**片っ端から買いあさるような動きにブレーキ**がかかり、不動産市場も落ち着くかもしれません。（地価上昇も止まる）

郊外の住宅地などでは、**住宅ローンの金利上昇による購入意欲減退（需要減）**が、**人口減・消費税増税などの影響と重なり、低迷することもありえます。**

さらに、郊外の住宅地の市場を牽引していた建売業者・マンション業者も、金利上昇による経費増（量的緩和解除により借入れしづらくなることも）で、収益力が落ちることも予想されます。

総じて、**不動産市場は落ち着きを取り戻す**と考えています。この場合、地価が落ち着く 建売から土地購入で新築へ流れる・買い替え低迷 建売低迷 中古低迷 賃貸低迷 という、バブル崩壊と同じ系譜をたどるかもしれません。

バブル期のような高騰ではないので、暴落ということでもないのですが、**落ち着いた（低迷）市場になれば、本物（より良い）が真価を発揮する市場**になり、これが正常な市場かもしれません。これから買うなら競争力のある本物を見極めて下さいね。

### ・家計

「**消費者負担は早く、消費者益は遅い**」の原則（ ）から、住宅ローンの金利上昇は早めに動くかもしれませんが、預金金利等は据え置きではないでしょうか。

ニュースなどでは、預金金利が上がり、利息が増えるとの希望的な観測も出ていますが、どうもピンと来ません。銀行の内部事情は分かりませんが、預金集めに奔走する姿が思い浮かばないのです。

電気やガス、ガソリンなどなど、税金や外為相場などの影響が価格などに反映される場合、消費者が負担増になる場合は早く反映され、逆に負担減になる場合は遅く反映される原則。一単位で大きな力を持つ企業と一個人では小さな力の消費者の力関係を鮮明に映し出す原則。経済政策でも、個人より大企業が優先されるのも根拠は同じ。

### ・住宅ローン金利

家計へ一番影響が出るのは借入金額の多い住宅ローンです。ここ最近では、全期間固定が3%以下になるような異常な低金利さです。この低金利ももうしばらくで終わりに向かうと思われそうですが、その**時期は年末から来春**にかけてでしょうか。

3月期は決算月と金利先高感から各銀行とも住宅ローン実行金利を引き上げましたが、これから毎月のようにどんどん金利が上昇するとは思えず、4月の新年度から秋までは、少しは落ち着くと思っています。（下がるのではなく維持される）

その理由にエコノミストのような理屈はないのですが、**住宅ローン競争は続き**、銀行間の駆け引きで金利上昇がセーブされることと、ゼロ金利政策が続くことからです。

しかし、**中長期的には金利が高くなる**とも思われることから、銀行としては短期固定系は現金利を維持し、中長期系は上げる傾向になるかもしれません。

これから住宅ローンを借りる（借り替える）方は、長期固定系に切り替えた方が良いかもしれません。（金利が上昇すると考えた選択）

もちろん、短期固定系の方は、借り替えるか、繰り上げ返済に**対応できるような準備**をすることが大切です。

あと、中長期的な読みでは、不動産市場が停滞する（日本経済が低成長する）可能性があることから、バブル期みたいな**極端な金利上昇はない**かもしれません。