ひこうき雲

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
0120-079-089

不安定な中東情勢など資材の値上がりは今後も続く、との考えから住宅を建て急ぐ傾向も。

35年が最長だった住宅ローン返済期間が、さらに長期返済の傾向に、負担軽減の方向性を探る。

住宅ローンは「超長期」が拡大傾向に！

50-year Housing Loan

返済期間36年以上の超長期返済が拡大、価格高騰と金利上昇に対応。

一般的に住宅ローンは最長35年ローン契約が長期ローンでは最も多い契約でしたが、今年に入って、アメリカのイラン攻撃による、資材不足による住宅着工の大幅遅れが発生して以来、住宅建築業会の様相が一変しているようです。リクルートが首都圏で新築・マンション購入者で調査した結果では、2025年までは、返済期間36年以上が全体の32.6%に急伸し、24年（11.6%）だったものが一気に約2.8倍になっています。

全体平均の返済期間も年度は34.5%だったものが25年度は36.4%に伸びています。

特に長い50年などの借り入れの増加が平均を押し上げていますが、首都圏の場合は新築・マンションの価格高騰に加え、金利上昇が予測されている影響もありますが、返済期間を伸ばさなければ住宅を取得できない状況を象徴しているようです。

この現象は地方都市でも同じで35年では、返済が重すぎるという傾向が強くなっています。

三井住友トラストが公表する過去20年の調査データでは、5年単位で21～25年は、36年以上の比率が9.1%伸びており、以前の1～2%台に比較すると直近の伸びが際立っており、東京・大阪・名古屋の三大都市圏に含まれないその他の地域で、特に36年以上の比率が高くなっているようです。その理由は都市圏よりも比較的、収入水準が低い例がある一方、資材高や人手不足などで住宅価格の上昇傾向が強まっています。このような例から超長期返済で負担を抑えたいとの意識が相対的に強くなっているのではないかという分析もあります。

金融機関の融資に対する姿勢変化の影響も超長期返済に向かう？

金融支援機構の25年度の調査では回答してきた57.5%の金融機関が変動金利で最長50年の商品を用意しています。

50年商品が1年で約24ポイントも高くなったのは、長期返済を選ぶことが、金融機関の審査に影響するからではとの分析もあり、一般的に金融機関の審査は収入に占める返済額比率が一定水準に収まるかどうかで審査します。超長期返済で返済額を抑え、どう比率でも低下したと評価されるケースがあるなら、より長い返済期間を選ぶのも動機の一つにはなり得ます。

長期返済は返済当初の元本が減りにくく方一、急病や失業などで返済が難しくなった場合、住宅を売って完済したくても物価価格が低下している場合は残債が住宅売却額を上回ることも知って置く必要があります。返済が長いということは楽なことだけでは無いのです。

超長期返済を利用する場合は計画的な繰上げ返済を考えてください。

著名な住宅アナリストは「そもそも超長期返済で、ようやく家計が安定するという借り入れ自体に、高いリスクがあるということを認識して置く必要がある」といいます。

未来のことは誰にもわかりませんが、超長期で借り入れた場合は、年齢的にも若い場合が多いと思われます。

家計に過度の負担が掛からない程度に、早期の繰り上げ返済についての計画を立てることもお勧めします。

これから住宅を建てるにしても現状では、まだ中東もウクライナ情勢も定まっていません。ほぼ人災に等しいこのような突発的な、大国の為政者による地域紛争で発生した資材の高騰、さらに気候変動が常態化している現代では、全ての条件が定まることは、皆無に等しいと思われます。

天災は忘れた頃ではなく異常気象の現代では、日常的にやってきます。

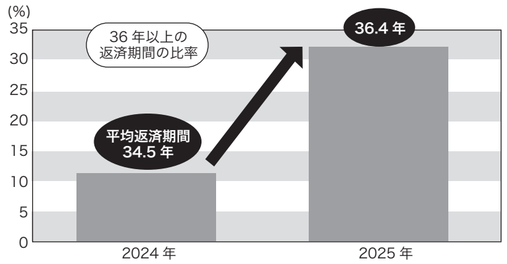
住宅建築には、厳しい困難があるからこそ家族の困難に見合うだけの補助金も用意されています。「衣・食・住」は、国策で守られています。

特に食と住は国が守るべき重要な産業ですから、食料と住宅については、常に状況がリサーチされ、リフォームなどにも補助金が用意されています。

いつ「建てるべき時」か迷っている方もいますが「思い立った時が建て時」。みんなが建て時と思うときは手遅れです。

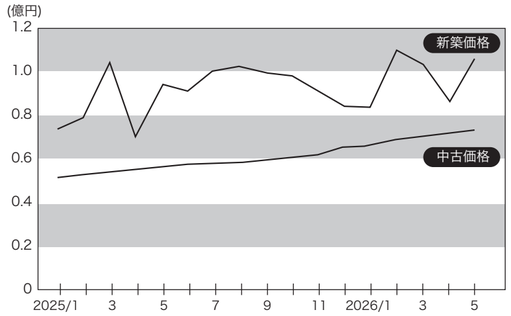
本年度で終了する補助金などもございますから、新築だけではなく、リフォームなど住宅に関連することなら、是非一度、松下孝建設にご相談ください。

首都圏の新築・マンション契約者の3分の1が36年以上返済に、1年で3倍に急増、平均返済も36年以上に



出展：「2025年首都圏新築・マンション契約者投稿調査（リクルート）

首都圏の新築・マンションは、新築・中古ともなお上昇基調



出展：不動産経済研究所、中古は70平方メートル換算価格

超長期返済ポイント

- 毎月返済額を小さく、借入総額を大きくできる可能性がある
- 35年以内の返済に比べ通常、総金利は多くなる
- 当初、元本が減りにくく、オーバーローンのリスクが高い
- 金利変動リスクにさらされる期間が長くなる

粋空間プロジェクト SUI
鹿児島和楽Ⅱモデルハウス好評公開中!!
matsushitataka 和楽 WARAKU

新時代の「和楽モデルⅡ」鹿児島市中山に完成！

高性能住宅が当たり前になった現在、住宅はますます使いやすさと現実的な暮らしの快適性が求められるようになりました。これから始まる「住宅100年時代」にふさわしい本物の住宅をご覧ください。

合理的に工夫された動線が、快適な住宅を創るポイント。

優れたデザイン性は、住宅性能と直結する。

外玄関の扉をくぐり、開放的なエントランスホールと樹脂サッシ・木製デッキで、イタリアのコルティーレを思わせる中庭の空間構成。この家の圧倒的なデザイン性は、この家の住みやすさと住宅性能・機能性・耐久性能の高さを示しています。

「鹿屋モデルハウスⅡ」好評公開中!!

待望の至福空間、誕生 ／ 毎週土日祝開催！鹿屋モデルハウス見学会

■10時～17時まで。平日ご見学ご希望の方は、下記までお電話にてご連絡ください。

□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

https://www.matsushitataka.co.jp/　Google・Yahoo!・infoseek・Excite・その他　松下孝建設　検索　一発ゴー！