

マイホーム新築のベストチャンス、 まだ間に合う住宅版エコポイント

住宅にかかわる仕事を始めて30年近くになります。住宅展示場で、税務や資金の相談を受けたり、色々なところで講演をさせていただいたりとは流れました。以前と比較して今のマイホーム購入は様々な面で有利になってきているように思います。

もつとも端的な例が住宅ローンの金利です。今から30年近く前には都市銀行の住宅ローンが8.5%という今では考えられない金利もありました。旧住宅金融公庫の金利は最初の10年間5.5%を上限とされていました。金利が最も高かった1991年夏、当初10年間は5.5%、11年目以降は金利が上がって6.8%の金利です。

では、現在はどうかでしょうか。代表的な住宅ローンである民間金融機関からの借入れで住宅支援機構が支援するフラット35の金利、各金融機関によって異なるのですが、2010年8月の最多金利は2.27%です。さらに省エネ住宅や耐震住宅などの優良住宅向けの「フラット35S」では、当初10年間金利が1%引下げられるという優遇措置もとられています。

この1991年と現在の住宅ローンをシミュレーションしてみました。2500万円を35年返済で借りて、元利均等という方法で返済するケースです。

当初10年間の毎月返済額1991年当時13万4千円。現在のフラット35Sならば7万4千円。6万円も返済額が少ないので、総額で比較するととつと驚きます。1991年借入れの場合の返済総額6160万円、今の借入れの場合の返済総額は3370万円。実に2790万円も差があるのです。

極端な例をあげましたが、これは私自身がまさに1991年の2月に8.44%のローンで不動産を購入したからです。もちろん変動金利を利用していましたので、現在は

2.89%に金利は引き下げられています。現在の低金利の有難味を身にしみて感じています。しかし、いったん変動金利で借りていましたので、これからの返済期間、たとえ世の中の金利が上がっても、この低い金利を続ける固定金利に変更することは困難です。しかし、これから住宅ローンを組む方は、全返済期間の金利が変らない定期金利型のローンを組むことも可能です。

マイホーム購入は経済波及効果が非常に高く、税制でもその奨励策として住宅ローン減税が実施されてきました。これは年末のローン残高に対して一定率の税金を減税するというもので、マイホーム購入者の多くが利用しています。

さらにエコ住宅の新築またはエコリフォームを促進するための住宅エコポイント制度が創設されています。名の知れた工務店による新築住宅の建築ではほとんどの場合、エコ住宅に該当しています。ただし、

国の予算で行われている施策ですから予算額の範囲内でも、建築の時期について制限があります。9月10日の閣議決定で1年間の延長が決まり、エコ新築住宅の場合、平成23年12月31日までに建築着工したものが適用されます。

住宅エコポイントでは新築の場合一律30ポイントが発行されます。1ポイント1円に換算されますので、30万円相当になります。商品券、プリペイドカード、省エネ環境配慮製品などへの交換のほか、追加で実施する工事にポイントを工事費用として充当することも可能です。

マイホーム新築でなにかとお金が必要な時にこの30万円相当というのは大助かりです。低金利、住宅ローン減税、そして住宅エコポイントと三拍子そろったマイホーム新築のベストチャンス。まだ間に合うこのベストチャンスを皆さんのマイホーム新築に生かしてほしいと思います。



堀 浩司

経済ジャーナリスト・ファイナンシャルプランナー
阪南大学講師

ほり・ひろし／わかりやすいお金や税金、身近な経済の話をテーマにテレビ、ラジオに数多く出演。その他、新聞各紙で記事の執筆を担当。阪南大学でも講師を務めており、実務でつちかわれた分かりやすい経済評論は、辛口ながらソフトな語り口で好評。

特別広告企画

ゆどりの郊外ライフでのびのびと子育てを
AERA HOUSING GUIDE 2010