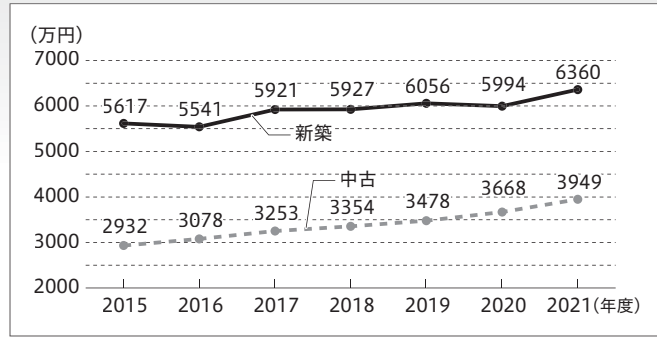


図表1 首都圏マンションの平均価格の推移



(出所) 不動産経済研究所、東日本不動産流通機構公表資料より筆者作成

図表2 返済期間と毎月返済額の関係

設定条件: 借入額4000万円、金利1.0%、元利均等・ボーナス返済なし

返済期間	毎月返済額	年間返済額	総返済額
35年	11万2914円	135万4968円	4742万3880円
30年	12万8655円	154万3860円	4631万5800円
25年	15万0748円	180万8976円	4522万4400円
20年	18万3957円	220万7484円	4414万9680円
15年	23万9397円	287万2764円	4309万1460円
10年	35万0416円	420万4992円	4204万9920円

(出所) 筆者作成

こうした場合、会社によっては50歳代になると収入が頭打ちになり、管理職を外れて実質的に年収が減ってしまうケースもある。定年延長で働く期間が増え、年収の大幅なダウンは避けられない。

返済期間が短くなると、返済負担が重くなる。先ず返済期間を長くし、返済額を減らす。返済期間が長いほど返済額が少なくなる。返済期間が長いほど返済額が少なくなる。

Point

- 今後さらに住宅価格や金利が上がり、ますます住宅を買いにくくなることも考えられる
- 返済期間が短くなることのデメリットも伝え、検討を促そう

返済期間が長いほど返済額が少なくなる。返済期間が長いほど返済額が少なくなる。

返済期間が長いほど返済額が少なくなる。返済期間が長いほど返済額が少なくなる。

昨今の疑問に答える!

住宅ローン関連の質問への対処法

質問1~2 山下和之 住宅ジャーナリスト

質問3~4 下川峰郎 下川経営コンサルタント事務所代表

お客様から多く聞かれる質問と対応について解説する。

確

かに、住宅価格は近年急速に上がっている。

首都圏の新築マンション発売価格の平均をみると、2015年度には5617万円だったものが、21年度には13.2%増の6360万円に上がっているのだ(図表1)。

「住まいサーフィン」を運営するスタイルアクトの22年度4月調査によると、63.8%の人がいまのマンション価格は「購入を諦めるほど高い」または「購入をためらうほど高い」としているものの、「1年後もまた上がる」と予測する人が65.9%に達している。価格上昇はまだまだ続

住宅価格や金利がさらに高まるおそれも...

「いまは家の価格が上がっているから買わないほうがいいの?」



「いまは家の価格が上がっているから買わないほうがいいの?」

くと考える人が多数派であり、それは関係者も同様だ。特に大都市部ではマンションや建売住宅などの開発余地が少なくなると供給数が減少しているのに対して、ニューノーマル、カーボンニュートラルなどに対応した基本性能の高い住宅へのニーズが高まっている。住宅価格が多少高くなっても購入意欲は衰えないため、値上がりもしくは現状の高い状態が続くと見込まれているのである。