

COLUMN

時流を
読む

#07

2024年は金利動向を注視

新築住宅最後の景気対策？！チャンス逃すな

文：MSJグループ代表 鷗澤 泰功

実質賃金マイナス、住宅価格高騰のダブルパンチ

2023年の注文住宅市場は、2年前と比較すると約2割も市場が縮小し大変厳しい状況でした。住宅価格が高騰する一方で実質賃金はマイナスが続き、消費者が住宅を購入しにくい環境が強まったなかで、変動金利型住宅ローンが低金利で推移したことは唯一のプラス要因でした。しかし、マイナス金利解除に向けた素地は整いつつあり、いよいよ金融正常化が行われれば、住宅ローン金利も上昇します。今回は、住宅市場を大きく左右する金利動向から、今後を考えてみます。

いよいよ「金利のある世界」が来る？！

先月公開のみずほりレポート「『金利のある世界』への日本経済の適応力」では、日銀が目標とする賃金の上昇に伴う2%の物価上昇が持続・安定的に実現し、マイナス金利解除を経て金融正常化が進んだ場合の、実態経済への影響が試算されています。本レポートは「住宅ローン金利は2026年度には変動型で4.0%、固定型でも4.8%」と想定しており、私はあ

くまで試算のひとつと認識しつつも大変に驚きました。

インフレ率を上回る賃上げ率が定着しても、住宅ローン金利が4%を超えれば、とりわけ新築住宅事業においては、大打撃となることは言うまでもありません。仮に4%までは至らないとしても、既に金利は上昇傾向にあり、現状のままとはいかないでしょう。「新築を建てるだけでは稼げない」未来が迫っていることを、我々は肝に命じなければなりません。

最後の景気対策をモノにしつつ、新たな収益モデルを

2024年、日本では自民党総裁選、米国では大統領選挙が予定されています。選挙年は票集めのための景気対策が行われることが多く、日本でも新築住宅に対応する補助金事業が拡大されると期待できます。しかし、これ以上の財政出動は金利政策の観点からも非常に難しく、この規模での景気対策は最後となるのではないかと私は考えています。最後の特需を確実に獲得しつつ、新築住宅に代わる収益モデルを早急に構築する。これこそが2024年のテーマと言えるでしょう。

住宅ローン金利が上昇するとどうなるか

借入金額 **4,000万円**

試算条件●借入期間35年●元利均等返済
●ボーナス返済無●保証料・手数料等含めず

金利が1%UPするごとに
毎月返済額は約2万円ずつUP
総返済額は8~900万ずつUP
借入可能な年収も上がる

	0.5%	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%
毎月返済額	103,834円	112,914円	132,505円	153,940円	177,109円
年間返済額	1,246,008円	1,354,968円	1,590,060円	1,847,280円	2,125,308円
総返済額	4,362万円	4,743万円	5,566万円	6,466万円	7,439万円
	↓	↓	↓	↓	↓
年収	420万円	455万円	530万円	620万円	710万円
返済比率	29.67%	29.78%	30.00%	29.80%	29.94%

返済比率30%以下になる年収例

施工品質を高め施主を守る、保険・保証サービス群 地域工務店の持続的な経営を実現

小林建設は大正10年創業の地域工務店。MSJグループのサービスを長くご利用いただき、自社の強みにつなげておられます。代表取締役の小林伸吾氏に、これまでの歩みと様々な取り組みについてお話を伺いました。



一地域に根差し、木の家を丁寧に造り続けておられます

祖父の代に創業し、今年で102周年を迎えました。地域の気候風土を深く理解し、高い設計力と施工技術を用いて、美しく質の高い木の家を、地域材を使って造る。このことに強い信念を持ち、真摯に取り組んでいます。

一20年以上前から、新築住宅かし保険や完成保証など様々な商品をお使い下さっていますね

当社が加盟するOMソーラーでは、1990年代後半に工務店倒産による未竣工物件の増加が社会問題化したことを背景に、施主を守るためにつくられた「OM総合保証」という独自の制度があります。ハウスジューメンの完成保証、新築住宅かし保険、地盤保証が使われていて、MSJグループとはその頃からの付き合いですね。

一有難うございます。保証のための設計施工基準もOM総合保証とハウスジューメンと一緒に構築しました

この設計施工基準を基準とする「OM優良工務店制度」では、当社は18年連続で最多の表彰を誇っています。

一素晴らしい成績ですね

この表彰制度は、社内を劇的に変え、施工品質を飛躍的に高めることにつながりました。設計者に比べ光が当たりにくい現場監督が称えられることにより、皆のモチベーションが上がりましたし、連続表彰が目標となることで社内のチェック体制もできていきました。そして「高い設計力と施工技術」という当社の強みに育っていったのです。

設計施工基準は、省エネ適合基準などに合わせて更新されるため、施工サイドが最新の建築技術を学び、皆で研鑽を積む機会にもなっています。普遍的なものを守りつつ、新しいことにも挑戦し進化し続ける。経営を持続し、竣工物件を守り続けるために、大切にしている精神です。

一MSJグループの取り組みが、こうして御社の強みにつながっているのであれば、嬉しい限りです

時代とともに、地域工務店に求められるものも変化します。今は施工だけやれば良い時代ではありません。当社では、設計事務所にも負けない設計力とゼネコン並みの施工品質を目指し、企画、広報、アフターメンテナンス、地域活動など、領域を少しずつ広げています。

MSJグループも同様に領域を年々広げ、地域工務店をワンストップで支援して下さる。有難い存在だと思います。

後編では、実際の使用シーンや広報活動についてお話を伺いました。後編はWebでご覧ください。



株式会社小林建設 ● 所在地: 埼玉県本庄市 ● 創業: 1921年 ● 従業員数: 24名 ● 年間着工数: 約35棟 ● 年間売上: 約12億円 ● 加盟FC: OMソーラー

デジタル版のご案内

<https://mirai.msj-group.jp/>

Webでも記事をご覧ください

未来通信 DIGITAL



お問合せ 日本モーゲージサービス株式会社 TEL: 03-5408-8160 MAIL: msg-mirai@m-s-j.jp

MSJ GROUP

Mortgage Service Japan Limited
MSJ 日本モーゲージサービス

株式会社 ハウスジューメン

The housing industry platform of innovation
株式会社 住宅アカデメイア

一般社団法人 住宅技術協議会
Jutaku Gijyutsu Kyogikai

©Copyright 2023 MSJ GROUP. All Rights Reserved.