



令和4年秋号  
発行  
(株)高橋政雄設計事務所  
さいたま市緑区中尾270  
電話048-873-4244  
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

主な紙面

- 住宅ローン金利 上昇の兆し
- 2倍でも窓は高性能
- はずみみ 地価上昇の波、東京近郊に
- 注目ニュース 中古マンション 上昇に一服感
- 注目ニュース 中銀タワービル解体始まる

イベント情報

第5回ふれあい工作教室  
日時 8月6日(土) 10時~12時

# 住宅ローン金利、上昇の兆し

歴史的な低水準が続いてきた住宅ローン金利に変化の兆しが見え始めました。長期金利の上昇を受けて大手銀行は固定型の適用金利を相次いで引き上げました。資源高やアメリカ利上げなどを背景にした円安が継続すれば国内の物価上昇圧力は続き、住宅ローンの金利上昇が変動型にも広がる可能性があります。

住宅ローン金利は主に3つのタイプがあります。①金利が完済まで変わらない**全期間固定型**。②当初の5年、10年など一定期間は金利が変わらず、その後再び金利タイプを選ぶ**固定金利選択型**。

③半年ごとに金利を見直す**変動型**です。固定型の適用金利は長期金利などを参考に金融機関が決めます。変動金利の多くは日銀の金融政策の影響を受ける短期プライムレート(短プラ)に1%を上乗せして基準金利とし、ここから一定

の利率と引き下げて適用金利とする仕組みとなっています。

大手銀行の適用金利は全期間固定型で2022年3月に年1.0~1.8%程度に上昇。変動型は日銀が大規模金融緩和政策を維持している為、年0.4~0.5%程度で推移しています。ただ市場では将来の政策変更を予想しており、国内の物価やアメリカ景気などが条件を満たせば、日銀総裁が交代する2023年度以降に金融政策を見直す可能性があります。

# 固定に変更・繰り上げも検討

住宅金融支援機構が2021年10~11月に全国の住宅ローン利用者を対象に実施した調査で変動型は全体の67%と最多でしたが、固定型への関心が高まっています。

三井住友銀行ローン業務部では昨年度の1割程度だった

民間金融機関の住宅ローン金利推移(変動金利等) フラット35HPより



全期間固定型の利用者が、足元で2割弱に増えたと言っています。みずほ銀行個人ローン推進部でも固定型の問い合わせや契約が増加したと言います。

金利は期間が長いタイプから上昇するのが一般的です。変動型の金利が上がる頃には固定金利はより高い水準になっている可能性があります。大きく、固定型に変更したいなら早めにするのが大切です。

ただし、変動型から固定型への借り換えは月返済額が増えます。負担増を避けたいなら繰り上げ返済が有効です。適用金利が上昇したときに一定額を繰り上げ返済すれば元本と利息負担が減り、毎月の返済額が維持できます。

# 2倍でも窓は高性能

## 断熱性や強度重視

住宅市場ではいま、高価格帯の窓が売れています。一般的なタイプに比べ価格は2〜3倍でも断熱性や強度に優れた製品に人気が集まっています。

電気料金の上昇し続けている今、この高性能窓は光熱費を抑えられる点で評価されています。強度の高い窓は、気候変動で想定を超える豪雨への備えにもなります。暑らしに忍び寄る不安を、少しでも和らげたいとの消費者の心理がにじんんでいます。

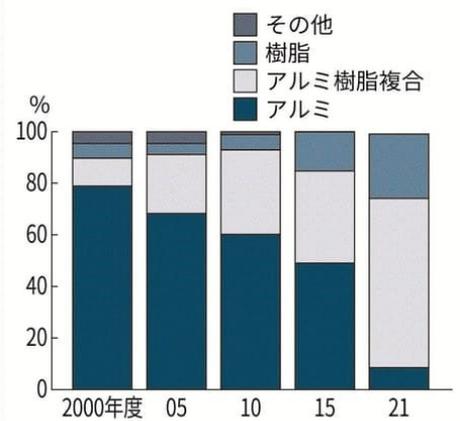
しかし、窓の販売価格は全体的に上昇傾向です。金属や燃料の値上がりで、主要な材料であるガラスやサッシの価格が上がっています。大手のYKKAPは1月からLーXーLは4月からいずれも10〜12%値上げしました。値上がりすれば少しでも安いものをとるのが消費者心理。同様

に値上がりの続くカーテンや壁紙などでは、より安い商品を選ぶ傾向が見られます。一方、窓は必ずしも安値志向だけではないようです。高値でも断熱性や強度といった性能が高い窓を選ぶ消費者が目立ちます。

## アルミサッシから樹脂サッシへ

窓の価格を左右する要素のひとつが材質です。断熱性などを高めるには従来の金属（アルミサッシ）から強度も保てる特殊な樹脂（樹脂サッシ）などに変える必要があります。2021年度の樹脂サッシのシェアは15年度比で10%程伸びています。

高性能な樹脂サッシのシェアが増えている

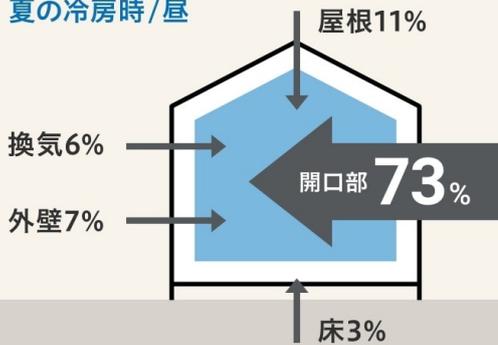


(出所)日本サッシ協会

背景にあるのが、電気料金の上昇です。東京電力によると7月の標準的な家庭の料金は前月に比べ306円（3・6%）高くなりました。11ヶ月連続の値上げです。

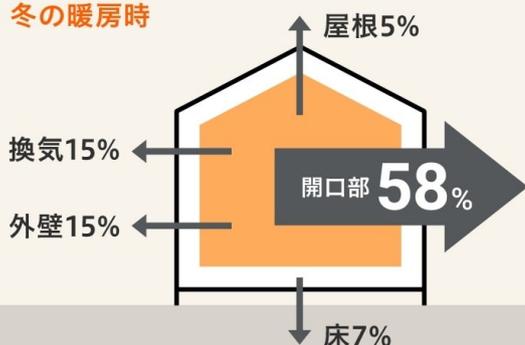
外の熱が室内に入り込む割合

夏の冷房時/屋



室内から外に熱が逃げる割合

冬の暖房時



夏は外から入ってくる熱の73%、冬は外へ逃げていく熱の58%が窓やドアなどの開口部から出入りしています。外の熱気や冷気を伝えにくく、部屋を効率的な室温にする窓は冷暖房の効率上昇につながります。費用をかけてでも冷暖房費を節約しようという顧客が目立ってきています。

ロシアの侵攻は終結の兆しが見えず、地球温暖化も容易に歯止めがかかりません。高めの窓への需要はまだまだ続きそうです。



# 地価上昇の波、東京近郊に

## 住宅地 埼玉・千葉・神奈川伸びる

地価上昇の波が東京都心から周辺に広がっています。2022年の公示地価で東京・埼玉・神奈川の3都県の住宅地はプラスに転じ、千葉県は上昇幅を拡大しました。新型コロナウイルス禍でテレワークが増えるなど生活が変化し、郊外でも住宅需要が高まっています。

総務省によると2021年は東京23区で初めて域外から転入した人数を転出者が上回りました。転出先として目立つのは近隣県。埼玉、千葉、神奈川3県で半数超を占めます。

人の流れの変化は地価にも反映されています。2022年の公示地価は全国平均で住宅地と商業地がいずれも2年ぶりに上がりました。県庁所在地別に住宅地の上昇率をみるとさいたま市1.5%、千葉市1.0%、横浜市0.8%と東京近隣の伸びは全国平均の0.5%を上回っています。コロナ後の働き方の変化が背景にあり、

国土交通省によると、テレワークする人の割合は2020年度に19.7%と前年度の2倍に高まりました。東京からの移住先として人気の高い長野県軽井沢町は10.1%程度のプラスで上昇のいきおいが強まっています。

一方で都心の住宅人気も依然根強く、中央区や豊島区など8区が2%以上の上昇となっています。

コロナ以降は銀座など都心に出掛けるよりも居住地に近い場所での消費する志向が高まり、鉄道駅の徒歩圏内の繁華街などの地価を底上げしているとみられています。

### 注目ニュース

## 中古マンション、上昇に一服感 首都圏中古0.2%高



2022年5月の首都圏の中古マンション平均希望売り出し価格(70㎡換算)は前の月に比べて0.2%高の4699万円でした。13カ月連続の値上がりとなりましたが、上昇率は縮小傾向で価格高騰に一服感が始めています。

東京23区で0.1%上昇でほぼ横ばい。埼玉県は1.5%上昇、千葉県も1.3%上昇し、神奈川県は0.2%下がっています。

急激な価格上昇で成約数が伸び悩んでいて、販売価格が下がってくる可能性があります。

### 注目ニュース

## 中銀カプセルタワービル 1972年完成 解体始まる



ウィキペディアより

世界的建築家、黒川紀章の代表作である東京銀座の「中銀カプセルタワービル」の解体工事が始まり、年内に解体が終わり、跡地には新しいビルが建設されます。部屋であるカプセルをブロックのように積み上げた外見が特徴

で現代建築の代表的な存在として評価が高く、取り外したカプセルの一部は美術館などに收藏される計画です。カプセルを入れ替えることで建物が永遠の命を保つ設計でしたが、実際には交換されたことは一度もありません。

おいしいまんぷく  
ご近所のおすすめランチ

Kitchen+bar = 870

# キッチンバー ハナレさん

今回は、お洒落な建て物で美味しいお料理が食べれるお店のご紹介です

ハナレさんは、味はもちろんですが、完全にプライベート空間になるお洒落な個室があり、私のお気に入りポイントなのです(≧▽≦)

この日のランチメニューは、パスタ・870のワンプレート・チキンカツサンドの3種類。パスタの気分だったので「スルメイカのクリームパスタ 1,000円」を注文しました。 ※他にコース料理も3種類あります!

クリーム濃厚さと海鮮の爽やかな旨味のソースが麺に絡み、イカの歯ごたえがとても良いアクセントに(\*'ω'\*)最後までとても美味しく頂きました。プラス200円でメイソンジャーにたっぷり入ったソフトドリンクも飲めますよ。明日は是非「キッチンバー ハナレ」さんでお洒落ランチタイムを♪

記事：酒井菜美絵

住所:さいたま市緑区大間木2-25-29 電話:048-762-3032

営業時間:11時~14時・17時~21時 日曜・祝日定休 駐車場あり



- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- 電話 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- HP <http://www.takahashi-sekkei.jp>
- 創業 昭和58年
- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 6名
- 免許 一級建築士事務所登録  
埼玉県知事登録(7)第2809号  
建設業許可  
埼玉県知事許可(般-29)第36115号  
宅地建物取引業許可  
埼玉県知事許可(8)第13550号
- 加入団体 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会  
一般社団法人JBN(全国工務店協会)  
埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)  
埼玉木造建築協会  
公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会  
一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

- 資格者
- 一級建築士 2名
- 二級建築施工管理技士 1名
- 宅地建物取引士 5名
- ブロック塀診断士 1名
- 福祉住環境コーディネーター2級 1名
- 住宅省エネルギー設計技術者 1名
- 住宅省エネルギー施工技術者 1名
- 既存住宅状況調査技術者 1名
- 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者 1名
- 埼玉県被災建築物応急危険度判定士 2名
- 埼玉県被災宅地危険度判定士 1名
- 埼玉県木づかいコーディネーター 1名
- 埼玉県木づかい耐震エコリフォーム相談員 1名
- 耐震診断・耐震改修技術者 1名
- さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者) 2名
- 防災士 1名
- 甲種防火管理者 2名
- 簿記2級 1名
- ファイナンシャルプランニング技能士3級 1名
- 少額短期保険募集人 2名

笑顔になれる家づくり

一般社団法人 JBN・全国工務店協会

住宅リフォーム 事業者団体 国土交通大臣登録

当社は国土交通大臣登録団体の会員です

**(株)高橋政雄設計事務所**  
**たかはしリフォーム工房**  
**☎873-4244**



[www.takahashi-sekkei.jp](http://www.takahashi-sekkei.jp)  
さいたま市緑区中尾270  
定休日 木・日・祝祭

この通信は、日経新聞の資料を基に作成しています。