

住宅「変動型」0.15%上げ

大手銀行、基準金利17年振り

大手銀行は9月30日、変動型の住宅ローンの基準金利を引き上げると発表しました。既存の顧客は支払う返済総額が増える一方、新規で借り入れる住宅購入者に適用する最優遇金利は三菱UFJ銀行が据え置くなど戦略の違いも出てきています。一部のネット銀行も顧客獲得へ低金利を続けていて競争は激しくなっています。

三菱UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行の大手は日銀の追加利上げに伴い、短期プライムレート（短プラ）を9月に0.15%引き上げました。

住宅ローンの基準金利は短プラに連動して設定していて、10月から2.625%になります。

基準金利の引き上げは17年ぶりとなります。消費者の間では低い金利のローンを探る動きが活発になっています。すでに借り入れている既存客は一定期間が経過した後の2025年1月などの返済分から改定後の金利になります。

返済額、すぐには増えず

大手銀行が変動型の住宅ローンの基準金利を引き上げました。短プラ上昇に連動した動きで上げ幅は0.15%が軸となります。3メガバンクなど金融機関は金利が変動した場合でも返済額が5年間変わらないといった激変緩和措置を設けています。既存顧客の支払う総利息額は増えるが、急激な返済額の増加は起きない見通しです。

変動金利を選んだ既存顧客は、多くは一定期間を経てから来年の返済分から新たな利率が反映されます。一般的に変動型の金利は短プラに基づいて基準金利（店頭表示金利）を定め、基準金利からどれほど優遇するかで適用する金利が決まります。そのため顧客のローン契約によって適用金利は異なります。

3メガバンクなど多くの金融機関は激変緩和措置を設けていて、月々の返済額が急激に増えることは起きない見通しです。ただし、



New!

ふれあい通信

冬号

令和6年冬号

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「変動型」0.15%上げ
- 戸建て襲撃 関東で続発
- はすみみ 広がるペアローン団信
- 注目ニュース 原爆ドーム劣化 ドローンで調査
- 注文住宅の建築費4566万円

イベント情報

ワークショップ
 日時 12月7日(土)
 場所 (株)高橋政雄設計事務所

戸建て襲撃 関東で続発

悪質リフォーム情報を悪用か？

関東で戸建てを襲撃する強盗事件が続発しています。横浜市で高齢男性が死亡した事件も室内を荒らされた形跡がありました。似た手口の事件は8月以降で10件を超えて警察は捜査をしています。

関東で多発する強盗事件との関連が指摘されているのが、悪質なリフォーム業者の存在です。被害にあった住宅を業者が事件以前に訪問していたことも判明していて、警察は部屋の構造や資産状況などの情報が悪用された可能性があるかとみられています。

捜査関係者によると、9月30日未明に東京都国分寺市の住宅で、住人女性が被害に遭った強盗致傷事件を巡っては、昨年11月から今年1月ごろに飛び込み営業のリフォーム業者が訪れ、女性は数百万円の契約を結び、畳の張替えなどが行われました。

事件以前から突然自宅を訪問して「屋根が傾いている」などと

不安をあまり、不必要な修理工事を要求するといった手口の悪質なリフォーム業者の問題は指摘されてきました。

国民生活センターによると、訪問によるリフォーム工事に関する相談件数は昨年から1万1861件と3年前の約1.2倍に増加しています。

国民生活センターによると、訪問によるリフォーム工事に関する相談件数は昨年から1万1861件と3年前の約1.2倍に増加しています。

防犯対策チェックリスト

- | | | |
|-----|--|--|
| 室内 | <input type="checkbox"/> ドアや窓に補助錠を取り付ける |  |
| | <input type="checkbox"/> 窓に防犯フィルムを貼付する | |
| | <input type="checkbox"/> 防犯性能の高い建物部品に替える | |
| 庭先 | <input type="checkbox"/> センサー付きライトを設置する |  |
| | <input type="checkbox"/> 砂利を敷く | |
| | <input type="checkbox"/> 合鍵を玄関周辺に置かない | |
| その他 | <input type="checkbox"/> 足場になるようなものを置かない |  |
| | <input type="checkbox"/> 宅配業者を名乗る来訪者にはチェーンをつけたまま対応する | |

(注) 警視庁のホームページなどに基づく

警視庁によると悪質なりフォーム業者の特徴として①突然訪問し「屋根が壊れているので修理したほうがいい」などともちかける②工事をしなければ「近隣に迷惑がかかる」などと言い契約をせかす③追加工事を求めてくる、といった点があります。

面格子 注文急増

サッシメーカー納期延長

警視庁担当者は「見知らぬ人が来たら家には上げず、むやみに生活の状況をさらさないことが身を守る基本」と指摘。「正規の業者が訪問営業する場合もあるが、その場では契約をせず、家族に相談したりしてほしいと話します。」

関東で戸建て住宅を襲撃する事件が相次ぎ、サッシメーカーに面格子の注文が殺到しています。この面格子は既存のサッシにも後付けで取り付けることが出来るため、防犯対策としてリフォームする家庭が急増しました。

通常の6倍もの依頼が殺到し、メーカーでは資材調達が確保できない状況の為、安定供給まで納期延長と判断しました。年内納品は厳しい状況となっていますので、

ご注意をお願いします。





広がるペアローン団信

夫婦それぞれに住宅ローンを契約する人が増える中、万一の場合の時の団体信用生命保険（団信）を手厚くする金融機関が増えている。団信の保障内容は同じでも、加入の費用となる金利が異なることもある。

ペアローンは夫婦が1人ずつローンを契約して1軒の住宅を購入する方法。それぞれの収入を基に借入額が決まるため、1人でローンを組むよりも多く借りられる。都市部では住宅価格の高騰が続き、近年の利用率が高まっている。

ペアローン団信では、契約者が死亡したときなどに返済を免除する団信に夫婦それぞれが加入する。通常、免除されるのは契約者本人の債権のみ。生きている人の債務は残る。1人で仕事と子育てなどの両立に直面して収入が減れば、支払いが難しくなることもある。

こうした懸念から残された人の債務もまとめて免除する「ペアローン団信」が登場。PayPay銀行が6月に導入後、みずほ銀行、りそな銀行が続いた。auじぶん銀行も25年1月に導入予定。

金融機関を選ぶ際はローンそのものの適用金利とペア団信分を合わせた金利の比較が重要で、上乗せ金利が低くても適用金利が高ければ、毎月の返済額が多くなるためである。

あとは一般の保険商品との比較も大切で、死亡や高度障害児に保険金などのを受け取れる生命保険の方が、保険料が安かったり保証が充実したりすれば、一般の保険商品で対応する方法もある。ペア団信に入り、万一が起った際には課税の可能性があるのである。

注目ニュース

原爆ドーム劣化 ドローンで調査

広島市は世界遺産の原爆ドーム保存に向け、ドローンを活用して劣化状況を調査しています。

約3年に1度実施している「健全度調査」で、壁面のひび割れやモルタルの浮き、欠損を撮影して調べます。ドローン使用は今回が初めてです。

従来は建物の周辺に足場を組み、

目視で調査していました。約5ヶ月間足場で原爆ドームが見えにく

くなり、がれきが埋まる周辺地盤に影響する恐れもありました。市は2022年ドーム周辺でドローンの試験飛行を実施し、目視に代わり有効と判断し、今回から導入しました。

注目ニュース

注文住宅の平均建築費 2023年度は4566万円

住宅生産団体連合会（住団連）は「2023年度戸建て注文住宅の実態調査」の結果を取りまとめました。

建築費用は平均4566万円（前年比342万円増）、土地代を加えた住宅取得費は平均6681万円（前年比311万円増）となりいずれも前年から上昇しました。特に古屋の解体を伴う新築で

は、土地代が不要な分、建築費のグレードが上がり、平均5236万円に。また親の土地や、相続した土地に新築する場合の建築費は平均4377万円となっています。

おいしい♡しあわせ♡
ご近所のおすすめランチ



二八そば 一貴さん



今回は、美味しくてボリューム満点の日替わり
ランチが食べられるお蕎麦屋さんのご紹介です♡
二八そば一貴さんは、私が子どものころからお世
話になっていて、昨年再オープンをされました✨

中に入るとお子様からご婦人から働き盛りの男性まで、客層が幅広い!!その秘密は何と言っても、
日替わりランチにあるのではないのでしょうか🤔?

日替わりランチは、お蕎麦+本日の半ランチ丼(お新香・甘味付き)で900円!!お蕎麦屋さんで、
いまだきこのお値段でセットものを食べられるお店はかなり貴重ですよ👀

この日の半ランチ丼は、海鮮丼orからあげ丼or生姜焼き丼でした♡さっぱりと食べたい気分だっ
たので、海鮮丼にしました🎵お蕎麦は言うまでもなく美味しい!!👄そして、この丼が半丼なの?っ
てくらいしっかりした量で、マグロがたっぷり入って、なんといくらまで乗せてくれています👀ちょっと
900円のクオリティじゃないでしょ!!とっても美味しく幸せな気持ちになりました♡お新香とポテトサ
ラダと水ようかんも付いていました👀別日に、からあげ丼もいただきましたが、びっくりするくらい大
きなからあげがドーンってのっています(笑)♡とっても美味しかった👄何度行っても楽しめるお店
です✨女将さんの素敵な笑顔もご健在です♡ぜひみなさんも、二八そば一貴さん行ってみて
👄!!みなさんも絶対にリピーターになりますよ〜👄👍

住所:さいたま市緑区松木3-11-3 電話番号:048-873-2237

記事:
酒井菜美絵

営業時間:月~日11時~14時 土日17時~20時 定休日:火曜日 最終週月曜、火曜日 駐車場:あり



株式
会社

高橋政雄設計事務所

Takahashi Architects

〒336-0932 埼玉県さいたま市緑区中尾270
TEL048-873-4244 FAX048-873-8489



- 商号
- 代表取締役
- 資本金
- 業務内容

株式会社高橋政雄設計事務所
高橋佑輔
2,000万円
設計

- 所在地
- TEL
- FAX
- 保有資格

埼玉県さいたま市緑区中尾270
048-873-4244
048-873-8489
一級建築士
二級建築施工管理技士
宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
ブロック塀診断士
福祉住環境コーディネーター2級
住宅省エネルギー設計技術者
住宅省エネルギー施工技術者
既存住宅状況調査技術者
震災建築物被災度区分判定・復旧技術者
埼玉県被災建築物応急危険度判定士
埼玉県被災宅地危険度判定士
埼玉県木づかいコーディネーター
埼玉県木づかい耐震工コリフォーム相談員
耐震診断・耐震改修技術者
さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者)
防災士
甲種防火管理者
簿記2級
ファイナンシャルプランニング技能士3級
少額短期保険募集人

- 設立
- 従業員数
- 定休日
- 免許

1984年2月(昭和59年)
6名
木・日・祝祭
一級建築士事務所
埼玉県知事登録(8)第2809号
建設業
埼玉県知事許可(般-5)第36115号
宅地建物取引業
埼玉県知事許可(9)第13550号
川口信用金庫
埼玉縣信用金庫
武蔵野銀行
●取引金融機関
●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
さいたま家づくりネットワーク
さいたま断熱改修会議
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
さいたま商工会議所

- 設計
- 長期優良住宅
- ゼロエネルギー住宅
- インスペクション
- 耐震診断・補強設計
- 工事
- 長期優良住宅
- ゼロエネルギー住宅
- リフォーム
- リノベーション
- 耐震補強
- 空き家再生
- 不動産
- 売買・仲介・賃貸
- 賃貸住宅管理
- 駐車場管理
- 空き家再生
- 家まもり