

すまーと

住まう
住

+

ひと
人



01 2012年 創刊号

京都に住む人のためのライフスタイルマガジン



CONTENTS

- 出掛けてみよう! 不動産無料相談 02
- 不動産無料相談所発
聞いてみよう 不動産相談事例Q&A 04
- よみがえる賃貸の家
リフォーム&リノベーション 06
- マンガでわかる不動産知識/第1回 08
《原状回復をめぐるトラブルとガイドライン》
- 住宅ローン賢い借り方選び方/第1回 11
《住宅ローンの基礎知識
～固定金利と変動金利、どちらを選べばいいの?～》

宅建協会では、消費者保護を目的として、一般の方々を対象に無料相談を開催しています。



出掛けてみよう!

不動産無料相談

ひとつとして同じものが無いと言われる不動産。

みなさんは日常生活の中で、不動産にかかわる疑問やトラブルが起きた時、どこに相談すれば良いのか、悩むことはありませんか？

不動産取引には正しい知識等が必要です。

不動産取引における苦情や紛争の未然防止に向けた取り組みとして、当協会では一般消費者を対象にした「不動産無料相談所」を開設しています。

一般消費者向けの不動産無料相談窓口として相談所を開設した趣旨は、不動産取引の正しい知識等について一般消費者からの相談に応じ、安全・迅速・確実な住まい選びの方法等の理解を願うとともに、不動産取引における苦情の解決を図ることを目的に、当協会と保証協会が共同事業として不動産無料相談業務等を実施しています。

相談所は本部の他、消費者の利便性を考慮し、平成21年に北部相談所(綾部市)を、昨年には全支部(第一支部～第七支部)に相談所を開設しました。

相談内容は様々ですが、主な内容として、不動産売買契約や賃貸借契約、境界問題、ローン、税金、建物構造、欠陥住宅、登記に関する事項などです。

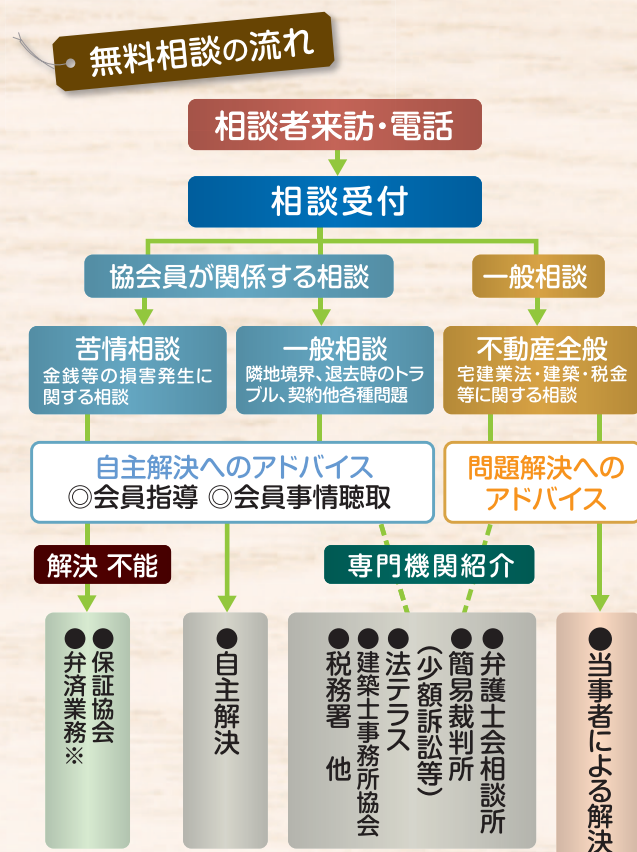
昨年度の相談件数は約700件を数えます。相談の多かった内容は①賃貸借契約②売買契約③物件④業者の順です。中でも賃貸借契約に関する相談が全体の4割を占めているのが現状です。

相談日時については、本部は毎週火・金曜日、北部は毎月第1・第3火曜日の午後1時から午後3時30分まで。

各支部の相談日時は月曜日から金曜日の午前10時から午後5時まで(電話予約要)。

相談者への相談時間は30分を目安に対応しています(何れの相談所も祝日及び休業日を除きます)。相談員は当協会・保証協会から選ばれた約40名が担当、相

談日には4名の相談員(本部の場合)が配置され、正しい不動産取引や土地建物の賃貸借問題等について、中立・公正な立場で相談に応じています(弁護士・税理士による相談ではありません)。



※会員の責任による損害賠償を、1,000万円(1会員総額)まで弁済保証



京都府不動産会館



本部相談受付



北部相談所



相談員は宅建業の実務経験年数や宅地建物取引主任者有資格者を考慮し選ばれた“プロの相談員”で構成されています。併せて、相談員育成や相談業務、専門知識向上に向けた本部・支部相談委員研修会などを随時開催しています。

相談希望者は①本部・北部については開所日に直接来訪するか、電話による相談が可能です(来訪する場合は契約書等関連書類の持参要)。②各支部においては事前に電話で問い合わせ、相談日時を予約のうえ、来訪することになります。

来訪・電話(本部・北部のみ)での相談前に申込書の記入(電話の場合は聞き取りになります)をお願いしています。必要事項として氏名・住所・相談内容等を記入した後、相談室で担当相談員が応対し、一般的な不動産全般の相談と当協会員が関係する相談(一般・苦情相談)とに分けられます。前者は問題解決に向けた助言(当事者間の解決や各種専門機関の紹介等)、後者は会員指導・事情聴取や自主解決に向けた助言を

行います。場合によっては事情聴取会を必要に応じて実施するとともに、苦情解決に該当する案件については保証協会の「苦情解決・研修業務委員会」に移管し、相談案件の解決を図ります。

相談所は将来的に「迅速・きめ細やかなサービス向上の実現」に向け、専門性の高い相談員の配置等も検討しています。

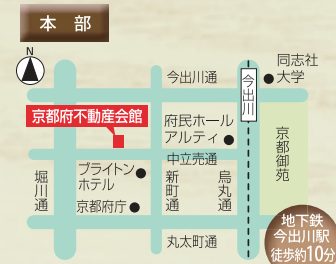
つまり、相談案件ごとに宅建取引主任者や弁護士、税理士など、専門家で構成された相談員が適時対応できる体制づくりと一般消費者が利用しやすい場所での開設を計画しています。

相談所では各種トラブル案件をはじめ、不動産に関する知識等の助言も行います。

“売る・買う・借りる”——人生で何度も経験しない不動産取引。行動する前に関連する知識を事前に取得しておくのと取引上のトラブルに万一、直面しても慌てることなく対処できます。不動産取引において、ご不明な点があれば「不動産無料相談所」を思い出して、お気軽にご相談ください。

京都府不動産無料相談所

消費者の方を対象とした不動産取引に関する相談窓口を開設しています。お気軽にご利用ください。



相談日：毎週火曜・金曜日 ※祝日及び休業日を除きます
受付時間：午後1時～午後3時30分
〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3(京都府不動産会館内)
Tel. 075-415-2121(代)



相談日：毎月第1・第3火曜日 ※祝日及び休業日を除きます
受付時間：午後1時～午後3時30分
〒623-0066 京都府綾部市駅前通23(駅前大千ビル1階：第七支部事務所内)
Tel. 0773-40-2535(代)

下記の場所でもご案内しております。完全予約制
日時／月曜～金曜 午前10時～午後5時(祝日及び休業日を除きます)

- 第一支部
京都市上京区中立売通浄福寺西入加賀屋町339スミヤビル5階 ☎075-441-5599
- 第二支部
京都市下京区高辻通新町西入堀之内町269-7青木ビル2階 ☎075-344-6666
- 第三支部
京都市北区等持院中町43-6 ☎075-467-1222
- 第四支部
京都市南区東九条室町23 カインドⅢ 123号 ☎075-694-6666
- 第五支部
京都市西京区榎原水築町13-2 ウエストポイント2-A ☎075-391-8282
- 第六支部
京田辺市田辺中央四丁目3-3 京田辺市商工会館3階 ☎0774-63-2327
- 第七支部
綾部市駅前通23 駅前大千ビル1階 ☎0773-40-1214

Q

賃貸マンションを平成24年3月20日に申し込み、3月29日から入居可能と言われて、翌日に敷金・礼金・家賃・手数料を振り込みました。後日に受け取った重要事項説明書と契約書にも3月29日から入居可能となっていました。書類不備で契約が成立していないと言われて、部屋の鍵を渡してもらえず、入居できたのは4月1日でした。入居できなかった日数の家賃と従前借りていたマンションの日割り家賃を返してほしいと思いますが、できるでしょうか。

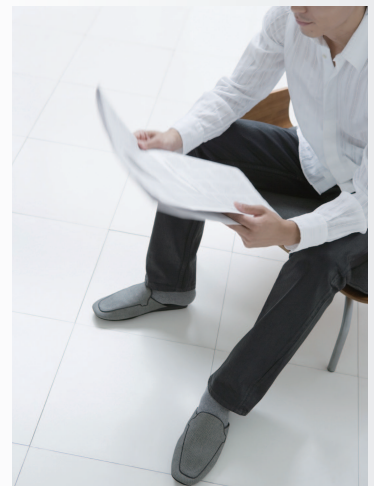
A

まず、このマンションの賃貸借契約が成立しているかどうかを確認する必要があります。建物賃貸借契約は、建物を賃借したいという借主側が申込みの意思表示し、その申込みを貸主側が承諾することによって成立します。

今回のケースでは、借主側はマンションの賃借を平成24年3月20日に申し込み、翌日に敷金・礼金・家賃・手数料を振り込んでいます。借主側による家賃や仲介業者に対する手数料等の振込みが、貸主側から振込先の口座を指定され、その口座に振り込むよう指示されてなされたものであれば、この時点で建物の賃貸借契約が成立しているものと考えられます。実際に建物賃貸借契約や重要事項説明書も受け取っているのですから、事前の説明や重要事項説明書、賃貸借契約書に記載されているとおり、入居日を3月29日とする建物賃貸借契約が成立していると考えられると思います。書類不備で契約が不成立だと言われたとのことですが、上記の経緯からすると、既に契約は成立しており、貸主側は3月29日には貸室を引き渡す義務があったことになります。

振り込んだ家賃が3月29日からの1カ月分であったとすれば、実際に入居した4月1日までの3日間は貸室の提供を受けていないのに家賃を支払ったことになりますから、この分の家賃を貸主に対して不当利得として返還請求することができます。

しかし、それまで居住していたマンションの家賃まで返還を求めると、その間は家賃なしとなってしまいますので当然には返還を求めることはできませんが、それまで居住していたマンションの家賃が今回のマンションの家賃よりも高い場合には差額を損害賠償として請求できます。



POINT

- まず、賃貸借契約が成立しているかどうかを確認しましょう!
- 賃貸借契約が成立していた場合、成立した日を確認しましょう!

事例Q&A

不動産のお悩み
ズバリ解決!



Q

平成元年に抵当権が設定された建物を契約期間3年で賃借しました。その後、貸主(所有者)は平成10年に本物件を売却し、所有権移転の際に抵当権は抹消のうえ引き渡され、その買主は新たに抵当権を設定しました。4年後にはローンの返済が滞り競売となり落札者が新しい賃貸人となりました。これまで何度か更新をしてきましたが、今回、新貸主から立ち退きを請求されています。この場合、どの時点まで抵当権に対抗できるのでしょうか。また、明渡し時の敷金返還義務は誰にあるのでしょうか。

A

建物に設定された抵当権と賃借権の優劣は、原則として、抵当権の設定登記日と賃貸借の引渡日のいずれが早いかで決まります。しかし、平成16年4月1日より前には、建物の抵当権設定登記の後に設定された建物賃貸借契約であっても、賃貸借期間が3年以内のもの(いわゆる「短期賃貸借」)については、抵当権者に短期賃貸借に対抗できるとする、いわゆる短期賃貸借の保護が図られていました。

今回のケースは、抵当権が平成元年に設定されていた建物を契約期間3年で賃借しています。抵当権の設定登記のほうが賃貸借に基づく当該建物の引渡しより早くなされていますから、本来的には抵当権が優先すべきものですが、平成16年4月1日より前になされた賃貸借ですので短期賃貸借保護の制度が適用される関係にあり、平成10年にこの抵当権が実行されたのであれば借主は短期賃貸借の限度でしか抵当権者に対抗することができない関係にありました。

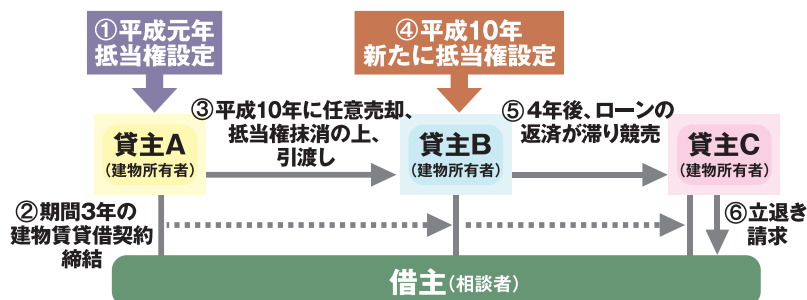
ところが、平成10年の建物所有権の移転は抵当権の実行に伴う競売手続ではなく、任意に売却が行われています。その際に、新たな買主が建物を購入するに当たり、新たな買主に金銭を貸し付けた金融機関等が従前の抵当権の譲渡等を受けたという事情はなく、従前の抵当権を抹消したうえで、新たな買主が抵当権の負担のない建物を購入しています。

したがって、平成10年に新たな買主が建物を購入した後に抵当権を設定した時点では、借主はそれに先立って賃貸借の引渡しを受けていたことになりますので、抵当権に優先することになります。明渡し時の敷金返還義務は当然に新たな買主が負担することになります。



POINT

- 建物に設定された抵当権と賃借権の優劣は、
抵当権の設定登記日と賃貸借の引渡日のどちらが早い
かで決まります。確認しましょう!



江口 正夫 Eguchi Masao

- 弁護士 ●東京大学法学部卒
- 最高裁判所司法研修所弁護士教官
室所付
- 日本弁護士連合会代議員
- 東京弁護士会常議員
- 民事訴訟法改正問題特別委員会
副委員長等を歴任



よみがえる賃貸の家

リフォーム&リノベーション

本格的な人口減少社会に突入している日本。晩婚化や高齢化を背景に、単身者世帯の増加による世帯規模の縮小化がますます進んでいます。

空き家が増え続けると、放火などを誘発したり、治安悪化の要因になったり、老朽化した建物の崩壊など、町や地域に悪影響を及ぼしかねません。こうした「空室の負の連鎖」を払しょくするための改善策が求められています。現に今年4月現在で全国の31自治体が建物解体の行政代執行などを含めた「空き家条例」を定めるなど、自治体もその対策に動き出す一方、リフォーム&リノベーションの活用による空き家の再生が注目されています。

“不動産に新しい付加価値を注入し、再生（活性化）させる”——今回、リノベーション住宅推進協議会の西村孝平さんに話を聞きながらその可能性を探ります。

総務省が5年ごとに公表している「平成20年住宅・土地統計調査」によると、全国の空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.1%で、前回調査（平成15年）12.2%から0.9ポイント上昇し、過去最高を記録しています。ここ京都でも空室率14.1%で、前回の13.3%から0.8ポイント上昇しています。

魅力ある賃貸物件を消費者に

30歳未満の若い単身世帯は9割が共同住宅（借家）に住んでいます。賃貸住宅ストックはすでに充足・供給過多に陥り、空室数の増加は止まらず、併せて、賃料の下落傾向も継続、賃貸経営者の取り巻く環境は以前にも増して厳しくなっているのが現状であり、より魅力ある賃貸物件を消費者に提供することが求められます。

その方策の一つとして、既存物件をリノベーションやリフォームによって再生する手法が取られていま

す。うち、「改善」を意味するリノベーション（Renovation）では、新しい生活スタイルの実現に向けて間取りや建物構造の変更などを施し、専有部分や建物を根本的に見直します。

一方、原状回復を目的とした“修復”を示すリフォーム（Reform）では、設備の更新や建具（襖）・壁紙の貼り換えなど現状を維持しながら生活スタイルの更新に併せようというもの。「リノベーション」は、「リフォーム」に「安心・安全・付加価値」をプラスした手法と考えられます。

● 築80年を超える京町家を6部屋のシェアハウスにリノベーション



● 入居者の団欒の場となる、ダイニングキッチン



Before



After

“DIY型リノベーション”という考え方

西村さんは、「2つの手法はオーナーが施工し、費用も当然オーナー負担になるのが原則。視点をかえて、入居者にやってもらってはどうか。自由に改装しても退去時に元の状態に戻さなければならない“原状回復義務※”を課さない物件です。自分流に住まいをコーディネートできる、いわば“DIY型リノベーション”を選択できることは入居者にとっても魅力ある物件だと言えます。何よりも退去時の原状回復が“タダ”だという点が最大の魅力です」と言います。

さらに、「これまでよりも震災を教訓に人と人とのつながりを大切にしたい住まい方が若年者層を中心にクローズアップされていると感じます。大規模改修せずに築20年が経った3階建てワンルームマンションの共有スペースに談話室を設けることで入居率がアップした例もあります。『賃貸住宅以上シェアハウス未満』といったアイデアですね。談話室を新たに設けたことで入居者間個々の孤独感が解消されるといった効果があり、一緒に過ごしたい空間（アイテム）を取り入れたことが功を奏していると思います」と、西村さんは借り手の意識変化についてこう語ります。

シェアハウスとは、1つの住居に複数の人が入居、個室以外は入居者が共同で台所や洗面、トイレなど共有する住宅。従来は入居者・貸主・仲介業者・建設業者がそれぞれの目線で住宅づくりを捉えていました。ルームシェアリングやシェアハウスにみられるように、賃貸住宅の居住者意識の変化を考えると、今後はそれぞれの目線に配慮しながら、より入居者ニーズを意識した賃貸物件が求められるでしょう。

入居者意識の変化を感じること

「人口減少に加え、新築住宅の着工件数も年々減少傾向にあります。東日本大震災や長引くデフレ、欧州金融不安など消費者マインドの低下に拍車がかかっていることはうなづけます。しかし、車や住宅を所有しない若年者層が増加している点など、需要層の意識や構造そのものの変化は顕著になっており、それが即、賃貸市場の衰退に直結しているかといえば必ずしもそうではないと言えるでしょう。賃料以上に魅力ある選択肢をオーナー側から提案することで賃貸ニーズはあります。先ほどご紹介した例もその一つです」と西村さんは、変化に敏感になることの重要性を強調しています。

賃貸住宅として「リノベーション」や「リフォーム」を施すことは、当然費用も掛かります。費用に見合うだけの効果を生み出すためにも年齢を問わず住まう人にとって欠かせない“過ごしやすい暮らしアイテム”を提供することが重要だというわけです。

西村さんは、「すべての人が求める住宅を提案することは不可能。ターゲットにするユーザー層の趣向を取り入れた住宅にアレンジすれば空室率も改善できます」と指摘します。

近年、消費者の部屋探しもインターネットを活用すれば、物件周辺の住環境や入居管理・賃料などリアルタイムに自分好みの物件情報を収集することができます。西村さんが語るように、ユーザーメリットとして付加できるアイテムは何か、オーナー自身も消費者に伝えていくことが重要ではないでしょうか。

※原状回復義務とは…マンションやアパートを退去する時は住戸内を原状に回復することが必要となる。ただ、契約時と全く同様の状態に戻すことまでを求めているのではなく、契約に基づき、通常の使用の範囲内で経年劣化する部分はそのまま返還してもよいとするのが通説である。最近では、その費用負担についてトラブルとなるケースが増えている。

●パーティでも利用できる中庭



Before



After

PROFILE

プロフィール

リノベーション住宅推進協議会
株式会社八清 代表取締役

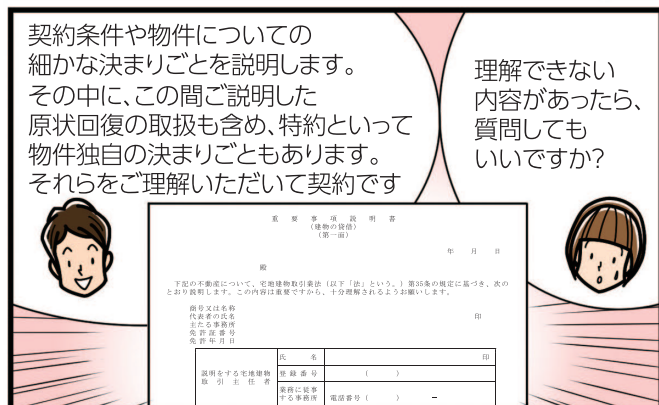
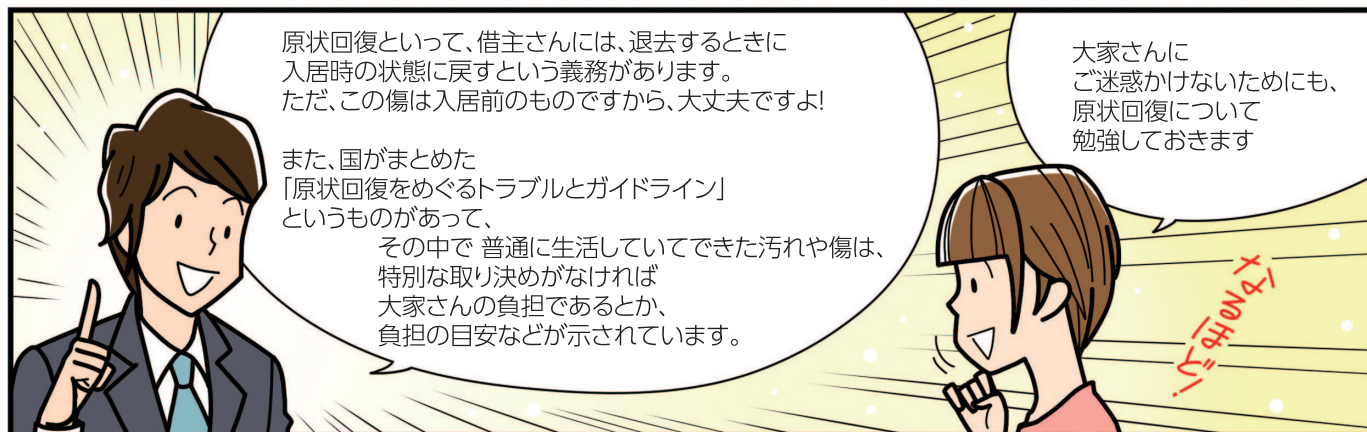
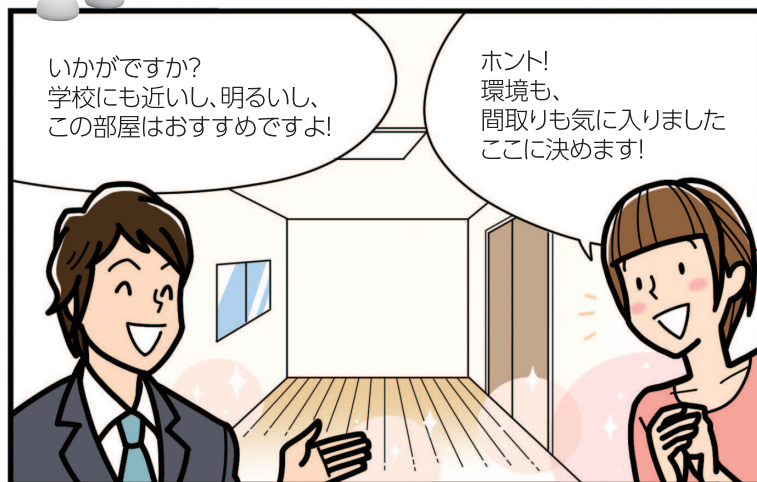
西村 孝平 (にしむら こうへい)



マンガで解説!

マンガでわかる 不動産知識

[第1回] 原状回復をめぐるトラブルと ガイドライン



解説

契約のときに原状回復の条件を明確にしておきましょう。

1 | 原状回復をめぐるトラブル

借主さんが賃借している部屋から退去する際には、「原状回復義務」というものを負っています。これは、借りたものは、もと(原状)に、戻して(回復)、返すというものであって、借主さんにこの義務があることは、裁判所でも認められているところです。

しかし、「原状」とは何を指すのかは難しい問題です。貸主さんサイドからすれば、「借りたものは最初の状態に戻して返すのでは?」ということになりましょうし、借主さんサイドからすれば「部屋は飾っておくのではなく使うもの。使うことを前提に借りているのだから、ある程度のキズや汚れがつくのは当たり前。」ということになりかねません。これまでも原状回復をめぐるトラブルとなり、裁判で決着が図られることがしばしばありました。

2 | 原状回復ガイドラインとは

「原状回復」について双方が考える土俵・枠組みが異なれば、トラブルは拡大するばかりです。そこで、国は、「原状回復」とは何かについての考え方を共通にできるよう、「原状回復ガイドライン」というものを示しています。ガイドラインでは、借主が「退去時に」負担する原状回復の範囲は、普通に使っていては生じないようなキズや汚れなどに限るとしています。

これは、通常の使い方でも生じるようなキズやよごれ、年月の経過によって自然に生じる価値の低下に係る補修費用(これを「通常損耗補修費用」といいます)は、普通は毎月支払われる家賃の中に含まれていると考えられるからです。

また、ガイドラインは、同じ理由から、仮に借主さんの不注意で付けたクロスの汚れがあった場合でも、そのクロスのキズや汚れには通常損耗により生じたものも含まれているはずなので、当該工事に要する費用のすべてを借主さんの負担とするのではなく、入居後の経過年数を考慮して負担額を決めることとしています。

3 | 実際の原状回復の取扱いとトラブル防止のための対応

このように、ガイドラインでは、原状回復に係る基本的な取扱いを示していますが、特約として、以上の取扱いとは別の取扱いを決めることも、合理的な理由があり(たとえば、家賃の中に「通常損耗補修費用」が含まれていない場合など)、明確な取り決めがなされていれば可能です。したがって、実際の原状回復の内容等については契約書の内容も踏まえて判断されますので、契約時にも十分に確認しておくことが大切です。

また、部屋の使用前と使用後の状況の変化が把握できないことには原状回復が問題となる個所の特定ができません。退去時はもとより、入居時においても、部屋内の状態を貸主さんらの立ち会いのもとで確認をしておくことが大切です。



佐藤 貴美 Sato Takayoshi

1989年 東北大学法学部卒。同年 総理府(現内閣府)入省。以後、建設省、総務庁、公害等調整委員会等を経て2001年に退職。1991年～1993年には建設省住宅局民間住宅課(現在のマンション管理政策室)に在籍。マンション管理士試験の試験委員も務めている。

『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン』（出典：国土交通省住宅局 平成23年8月再改訂）では、退去時の原状回復費用のトラブルを未然に防止するために「賃貸人（貸主）・賃借人（借り主）の修繕分担表」が掲載されています。貸主・借り主の双方が、入居時に原状回復に関する条件を確認する参考となります。

1 賃貸人・賃借人の修繕分担表

賃貸人の負担となるもの	賃借人の負担となるもの
【床（畳・フローリング・カーペットなど）】	
1. 畳の裏返し、表替え（特に破損していないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. フローリングのワックスがけ 3. 家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡 4. 畳の変色、フローリングの色落ち（日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの）	1. カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ（こぼした後の手入れ不足等の場合） 2. 冷蔵庫下のサビ跡（サビを放置し、床に汚損等の損害を与えた場合） 3. 引越作業等で生じた引っかきキズ 4. フローリングの色落ち（賃借人の不注意で雨が吹き込んだことなどによるもの）
【壁、天井（クロスなど）】	
1. テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ（いわゆる電気ヤケ） 2. 壁に貼ったポスターや絵画の跡 3. 壁等の画鋏、ピン等の穴（下地ボードの張替えは不要な程度のもの） 4. エアコン（賃借人所有）設置による壁のビス穴、跡 5. クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	1. 賃借人が日常の清掃を怠ったための台所の油汚れ（使用後の手入れが悪く、ススや油が付着している場合） 2. 賃借人が結露を放置したことで拡大したカビ、シミ（賃貸人に通知もせず、かつ、拭き取るなどの手入れを怠り、壁等を腐食させた場合） 3. クーラーから水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食 4. タバコ等のヤニ・臭い（喫煙等によりクロス等が変色したり、臭いが付着している場合） 5. 壁等のくぎ穴、ネジ穴（重量物をかけるためにあけたもので、下地ボードの張替えが必要な程度のもの） 6. 賃借人が天井に直接つけた照明器具の跡 7. 落書き等の故意による毀損
【建具等、襖、柱等】	
1. 網戸の張替え（破損はしていないが、次の入居者確保のために行うもの） 2. 地震で破損したガラス 3. 網入りガラスの亀裂（構造により自然に発生したもの）	1. 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い（ペットによる柱、クロス等にキズが付いたり、臭いが付着している場合） 2. 落書き等の故意による毀損
【設備、その他】	
1. 専門業者による全体のハウスクリーニング（賃借人が通常の清掃を実施している場合） 2. エアコンの内部洗浄（喫煙等の臭いなどが付着していない場合） 3. 消毒（台所・トイレ） 4. 浴槽、風呂釜等の取替え（破損等はないが、次の入居者確保のために行うもの） 5. 鍵の取替え（破損、鍵紛失のない場合） 6. 設備機器の故障、使用不能（機器の寿命によるもの）	1. ガスコンロ置き場、換気扇等の油汚れ、すす（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 2. 風呂、トイレ、洗面台の水垢、カビ等（賃借人が清掃・手入れを怠った結果汚損が生じた場合） 3. 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 4. 鍵の紛失または破損による取替え 5. 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）より抜粋 出典：国土交通省住宅局

住宅ローン

借り方

賢い

選び方

第1回

「住宅ローンの基礎知識 ～固定金利と変動金利、どちらを選べばいいの?～」

住宅購入や見直しの相談で、最も多い相談内容は「どんな住宅ローンを組んだらいいか?」というモノです。みなさん、自分自身にマッチした“適正な”住宅ローンを組みたい!と思われ、わざわざ、相談料が掛かるにも関わらず、お客さまサイドに立った実務家FPの下に足を運んでくださいます。



最近、販売業者さんに組んでもらった返済計画などをお持ちになり、お越しいただけることが多いのですが……きっと、多くのお客さま(ご相談者)が「本当かなあ?」と不安に思っているのでしょうか?

どうしてでしょうか?

答えは、お客さま自身でライフプランのような明確な基準を持っていない——認識しているわけではなく、他人との比較など曖昧な基準で住宅ローンを判断しているからでしょう。

住宅ローンは、私たち一個人が借りることができる人生最大の借金であることは理解されていると思います。しかも、景気対策の一環として他の目的別ローンと比べて金利を抑えた形になっています。また、民間金融機関の競争も激化していますから、必然的に他のローンよりも融資条件がよくなっています。つまり、収入が不明確な世の中で自分自身のモノサシをしっかり持っていないと、借り入れ過多に陥りやすい環境になっているのです。

そもそも、ローン自体は「時間を先取りするツール」であり、そのコストが金利であるわけです。その金利が、当初から変わらず決まっているのが「固定金利型のローン」、世の中の流れにまかせ、リーズナブルな金利水準——つまり、低金利になっているのが「変動金利型のローン」ということになります。

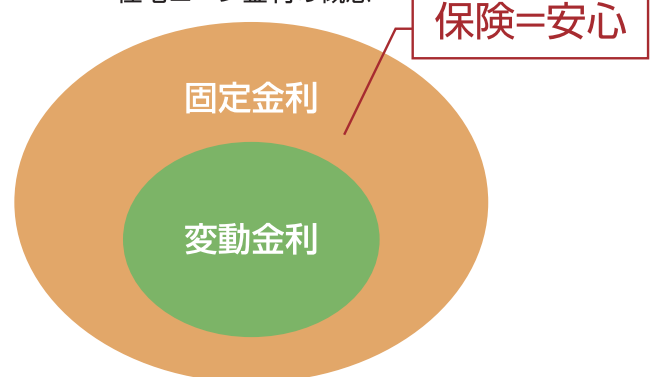
そういう意味では、「固定金利型ローンは金利が変動する不確定要素を回避するための保険である」=安心を買っていると言えるのです。金利は生き物のように動くのが普通で、このことによって損失が生じるこ

とがあります。通常は変動金利型や短期の固定金利期間選択型のほうが、固定金利型や長期の固定金利期間選択型より金利が低い——返済額も安いので、つつい金利の低さに目移りしてしまいます。

事実、相談時に「金利が上がった場合にすぐに金利の低い変動金利型から金利の高い固定金利型に変更すればいいのではないのか?」という質問を受けます。民間住宅ローン利用者の実態調査(住宅金融支援機構・平成24年2月期)によると、52.6%の方が変動金利型を購入されていて、そのように思われている方も多いのだと思います。

はっきりしていることは同じようなことを考えている人はたくさんいて、一斉にそう考えている人たちが行動を起こした場合に、審査や事務処理に時間が掛かることが容易に想定できること、そして、その間にも金利は確実に変動していき、もし、金利の安い変動金利型で借入金額を目一杯使い切っている場合、全額の借り換えはできない可能性が高くなると想定できることから、固定金利と変動金利の金利差=金利が動かない保険に入っているという認識で対応いただければよろしいのだらうと思います。

住宅ローン金利の概念

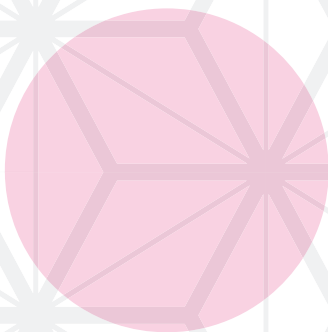
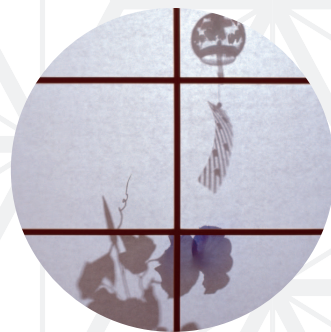


佐藤 益弘 Sato Yoshihiro

●ファイナンシャル・プランナー(CFP®) 一級FP技能士
●住宅ローンアドバイザー
●(株)優益FPオフィス代表取締役

1970年生まれ。横浜市在住。日本大学法学部卒業。
2007年10月より専門家マッチングサイト「マイアドバイザー」(<http://www.my-adviser.jp>)を立ち上げる。





公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会は、京都府下で唯一、宅建業法第74条に基づく京都府知事認定の公益法人であり、ハトマーク(※)をシンボルマークに京都府内約2,700店の会員で構成され、会員は地域に密着して“安心・信頼”をモットーにお客様の住まい探しをサポートしています。(※ハトマークに加盟している不動産業者は全国約10万店、不動産業界の約80%がハトマーク加盟店で、業界最大の会員数を誇ります。)

<http://www.kyoto-takken.or.jp/>

ハトマークサイト京都

検索

- 発行所：公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会京都本部
〒602-0915 京都市上京区中立売通新町西入三丁目453-3（京都府不動産会館）
Tel.075-415-2121(代) Fax.075-415-2120
- 制作：株式会社住宅新報社