

Life
Plan
Advisor

一般社団法人
ライフプランアドバイザー協会

News²⁰²⁴ Letter

1

vol.92

■ 特別巻頭記事

「年頭のごあいさつ」～2030年に向けて～

■ 今月のトピックス

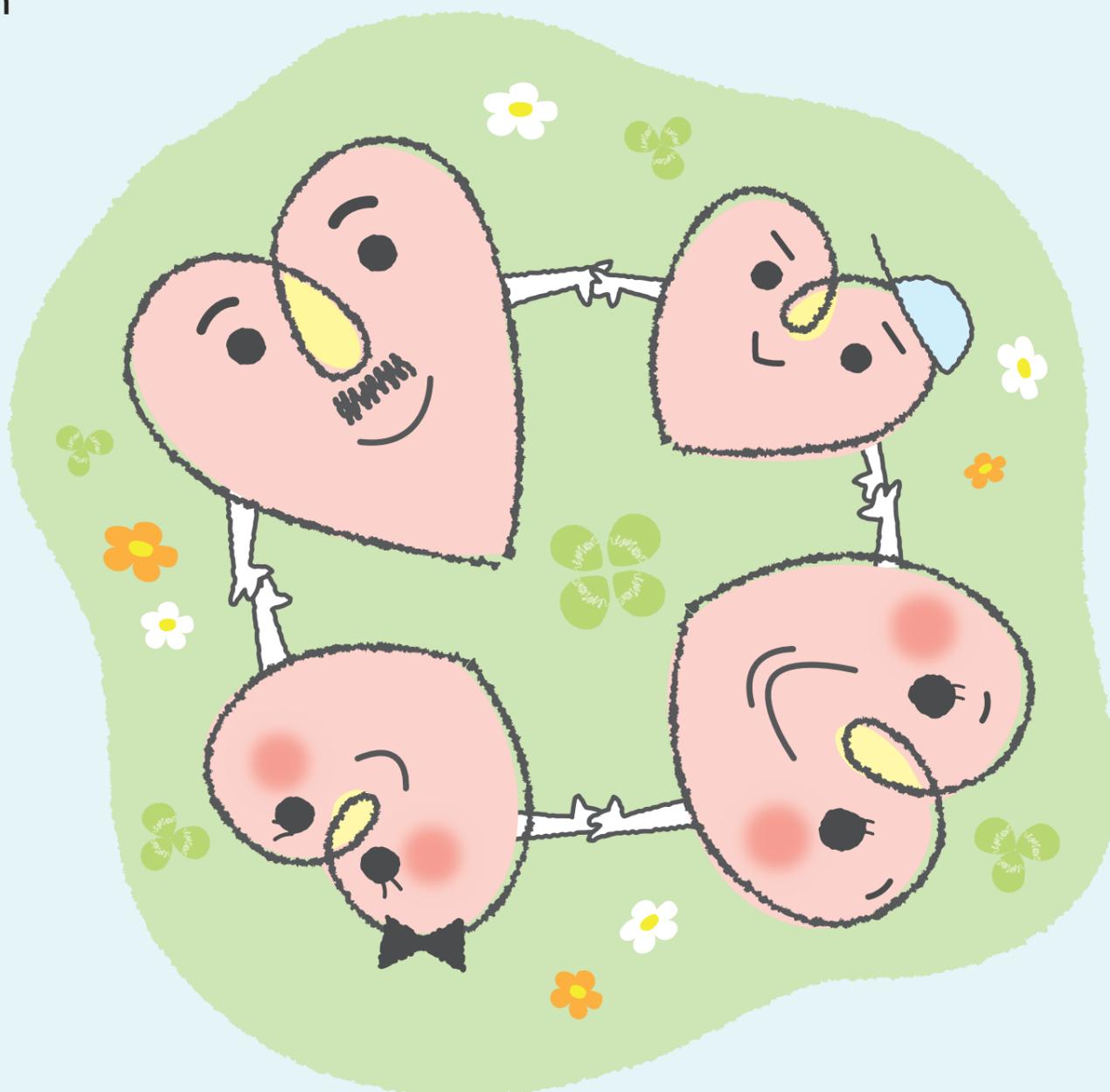
「フラット35子育てプラスは使えるのか!？」～今年の資金計画はここがポイント～

■ お客様向けニュースレター

「フラット35の金利が1%安くなる!？」

■ Information

■ 編集後記



「家族」

特別巻頭記事

「年頭のごあいさつ」 ～ 2030年に向けて～

あけましておめでとうございます。
アフターコロナと呼ばれた2023年が終わりました。
コロナ前とすっかり変わってしまった世の中。
そして、今後10年間のキーワードが見えてきた1年間でもありました。

そのキーワードはずばり「人手不足」「国力の衰退」そして「金利」の3つです。

特に来年2025年から、一気に状態が変化していくと予測できます。
「えっ!もう随分変わったじゃん! これ以上変わるの??」という声も聞こえてき
そうですが、そうなんです。実はここから変化は加速度をつけていきます。

一般的には、2020年からの5年間は変化の前哨戦、2025年以降の5年
間が本格的な変化だと考えます。

○ 80年周期説

経済学者や社会学者は「周期説」を唱えるのが好きですね。
岡崎も嫌いではありません。

しかし、干支や星座のように、世界がまだ交流がなかった時代に作られた暦が
12年周期のように、歴史学者がいうように世の中はある程の周期を持って動い
ているようです。

ちなみに、太陽の黒点周期は11年から12年周期ですし、太陽の活動期と停滞
期の周期は70年から80年ということが証明されていますから、人間の生活には
影響がありそうですね。

そんな中で有名なのが「80年周期説」

これは、気象学者で、気象庁長官も務めた、高橋浩一郎氏(1913～91)は、その
著書『気候変動は歴史を変える』(1994年刊、丸善)で示されている周期説。

もろもろの説明は省きますが、80年周期とは、安定の60年期と、混乱の20年期
で形成されているという見方です。

中心年	日 本	海 外
1620年	1615年：大坂夏の陣→豊臣家が滅び江戸幕府が固まる	1620年：宗主国スペインの金融危機で伊ジェノアの低金利が終焉
1700年	1703年：江戸大地震	1707年：イングランドとスコットランドが合併
	1707年：宝永大地震、富士山噴火→元禄時代の終わり、享保の改革へ	
1780年	1783年：浅間山噴火、天明の大飢饉	1775年～83年：米国独立戦争
	1787年：寛政の改革	1783年：アイスランド・ラキ山噴火、1789年：フランス革命
1860年	1853年：黒船来航	1853～56年：クリミア戦争→ロシア農奴解放など近代化
	1854年：安政東南海地震	1861～70年：イタリア統一戦争
	1855年：安政江戸地震	1861～65年：南北戦争→奴隷制廃止
	1868年：明治維新	1870～71年：普仏戦争→ドイツ統一、フランス第三共和政に
1940年	1931年：満州事変	1933年：ルーズベルト政権、ヒトラー政権が誕生
	1937年：日華事変	1939～45年：第二次大戦
	1941～45年：太平洋戦争	1950～53年：朝鮮戦争
2020年	2011年：東日本大震災	
	2020年：新型コロナ蔓延	

この説を利用するのであれば、新型コロナはちょうど「第二次世界大戦」開戦の80年後にあたります。

そういう意味で終戦の80年後が2025年。GHQの統治がそこから7年です。

まあ、周期説があたるかどうかは置いておいて、少しそんなことを思考の物差しにしてみてもはどうでしょうか？

逆に言えば、そんな変化の前哨戦で工務店業界が、これだけの影響を受けているのはなぜでしょうか？

ちなみに、今の新築住宅のムーブメントが起こったのは「住宅金融公庫」が日本に誕生したことから始まっている。というのは誰も否定できない事実ですよ。国が公庫を作るまで「借金をして家を建てる」という文化はありませんでした。

戦後復興の中で、アメリカからもたらされた資本主義・民主主義の象徴がマイホームであり、国が推進した国策事業が住宅の普及なのです。

その「住宅金融公庫」が誕生したのが「1950年」、今から73年前です。この80年間は持ち家普及が国策だったということです。

そして、この国策が終わろうとしています。

工務店がこの数年もっとも変化の影響を受けた理由。
それは、前の時代にもっとも恩恵を受けた業界が、次の時代の入り口でもっともダメージを受けるということなのです。

○ 年頭の最後に

実は、2021年西洋占星術では、大きな節目を迎えました。
それは、約20年に1度起きる木星と土星の大接近を「グレートコンジャンクション」です。
これまでの約200年は、土の星座(牡牛座・乙女座・山羊座)でグレートコンジャンクションは起こっていました。
それが、2020年12月22日のグレートコンジャンクションは、水瓶座で起き、次の200年間はずっと風の星座(双子座・天秤座・水瓶座)で続くことをとらえて、「風の時代」の始まりとされるのです。

西洋占星術は、「土」エレメントを物質やお金という表現をします。
ちょうど、1800年前後に起こった「産業革命」がその象徴でしょうか。

それに対して「風」のエレメントは、情報・知性・コミュニケーションなどの形のないものの象徴です。

つまり、物欲やお金第一主義が終わり、ものに縛られない生き方や型にはまらない価値観の時代がやってきます。

住宅業界は形を変えていくことになります。
これは避けられない。

でも、住環境を大事にしたい人間の根源欲求はなくなることはありません。
物欲ではない「住宅」という価値観の提供。
それが今年以降の私たちが表現していく方向なのかもしれません。

今月のトピックス

「フラット35子育てプラスは使えるのか!？」

～ 今年の資金計画はここがポイント～

長期金利が上昇し、固定金利が上がった1年でした。
今年も、長期金利はさらに上昇し、短期金利まで上がるのではないかと危惧される1年になりそうです。

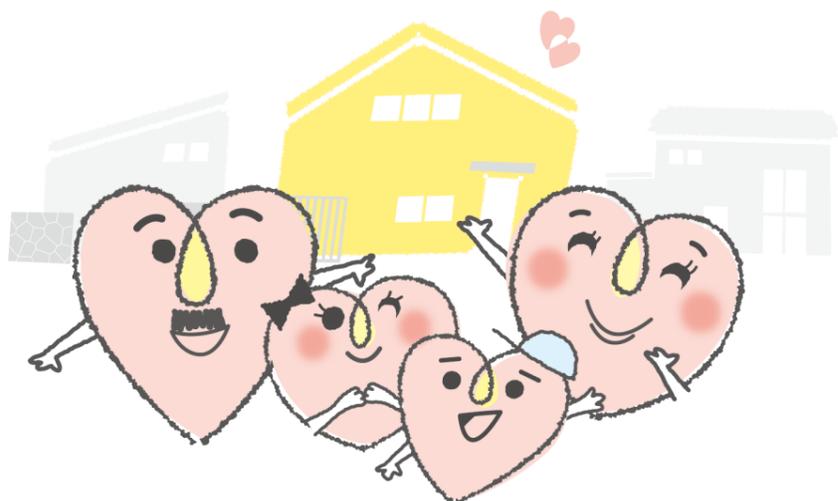
固定金利と変動金利の差が1.5%以上広がり、昨年住宅ローンを借りた人の70%以上が変動金利を選択するという極端な状況でしたが、ここに来て変動金利に対する金利上昇への恐怖を耳にすることが増えてきました。

そうすると、住宅ローンの選択はますます複雑になってきます。

そんな中、昨年の11月に登場したのが「フラット35 子育てプラス」
正直、年度はじめに宣言されていた「子育て支援対策」に明記されていた「子育て世代のための住宅支援」が、半年以上たって、やっと形を表した。というのが本音です。

当然、金利事情が事情だけに、この制度は注目を集めることになりそうです。

制度の概要はご存じだと思いますが、簡単に整理しましょう。



ここに注目!

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラス(仮称)を利用されない場合は、4ポイントが上限です。

ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合 

- 【フラット35】子育てプラス(仮称)で1ポイント ●
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント ●●●
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント ●

= 合計5ポイント ●●●●●

金利優遇率	当初5年間	6~10年目
0.25%	1P	5P
0.50%	2P	
0.75%	3P	
1.00%	4P	

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ

【フラット35】の借入金利から6~10年目 年0.25%引下げ

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で 【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合 

- 【フラット35】子育てプラス(仮称)で3ポイント ●●●
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント ●●●
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント ●
- 【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント ●●

= 合計9ポイント ●●●●●●●●●

金利優遇率	当初5年間	6~10年目	11~15年目
0.25%	1P	5P	9P
0.50%	2P	6P	
0.75%	3P	7P	
1.00%	4P	8P	

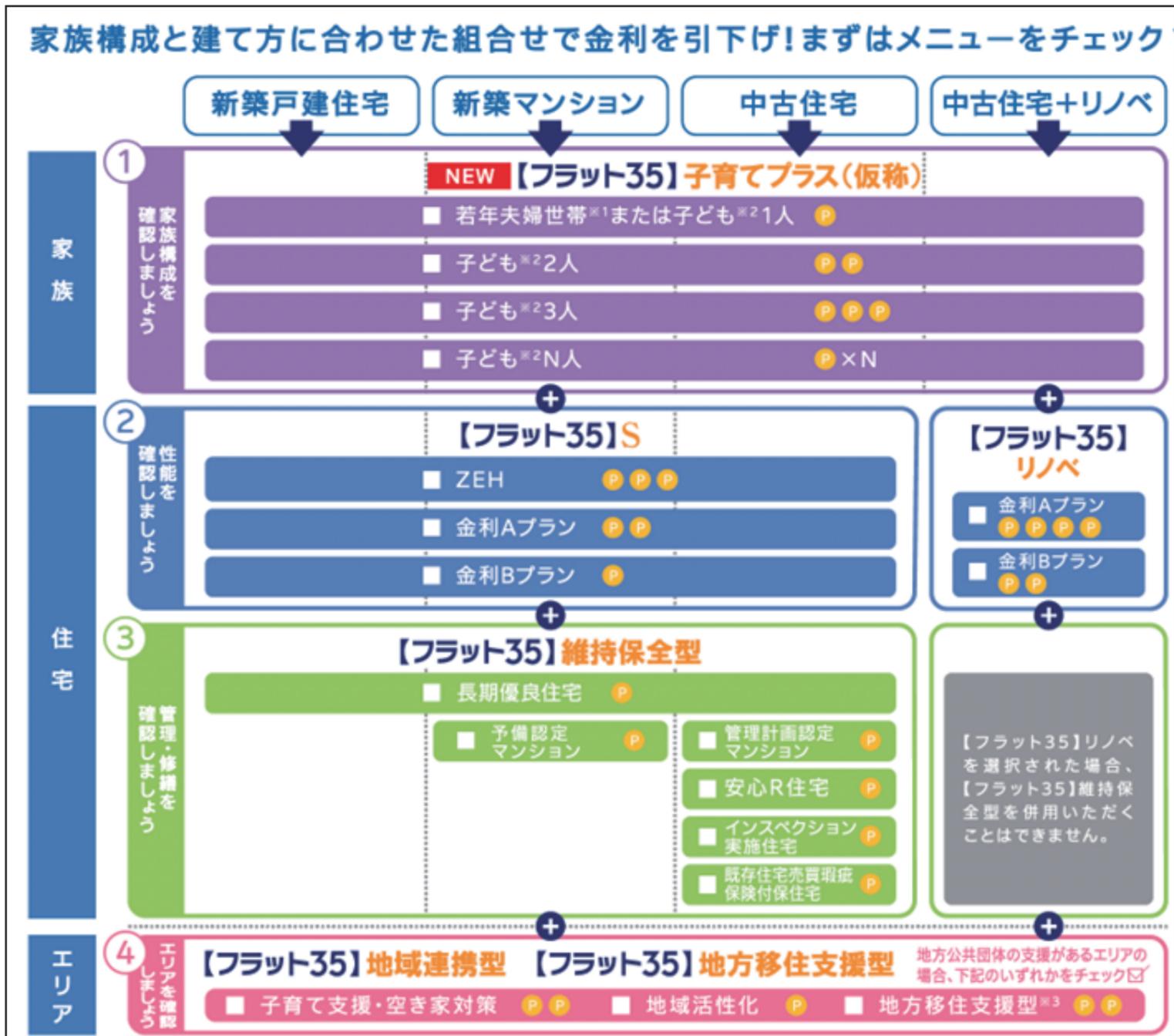
【フラット35】の借入金利から当初10年間 年1.00%引下げ

【フラット35】の借入金利から11~15年目 年0.25%引下げ

簡単に言えば、ポイント制を復活しました。1ポイント0.25%で5年間金利優遇。というルールです。

5年間で使えるポイントの上限は、4ポイント(1%優遇)までですから、4ポイント以上は次の5年で適用されます。

さらに、「子育てプラス」というポイントが新設され、子どもがいる世帯はポイントが稼ぎやすくなりました。



それでは、この制度使うためには、どんな考え方をすればいいのでしょうか？

① ZEHと長期優良

まず、ZEHポイントの3ポイントと長期優良住宅の1ポイントを取りに行きます。これだけでも合計4ポイント。5年間1%の金利優遇を確保できます。

ZEH基準を取るのが難しいという工務店はいないと思います。問題は長期優良住宅の方でしょう。取得するのは問題ないが申請費用も含めてコストがかかります。

しかし、今年「長期優良住宅」は必ずお客様から求められることになります。その理由は、住宅ローン控除

住宅ローン減税の概要について(令和4年度税制改正後)

○ 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

新築/既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽²⁾
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅 ⁽²⁾	3,000万円	0円 ⁽²⁾	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

(1)宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。
 (2)省エネ基準を満たさない住宅。令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。
 (令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

【主な要件】

① 自らが居住するための住宅	④ 住宅ローンの借入期間が10年以上
② 床面積が50㎡以上(*)	⑤ 引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居
③ 合計所得金額が2,000万円以下(*)	⑥ 昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合 等

(*)令和5年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40㎡以上。

現在(2023年11月末)、国交省は現状維持を求めています、法律通りで行けば、ローン上限額が下がります。

土地からの購入の場合、3500万円以上のローンを組むケースも少なくないことから、長期優良住宅の取得をお客様から求められることになるのです。

それでも「コスト面が」と気になる工務店には、

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算案：2,100億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯[※]による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム ^{*1}	
対象住宅	補助額	対象工事	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) <small>※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(浸水危険区域)又は地すべり防止区域と重複する区域に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住区域外」かつ「災害リスクゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水危険区域)又は浸水被害防止区域」で建設されたものうち、3㎡以上の敷地又は1戸あたり2坪で面積1000㎡以上の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために市町村長の勧告に採らなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。</small>	①100万円/戸 ② 80万円/戸 <small>ただし、以下のいずれかに該当する区域に立地している住宅は原則除外 ※ 市街化調整区域 ※ 土砂災害危険区域又は浸水被害防止区域(浸水被害防止区域)又は浸水被害防止区域における浸水想定高30m以上の区域に属する</small>	① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額 [※] ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸 ・その他の世帯：上限20万円/戸 <small>※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸 ・その他の世帯：上限30万円/戸</small>

3 手続き

経済対策閣議決定(R5.11.2) → 事業者登録開始 → 工事着手^{*1} → 申請受付開始 → 交付申請期限(予算上限に達するまで(遅くともR6.12末まで)) → 完了報告期限^{※2}(住宅の規模に応じて、遅くともR9.2末まで)

★ 事業者登録 → 交付申請 → 補助金交付 → 完了報告

※1 新築は基礎工事より後の工程の工事への着手、リフォームはリフォーム工事への着手 ※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)(※2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施
 *2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

この補助金を利用する方法もあります。予算消化で終了ですから、交付申請は早めにする必要があります。

② 「子育てプラス」ポイント

住宅性能だけ担保すれば、4ポイント取得。ここを固めた上での「子育てプラス」ポイントです。

これはお客様の事情によって変わりますが、子どもがいなくても、ご夫婦のどちらかが40歳未満であれば1ポイント取得できます。

また、子どもが生まれていなくても、胎児でも認定が受けられます。
子どもが2人いれば2ポイントを取得でき、6年目以降10年目まで0.5%金利優遇されます。

つまり、当社5年1%優遇、6年目から10年目まで0.5%優遇となりますから、変動金利の金利上昇を心配するお客様にはぴったりな商品となります。

③ 最後に地域連携型・子育て支援

そして最後に、地域連携型が適用できるか確認します。
当社岐阜県の大垣市は、子育て支援が適用になります。
つまり、行政に申請すれば、行政から補助がもらえるだけでなく、2ポイント獲得できるため、さらに6年目から10年目までの金利を0.25%優遇できるので、10年間1%優遇に持ち込むことも夢ではありません。

自社の施工エリアの状況を、確実に押さえておくべきです。
さらに、この制度リノベでも使い得ます。
中古住宅事業を取り組むのであれば、研究し甲斐があるはずですよ。

お客様向けのニュースレター素材としてご活用下さい！

「フラット35の金利が1%安くなる!？」

住宅を検討している方にとって、金利上昇のニュースはあまり気分のいいものではありませんよね。

「金利の上昇を心配したくないので、固定金利がいいのかなー。」
「固定金利と変動金利の差がありすぎて、固定金利に手がだせない。」

こんな方も多いのでは？

昨年の1年は、金利が上昇した1年でした。
2023年初1.68%だったフラット35の金利が年末には2.0%を突破。さらに上昇する気配。

それに対して、変動金利は0.4%前後で金利の上昇はありませんでした。
固定金利との差が1.5%以上。やはり金利の低さは魅力です。

しかし、今年の変動金利も上昇するのではないか?というニュースが流れています。
そうすると「いったいこの先どうすればいいんだ!」と不安になるばかりですね。

そんな中で朗報が飛び込んでみました。

昨年年初から言われ続けてきた、政府の子育て支援政策の一環として、フラット35の金利が優遇されることが決まったのです。

子育て世帯を応援する
【フラット35】
子育てプラス(仮称)
が新登場!

- 子どもの人数等に応じて
金利引下げ
- 金利引下げ幅を
最大年▲1.0%に拡充

少し分かりにくいですが、この制度は、1ポイントごとに、5年間0.25%金利が引き下げになります。

5年間の最大引き下げ幅は1.0%になるので、5ポイント目から6年目から10年目までの金利が0.25%引き下がることになります。

つまり、8ポイント獲得できれば、10年間1%の金利優遇を受けられることができます。

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック (下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ
1 家族 家族構成を 確認しましょう <ul style="list-style-type: none"> NEW 【フラット35】子育てプラス(仮称) <ul style="list-style-type: none"> 若年夫婦世帯^{※1}または子ども^{※2}1人 P 子ども^{※2}2人 P P 子ども^{※2}3人 P P P 子ども^{※2}N人 P × N 			
2 住宅 性能を 確認しましょう <ul style="list-style-type: none"> 【フラット35】S <ul style="list-style-type: none"> ZEH P P P 金利Aプラン P P 金利Bプラン P 【フラット35】リノベ <ul style="list-style-type: none"> 金利Aプラン P P P 金利Bプラン P P 		3 住宅 管理・修繕を 確認しましょう <ul style="list-style-type: none"> 【フラット35】維持保全身 <ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅 P 予備認定マンション P 管理計画認定マンション P 安心R住宅 P インスペクション実施住宅 P 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 P 	
4 エリア エリアを 確認しましょう <ul style="list-style-type: none"> 【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 <ul style="list-style-type: none"> 子育て支援・空き家対策 P P 地域活性化 P 地方移住支援型^{※3} P P 			

NEW チェックした項目の●の数を記入! 合計ポイントに応じて金利を引下げ!

※【フラット35】子育てプラス(仮称)を利用されない場合は、4ポイントが上限です。

ポイント	当初5年目	6~10年目
1ポイント	年▲0.25%	
2ポイント	年▲0.50%	
3ポイント	年▲0.75%	
4ポイント	年▲1.00%	
5ポイント	年▲1.00%	年▲0.25%
6ポイント	年▲1.00%	年▲0.50%

※新しいポイント制度は、令和5年度補正予算が成立した場合に機構がお知らせする適用開始日の発表受付日から適用します。

新築住宅の場合であれば、ZEHで長期優良住宅を建てれば、4ポイント。5年間は確実に1%金利が下がります。プラス家族構成により6年目以降の金利が下がる可能性があるわけです。

金利の動きが心配の中で、全期間固定金利のフラット35の金利が優遇されるのは、住宅を検討されている方にかなり大きな特典になるかもしれません。

ファイナンシャルプランナー 岡崎 充輝
年間100件以上のローン相談・保険の相談、
年間20回以上のセミナーを行う資金計画の専門家。
執筆本に「住宅ローンの相談を銀行にしていけません」
「知らないとヤバイお金の話」等があり、
累計発行部数43万部以上のベストセラーに。



Information

- ニュースレターは協会ホームページにアップしております。
URLは以下になります。ご自由に閲覧・ダウンロードください。
https://www.lifeplanadvisor.or.jp/members_downloadpage

編集後記

新年あけましておめでとうございます。昨年は大変お世話になりました。本年も何卒、よろしくお願い申し上げます。

1月1日は能登地震、2日は羽田空港事故、3日はJR山手線車内で刺傷事件と、災害・事件が連発しました。私の自宅も地震で揺れ、不安は感じました。

東日本大震災の時、私は東京に住んでいて激しい揺れで今のところ人生で最大の生命の危機を経験しました。今回の地震は、この国が地震大国であることを再認識させられる出来事でした。

能登地震で亡くなった方々は、元日に自身が死ぬとは全く思っていなかったでしょう。人災は多少、遭遇を回避できますが、天災はどうしようもありません。

死を意識しないと、生き方も意識できないと常日頃から思っています。いつ死ぬか分からないので、生き方を見つめ直すタイミングなのかなと思わされる年始でした。死ぬタイミングを選べるということは、実は贅沢な事なのかもしれません。

君たちはどう生きてどう死ぬのか。こんな映画があれば観たいですね。

本ニュースレターの全ての情報は、著作権法により保護されています。この情報を、一般社団法人ライフプランアドバイザー協会の許可なく一般公開してはならないものとします。一般公開とは複製・コピー・出版・講演・コンサルティング活動・電子メディア等による配信・オークション等への出品、転売等のあらゆる形式を指します。これに違反されますと、法的措置を取らせていただく場合がありますので取扱いには充分ご注意ください。

発行

LifePlanAdvisor

一般社団法人

ライフプランアドバイザー協会

株式会社ヘルプライフオカヤ TEL 0584- 47 - 7121
〒503-0906 FAX 0584- 47 - 7122
岐阜県大垣市室町1-55 WEB lifeplanadvisor.or.jp