

欧米の金利上昇で変動型の場合は気になる。

国土交通省の住宅市場動向調査では、住宅購入者の借入金調達平均額が上昇傾向にあることがわかりました。戸建て住宅の場合は2017年の場合、約2800万円でしたが21年度は約3400万円に増えています。

住宅価格の上昇と低金利が続いている中で借入れに依存して住宅購入が行われている状態が続いているようです。

住宅ローンの金利には変動型、全期間固定型、固定期間選択型と分けて3種類がありますが、現在の主流は変動型で、住宅金融支援機構の調査ではローン金利の67%が変動型でした。金利水準は歴史的な低さで年0.5%を切る金融機関も多く全期間固定型に比べて金利水準が低く、目先の返済額は抑えられていきます。

変動型の金利は半年ごとに見直される仕組みですが今後、金利が上昇すると支払利息は当然

増えて参りますから金利の上昇は大きなリスクになります。日銀の黒田総裁の任期は、来年度までであり本年中は金利の大幅な上昇は本年中は無いとの予測の方が多くいようですが、参議院選挙や海外の金利動向から、多少の変化があるという予測は立てておかれる方が無難ではないかと思われ

金利上昇のリスクを抑える繰り上げ返済という手段。

元本の一部を前倒して返済することで、将来支払う予定の利息を減らす事が出来ます。「住宅購入時に金利の低い変動型で多めに借入れ、繰り上げ返済を活用する事を前提にしている人もいます」という大手銀行の情報もあります。

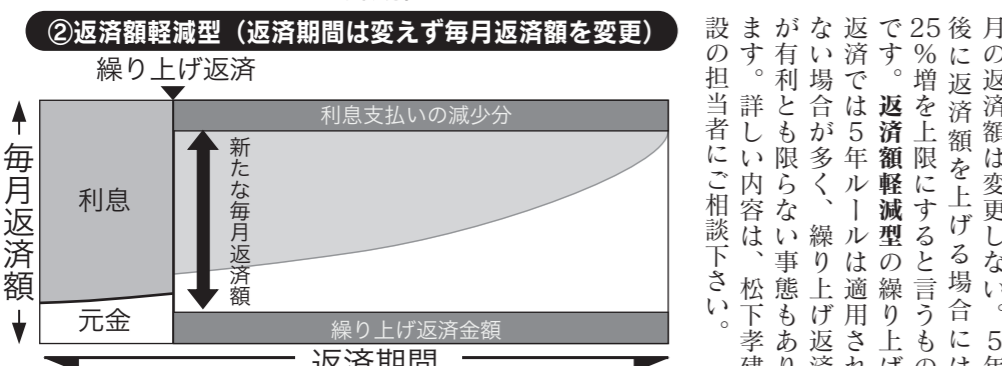
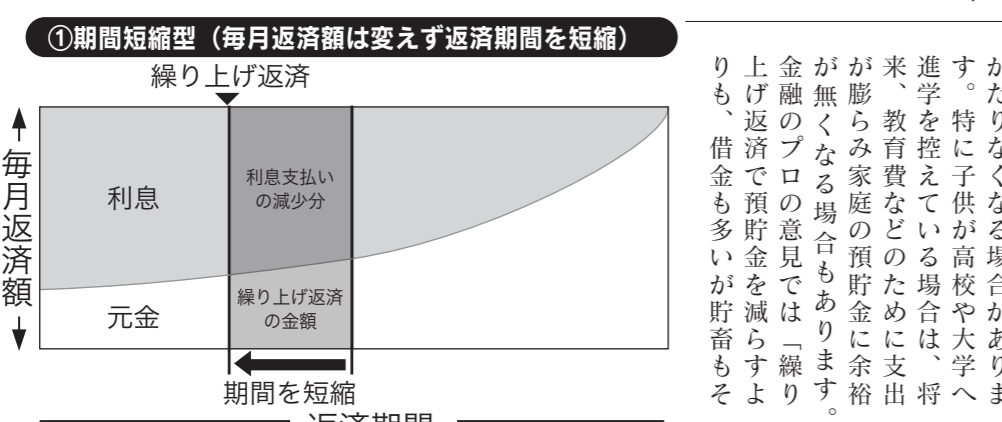
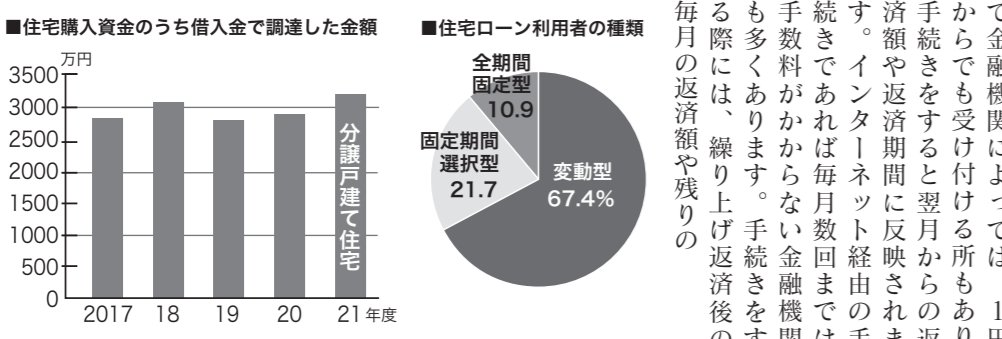
繰り上げ返済は、主に2つの方法があり、毎月の返済は変更しないで、返済期間を短くする「返済期間短縮型」と返済額を減らす「返済額軽減

型」です。

返済期間短縮型は繰り上げ返済した額に相当する元金を先に返済する形になり、その期間の利息を払わないで済みます。毎月の返済額が一定となる元均等返済の住宅ローンの場合は、返済当初は毎月の返済額に占める元金の割合は小さく利息の割合が大きくなります。ローン返済の早い段階で繰り上げ返済をすれば支払う利息の削減効果も大きくなります。

返済額軽減型は繰り上げ返済額を均等に割り振る。

残りの期間全体に均等に繰り上げ返済額を割り振る形になるので毎月の元金の返済が少ずつ減り、その分支払額も抑えられる形になり、返済する総額を減らす効果は期間短縮型に劣りますが、毎月の返済額を抑える効果は、基本的に繰り上げ返済は、基本的に利用者の都合でいつでも出来ます。最低額は1万円から



返済期間短縮型は繰り上げ返済額を減らします。

将来の家計負担を考慮して住宅ローンの繰り上げ返済を行う場合の考え方!

欧米の金利上昇により世界中でインフレが進行する中、日本の低金利はいつまで続く?

返済期間短縮型は繰り上げ返済した額に相当する元金を先に返済する形になり、その期間の利息を払わないで済みます。毎月の返済額が一定となる元均等返済の住宅ローンの場合は、返済当初は毎月の返済額に占める元金の割合は小さく利息の割合が大きくなります。ローン返済の早い段階で繰り上げ返済をすれば支払う利息の削減効果も大きくなります。

返済期間を短縮できるのが一般的です。繰り上げ返済を行えば、確実に返済額は減りますから積極的に実行したいと考えられる方もいますが、家計全般のバランスを考えてムリのない方法で行う事が重要です。

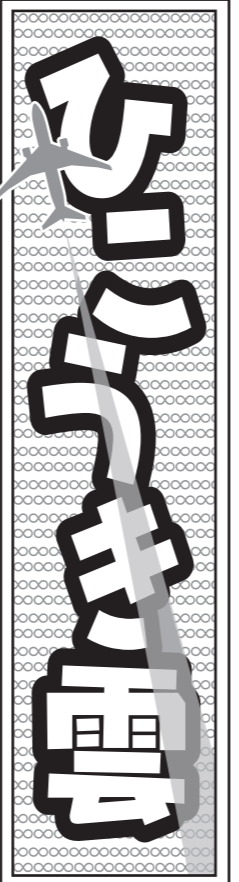
返済期間を短縮できるのが一般的です。繰り上げ返済を行えば、確実に返済額は減りますから積極的に実行したいと考えられる方もいますが、家計全般のバランスを考えてムリのない方法で行う事が重要です。

減税のある期間はローン残高を減らすよりも貯蓄を優先する。

繰り上げ返済には、余裕資金を充てるべきで、繰り上げ返済の失敗例として、本来、失業や収入減少に備えて6ヶ月分程度の生活費を預貯金で確保して置くべきですが、それを下回ると万一の場合お金が入りなくなる場合があります。特に子供が高校や大学へ進学を控えている場合は、将来、教育費などのために支出が膨らみ家庭の預貯金に余裕が無くなる場合もあります。金融のプロの意見では「繰り上げ返済で預貯金を減らすよりも、借金も多いが貯蓄もそ

れなりという余裕を持つておいた方が安全性も高い」と言う話でした。家計に想定外の事態が起きても乗り切れるような貯蓄も確保して置く方が無難なようです。ひとたび期間短縮型の繰り上げ返済をして返済期間を短縮してしまうと多くの金融機関では、再びの返済が難しいようです。変動型ローンの利用者が金利上昇が心配な場合は、固定金利型のローンに借り換えるのも一案と指摘しています。

金融機関の多くは、元均等返済の場合、変動金利型の住宅ローンに、「5年ルール」や「12.5%ルール」を設定。5年間は金利が変動しても毎月の返済額は変更しない。5年後に返済額を上げる場合には25%増上限にすると言うものがあります。返済額軽減型の繰り上げ返済は5年ルールは適用されない場合が多く、繰り上げ返済が有利とも限らない事もあります。詳しい内容は、松下孝建設の担当者に相談下さい。



発行所
松下孝建設
発行人 松下 孝行
編集責任 齋藤 恭誠

■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089

鹿児島市 和楽II展示場 好評公開中!



鹿児島島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウス第二弾です。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。

高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。

ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。



薩摩川内市 新モデルハウス 好評公開中!



松下孝建設『街並みProject』薩摩川内市で人気のある、『一部2階建て』と『スキップフロアのある平屋建て』そのどちらのプランも反映できる区画割り。1つの住宅メーカーだから実現できるお互いの窓の位置や、採光・通風を考慮して設計できる松下孝建設の分譲地は、外観も整った美しい街並みの形成も魅力の一つです。土地・建物は松下孝建設が販売・建築しますので余計な経費を抑えて総予算を迎える事ができます。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089