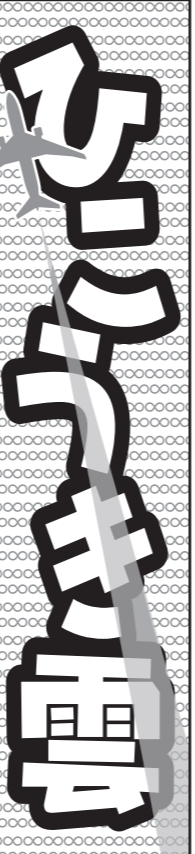


**金利が上がると、どの程度返済額が変わるのか。**

住宅ローン金利は、この10年ほどは、固定型、変動型共に低金利時代が続いてきました。最近では、変動型で多額を借りると、金利上昇時の返済が厳しくなるといわれています。固定型に比べて、一部を固定型にして金利上昇リスクの軽減をはかる人が多くなっています。合計金額4000万円を期間35年で借りた場合を試算して見ると、現在の金利を参考に全期間固定型の金利を年1.445%、変動型の金利を当初年0.47%とし、全期間固定型と変動型、ミックス型と比較してみました。いずれも元利均等返済で、ミックス型は固定型と変動型を2000万円ずつとしました。借入当初の毎月返済額は固定型が12.1万円、変動型が10.3万円、返済期間中の金利が変動型が約5100万円、変動型が約4300万円

# 「住宅ローン・ミックス型」より選択!

**日銀総裁の交代で低金利政策からの脱却が現実味を帯びている今、金利に対する備えが必要です。昨年末の日銀の金融政策修正で、将来の金利上昇を意識する人が増えていきます!**



### 住宅ローンの種類と特徴

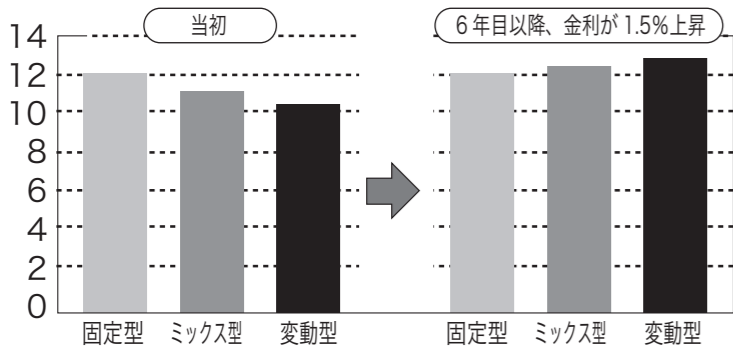
金利タイプ	変動型	全期間固定型
金利水準 (当初の毎月返済額)	低い(少ない)	高い(多い)
金利上昇時の影響	返済額が増加	ない

2つのタイプを組み合わせると金利上昇リスクを調節

**固定期間選択型** 当初数年~10年といった期間の金利を固定、その後は金利の種類を選択

**ミックス型** 変動と全期間固定など、異なる金利タイプを組み合わせる

### 金利変動による毎月返済額の変化例



注) 4000万円を返済期間35年、元利均等返済で借りた場合。金利は全期間固定型は年利1.445%、変動型は、当初年0.47%ミックス型は両方を2000万円ずつ組み合わせたと想定。

### ミックス型は使い方に工夫が必要

固定型と変動型の割合	返済期間
<ul style="list-style-type: none"> <li>資金に余裕があれば、固定型を増やし金利上昇リスクを軽減。</li> <li>資金に余裕があれば、変動型を多くする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>夫婦それぞれで借りるなら、期間や方法も変えられる。</li> <li>変動型の期間を短くすれば、金利上昇リスクを抑えやすい。</li> </ul>

「ペアローン」の片方を返済できるように期間を設定してローンを組んでおけば、教育費の負担が重くなる時期の返済も楽になります。その方法は一方を3年返済の「固定型」、一方を15年返済の「変動型」にして金利の上昇リスクを抑える方法です。

と約800万円の差になります。ミックス型の毎月の返済額は、4700万円と中間に位置しています。金利は上昇すると、仮に変動型の金利が上昇し6年目以降、年1.5%金利が上昇(大手銀

行の過去40年の変動型の返済額は、金利上昇幅の平均が1.5%)すると金利上昇後の変動型の適用金利は年1.5%となり毎月返済額は約1297.8万円と固定型を約6000円上回ります。金利

変行がなければ変動型の返済額は、約5200万円と固定型を約100万円上回ります。ミックス型の場合は毎月返済額は約12.5万円と返済総額は約5160万円と全額を変動型にするよりも影響を軽減できます。

逆に資金に余裕がある場合は、金利上昇が予想されたとき、変動型を繰り上げ返済して、利息負担の増加を抑える事が出来て返済額は当面安定したままです。金利の上昇が想定される場合は、金利の高い固定型の返済を繰り上げ返済することをお勧めします。

住宅ローンの借入額は、年収の7倍が上限といわれています。年収の7倍以下なら金融機関の審査が通りやすいという目安が必要になります。ローンの返済が7倍では足りなくなり、何かトラブルが発生すると返済が出来なくなるからです。住宅を建てた後は固定資産税や修繕費など新たな資金が必要になります。ローン返済を続けながら少なくとも額面月収の5%は貯蓄が可能な余裕が必要といわれます。教育費や老後資金など、当然、生活を継続するために資金は必要だからです。

**最も重要な選択は、本物の省エネルギー住宅を建てる事。**

最後にアドバイスしたいのは、お建てになる住宅の事です。貴重な資金を使って建てる住宅ですから、絶対に失敗しない住宅を建ててください。住宅は建ててしまってからでは、後悔しても遅いからです。住宅建築の計画がございしたら、松下建設にご相談下さい。資金計画・工法解説はもとより建築現場から展示場までご案内し、温熱環境を体感していただきます。ご家族の未来永劫の幸せをお約束いたします。

発行所 株式会社 松下建設  
 発行人 松下拓也  
 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Ⅲ展示場 オープン!

和楽モデルハウス 見学会会場  
鹿児島市中山1578-1

松下孝建設の「循環空調システム」の全てが体感できる画期的な展示場です。松下孝建設が今まで開発してきた技術の集大成とも言える展示場で、いま話題の空気清浄機「エアドッグ」と同等の空気清浄機システムがあらかじめ「給気空調システム」の中に組み込まれているなど、皆様が感じてこられたこれまでの住環境に対する常識が変わる新しい発見があるはず。住宅は「断熱性能」だけがなくても空調を考えないと脳疾患や心臓病から家族を守ることは出来ません。日本型パッシブシステムを鹿児島の気候風土に適合させた、エアコン1台で全館冷暖房が可能な画期的な省エネルギーシステムをご覧ください。



## 鹿児島市 和楽Ⅱ展示場 好評公開中!

和楽モデルハウス 見学会会場  
鹿児島市谷山中央1丁目5031

鹿児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建設とは少し違う趣を感じてください。



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