

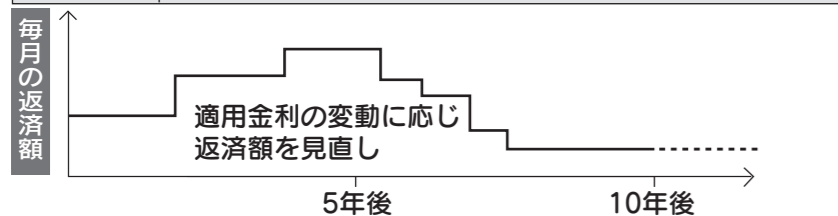
**バブル期以来の株高に沸く
金利の上昇が間近に迫る!**

昨今の株高の影響を受け日銀の景気判断もデフレから、インフレという見方へ変わり、早ければ4月頃から金利の引き上げが始まるのではないかと予測されています。歴史的な低水準を続けてきた変動型住宅ローンにも金利上昇が迫っています。

住宅金融支援機構の直近の調査では、住宅ローン利用者の7割超が変動型を選択しているとのこと。変動型は、通常、半年ごとに設定された基準日に金融機関が適用金利を見直すことになっており、基準日は4月1日と10月1日などで、その後2〜3ヶ月後の返済分から新しい利率が適用されます。図・1の一般的な変動型ローンの場合、金利が見直される度に、ローン残高などを基に毎月の返済額が変わります。図・2のメガバンクや地方銀行の変動ローンは元利均等返済で元金と利息が毎月一定で変わりません。それは、毎月の返済を原則5年で見直す

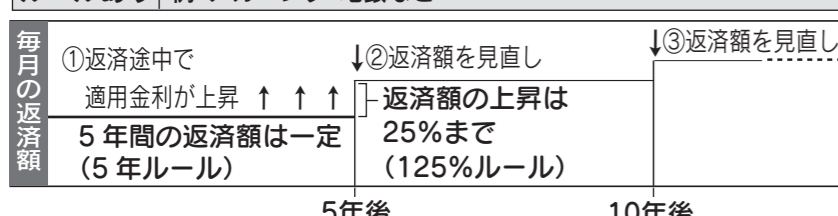
■一般的な変動型ローン

ルール無し 例:SB新生銀行・ソニー銀行・ネット関連銀行など 図・1



■変動型・元利均等返済と「5年・125%ルール」

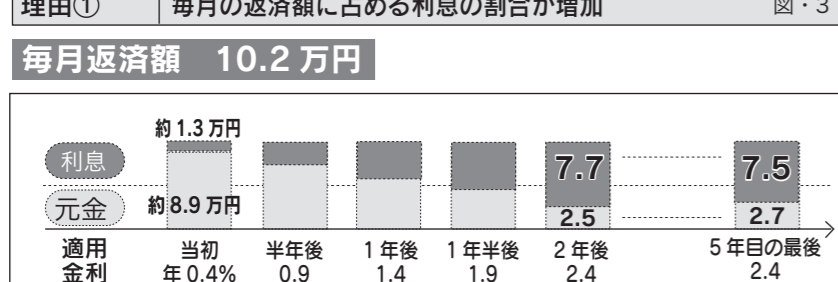
ルールあり 例:メガバンク・地銀など 図・2



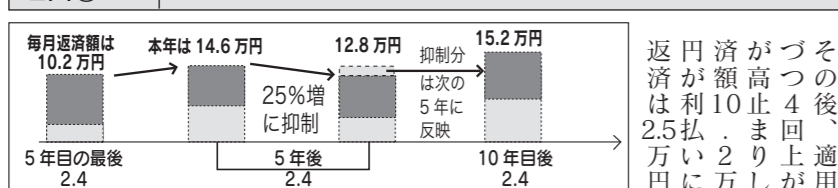
■デメリット：ルールがあると金利上昇時に元金が減らない。

例)4000万円を当初年0.4%の変動金利で借入れ(返済期間35年・元利均等返済)返済開始から2年後まで、半年ごとに金利が0.5%上昇し、125%ルールにより2.4%で高止まりしたとします。

理由① 毎月の返済額に占める利息の割合が増加 図・3



理由② 金利上昇分を5年後に反映しきれないこともある 図・4

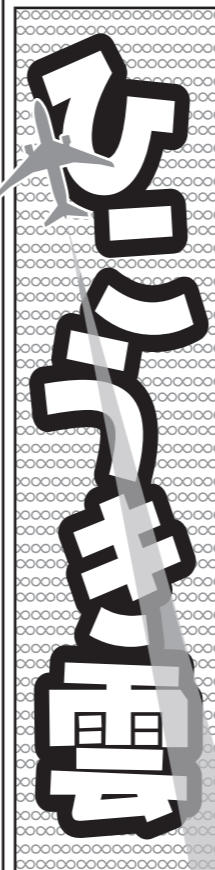


図・3は35年返済で4000万円を借りた場合のシミュレーションです。当初の金利を年0.4%とする。最初の返済額は約10.2万円になります。1回目の返済は元金約8.5万円に利息が約1.3万円充てられました。その後、適用金利が0.5%ずつ4回上がり2.4%に金利が高止まりした時点で返済額10.2万のうち7.7万円が元金に充てられ元金返済は2.5万円しかありません。5年間の返済額は約14.6万円ですが、5年後の返済額は12.8万円に25%増に抑制分は次の5年に反映して15.2万円になります。このように金利の上昇は返済額に反映しきれないことがあり、返済額に占める元金の割合が減少してしまいます。

図・4は、5年間の返済額が10.2万円、5年後の返済額が12.8万円に25%増に抑制分は次の5年に反映して15.2万円になります。このように金利の上昇は返済額に反映しきれないことがあり、返済額に占める元金の割合が減少してしまいます。

金利上昇時の長期金利と金融ルール。

長期間、続いてきた低金利の環境が代わり始め、住宅建築資金を借り入れる金融機関の選択も重要に。低金利時代と金利の上昇時代では、現行の金利やシステムだけで金融機関を決められない？



発行所 株式会社 松下孝建設
 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
 ☎ 0120-079-089



「5年ルール」が設定されているためです。見直しまでの5年間は途中で金利が変わっても毎月の返済額は変わりません。

5年後の返済額の見直し時に、新たな利率とローン残高、残期間で再計算し返済額の変更がおこなわれます。

毎月返済額を増やさなければならぬ場合は、25%増を上限とするというルールがあり「125%ルール」といいます。

「損得勘定」は当然のこと
先を見据えて正しい選択。

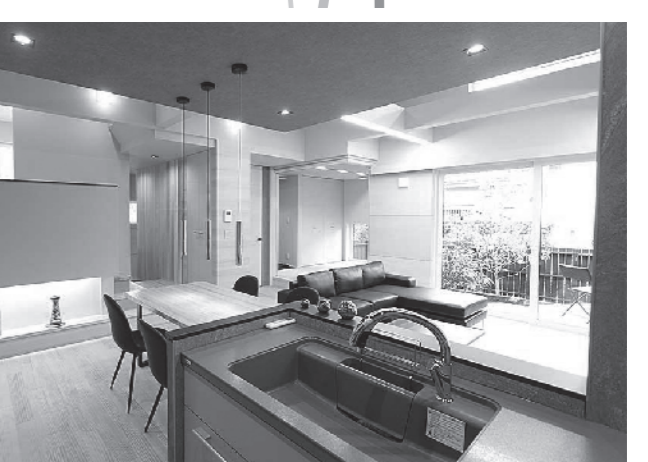
金利の動向は、常に変更し難くはありますが、現在、金利の上昇機運ですが、当然金利が下がるともありません。住宅ローンも「フラット35」などの住宅金融支援機構の定額支払いから、現行の金利による通常の変動型住宅ローンもあります。メガバンク・地銀の「5年・125%ルール」の変動型などがあります。変動型で金利上昇時に返済額を増やしたくない場合には、繰り上げ返済が選択肢になります。また、借入れ銀行との間で条件が借入れ額、途中で定額型の借入れに変更可な場合もあります。

このように長期金利には、当初と最終局面で全く異なる意外な結果が出てくることもあり、注意が必要で、松平建設にご相談ください。

鹿児島市 和楽Ⅲ展示場 好評公開中!!



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。



薩摩川内平屋モデル 好評公開中!!



平屋タイプの省エネルギー「循環空調」システム住宅。
 「エアコン1台」で「全館冷暖房」を行う省エネルギー住宅、更に「循環空調」システムには、空気清浄器がビルトインされています。いま話題の「空気清浄器」は一室のみの空気清浄器ですが、ビルトイン型空気清浄器は、各居室に清浄空気を供給すると共に、室内空気を快適な温度でしかも綺麗な空気で空調します。松下孝建設の最新式の「循環空調」システムは、平屋建築でも有効に働きます。展示場の周囲は、松下孝建設の分譲地ですから、併せて土地もご覧頂けます。薩摩川内市の「新展示場」にご期待下さい。

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