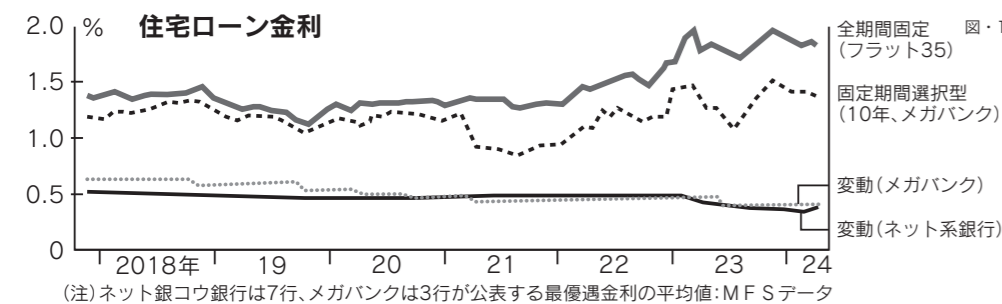


**日銀が金融政策変更後、一ヶ月を経過し、金利変動の動きも。**

住宅ローンは、半月ごとに金利を見直す変動型と金利が変わらない固定金利型の2種類があります。変動型は基本的に短期金利で、固定型は長期金利と連動しています。これから日銀の金融政策の影響を受けるのは、新規に住宅ローンを借りる方とすでに変動型を借りている世帯です。特に変動型は、金利変動で返済中の支払い負担に影響があるの、将来に備えて金利見直しのルールや返済額の変更ルールを把握しておく必要があります。

変動型では、各金融機関が短期金利の一定幅の金利を上乗せした基準金利を決めて、個人の信用力に応じた優遇幅を差し引いて適用金利を決めるのが一般的になっています。したがって基準金利の目安となる短期金利の設定が銀行によって違っています。それは、金融機関によって短期プライムレート(短プライ)を選択している銀行と共に



住宅ローン変動型を借りている人の金利見直しと返済額の変更ルール例 図・2

基準金利の目安	金利を見直す基準日	月返済額の変更期間※	「5年・125%ルール」
三菱UFJ銀行	毎月1日	基準日翌々月から	あり
みずほ銀行	4月1日	7月分から	
	10月1日	1月分から	
短期プライムレート	4月1日	7月分から	
三井住友銀行	10月1日	1月分から	
住信SBIネット銀行	4月1日	7月分から	なし
	10月1日	1月分から	
楽天銀行	2月1日	4月分から	
東京銀行	8月1日	10月分から	
ソニー銀行	5月1日	7月分から	なし
	11月1日	1月分から	
SBI新生銀行	5月1日	7月分から	
様々な市場金利や他行との金利など	11月1日	1月分から	

(注) 元利均等返済で、ルールは原則、※「5年・125%ルール」がある場合やボーナス返済を設定している場合は時期がずれる金融機関がある。

普通預金と定期預金の金利例 図・3

3メガバンク	定期預金		
	1年	2年	3年
3メガバンク	0.02%	0.025%	0.015%
楽天銀行	0.02%		
ソニー銀行	0.02%	0.025%	0.1%
SBI新生銀行	0.03%	0.1%	0.35%

(注) 金利は年利で表示。各種プランを利用しない通常のケース。SBI新生銀行の定期預金は「ワードライフレット(定期預金30(インターネット限定))」

個人向け国際変動10年の主な内容 図・4

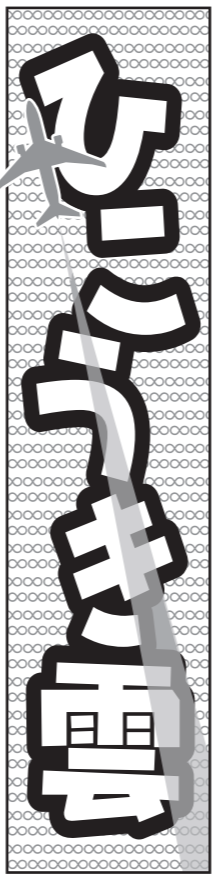
金利	金利の決まり方	購入単位	中途換金
0.5%	新設10年分の借入利率×0.66	最低1万円から1万円単位	発行後1年過ぎれば可能※

(注) 金利は発行日より5月発行分。金利の下限は0.05%。※重定2回の利率×0.79685を差引く

# 金利上昇、住宅ローン返済条件の確認。

**日銀のマイナス金利政策・解除後、一ヶ月を経過し、住宅ローン金利変更が始まっています！**

住宅ローンの動向ばかりではなく、日常生活での家計管理の備えも重要になります。



スワップを選択する銀行があるから、基本になる金利が異なるからです。3メガバンクや地銀、住信SBIなど多くの銀行は、短プライを目安にするのに対し、楽天銀行は東京銀行を間取り引き金利(TIBOR)を、ソニー銀行はスワップ金利を選択しています。短プライは優良企業向けの貸出金利で、各銀行が独自に金利水準を決めます。TIBORやスワップ金利は銀行間で資金のやりとりをする場合の市場金利で、金融政策の影響を短プライに比較すると受けやすい面も指摘されています。一営業日、営業コストや収益、金融情勢等を踏まえて決めるとしています。金利を見直す基準日と見直せる時期も銀行間で異なります。例えば、三井住友銀行は毎月1日、みずほ銀行は4月1日、ソニー銀行は5月1日、SBI新生銀行は5月1日、楽天銀行は2月1日、東京銀行は8月1日、住信SBIネット銀行は4月1日、三井住友銀行は10月1日、みずほ銀行は10月1日、三菱UFJ銀行は毎月1日です。

銀行は、4月1日と10月1日に適用金利を決めて4月は7月の返済から、10月は1月分の返済から反映する。という方法をソニー銀行の場合は、5月1日と11月1日を基準として、それぞれ7月分と1月分の支払いから反映されます。但し、三井住友銀行や地銀の多くは月返済額の変更を原則5年ごとに行う「5年ルール」を採用しているため、直ぐに月額返済額が増えるとは限りません。返済額が急に増えないように「125%ルール」も適用されています。ソニー銀行やSBI新生銀行は5年・125%ルールをもうけていませんから、変動型の利用者は、自分の契約事項を確認しておかれる必要があります。必ずしも「5年・125%ルール」が有効な場合ばかりではありませんから、確認の上で「繰り上げ返済の資金を確保すべき」とフィナンシャルプランナーは指摘しています。

メガバンクの普通預金は、従来の20倍の0.02%に金利が上昇し、定期預金も上昇しましたが、ネット銀行の高金利は、SBI新生銀行は、通常コースの普通預金金利を0.03%に引き上げ、ネット専用の定期預金で5年ものは0.5%に引き上げています。ただ、預金金利が上がったとしても金利は未だに低金利のままです。5年定期で100万円を0.5%で預けても利息は年5000円に止まっています。選択肢になる

住宅ローン以上に、金利解除の影響を受けた預金金利。メガバンクの普通預金は、従来の20倍の0.02%に金利が上昇し、定期預金も上昇しましたが、ネット銀行の高金利は、SBI新生銀行は、通常コースの普通預金金利を0.03%に引き上げ、ネット専用の定期預金で5年ものは0.5%に引き上げています。ただ、預金金利が上がったとしても金利は未だに低金利のままです。5年定期で100万円を0.5%で預けても利息は年5000円に止まっています。選択肢になる

一月、開始の少額投資非課税制度(NISA)の活用。本年の一月にスタートした少額投資非課税制度(NISA)は、元本が一定の限度額まで運用益が生じれば、課税されないという制度です。NISAは、日本証券業協会によると口座開設数は2月に53万件と一ヶ月平均で18万件の割合で伸びています。ただ金利の上昇は株主にとってプラスの影響を与えるので、下ぶれリスクにも注視する必要があります。金利の上昇には、マイナスイタ状況にも目を向ける必要があります。松下孝建設は、地元の工務店として最高の住宅を建てていただくことなるといっています。住宅相談ください。親身になって最高の回答を差し上げます。

発行所 松本建設  
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



## 松下式「循環空調システム」モデルハウスが鹿屋市に完成！

松下孝建設が開発し、多くのお施主様に指示されてきた松下式「循環空調システム」のモデルハウスが鹿屋市に完成いたしました。このシステムは、エアコン1台で暖冷房が可能のほか、TV広告の「エアドック」と同等システムが空気清浄機としてビルトイン搭載されており、室内空気が循環すればするほど清浄化するという優れた「循環空調・空気清浄」システムです。

松下孝建設の構造躯体は、国土交通省の外郭団体が主催する日本の高性能・省エネルギー工法の表彰制度「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」の大賞を2度受賞している優れた工法です。

是非、ご家族の皆様と共に鹿児島島の住宅の進化と共に、最新の住宅工法の快適性を体感してください。



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