

**住宅ローン控除が縮小の見通しとなっています。**

自民・公明の与党は、12月に税制改正大綱を決定する予定で、支払う利息額よりも控除額の方が多い場合がある住宅ローン控除について見直しを行う見通しです。控除額や控除率のある方を是正し、具体的には「1年間に実際に支払った金利が1%のどちらか低い方を控除率として適用する」など複数の案が対象になっているようです。

新しいルールの適用は早ければ「2022年4月から適用する」のか、すでに住宅ローン控除を受けている人に適用するか」と共に今後詰められる予定です。

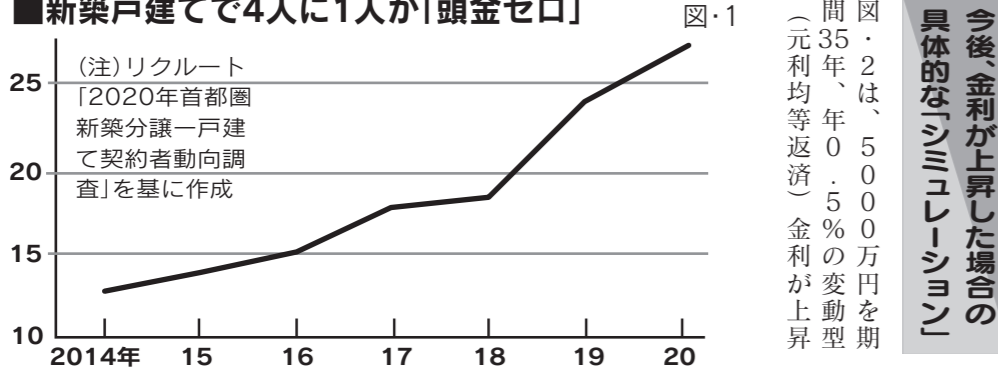
政府税制調査会の土井文朗委員(慶応大学教授)は「住宅ローンの返済計画に影響するため考慮すべき点が多く、適用は難しいのではないか」という見方を示しています。会計検査院は19年住宅ローン控除について「必要がないのに住宅ローンを組んだり、控除の適用期間が終

**なぜ、頭金無しで住宅ローンを組む人が増えているのか?**

歴史的な低金利で毎月の返済負担が軽くなっているのに、住宅価格の上昇を受けて、家を売却してもローンが残る懸念が薄らいでいるため、住宅ローン控除を利用して「控除額が利払い額を上回るケース」もある事が大きいようです。しかし家計に余裕が乏しい状態でローンを組めば、返済に行き詰まるリスクもありました。リクルートが2020年に首都圏の新築分譲一戸建て住宅を購入した人に自己資金の金額を聞いたところ、

**住宅ローン金利の大幅な低下も背景になっている。**

日銀の大規模金融緩和と政策と銀行間の競争激化で適用される金利の低下が進み、11月の変動金利はメガバンクで0.4%前後と、この10年で半分程度になっていました。専門家は「高額物件でも毎月の返済額が現在住んでいる賃貸住宅の家賃とあまり変わらない金額になっており、負担が少ないと考える、頭金無しで購入するケースが多くなっている」と話しています。



**■変動金利型で金利が上昇した場合の返済額の試算**

●5000万円を期間35年、0.5%の変動金利、毎月返済(元利均等返済)で借る場合の例。

図・2

	毎年0.1%上昇		毎年0.2%上昇	
	毎月返済額(総返済額見込み)	期間中の金利水準	毎月返済額(総返済額見込み)	期間中の金利水準
返済1~5年目	約13万円(5783万)	0.5→0.9%	約13万円(6132万)	0.5→1.3%
6~10年目	14.1万円(6109万)	1.0→1.4	15.3万円(6836万)	1.5→2.3
11~15年目	15.1万円(6302万)	1.5→1.9	17.5万円(7270万)	2.5→3.3
16~20年目	15.9万円(6492万)	2.0→2.4	19.2万円(7726万)	3.5→4.3
21~25年目	16.8万円(6552万)	2.5→2.9	21.6万円(7875万)	4.5→5.3

(注) 毎月返済額は変動金利型住宅ローンの「5年ルール」を考慮。総返済額見込みは5年ごとの各期間の最終年時点、その後は最終年時点の金利水準を維持すると仮定した場合。ファイナンシャルプランナーの概算による試算で金額は概算。

# 頭金無し住宅購入に総返済額増加リスク。

**住宅ローン控除、縮小の見通しで住宅購入、頭金無しの「リスク回避」の参考に。**

住宅を購入する際に頭金無しで住宅ローンを組む人が増えています。

「ゼロ」と回答した人が25%を超えていたとされており、「4人に1人」が頭金無しで住宅を購入していることがわかりました。

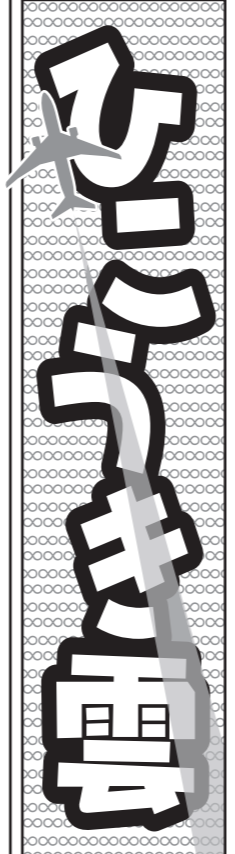
新築マンションの場合は「頭金0%」の割合は16%、「頭金5%未満」「5~10%未満」と合計すると頭金1割未満の人は55%と過半数を占めています。物件価格の上昇で、頭金の割合が押し下げられた面も大きく影響しているようです。

今後金利が上昇した場合の具体的な「シミュレーション」

図・2は、5000万円を期間35年、年0.5%の変動型(元利均等返済)金利が上昇する際の返済額を試算したものです。金利が毎年0.1%上昇すると返済額は、当初の13万円から6年目以降は約14.1万円、11年目以降は約15.1万円になります。一般的に変動型(元利均等返済)は金利が上昇しても毎月の返済額を5年間据え置く「5年ルール」、5年後に上げる際には25%増までとする「125%ルール」があり、毎月の返済額が増える心配は少なく、注意しなければならぬのは完済までの総返済額です。当初は、約5500万円ですが、5年目には5783万円、10年目は6109万円と増えます。

元利均等返済の毎月返済額は一定で元金返済額と利払い額の合計額。

金利が上がると毎月の返済額に占める利息の支払い割合が増え、元金の割合が減り、元金の返済ペースが遅れる分、総返済額が増えます。25年経過時点では、6552万円になります。年0.2%の場合は、更に増えます。金利が急上昇し「5年ルール」「125%ルール」の毎月返済額では、期間内に完済できない場合は、最後に一括返済が求められます。「変動型を頭金無しで借りる場合は、手元資金に余裕があり、金利上昇時に対応できる事が条件になります。リスク管理にも「松下建設」は最善のアドバイスを致します。



発行所  
株式会社 松下建設  
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!

和楽II WAKURAKU II

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!

薩摩川内市 新モデルハウス

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・建物を松下孝建設が販売・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。

## 始良『H2V』展示場 購入申し込み受付中!

始良市宮島町56-10 付近 始良 [V2H] モデルシステム搭載。感染症を提言できる循環空調システムと相乗効果のある設備。鹿児島に家族の日常と健康を守る家が完成しました。

2020年からは、自活エネルギー住宅の本格的なZEH(ゼッチ)の時代を迎えます。

『V2H』住宅は、太陽光発電を軸に「自活エネルギー住宅」を実現。住宅とEV自動車が連結し、家庭用蓄電池の10倍以上の蓄電能を持つEV自動車が、停電時等の家庭用電源としても機能します。松下孝建設がご提案する近未来型の自活エネルギー住宅を是非ご体感ください。

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