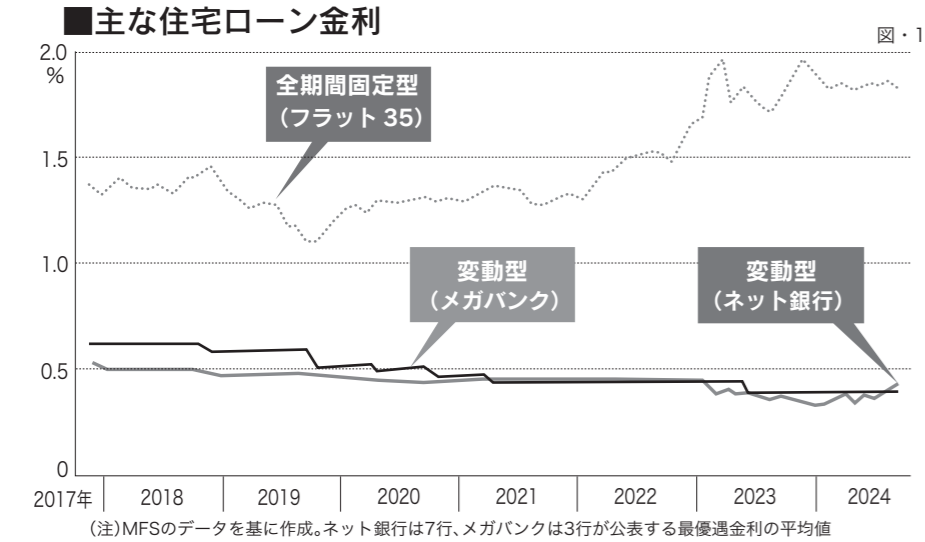


住宅ローンに迷ったら、変動型と固定型をミックスする選択肢も?

住宅ローンには、借入れ当初の金利が完済まで続く「全期間固定型」と短期金利の動向に応じて「半年ごとに金利を見直す変動型」があります。短期金利の場合は、市場の景気判断によって金利が上下しますが、景気が悪いときには金利が安く、景気が上向きになると金利も高くなります。直近の変動型の金利は大手行の最優遇金利で年0.3%から0.4%、ネット銀行の場合は0.3%以下の場合もあり、全期間固定型は住宅金融支援機構と民間銀行が提携している「フラット35」で年1.8%、日銀が政策金利を0.25%に引き上げたことに伴い、メガバンクや地方銀行、ネット銀行などが短期プライムレートを引き上げましたが、それでも現在、金利の低い変動型を選択している方が8割弱を占めています。多くの金融機関は10月に基準金利を変更し、個人の信用力等



■住宅ローン金利タイプ別に見た特徴 図・2

	適用金利	金利上昇時の返済額	金利下落時の返済額
変動型	半年ごとに 見直し	増える	減る
全期間 固定型	完済まで 一定	変わらない	変わらない
ミックス型	変動部分は半年ごとに 見直し※、固定部分は 返済期間中は一定	変動部分は増え、 固定部分は変わらない	変動部分は減り、 固定部分は変わらない

(注)※は一般的な例

■金利上昇局面での主な金利タイプ別の返済額イメージ 図・3

前提：4000万円を期間35年で元利均等返済で借り、金利は全期間固定型が年1.9%、変動型は当初年0.4%で6年目と11年目に1.5%ずつ上昇。ミックス型は両方を2000万円ずつ借り入れ

金利タイプ	月返済額(金利上昇による増加額)			返済総額
	1~5年目	6~10年目	11年目~	
変動型	10.2万円	12.5(2.3)	14.7(2.3)	5732
ミックス型	11.6万円	12.8(1.2)	13.9(1.1)	5605
全期間 固定型	13.0万円	13.0	13.0	5479

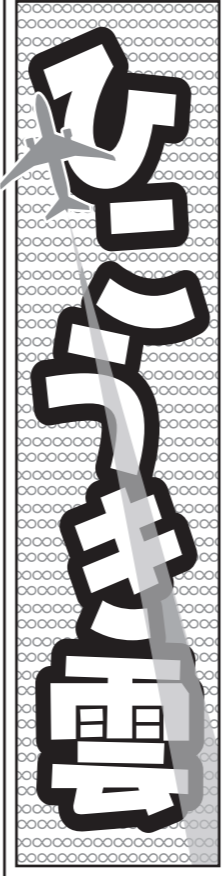
(注)金額は概算です。

無理の無い将来予測で、ミックス型の活用も選択肢!

住宅ローン全額を全期間固定型にした場合は、金利上昇による返済額は回避できませんが、10年間の月額返済はミックス型よりも多くなります。4000万円では、固定型の月額返済が13万円とミックス型の5年目までの返済額11.6万円や10年目までの返済額13.0万円を上回ります。金利上昇で変動型の返済額が増え、固定型の返済額が増え、変動型の比率の工夫が必要という長丁場では、簡単に予測できませんが、シミュレーションでは不利に思える「全期間固定型」が返済総額では有利になる予測です。ミックス型の選択でも、余力があるときに変動型の早期返済を行うなど、総返済額を圧縮する工夫で、有利なローンを組み合わせることも可能です。新築計画がある場合は、松下孝建設にご用命ください。

住宅ローン「ミックス型」の検討!

変動型、全期間固定型、ミックス型など、住宅ローンの選択肢は、三種類あります。金利の上昇が気になり、しかも住宅ローンの選択にも迷っている時は、基本に戻る必要があります。



発行所
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
FAX 0120-079-089



を考慮して決める適用金利を上昇させる見通しです。変動型と固定型をミックスして借りるミックス型は、現在では2割程度しかありませんが、メガバンクからネット銀行まで「変動型の金利引き上げが目立ち始めれば、ミックス型の需要が高まる」と予測しています。ミックス型は、1人の契約者が変動型と全期間固定型の金利タイプと異なるローンを組み合わせることで、変動型が半年ごとに金利を見直すため金利上昇で返済額が増えないので、変動型だけよりも金利上昇時の負担増を抑える事が可能になります。

鹿屋モデルハウス グランドオープン!!



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「エアードック」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