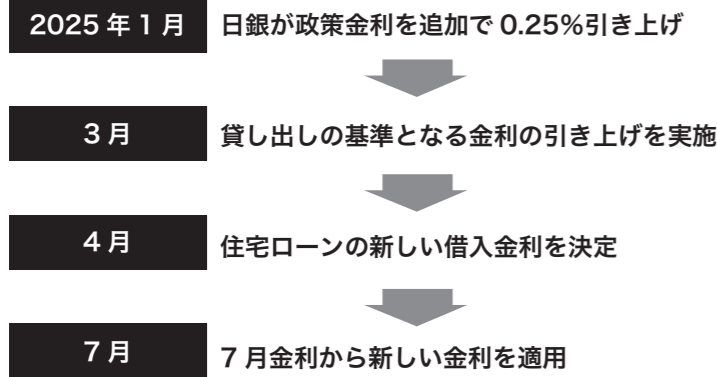


変動型で住宅ローンを借りている場合は、5年ルールの有無も確認！

5年ルールがある金融機関の場合、毎月返済額が増えるのは6年目、11年目、16年目といった5年ごとの節目の年から、それまでは、毎月返済額の内、利息分の割合が上がるが、返済額そのものは変わらない。6年目11年目などにその時点の適用金利とローン残高、残りの返済期間で再計算し、その後の5年間の返済額が決まります。毎月返済の増加率を最大25%までに抑える「1.25%ルール」もありえます。5年ごとの節目の年になるまで毎月の返済額が変わらないため、適用金利が上がっても当面は家計の負担増が実感しにくい面があります。返済に支障が出ないかどうか、金融機関から半年ごと「返済予定表」を確認しておく必要があります。返済予定表には、住宅ローンの借入日や借入額が記載されていますから、これらの情報を活用してシミュレーションサイトで試算しておけば返済ま

■借り入れ中の住宅ローンに日銀の追加利上げが、反映される流れ 変動型の一般的なケース



■変動金利が上昇した場合の毎月返済額・総返済額の変化

借入金	返済期間	金利の上昇時期		返済額(万円)	総返済額(万円)	増加分(万円)	
		返済2年目	3年目				
借入金4500万円 (注文住宅の全国平均) 当初の毎月返済額は11.5万円 返済額は4820万円	2年目	0.55%	0.15%	11.8	4940	120	
		0.8%	0.4%	12.3	5130	310	
	3年目	1.05%	0.65%	12.9	5330	510	
		1.3%	0.9%	13.5	5540	720	
	借入金3000万円 当初の毎月返済額は7.7万円 返済額は3220万円	2年目	0.55%	0.15%	7.9	3290	80
		3年目	0.8%	0.4%	8.2	3420	210
借入金6000万円 当初の毎月返済額は15.3万円 返済額は6430万円	2年目	0.55%	0.15%	15.8	6590	160	
	3年目	0.8%	0.4%	16.5	6850	420	

(注) 住宅支援機構「フラット35資金計画シミュレーション」により試算。月額返済は「5年・1.25%ルール」を適用。金利上昇後は一定と仮定。金額は概数

新しい方が得な状態のことで、借入金額が大きくなるほど金利負担は重くなります。

国土地交通省によると注文住宅を購入した人のローン借入額は、全国平均で4447万円、平均的なケースで借入額は4500万円、返済額は6年目から毎月返済額11万5000円の返済額が6年目から3000円増え、日銀の1%の利上げを想定して3年目以降の適用金利を1.05%まであげて試算した場合、6年目からの毎日返済額は12万9000円になり、総返済額は5330万円まで膨らみ、510万円の負担額になります。今回の日銀の金利上げによる適用金利の上がるのは7月頃になる加性が、多く多くの金融機関は政策金利と同じ幅だけ貸し出し基準となる金利を引き上げます。住宅ローンの基準金利となる4月1日、10月1日といった基準日に金利が見直されその2ヶ月後の返済分から金利が上がりやすくなります。

新築に建築する場合もフラット35等選択肢は多岐にわたります。又、先月号でご案内しました「GX志向型」の160万円補助金事業などの利用や経費を削減して住宅性能だけをGXレベルで建てるなど、様々な方法論がありますから、住宅建築をお考えの場合は、金融機関との連携で詳しいローン計算をお示し、展示場見学がてら、松下建設にご相談ください。

変動型で住宅ローンを借りている場合は、5年ルールの有無も確認！

でにどれくらい金利が上がると毎月返済がどの程度増えるかなどの程度把握が出来ます。将来の収入見直しや教育費などの支出が増える時期と照らし

合わせて返済が厳しくなる可能性があれば、繰り上げ返済や家計支出の見直しに取りかかる時期に来ていることを認識すること切っ掛けになるかも知れません。

減税による借得は、ほぼ喪失状態になると指摘されています。ネット銀行には、5年ルール

住宅ローンの利上げの影響を考える！

負担増はどれくらいになるのか「5年ルール」で試算してみるとある程度の把握が可能。

同じローン残高でも、残りの返済期間が長いと利上げによる毎月返済額や総返済額の影響が大きくなる。



はありませんで、適用金利が上がると毎月返済額が増えることになり、5年ルールがある場合よりも総返済額は少なくなります。

5年ルールの有無は、金融機関ごとにきまっております。付けた外しというよう都合は行けません。

今までは、金利安で「借り得」状態が続いてきましたが、今後日銀の利上げが続くようであれば控除率が1%の人も支払い金利が減税メリットよりも大きくなります。「借り得」とは、年末の住宅ローン残高の一定割合を所得控除等から差し引く住宅ローン減税によって変動型ローンが事実上マイナス金利になっていた状況のことで、手持ち資金があっても繰り上げ返済

借入金額が大きくなるほど金利負担は重くなります。

国土地交通省によると注文住宅を購入した人のローン借入額は、全国平均で4447万円、平均的なケースで借入額は4500万円、返済額は6年目から毎月返済額11万5000円の返済額が6年目から3000円増え、日銀の1%の利上げを想定して3年目以降の適用金利を1.05%まであげて試算した場合、6年目からの毎日返済額は12万9000円になり、総返済額は5330万円まで膨らみ、510万円の負担額になります。今回の日銀の金利上げによる適用金利の上がるのは7月頃になる加性が、多く多くの金融機関は政策金利と同じ幅だけ貸し出し基準となる金利を引き上げます。住宅ローンの基準金利となる4月1日、10月1日といった基準日に金利が見直されその2ヶ月後の返済分から金利が上がりやすくなります。

川内モデルハウス 好評公開中!!

和楽 WAKURAKU

快適性と共に、優れたデザイン性にもご注目ください！

平屋住宅でありながら「スキップフロア」など、他では見かけることが出来ない印象的なデザイン性の展示場が完成しました。松下孝建設の展示場は、20世紀建築界の巨匠として名高いアメリカの「フランク・ロイド・ライト」の設計手法をリスペクトしています。「スキップフロア」の下部は、物置になっているなど、随所に、生活の利便性に工夫をこらした、設計力を感じさせる仕掛けが組み込まれています。ライトの旧帝国ホテルは現在、愛知県犬山市の明治村に玄関部分が移築されて残されていますが、関東大震災の直前に建てられたにも関わらず、今でも多くの示唆を与えられる建物です。「川内モデルハウス」は「鹿屋モデルハウス」同様に、松下孝建設が開発した「循環空調システム」を搭載した、空気質の綺麗な快適な住宅ですから、ご家族お揃いでお気軽にご体感ください。

川内モデルハウス 見学会会場
鹿屋川内市中国1丁目34-13付近

鹿屋モデルハウス 好評公開中!!

和楽 WAKURAKU

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県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。

鹿屋モデルハウス 見学会会場
鹿屋市寿4丁目2-3