ひこうき雲

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

日銀の金利が上昇し、住宅ローンの金利にも反映されています。今後も金利上昇の機運が高まっています。

住宅ローンの上昇は、運不運の問題ではなく時代の流れですから、初めに対策を知っておくことが重要です。

初めに知る住宅ローンの繰り上げ返済？

金利上昇に気を取られていると、益々、今が不利に思える場合も！

住宅を建てようと計画してから、最初に考えるのは金利の問題です。頭金は十分か？今は建てどきか？早まったら損するかも、様々な思いが去来して、悩まれていることでしょう。

でも、考えてみてください。金利は上がったり下がったり、一方的に安くなることも、一方的に上がりっぱなしの時もありません。上がれば下がるし、下がれば上がる。この繰り返しの中で、ちょうどよく判断されているもので、住宅もほぼ途切れなく新築されていきます。

確かに最も有利な条件の時に新築したいという思いで、色々試行錯誤することはとても重要なことです。運悪く「金利が上がった時に建てた」という思いはいつまでも心に残ります。

しかし、金利の上昇が続くときは景気が良い時で、給料も上がっています。そのように考えるとイーブン、引き分けではないでしょうか？

ただ、どのような状況でも、対策があることを知っていれば、比較的後悔なしに切り抜けることもできます。たとえば住宅ローンの繰り上げ返済です。

繰上げ返済は、早期実現で効果も大きく、未来の希望も見えてくる。

住宅ローンの繰り上げ返済では通常の返済とは別に借入額の一部または全部を返済し、その後に支払う利息を減らすかゼロにすることをいいます。

一部返済の場合には、2つのタイプがあります。毎月の返済額は変えずに返済する期間を短くする「返済期間短縮型」と、返済期間は変えずに毎月の返済額を減らす「返済額軽減型」です。両者を比較すると、利息の軽減効果がより高いのは、返済期間短縮型です。ただ、変動金利で借りている時に金利が上昇していくと、毎月の返済額が上がり家計の負担になる場合もあります。そのようなケースでは、返済額軽減型のメリットが感じやすいということになります。変動金利と固定金利を組み合わせて借りているケースでは、金利上昇が続くと予測している場合は、変動金利分を優先して返済するのも一案になります。

繰上げ返済を行うタイミングが早いほど、金利軽減効果が大きく、月々に占める利息の割合は返済時期が早いほど高くなります。同じ借入額があっても「残りの返済期間が長い人ほど、繰り上げ返済による効果は大きく、より総返済額が軽減できます。

住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）との関係をどのように考えるかで悩まれる方もいるでしょう。

同控除は、一定の上限額の範囲内で年末のローン残高に一定率を乗じた額の税金が軽減される制度で、繰上げ返済で残高が減ると利息負担は軽減されます。

35年返済で4000万円借りれば、①住宅ローン控除の期間が終了した13年経過後と②控除期間中である返済開始から5年経過後に、それぞれ約200万円の繰上げ返済をした場合を比較してみたのが表・2です。

借入金利は1.3％と1.9％の2パターンで住宅ローン控除の控除率については、居住年により年末残高の0.7％の人もいますが、1％で試算しています。利息軽減額は、どちらの金利も13年経過よりも5年経過後の繰り上げ返済の方が大きくなります。余裕があれば、早めの対策が効果的です。

何が何でも「繰り上げ」ではなくメリット・デメリットの評価？

繰上げ返済後の控除額と利息軽減額を合算した負担軽減額でみても、5年経過後の方が効果が大きくなります。

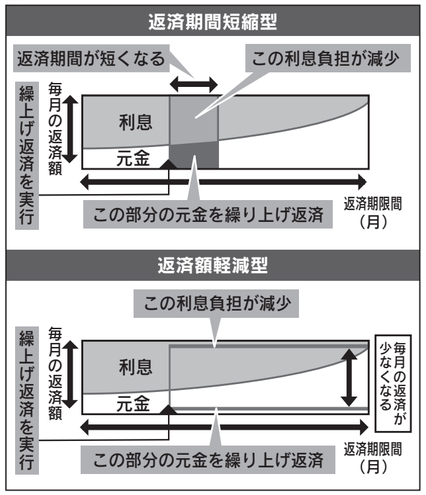
控除額は減っても利息軽減効果が上回るためです。また、所得税や住民税が少ないために住宅ローンの控除の控除額を使いきれていない場合や、借入額が大きく繰上げ返済しても借入額が控除限度額より小さくならない場合は、繰り上げ返済による恩恵がより大きくなります。金利負担を減らすためだけに闇雲に繰上げ返済してもあまり意味がありません。

繰上げ返済後も1年分程度の生活費は預金などの流動性のある資産で手元に残してください。教育費は一般に高校から大学までの7年間が最も負担が重くなります。将来の収入や支出変化を見越した上で繰上げ返済の可否や金額を検討してください。

金利が上昇しても現在、確かな生活基盤があれば、住宅新築は可能ですから安心してください。ご心配がある方は、松下孝建設にご相談ください。

提携金融機関とともに皆様の最良の住宅建築について、全ての面でサポートさせていただきます。

■繰り上げ返済のタイプは２つ　表・1



■返済期間短縮型の繰り上げ返済の実施時期による軽減額の違い　表・2

35年ローンで4000万円を借りているとき、約200万円を繰り上げ返済する想定

	繰り上げ返済の実施時期	繰り上げ返済による利息の軽減効果	住宅ローン控除の控除総額（控除率1%、13年間の合計）	利息軽減額と控除総額の合計
借入金利1.3%	繰り上げ返済なし	0円	433万円	433万円
	借り入れから13年後	約63万円の利息軽減 ※22回（1年10ヵ月）の返済期間短縮	433	496
	借り入れから5年後	約89万円の利息軽減 ※24回（2年）の返済期間短縮	416	505
借入金利1.9%	繰り上げ返済なし	0円	440	440
	借り入れから13年後	約99万円の利息低減 ※23回（1年11ヵ月）の返済期間短縮	440	539
	借り入れから5年後	約143万円の利息低減 ※26回（2年2ヶ月）の返済期間短縮	424	567

（注）借入期間中、金利は一定と仮定。住宅ローン控除は全開利用できるものとして資産

鹿屋モデルハウス 近日見学終了 !!

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台で暖冷房が可能なほか、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耐は、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。

matsushitataka 和楽 WARAKU

丁寧に仕上げられた『和』の意匠は
静謐な美しさを
いつまでも『楽』しめる

枠空間プロジェクト SUI　和楽Ⅱ　matsushitataka 和楽 WARAKU
モデルハウス
建築中！
（鹿児島県鹿児島市中山町2560 付近）

□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