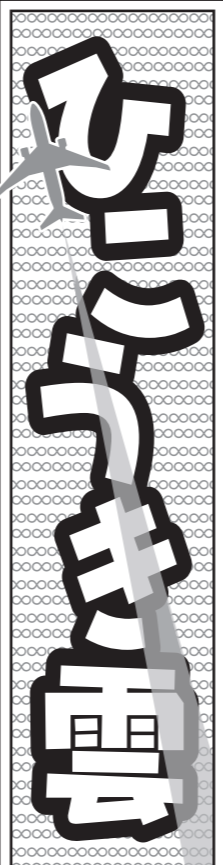


日銀の定期会合では、イラン戦争による物価対策の必要性が一転して、現行の0.75%の維持が有力になりつつあるようです。しかしながら現場の住宅ローンの変動型金利が上昇し、2026年4月に3メガバンク平均で1%を超える見通しが有力です。住宅ローン控除を使うとローン金利が実質マイナスとなり「借金で得をする」状況も解消される水準です。今後の金利先高観は強く、ローン利用世帯の負担増が見込まれますが、住宅ローン特有のルールからそれを体感しにくく、家計への影響が長引く可能性もあります。住宅ローンの金利タイプは大きく固定型と変動型があり、固定型は契約時に金利を固定し、変動型は定期的に金利を見直し、契約後一定期間は固定金利で、期間終了後に変動金利とする固定期間選択型もありま

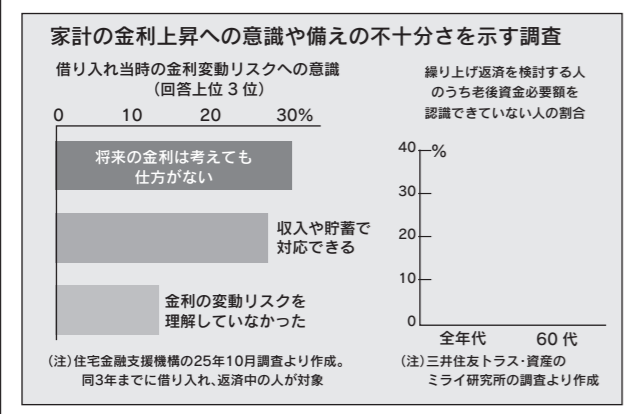
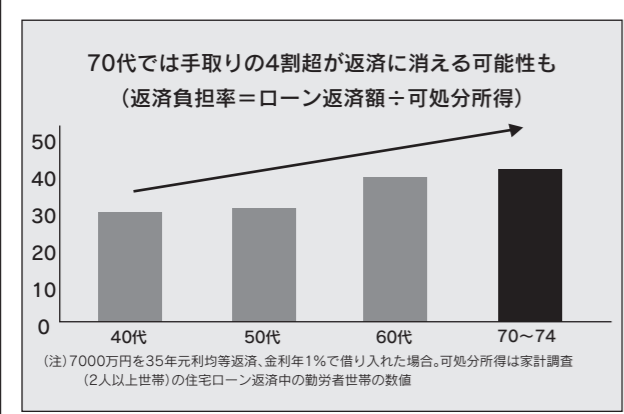
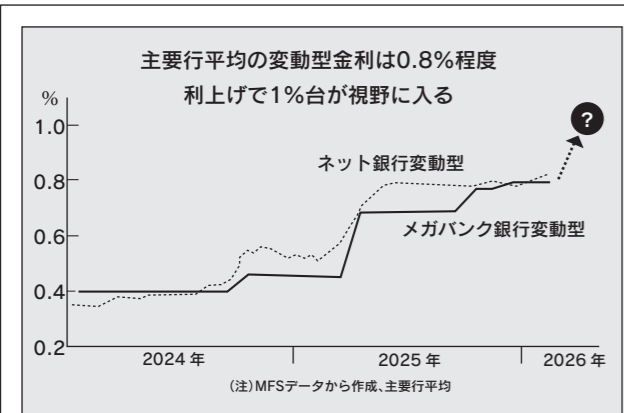
イラン戦争の物価対策で、日銀は0.75%の現行金利を維持。

金利1%越えてく何がどう変わるのか？

住宅資金の金利対策は、70歳代の最終局面まで考えておく必要があります。日銀の金利引き上げの機運は高まっているものの、イラン戦争のありで頓挫か？



発行所 株式会社 松下建設
 代表取締役 松下 孝
 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



2024年7月から実施された不動産仲介手数料上限額の変更。住宅金融支援機構が、25年4月9日に新規ローンを組んだ人に行った調査によると、変動型が75%で固定期間選択型(75%)や固定型(10%)を大きく上回っています。変動型の新規向け主要行の平均金利は、0.8%前

後で各行が日銀の金利上げ幅と同じ0.25ポイント上げれば、7月以降1%台の金利が適用される見通しです。総務省の「家庭調査」では、2人以上の勤労者世帯では、住宅ローン返済中の世帯の可処分所得は、25年で世帯主40代の月収約64万2000円をピークに、70歳以降は約48万6000円に下がります。

現在の70歳以降の可処分所得に占めるローン返済割合は20%未満ですが、この年代の人々の住宅は今よりも安いことが多いので、ローンの頭金割合を高めて借入金額を減らすのが多く、可処分所得が変わらない前提で、現在の住宅価格を参考に7000万円を40歳から35年元利均等返済で借りた場合の返済すると、金利1%の場合の返済

50代頃からは、養老資金で計画的に繰り上げ返済を考える。繰り上げ返済は、返済期間が短縮され、元金返済の割合が高くなる。生活費の半減から1年程度は手元に残し、余った資金を繰り上げに振り向けます。老後までまだ時間があるならば、繰り上げよりも積立投資など着実な資産運用で家計のゆとりを生み出せる場合もあります。所得が減り始める前に返済のメドをつけられる計画を作って資金の振り分け先を慎重に選ぶべきです。

高性能住宅を建てること、老後の心配が払拭されます。住宅金融支援機構の調査では、借入当時の金利変動リスクの認識は「将来的には最も考慮しても仕方ない」が最多の30.9%、金利上昇に対する民間シンクタンクの調査では、繰り上げ返済を検討する人は60代以上は32.1%が「老後資金の見通しが立たない」と答えています。繰り上げ返済を急ぐと老後資金が不足しかねないので60代でローン返済が止む一方、老後資金計画も立てていないのは高リスクとみなされています。

50代頃からは、養老資金で計画的に繰り上げ返済を考える。繰り上げ返済は、返済期間が短縮され、元金返済の割合が高くなる。生活費の半減から1年程度は手元に残し、余った資金を繰り上げに振り向けます。老後までまだ時間があるならば、繰り上げよりも積立投資など着実な資産運用で家計のゆとりを生み出せる場合もあります。所得が減り始める前に返済のメドをつけられる計画を作って資金の振り分け先を慎重に選ぶべきです。

高性能住宅を建てること、老後の心配が払拭されます。住宅金融支援機構の調査では、借入当時の金利変動リスクの認識は「将来的には最も考慮しても仕方ない」が最多の30.9%、金利上昇に対する民間シンクタンクの調査では、繰り上げ返済を検討する人は60代以上は32.1%が「老後資金の見通しが立たない」と答えています。繰り上げ返済を急ぐと老後資金が不足しかねないので60代でローン返済が止む一方、老後資金計画も立てていないのは高リスクとみなされています。

死亡時に自宅売却で返すという方法の、リバースモーグージへの借り換えも一案になります。ただし老後に入ってから、住宅を売っても住み替え先が見つからない場合や、リバースモーグージへの借り換えで利息が膨らむ場合もありますから、早めに見越した対策を考えておく必要があります。

死亡時に自宅売却で返すという方法の、リバースモーグージへの借り換えも一案になります。ただし老後に入ってから、住宅を売っても住み替え先が見つからない場合や、リバースモーグージへの借り換えで利息が膨らむ場合もありますから、早めに見越した対策を考えておく必要があります。

鹿児島和楽IIモデルハウス好評公開中!!



新時代の「和楽モデルII」鹿児島市中山に完成！
 高性能住宅が当たり前になった現在、住宅はますます使いやすさと現実的な暮らしの快適性が求められるようになりました。これから始まる「住宅100年時代」にふさわしい本物の住宅をご覧ください。

合理的に工夫された動線が、快適な住宅を創るポイント。



優れたデザイン性は、住宅性能と直結する。外玄関の扉をくぐり、開放的なエントランスホールと樹脂サッシ・木製デッキで、イタリアのコルチーレを思わせる中庭の空間構成。この家の圧倒的なデザイン性は、この家の住みやすさと住宅性能・機能性・耐久性の高さを示しています。

「鹿屋モデルハウスII」現在、建設中!!



令和8年6月27日(土) オープン予定!

建設地：鹿屋市寿7丁目

鹿屋市及び周辺地域の皆様には「鹿屋モデルハウスI」公開終了以来、ご不便をおかけ致しておりましたが、本年6月下旬には、新展示場オープン予定となっております。現在、建設中ですが建築中の現場をご見学希望の方は、下記までご連絡ください。完成してしまえば、見られない施工現場の主要工程をマンツーマンで、じっくりとご紹介いたします。

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