

住宅ローンの選択に金利上昇対策の兆しがみえる。

有事に強いといわれてきた円がロシアの「ウクライナ」侵攻で円安に振れるという、今までに無い展開で、我が国は円安による資源高に見舞われています。特に住宅建築の木材の値上がりが目立ち、米国の金利引き上げも重なり、日本国内の物価上昇圧力が住宅ローンの変動型の金利上昇にも広がっています。

住宅ローン金利には主に3タイプがあり、金利が完済まで変わらない「全期間固定型」、当初の5年、10年など一定期間は金利が変わらず、その後再び金利タイプを選択する「固定金利選択型」、半年ごとに金利を見直す「変動型」です。

「固定型」の適用金利は、長期金利を参考に金融機関が設定します。

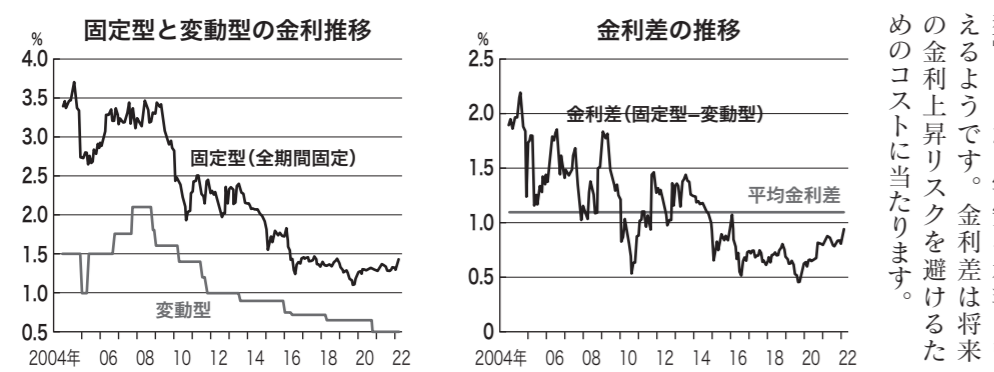
「変動金利」の多くは日銀の金融政策に影響を受ける短期プライムレートに1%を上乗せして基準金利とし、ここから一定の

金利を引き下げて適用金利とする仕組みです。大手銀行の適用金利は「全期間固定型」で22年3月に年1.51.8%程度に上昇し、「変動型」は、日銀が大規模金融緩和策を維持しているために年0.4%、0.5%で推移しています。

住宅金融支援機構が21年10月、11月に調査した結果では、変動型が全体の67%と最多で「固定型」の関心が高くなっているようです。

「全期間固定型」はまだ割安な水準にある。

住宅金融支援機構と民間銀行が提携している全期間固定型ローン「フラット35S」の金利は、諸経費を考慮した実績ベースで3月時点で1.438%。前月比で上昇したものの大手銀行の変動型の最優遇金利との差は、年0.933%で04年からの平均金利差を下回り、平均金利差を下回るなら「全期間固定



「変動型」の住宅ローンから「固定型」への借り換え。

5年前に4000万円を期間35年・変動金利年0.625%で・元均等払いで借り入れ。残債約3500万円を現時点で借り換えると想定。

残債の総返済額 4310万円

全期間固定 1.15%に 4240万円

固定終了後に返済プラン選択

10年固定0.85%に

借り換えせず(金利上昇なし) 3820万円

借り換え時の諸経費含む。金額は概算。大手銀行の変動型の基準金利が現在の2.475%から1983年5月以降の平均値3.683%まで上昇したと仮定して適用金利を算出。基準金利から引き下げ幅は完済まで同じ。

借り換えの「月返済額目安」

10年固定で0.85%の場合月返済額は11.3万円の返済で済みます。但し固定期間終了後に借り換えの場合は、諸費用が再び必要になります。

金利は期間が長いタイプから上昇するのが一般的で「変動型」の金利が上がる頃には「固定型」の金利がより高い水準に上昇するの可能性があります。

変更したいなら早めの実行が大切です。「変動型」から「固定型」に借り換えれば月返済額が増えることを覚悟すること。負担増を避けたいならば残債を予定よりも前倒しで返済する。資金に余裕があるならば、

10年固定で0.85%の場合月返済額は11.3万円の返済で済みます。但し固定期間終了後に借り換えの場合は、諸費用が再び必要になります。

金利は期間が長いタイプから上昇するのが一般的で「変動型」の金利が上がる頃には「固定型」の金利がより高い水準に上昇するの可能性があります。

変更したいなら早めの実行が大切です。「変動型」から「固定型」に借り換えれば月返済額が増えることを覚悟すること。負担増を避けたいならば残債を予定よりも前倒しで返済する。資金に余裕があるならば、

ひこうき雲

住宅ローンの金利上昇が始まっている。

「固定型金利選択型」を選択した場合の金利はどのようになるか？

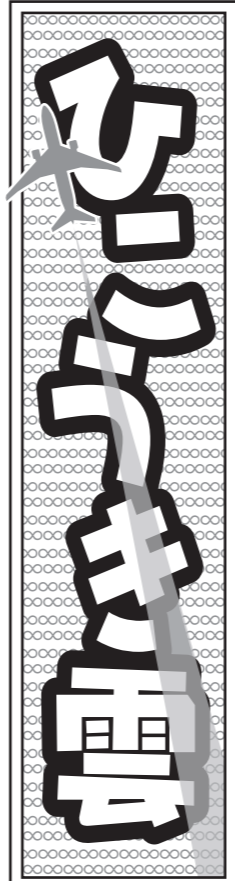
適用金利が上昇した時に一定額を繰り上げ返済すれば、元本と利息負担が減り、毎月の返済額は維持出来ます。

返済額を変えずに予定の期間で返済する場合の繰り上げ額。

4000万円を期間35年・変動金利0.5%で借り、月10.4万円返済している場合に1%上昇すると約240万円、10年後に2%に上昇した場合、約480万円必要になります。

借り換えを選択しない場合は、金利上昇に備えて毎月一定額を貯蓄し、先に述べたように繰り上げ返済の用意も必要です。

日銀の黒田総裁が交代する前に住宅を建てたのであれば「固定金利」で借りの方が安全性は高いという方は、是非一度、松下孝建設にご相談下さい。



発行所 株式会社 松下孝建設
 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
 ☎ 0120-079-089



鹿児島市 和楽II展示場 好評公開中!



鹿児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!



松下孝建設『街並みProject』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。

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