

消費税の問題よりも、金利を有効に活用!

日銀のマイナス金利の導入で住宅ローンは、過去最低の水準にあります。今までは、借入金の額を少なくするだけ減らして利息負担を減らすのが常識でしたが、マイナス金利によって利息負担が減っている現状では、従来のように、頭金を2割以上用意して借入額を抑えるのが常識でしたが、現在では、逆に借入金を増やして、住宅ローン減税をフルに活用した方が有利なケースもあります。

また、繰り上げ返済など、余分な資金があればコツコツ繰り上げ返済に回していた資金も、少しでも有利な運用に回したり、積み立てておいて住宅ローン減税が終了した時点でまとめて繰り上げ返済に回すなど、マイナス金利を有効に活かしたローン返済が必要では。

いずれは住宅建築を考えるとおられるなら、今こそ最大のチャンスだといえるでしょう。

金融のプロも、今こそ住宅の買い時との答え。

その理由を住宅金融支援機構が本年3月に実施した「住宅市場動向調査」で回答を寄せた「ファイナンシャルプランナー」の多くが「住宅ローン金利の低水準」と答えています。

実際の金利も、変動金利タイプで年0.625%、10年固定タイプで年0.9%（4月のメガバンクの例）と1%を切る水準です。ポイントも、先に述べたように借入額を増やした方が有利になるケースがあるからです。それは、住宅ローンの控除との兼ね合いがあるからで、住宅ローン控除は、年末のローン残高×1%の税金が戻りますが、住宅ローン金利が1%未満であれば、住宅ローンを増やして借入額を増やして、ローン金利を負担しても住宅ローン控除の方が有利になるからです。

今までだと、頭金を減らした分は貯蓄にまわして、繰り上げ返済に回すことをお勧めします。

住宅ローンの返済額は年収の25%以内。

借入金が多いほど有利とはいっても、無理して借りて返済が出来なくなるとは、元も子もありません。一般的な借り入れの目安は、年間の返済額を年収の25%以内に抑えるのが基本的な考え方といわれています。

年収と現在の金利の借り入れ額があるのか、図・1に示しましたので参考にしてください。

図・1

■35年返済(元利均等返済)					
金利	年収400万円	年収600万円	年収800万円	年収1000万円	
0.5%	約3200万円	約4800万円	約6400万円	約8000万円	
1.0%	約2900万円	約4400万円	約5900万円	約7300万円	
1.5%	約2700万円	約4000万円	約5400万円	約6800万円	

■25年返済(元利均等返済)					
金利	年収400万円	年収600万円	年収800万円	年収1000万円	
0.5%	約2300万円	約3500万円	約4700万円	約5800万円	
1.0%	約2200万円	約3300万円	約4400万円	約5500万円	
1.5%	約2000万円	約3100万円	約4100万円	約5200万円	

年収負担率25%借りられる目安。

自然災害の被災者救済住宅ローン減免措置。

東日本大震災では、甚大な被害を受けた人々の中で、住宅ローンを返済中の被災者が、住まいの建て替えで、二重ローンを抱えてしまうことが社会問題化しました。

津波を受けたほとんどの家屋が跡形もなく被災しているため、資金力がない場合は、住宅の再建は不可能になりこれを踏まえて全国銀行協会では、被災者

減免・減額を受ける手順

- ① 手続き着手の申し出
- ② 専門家による手続き支援を依頼
- ③ 債務整理(開始)の申し出
- ④ 「調停案項案」の作成
- ⑤ 「調停案項案」の提出・説明
- ⑥ 特定調停の申し立て
- ⑦ 調停案項の確定

全国銀行協会資料

住宅ローン減税

マイナス金利の今が住宅の建て時!

自然災害の被災者を救済する、住宅ローンの減免措置なども新設。

これから起る災害で二重ローンが心配!

無理のない範囲で、低金利を有効に活用して、賢い住宅ローンの戦略を立ててみてはいかがでしょうか?

これからの災害で、住宅を建てても、被災して二重ローンを抱えてしまうのではないかと心配されるお客様がいらっしゃいました。前号でもご紹介しましたように、これからは地震保険の加入は必須です。

特に鹿児島の場合は、掛け金が最も安い一等地で、木造住宅の場合は、1000万円当たり1万円の最低の掛け金です。

東日本大震災以来、自然災害の被災者を救済する住宅ローンの減免措置も確定していますから、今回の熊本地震に際しても、一応の法的な整備がなされた後です。東日本大震災とは異なり、早い復興が期待されます。

住宅ローンの免除や減額を受ける場合は、裁判所の調停を利用して金融機関からの責務免除を受ける必要がありますが、その際に弁護士を利用する場合も弁護士の手続き支援なども無料で利用することが出来る様な制度になっています。

個人破産などは異なり、債務整理したことは個人情報として登録されないために、その後の新たな借り入れなどにも影響が及ばないように配慮されています。図・2の手順で調停が行われます。

始良展示場 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」



ムダを排除して生活のし易さだけを追求すると、ただ広い住宅よりも機能的になります。リビングは吹き抜けになっていますが、冬暖かく、夏涼しい省エネ住宅です。その秘密は、住宅性能の高さにあります。「ハウス・オブ・ザ・イヤー2013」の大賞受賞を始め優秀賞・優秀企業賞を連続受賞を続けている住宅の快適性が、この小家族タイプの住宅では、とても良く理解できると思いますので是非、ご家族おそろいでご見学ください。松下孝建設では、住宅はシンプルであることが最も省エネルギーになるという哲学がありますが、その理想的な温熱環境をこの機会に確かめてください。ご来場をお待ち申し上げます。



鹿児島展示場 公開中!

松下孝建設の最新空調システム
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」



松下孝建設の暖冷房方式は、通常、壁掛けエアコン1台に、補助暖冷房用1台の基本的には、2台のエアコンによる暖冷房を推奨しています。これは、壁・床・天井の断熱性能が良い場合、シンプルで交換可能な設備が最も効率的だからです。今後もこのようなシンプルなシステムを踏襲して参りますが、この度、エアコン1台による配管式「全室低温空調暖冷房」のプロットタイプを公開することになりました。エアコン1台の全室暖房にも様々なシステムがありますが、構造躯体の中を安易に空気を通すシステム等もあり、構造躯体を循環する空気危険性も指摘されています。是非一度、松下孝建設の最新技術をご覧ください。



川内展示場 購入予約受付中!

ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013
大賞仕様住宅



本展示場は【ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013】大賞受賞工法の展示場です。エアコン1台程度で冬も夏も快適な暖冷房を可能とした省エネルギー、超高性能住宅です。新展示場の建築により本展示場を売却することになりました。ご希望の方は、早めにご連絡ください。なお応募多数の場合は、抽選の場合もございますので、ご了承ください。

□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