ひこうき雲

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

いつまでも「コロナ禍」は、続きません。金利の動向が上げに転じる予兆が？

「建てるべきか、建てざるべきか」シェークスピアを気取っている場合ではない！」

今後の住宅ローン金利は、どうなるか？

「コロナ禍」の今、住宅建築は建て時なのかもしれない？

コロナ禍の今、以前から住宅建築を考えていた皆様は「建てるべきか、建てざるべきか」お迷いのことと思います。今回は、こうした皆様のために現在の金利動向が、建てる方向に働いているのか中止の方向に働いているのか、その見極めとなるデータを紹介いたします。主な銀行の直近の住宅ローン金利を見ると、まず変動金利は小幅な動きで2020年末以来、変動金利は市場の短期金利に連動し、短期金利は日銀のマイナス金利政策でマイナス圏での推移となっているため、引き続き大きな変動はなさそうです。2021年現在、10年固定の基準となる長期金利はこのところ0％近辺を推移しており、各行とも大幅な動きは見られません。5年固定も小幅な動きですが、大手銀行が2ヶ月連続で金利を引き下げ、一部主要銀行でも1％を切る水準となりました。1月には「フラット35」が3ヶ月ぶりに低下するなど、金利引き下げの動きが目立っています。

長期金利が「アメリカ」の動向で、上昇気味に触れ始めた？

アメリカに民主党のバイデン政権が誕生し、立て続けに政策変更で長期金利の上昇に拍車をかけています。バイデン大統領のもとで財政出動が拡大し、国債が増発されるとの観測が広がり、年明けからの1週間で米長期金利の上昇幅は0．2％を超え、日本でも年明け以降、日経平均株価がバブル期以来の高値を更新するなど、株価の上昇が続いています。このまま長期金利が上昇基調に転じるとの見方もありましたが、一方ではコロナワクチンも開発され、1都3県に発出されていた緊急事態宣言も予定通り3月7日で終了できるようです。日銀も金融緩和を続ける姿勢を変えておらず、住宅ローン金利が上昇する局面があっても上昇幅は限られるようです。時間的な余裕があれば、住宅の金利を10年前と比較するとその差は1％近い差がありません。同じ金額を借りたとしても金利が低くなりますが、例えば、「フラット35」で5千万円借りたとしてシミュレーションすると現在の金利ならば、10年前の毎月返済額が2万8千円以上も減り35年間の総返済額は約千百59万円もの差額になります。

借りられる目安と返済額のシミュレーションが重要です。

表・2で示しましたシミュレーションに数字を入れて考えておかれることを進めます。また返済額が同じだと金利が低いだけ借りられ金額も増えます。仮に15万円の返済とすると現在の金利では10年前よりも約792万円も多く借りられます。自分が現在、いくら借り入れが可能かは、今の家賃や住宅用の積み立て額を基本にして計算できます。住宅の頭金は貯蓄額に親などから贈与額を加え、当面必要な教育費や生活費、購入諸経費を差し引けば計算できます。

●住宅ローン金利の推移（店頭表示金利）　表・1

住宅ローンの金利タイプ		金利決定の要素	適用金利決定時期
変動金利	変動金利型	短期金利との関連性が強い	一般的に、融資実行時点の金利が適用される 金融機関によっては、申込時点の金利を選択できる場合もある
	固定金利期間選択型	それぞれの期間に応じた金融市場の金利の影響を受ける	
固定金利	全期間固定金利型	「10年物国債利回り」に代表される長期金利に連動する傾向が強い フラット35は、長期金利を指標にした住宅金融支援機構の提示金利に各金融機関が一定幅を上乗せして決定	

出展：一般財団法人 住宅金融普及協会

■10年前と現代の金利比較（1000万円以上の差）　表・3

●500万円借りた場合で試算

	金利	毎月返済額	総返済額
2010年	年2.40％	約17万7000円	約7396万円
2020年	年1.31％	約14万9000円	約6237万円

差額 約1159万円

●毎月15万円返済の場合で試算

	金利	借入可能額
2010年	年2.40％	約4259万円
2020年	年1.31％	約5051万円

差額 約792万円

※金利は各年の12月のフラット35最頻金利（融資率9割以下で返済期間21年以上、35年以下）。総返済額は35年元利均等返済で借りた場合で試算（ボーナス時返済なし）※2020年の金利は新機構団信付きの金利

■どれくらい借りられるのか？　表・2

●頭金の出し方《住宅価格（土地代＋建築費）の20％が目安》

貯蓄額 600万円 ＋ 贈与額 500万円（親から援助してもらえる額など） － 教育費 120万円（当面必要になる毎月の学費などを手元に残す） － 半年～1年の生活費 200万円 － 諸経費 230万円（現金で支払う手数料や税金など、物件価格や建築費の5～10％を目安に） － 頭金 550万円

●毎月返済額の目安の出し方

家賃 11万円（管理費・共益費も含めて計算） ＋ 駐車場代 1万円 ＋ 毎月住宅積立額 2万円（毎月積立額のうち住宅資金用にためていた分） － 毎月住宅出費増額 2万円（修繕費用の積み立て（1～2万円）固定資産税（1～2万円/月）） ＝ 毎月返済額 12万円

上記を無理のない毎月返済額として、下記の借入額資産のベースに

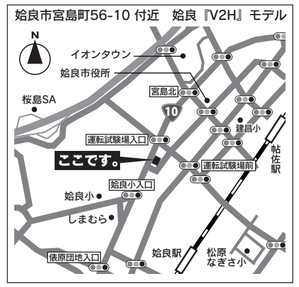
金利	返済期間	毎月返済額 10万円	12万円	14万円	16万円	18万円
年1.22％	20年	2120万円	2550万円	2980万円	3400万円	3830万円
年1.31％	30年	2970万円	2570万円	4160万円	4760万円	5350万円
	35年	3360万円	4040万円	4710万円	5380万円	6060万円

※金利は2020年12月のフラット35最頻金金利（新機構団信付きの金利、融資率9割以下）元利均等返済、ボーナス時返済なしで試算。

頭金とローン借入額を足して購入予算を算出

頭金 5050万円 ＋ ローン借入額 4040万円 ＝ 購入予算 4590万円

姶良『H2V』展示場　公開中！



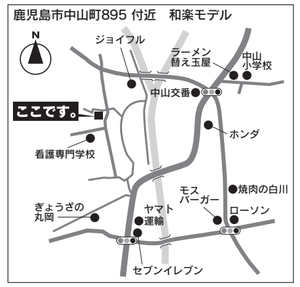
停電時、車から家へ電気を供給できる『V2H』システム搭載。感染症を提言できる循環空調システムと相乗効果のある設備。鹿児島に家族の日常と健康を守る家が完成しました。
2020年からは、自活エネルギー住宅の本格的なZEH(ゼッチ）の時代を迎えます。
『V2H』住宅は、太陽光発電を主軸に「自活エネルギー住宅」を実現。
住宅とＥＶ自動車が連結し、家庭用蓄電池の10倍以上の蓄電能を持つＥＶ自動車が、停電時等の家庭用電源としても機能します。
松下孝建設がご提案する近未来型の自活エネルギー住宅を是非ご体感ください。

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」　和楽展示場　公開中！

matsushitataka
和楽
WARAKU

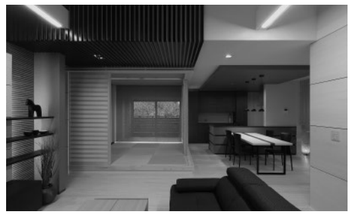
丁寧に仕上げられた『和』の意匠は
静謐な美しさを
いつまでも『楽』しめる

外観

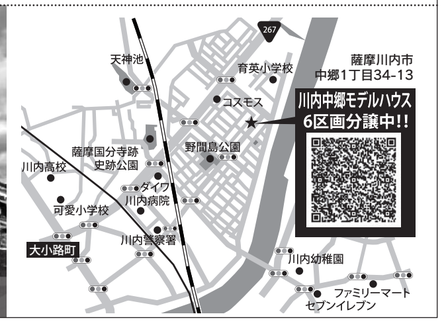


外観

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。



枠空間プロジェクト SUI　薩摩川内市 新モデルハウス



□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