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

日銀の政策金利の引き上げで、住宅ローンの金利が上昇。これからは賢くローン返済を考える時代に。

住宅ローンは、返済優先よりも借り続けることに利点がある場合も、その一つはローン控除！

住宅ローンの繰り上げ返済の損得！

日銀の政策金利の引き上げにより変動型の利払いの上昇と返済方法！

24年以降、日銀の政策金利の引き上げが始まり、24年当初はマイナス圏の政策金利は、3度の政策変更を経て25年3月時点で0.5%に上昇、年内の追加利上げの観測も多いようです。

変動型の金利は、政策金利の動向に連動しやすく、多くの金融機関は半年ごとに金利を見直す仕組みで契約しているためにすでに借り入れている人は、適用金利が24年中に上昇し、25年は夏頃に再び上昇するケースが多いようです。

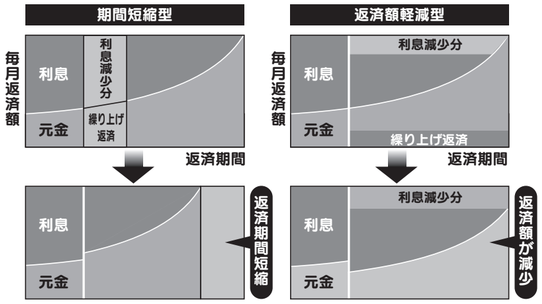
金利上昇中の対応策の一つは、「繰り上げ返済」ですが、毎月の返済額とは別に元金の一部を前倒しで返済します。返済は全て元金の支払いのみに充てられるため、その分、将来の支払い分の利息を減らすことが出来ます。繰り上げ返済には積極的な兆候もあり、ネット関連銀行では25年1～2月の繰り上げ返済が前年同期比で約1.6倍、一件あたりの金額が8万円程度、上昇しているようです。

繰り上げ返済には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」があります。

「期間短縮型」は毎月返済額は変えずに残りの返済期間を短縮するため、一定期間に返済予定の元金をまとめて返済することです。「返済額軽減型」とは、残りの返済期間は変えないで毎月返済額を軽減し、返済期間と返済額をならす方法です。

総務省の調査によると住宅を初めて購入する人が多い30代の預貯金は、平均約825万円で、この半分の400万円を繰り上げ返済に充てると想定して4500万円を35年返済で借り、当初金利年0.4%の場合のシミュレーションでは、残りの返済期間が約30年、適用金利が1%上昇して年1.4%の時に短期短縮型で繰り上げ返済した場合、返済期間が4年短縮され金利がその後一定と仮定すると繰り上げしない場合と比較して、約190万円の利息が減ります。「返済額軽減型」なら、残り30年の合計の利息減少額は約90万円になり、どちらの方法でも100万円規模の利息の軽減になります。特に期間短縮型の減少額は大きく、ローンの完済時期が年金暮らしとなる定年退職後の期間短縮型の完済前倒しは、収入低下時の安心につながります。

■繰り上げ返済のイメージ



■繰り上げ返済の特徴

メリット

- ◎将来の金利負担が減り、返済総額を減らせる
- ◎返済期間を短縮できる
- ◎毎月の返済額を減らせることがある

デメリット

- ●貯蓄など手持ちの資産が減る
- ●対象期間中の場合、住宅ローン減税の控除額が減る
- ●利上げ局面では繰り上げ返済後も毎月返済額が増えることがある
- ●団体信用生命の効果が薄れる

■金利上昇時の繰り上げ返済による毎月返済額の変化

前提　4500万円を当初年0.4%の変動型金利で（元利均等返済）で借り入れ、4000万円を返済額軽減型で繰り上げ返済

■当初毎月返済額11.5万円からの増減

繰り上げ返済時の適用金利	残りの返済期間				
	35年	30年	25年	20年	15年
0.4 %	▲1万円	▲1.2万円	▲1.4万円	▲1.7万円	▲2.3万円
0.65	▲0.6	▲0.8	▲1.1	▲1.5	▲2.1
0.9	▲0.1	▲0.4	▲0.8	▲1.2	▲1.9
1.15	0.4	0.0	▲0.4	▲1.0	▲1.8
1.4	0.9	0.4	▲0.1	▲0.7	▲1.6
1.65	1.4	0.8	0.2	▲0.5	▲1.4
1.9	1.9	1.3	0.6	▲0.2	▲1.2

（注）▲は負担減。繰り上げ返済時の適用金利は当初の年0.4%から一時期に上昇と仮定。
住宅ローン比較診断サービス「モゲチェック」による試算。

■繰り上げ返済のポイント

- ○6か月分の生活費など生活防衛資金は確保
- ○教育費など将来の資金計画への影響が無いか
- ○毎月返済額の増加時に家計が耐えられるかを確認

金利上昇時の負担軽減には返済軽減型が選択肢に。

毎月の返済額を考える場合には、返済額軽減型が有利になります。例えば、返済が残り30年の時に適用金利が年0.9%と0.5%上昇すると毎年返済額は12.3万円に増えます。この時点で400万円繰り上げ返済すると毎月返済は11.1万円になり、当初の11.5万円に比較しても約0.4万円、毎月の支出を減らせます。但し、金利の上昇幅で繰り上げ返済しても毎月返済額は金利上昇前の水準には戻りません。返済期間残り30年、適用金利が1.15%を越えると、毎月返済額は当初の金額より増えます。

例えば適用金利が1.4%の場合、繰り上げ返済後の毎月の返済額は、金利上昇前に比べて0.4万円の増加になります。残りの返済期間が長い場合に金利の上昇幅が大きくなると繰り上げ返済しても毎月の返済額は増えやすく、このような場合は、繰り上げ返済をすると毎月の返済額がかえって増えてしまうので注意が必要です。住宅ローンは、借り続ける利点もあり、住宅ローン控除は最大13年間、年末のローン残高の一定割合を所得税などから引けます。対象期間中に繰り上げ返済でローン残高を減らすと控除額も減るので家計の負担増につながります。このように解釈の仕方で状況がかわりますから、ご不明な点は、何でも松下孝建設にご相談ください。

枠空間プロジェクト SUI　川内モデルハウス 好評公開中!!

matsushitataka 和楽 WARAKU

快適性と共に、優れたデザイン性にもご注目ください！

平屋住宅でありながら「スキップフロア」など、他では見かけることが出来ない印象的なデザイン性の展示場が完成しました。松下孝建設の展示場は、20世紀建築界の巨匠として名高いアメリカの「フランク・ロイド・ライト」の設計手法をリスペクトしています。「スキップフロア」の下部は、物置になっているなど、随所に、生活の利便性に工夫をこらした、設計力を感じさせる仕掛けが組み込まれています。ライトの旧帝国ホテルは現在、愛知県犬山市の明治村に玄関部分が移築されて残されていますが、関東大震災の直前に建てられたにも関わらず、今でも多くの示唆を与えられる建物です。「川内モデルハウス」は「鹿屋モデルハウス」同様に、松下孝建設が開発した「循環空調システム」を搭載した、空気質の綺麗な快適な住宅ですから、ご家族お揃いでお気軽にご体感ください。

枠空間プロジェクト SUI　鹿屋モデルハウス 好評公開中!!

matsushitataka 和楽 WARAKU

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。

□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