

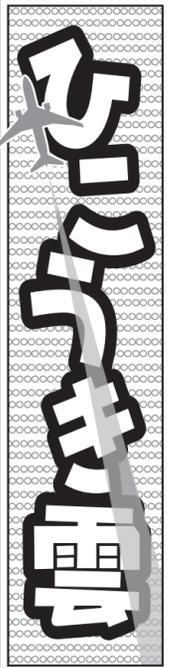
日銀の政策金利は24年、25年と引き上げられているが、変動型に人気!

24年以降、25年と日銀の政策金利の二度の引き上げがあり、さらなる引き上げの懸念が広がりましたが、アメリカのトランプ大統領による、世界経済や今までの同盟関係などを完全に無視した関税政策により、世界的な混乱が起きている。日銀もこの様な不透明な状況下では、金利を変更することは出来ず、様子見の状態になっています。アメリカとの関税交渉がまとまるまでは、手詰まり状態になっていくと見られています。融アナリストの予測では、本年度中に二度、程度の利上げがあるのではないかと見られていて、金利は0.25%から1.0%の上昇が見込まれていると予測されています。逆にアメリカとの交渉次第で、金利の上昇は無くなり、再び無金利時代に戻るという予測するアナリストもいます。これから住宅建築をお考えの皆様は、悩ましい状況を迎えているのではないかと思います。

住宅ローンの「3000万円の壁」

借入金で3000万円を超えると、変動型の利用率が上昇するのは、なぜなのか?

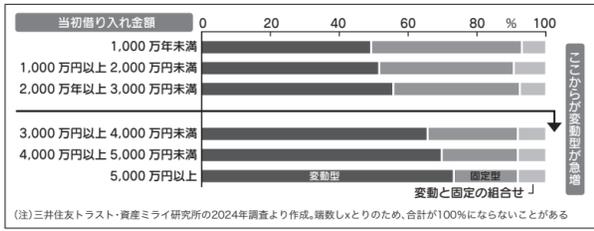
日銀の政策金利の引き上げで、住宅ローンの金利が上昇。今後も日銀の金利上昇はあるのだろうか?



発行所
株式会社 松下建設
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
FAX 0120-079-089

「3000万円の壁」を突破すると、変動型利用が大きく増える



(注)三井住友トラスト・資産ミライ研究所の2024年調査より作成。階数xとりのため、合計が100%にならないことがある

固定型と変動型の金利差は拡大傾向



(注)MFSのデータから作成。変動型(メガ銀行平均)と固定型(全期間固定のフラット35)の差

固定型で住宅建築をお考えの皆さまには、金利上昇前の今が建て時と言えるのかもしれない。現在は、住宅建築資材の高騰で住宅建築コストが上昇している

ますが、トランプ関税の影響でこの、資材上昇の流れは、そのまま継続していくような心配になっているからです。現在ならば「子育て支援事業」に関連する補助金やGX志向型住宅補助金など、有償条件も出てくるからGX志向型住宅の補助金は、場合によっては、補助金が160万円以上と大きいので、工場の等級以上の等級が可能な等級の追加

級は、追加の等級が可能な等級の追加

「3000万円を超えると一気に「変動型」が増える理由とは?」

住宅ローンには、返済中に金利が変わることがある変動型と返済中の一部期間もしくは、全期間の金利が変わらない固定型があります。変動型は市中金利と連動した金利で、市中金利が高くなると金利は上昇し、低くなると金利は低くなります。固定型は市中金利に関係なく、契約当時の長期金利+αで設定された金利が、契約による返済期間の一部期間もしくは全期間を通して金利の変更がありません。三井住友トラスト・資産のミライ研究所の2024年の調査では、借入れ金額が多くなるほど変動型が選ばれるのは、1000万円単位で見ると、特に3000万円以上4000万円未満になると一気に増える

「変動型」が増える理由とは?」

住宅ローンには、返済中に金利が変わることがある変動型と返済中の一部期間もしくは、全期間の金利が変わらない固定型があります。変動型は市中金利と連動した金利で、市中金利が高くなると金利は上昇し、低くなると金利は低くなります。固定型は市中金利に関係なく、契約当時の長期金利+αで設定された金利が、契約による返済期間の一部期間もしくは全期間を通して金利の変更がありません。三井住友トラスト・資産のミライ研究所の2024年の調査では、借入れ金額が多くなるほど変動型が選ばれるのは、1000万円単位で見ると、特に3000万円以上4000万円未満になると一気に増える



借入額と金利から実際の返却額を計算した時に「出る」大金?

現在の全期間、固定型金利は年1.94%「フラット35」の35年の元利均等返済で計算すると、3000万円の返済額は概ね、年100万円を突破する水準で、ちなみに2000万円なら返済額は、80万円ほどになります。計算前は、金利上昇リスクを避けたいと考えている方も、実際に100万円を超えると、金利が魅力的に見えても不思議はないということがあります。ただ、自動車ローンなど、他にもローンを抱えている場合には、支払金額自体を少なくしたいという考え方も出てくるはずで、その辺りから3000万円の壁が生まれてくるのかもしれない。

傾向があり、「2000万円以上、3000万円未満」と比較して、約10ポイント高い65.3%に急上昇する様です。一般的にローン金利は、変動型が最も低く、固定型にする期間が長いほど高くなって行くので、足元では変動型と全期間固定型の金利は、1.4%程度と、過去約7年間で最低だった2019年9月と比較すると3倍弱に拡大しています。借入額が大きくなれば毎月返済額も膨らむので、低い金利にして、負担を減らしたいという心理が働くから変動型にシフトするのではないかと予測されます。将来の金利上昇リスクよりもまずは、目先の負担抑制を優先する人が増えていると予測されています。

住宅ローンの借入額が年取の何倍になるかを計算することが年取倍率です。一般的にローン金利の年取倍率は7倍程度まで抑えることが望ましいと言われています。年取に対して借入金が多過ぎれば、他の生活に振り向ける支出の余裕がなくなります。もしも転職や失業などで減収が見舞われると返済も不可能になります。国税庁の1年間、勤務した民間給与所得者の平均給与は、最新の2023年の調査で、460万円です。この金額にローンの年取倍率の目安7倍をかけると3220万円になります。平均的な人にとっても、借入金3000万円は、年取に対する負担感が重く感じ始める境目になっているようです。アナリストの見解は「変動型と全期間固定型の金利差は0.7%が限度で、日銀は今後も金利上げの方向で、少なくとも3000万円を超えて多く借りる場合は、変動型の利用率が高まる傾向は変わらないという見解です。変動型の低金利で浮いた資金は、今後の金利上昇に備える必要があります。このように金融情勢の変化が激しい時期には住宅新築を考えると、綿密な協力が必要です。松下建設は、お客様の立場にたった住宅建築を目指しています。住宅のことはどんなことでもご相談下さい。常に最良のアドバイスを用意してお待ちしています。

住宅ローンの借入額が年取の何倍になるかを計算することが年取倍率です。一般的にローン金利の年取倍率は7倍程度まで抑えることが望ましいと言われています。年取に対して借入金が多過ぎれば、他の生活に振り向ける支出の余裕がなくなります。もしも転職や失業などで減収が見舞われると返済も不可能になります。国税庁の1年間、勤務した民間給与所得者の平均給与は、最新の2023年の調査で、460万円です。この金額にローンの年取倍率の目安7倍をかけると3220万円になります。平均的な人にとっても、借入金3000万円は、年取に対する負担感が重く感じ始める境目になっているようです。アナリストの見解は「変動型と全期間固定型の金利差は0.7%が限度で、日銀は今後も金利上げの方向で、少なくとも3000万円を超えて多く借りる場合は、変動型の利用率が高まる傾向は変わらないという見解です。変動型の低金利で浮いた資金は、今後の金利上昇に備える必要があります。このように金融情勢の変化が激しい時期には住宅新築を考えると、綿密な協力が必要です。松下建設は、お客様の立場にたった住宅建築を目指しています。住宅のことはどんなことでもご相談下さい。常に最良のアドバイスを用意してお待ちしています。

川内モデルハウス 好評公開中!!



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っていますが、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、ご家族揃いでお気軽にご体感ください。



鹿屋モデルハウス 好評公開中!!



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台で暖冷房が可能のほか、TV広告の「エアドック」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。松下建設の構造部材は、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。



☎0120-079-089