

現在、住宅ローンの金利タイプには、①全期固定金利型②変動金利型③固定金利期間選択型の③種類があります。全期間固定金利型は返済終了まで金利が変わらないので、計画を立てやすく安心感も高い利点はありますが、難点は金利が高いということです。固定金利期間選択型は、5年10年など返済期間から一定期間金利が変わらないタイプですが、固定期間が終了した時の史上金利が上昇していると返済額も上がります。変動金利の方は、3タイプの中で最も金利は低くなりますが、史上金利が上がると当然、返済額も上がります。

住宅金融支援機構の「住宅ローン利用者実態調査（25年4月調査）」では、79%が変動金利型を利用しています。これは、長期的に低金利時代が続いてきたためで、変動金利型は、金利の見直しがある場合、金利上昇があると返済額が増えたり、未払利息の発生などが発生したり

■住宅ローンの金利と総返済額

●借入金額 3000 万円・元利金等返済

金利	返済期間				
	15年	20年	25年	30年	35年
1.0%	3232万円	3312万円	3392万円	3474万円	3557万円
1.5%	3353万円	3475万円	3600万円	3728万円	3858万円
2.0%	3475万円	3643万円	3815万円	3992万円	4174万円
2.5%	3601万円	3816万円	4038万円	4268万円	4505万円
3.0%	3730万円	3994万円	4268万円	4554万円	4850万円

出典：住宅金融支援機構の「クイックシミュレーション」で計算

423 万円
約 12% 像

617 万円
約 17% 像

■フラット 35 の金利引き下げメニュー

●フラット 35 子育てプラス

子どもの人数など	金利引き下げ期間	金利引き下げ幅
若年夫婦世帯または子ども 1 人	当初 5 年間	年▲0.25%
子ども 2 人		年▲0.5%
子ども 3 人		年▲0.75%

●フラット 35S（ZEH）と長期優良住宅

条件	金利引き下げ期間	金利引き下げ幅
フラット 35S（ZEH）と長期優良住宅の併用	当初 5 年間	年▲1.0%

出典：住宅金融支援機構

■ペアローンの活用例

	ペアローン		1 人で借入
	夫 40 歳	妻 35 歳	
借入金	3000万円	2000万円	5000万円
返済期間	35年	20年	35年
金利	当初 5 年間	0.84%※1	0.84%※1
	6 年以降	1.84%※2	1.84%※2
総返済額	3911万円	2212万円	6518万円
合計	6123万円		

※1 長期優良住宅かつ ZEH を取得するなど、当初の 5 年間 1.0% の金利引き下げを受けられた場合

※2 2025 年 7 月時点の「フラット 35」「フラット 20」の最頻金利（融資率 9 割以下、新機軸団信付き）の金利

出典：住宅金融支援機構

住宅建築には、様々な事務手続きや判断が必要になります。新築やリフォーム計画がございまして是非、松下孝建設にご相談ください。最良のエスコートいたします。

不透明な金利状況に「ペアローン」！

共働きの優位性を活用する「ペアローン」で、返済総額を減らすなど、将来の収支予測をしつかり立ててください。



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
FAX 0120-079-089

金心の心配がなかった時代から、金利が変わる時代の理解が必要！

考慮して判断しなければなりません。7月時点の変動金利型の適用金利の相場は、ネット銀行で0.6〜0.8%です。仮に3000万円を金利0.7%、35年（元利均等）返済で金利が変動しなかった場合の総返済額は約3380万円

となります。全期間固定金利型「フラット35」の最頻金利は、1.84%（融資率9割以下）。総返済額は約4070万円隣、その差は、約690万円です。総返済額を抑えて金利変動リスクを回避するためには、返済期間を短くしたり、借入額を抑え

共働き世帯であれば、ペアローンで借入金額や期間を工夫するのの一つの方法です。夫婦で5000万円借りる場合、夫が3000万円借りる年返済で、妻が2000万円を20年返済で借りた場合、いずれも35年全期間固定型「フラット35」を利用し、当初5年間・金利1%引き下げの対応の場合、夫の適用金利は、0.84%、6年目以降は、1.84%となります。妻の方は、返済期間が20年なので「フラット20」を利用し、適用金利は当初5年間は0.45%、6年目以降は1.45%になります。夫婦合わせて、5000万円全て35年返済

ペアローンを組む場合、例えば「フラット35」には、連帯債務を選ぶ方法もあります。連帯債務は、夫婦の年収を合算して住宅ローンを組む方法です。一般的に主たる債務者のみが団信に加入した場合、連帯債務者に万一のことがあってもローンの返済は免除されませんが「ペア連生団信」に加入すると夫婦のどちらかに万が一のことがあった場合、以降のローン返済が不要になる場合があります。当然金利はたかくなりますがこの動きは民間のペアローンにも広がっています。auひぶん銀行、papa銀行、みずほ銀行なども「連生型団信」の取り扱いを開始しています。団信に加入する場合は、疾病保障などもチェックしておきましょう。病気で働けなくなると住宅ローンの返済は基幹式になります。死亡や高度障害状態だけでなく、3大疾病や5大慢性疾患など、失業保険のついた団信もあります。保障内容や上乗せ金利も金融機関によって異なるので住宅ローンを選択する場合の参考にしてください。

鹿児島和楽モデルハウス グランドオープン!!



新たな工夫の和楽モデルが鹿児島市中山に完成！

松下孝建設は、今まで様々な工法開発を行ってきました。北欧・ヨーロッパの「パッシブ・ハウス」を基本として、南九州型の快適環境を造るために、断熱・気密・遮熱工法を開発しました。さらに、循環空調システムで、全館1台のエアコンで生活できる住宅を完成させ、ビルトイン空気清浄機を組み込むことで、感染症時代のシェルター機能を住宅に求めた画期的な「空気清浄仕様住宅」を完成させました。今回の展示場は、車庫の上に居室を設け、本来の2階建てよりもスロープの緩やかな階段の老後対策にも通じる仕様など、松下孝建設の全ての成果を、この鹿児島市中山の「和楽」展示場で公開していますので、新築をお考えの場合は、是非、ご家族の皆様でご来場ください。

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台で暖冷房が可能のほか、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。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。

川内モデルハウス 近日見学終了



（見学終了まで残りわずか!!）

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。「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、ご家族揃いでお気軽にご体感ください。

□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