

住宅ローン

日銀によるマイナス金利政策が実施され、住宅ローン金利も史上稀に見る低金利となっております。また、住宅ローン金利の指標になります10年物国債利回りは直近で-0.013%となっております、今国債を買ったとしても利子をもらえるところか、支払わなければならない状況です。ネット銀行の住宅ローンの変動金利をみると、ざっくり0.5%といったところでしょうか。もちろん、全ての人が0.5%で借りられるわけではありません。借りる人の属性が重視されます。大きくは、勤務先、勤続年数、年収といったところになります。上場企業の社員や公務員ともなれば、非常に高い評価を得られます。

金利が1%を切るということであれば、論理的には今借りたほうが良いということになります。というのは、住宅ローン控除があるからであります。年によって少し変わりますが、今であれば最大で400万円(10年間)の控除が受けられます。ただし、この最大値を使える人は、借入残高が4000

万円以上の人になります。あくまで、借入れ残高の1%がその年の所得税及び住民税から控除できる制度になります。

単純計算になりますが、仮に借入れが4000万円で金利が0.5%ですと、4000万円×0.5%で、1年間の金利負担は20万円となります。それに対し、住宅ローン控除の最大値は4000万円×1%で40万円となりますので、差し引き20万円のプラスとなります。金利負担どころかプラスの

収入になってしまうという状態です。借りない理由はないといった状態です。

もちろん、借入れという行為にリスクがないわけではありません。金利変動リスクがありますし、住宅ローン控除の期間はあくまで10年間ですので、その後金利が高騰すれば、プラス分をマイナスにしてしまう可能性もあります。また不動産価格が暴落してしまえば、そもそも損を負うこととなります。ですので、マイナス金利だから買わなきゃいけないということではないですし、年収の上限まで借る必要もないと思います。長い人生、何が起こるか分かりません。病気になったり、会社を辞めたり、離婚することもないとは言えません。

そのような時、ある程度の現金を保有していないと売りたいくても売れないケースがあります。売却代金よりも残債が多い場合には、原則現金で足りない分を充当しなければなりません。それが、出来ない

