

先輩ママFPと住宅ローンのプロによる「“うちのお金”女子会」 「35年払い続ける住宅ローンのこと、詳しく知らないのと、もったいないです！」

友達には本音で聞きづらい、マイホームのお金の話。ママたちからの素朴な疑問をお題にして、金融女子達が「女子会」を開きました！



まずキホン。 「住宅ローン」の金利とは？

住宅ローンは、35年もの長期間に渡ってお付き合いしていくもの。建築会社で資金計画をつくってもらったら、住宅ローンの「金利のタイプ」を必ずチェックしましょう。
金利のタイプは主に3種類。払い続けている期間中、金利がずっと変わらないのが「全期間固定金利型」で、住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」がなじみです。ほかにも、日本銀行の政策金利に連動して金利が変わる「変動金利型」、5年固定・10年固定といった「固定金利期間選択型」などがあります。まずこのキホンを覚えておいてください。

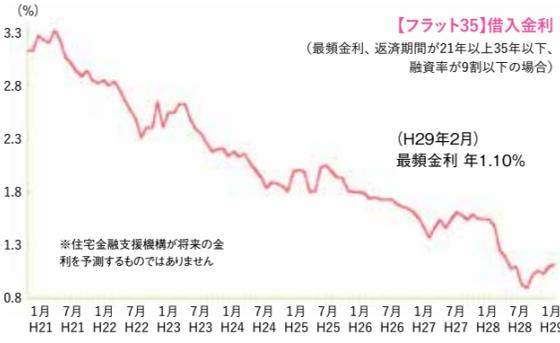
低金利で「家は今は買い時」と考える方が多いからだと思いますが、「フラット35」の申し込みが増えています。新田さん



教えて① 今、金利が低いから「家は買い時」って本当？

「超低金利」水準は継続中 経済のニュースをちょっぴり意識して

早乙女 「買い時ですか？」と聞かれれば、どちらかといえば買い時とお伝えしています。住宅ローンが超低金利ですし、消費税の増税が延期になりましたから。今、気に入った物件があれば、今はチャンス！だと思いますね。
新田 住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35」の場合、昨年8月に0.9%という過去最低水準の金利となりました。今年2月は1.10%と少し上昇しましたが、依然、低金利水準は続いているといえます。
早乙女 自分が家を建てた20年前は、金利が3.5%前後。1%前後まで金利が下がるとはあまり想定していませんでした。今借りる方はうらやましいです(笑)。
猪俣 「この低金利が続くのか？」と聞かれることが多いの



【フラット35】借入金利 (最頻金利、返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合) (H29年2月) 最頻金利 年1.10%

教えて② 私たち、住宅ローンをいくらまで借りられるの？



めいっばいローンを借りることより 「払い続けられる金額」を考えよう

猪俣 「私たち、いくらまで借りられますか？」というご相談もとても多いのですが、「借りられる額」よりも、無理のない計画が大切だと思います。とくに「自己資金0円」だと月々のご返済額が増え、後々の暮らしにゆとりがなくなってしまうため、「自己資金は物件価格の1〜2割備えてください」とお伝えしていますね。
新田 「借りられる額」の目安としては、年収の中でどれだけ住宅ローンの返済額が占めるかという「返済負担率」で計算することができます。例えば「フラット35」の場合、年収400万円以上の方は「35%」が上限となります。年収400万円以下の方は「25%」が上限となります。返済額が大きい方は年間140万円、つまり月々約11万円のお支払いを上限としてお借入れできる。

Member's Profile

中/早乙女美幸さん
え〜るFP事務所代表。「子育てファミリーに送るスッキリ家計管理とコツコツ投資術」を得意とするファイナンシャルプランナー。子育てが一段落つき、20年前に建てた自由設計の家のDIYを満喫中。

☎0561-73-8403 え〜るFP事務所 検索

右/猪俣美津子さん
岐阜信用金庫六条マネーコンサルティングセンタースタッフ。全国の信用金庫で「フラット35」の取扱件数NO.1の同金庫にて、豊富な知識で相談業務を担当。自らボカールとしてバンド活動もしていたというアクティブ派。

☎058-277-5721
岐阜信用金庫
マネーコンサルティングセンター(10:00~18:00)

左/新田かおるさん
住宅金融支援機構東海支店で、住宅ローンや返済についての相談業務などを担当。未来のマイホーム購入&子育てに向けて先輩達の話に興味津々。おいしいお肉の食べ歩きが趣味の肉食女子。

▶問い合わせ
住宅金融支援機構 東海支店
☎052-263-3078(平日9:00~17:00)
※お客さまコールセンターは祝日・年末年始を除き土日営業しています。
お客さまコールセンター ☎0120-0860-35



岐阜信用金庫は「ぎふの木の家登録書」が発行された対象住宅について、独自に「フラット35」定額型の金利を引き下げると、地域のみならずの豊かな生活の実現を応援しています。

猪俣まん



資金計画を行う前に3カ月間の収入と支出を書き出してみましょ。家計を大まかに把握できますよ。

早乙女さん

※3 平成26年4月～平成28年12月実行分

News

新米ママにうれしい「フラット35」子育て支援型が創設される!?

『「フラット35」子育て支援型が創設される』という報道を目にした人もあるのでは？ こちらは、若い子育て世帯が「親の住まいの近くに新築する場合や同居する場合」などに利用できる新たな制度で、「フラット35」の金利が当初5年間で0.25%引き下げられる事が検討されているとのこと。「実家の近くに家を建てて、子育てをしたい」というママたちに、うれしいニュースです。県や市などの地方公共団体と住宅金融支援機構が協定を結ぶ必要があるなど、具体的な要件や開始時期は未定なので、ニュースや「フラット35」のホームページをチェックしておきたいですね。



まとめ ママFPと金融のプロが教える「住宅ローン3カ条」

- その1 今払えるかよりも、10年、15年後も払い続けられるかを考えるべし
- その2 3カ月分の家計を把握した上で、資金計画にのぞむべし
- その3 予算の不安がスッキリしたら、とことん家づくりを楽しむべし!

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利住宅ローンです ●借入金利は、資金を受け取る場合の適用金利として、取扱金融機関から報告を受けた金利のうち、最低のものとする表示をしています ●借入金利は、取扱金融機関によって異なります ●借入金利は、借入の申し込み時ではなく資金の受け取り時の金利が適用されます(資金の受け取り日は各取扱金融機関が定める日となります) ●借入には融資手数料が必要で、取扱金融機関によって異なります。詳しくは、各取扱金融機関の融資金利、融資手数料、返済額の試算等の詳細の情報は、フラット35サイトで確認できます ●上記の金利は融資率9割以下の場合です。融資率9割超の借入れ金利は異なりますので、各取扱金融機関にお問い合わせください。なお借換融資の場合は、実際の融資率にかかわらず融資率9割以下の金利が適用されます ●融資率は、建設費または購入価格に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます ●融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下の場合と比較して、返済の確実性等をより慎重に審査するとともに、借入額全体の金利を一定程度高く設定する場合があります ●【フラット35】Sとは、【フラット35】の申込者が省エネルギー性、耐震性に優れた住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を当初5年間または10年間引き下げる制度です。詳しくはフラット35サイトを確認ください ●【フラット35】Sについては、利用できない金融機関がありますのでご注意ください ●本資料では、とくに断りのない限り、【フラット35】買取型について記載しています ●金利は毎月見直し ●借入対象となる住宅及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権とする第一順位の抵当権を設定していただきます ●返済負担率は、すべての借入れに関して、年取に占める年間合計返済額の割合の事をいいます ●借入対象となる住宅については、火災保険に加入していただきます ●最長35年の返済が可能です。ただしお客様の年齢により借入期間が短くなる場合があります ●説明書は各取扱金融機関で入手できます ※記事内容は平成29年2月時点のものです

教えて⑤

「フラット35」はどこで申し込めばいい?

新田 お申し込み先は「フラット35」を取り扱う銀行や信用金庫、モーゲージバンクなどの取扱金融機関です。実はみなさん意外と知らないのですが、金融機関によって金利や手数料が違っているんですよ。**早乙女** 目先のコストに注目しがちですが、その金融機関が「フラット35」の対応に慣れているかどうかも見極めたいですね。もうひとつ「つなぎ融資」の有無もチェックポイントです。「フラット35」は家の完成後に融資が実行されるため、土地代や中間金などの途中かかる費用を一旦まかなうための「つなぎ融資」が必要となります。

猪俣 さて当金庫の話になりますが(笑)。岐阜信用金庫は、岐阜県内に本拠を置く預金金融機関の中で、「フラット35」完率型の手数料、金利が最低水準です。「フラット35」の取扱件数も多く、審査のスピードにも自信があります。**新田** 岐阜信用金庫さんは全国の信用金庫で「フラット35」の取扱件数がNO.1※3なんです。**猪俣** 岐阜県、愛知県に87店舗と9つのマネーコンサルティングセンターがあります。マネーコンサルティングセンターは、土日も営業しているので、気軽に相談していただけますよ。

早乙女 最後に、20年前に注文住宅づくりを楽しんだ経験と、子育ての先輩としてアドバイス(笑)。自分の家計と35年払い続けるローンのことを知らないのはもったいないと思います。家計を把握していないと、家の計画が過剰になりすぎたり、逆に不安で我慢しすぎてしまうことも…。今の家計を知っておくと、バランスのいい家づくりをかなえられますよ。**猪俣** 複数の建築会社や金融機関、FPに相談するのもオススメです。家は一生で一番大きな買い物だからこそ、幅広く情報を入力し、じっくり比較してみてくださいね。



子供たちの教育費も考えないとね!

…女の子はおしゃれもしたいお年頃ですから(笑)。**新田** 将来の家計をちょっとのぞいてみたい方は、「フラット35」のホームページで資金計画シミュレーションができます。ひとつの参考にしてみてください。

教えて③

金利のタイプが暮らしにどう影響するの?

子育て世代は「全期間固定金利型」に注目

猪俣 まず全期間固定金利型は最後まで金利が変わらないため、保険のように安心感を備えられるのがメリットです。比較的若く、子育てもこれからという方に注目してほしいですね。一方「変動金利型」は、「固定金利型」よりも当初の金利が低いのですが、将来変動するリスクを抱えているため、短期間でローンを完済予定の方、共働きなどで収入の高い方に向いていると思います。**早乙女** 「全期間固定金利型」は借入れ時に支払い額が確定するので、教育費などのお金の準備をしやすいため、メリットがありますね。私がとくに思うことは、やはり中学・高校と教育費負担が大きくなるということ。中学生は受験対策でほとんどのお子さんが塾に通うので、公立と比較すると、トータルの平均費用は中学の方が高校よりもかかってくるんです。

教えて④

「フラット35」ってよく聞くけどどんな魅力があるの?

質の高い住宅は、金利引き下げで応援

新田 さて「フラット35」について、改めて紹介します。「フラット35」は、民間の金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する「全期間固定金利型の住宅ローン」です。**早乙女** みなさんの住宅取得を後押しするための住宅ローンなので、最低年収や勤務年数の制限がないのがメリット。転職したばかりの人にとっては、より心強いと思いますね。さらに、「フラット35」を借りるには住宅金融支援機構が定めた技術基準があり、検査機関などによる物件検査が行われるので、「フラット35」の基準に合った家ということが確認できます。住宅の質の安心感も魅力ですよ。**猪俣** 省エネルギー性、耐震性など、質の高い住宅を建てると金利が下がる「フラット35S」も魅力ある制度だと思えます。例えば、断熱を高めた省エネ性の高い住宅では、光熱費を削減できる上、さらに金利も低くなるので、メリットが大きいですね。**新田** この「フラット35S」は、「フラット35」をご利用のみなさまに好評をいただいている制度です。家を建てる前に対象となる家の条件を確認していただき、「金利のお得」を活用してほしいと思います!

Topics

質の高い住宅をつくと金利が下がる、「フラット35S」にも注目!

「フラット35S」は、省エネ性・耐震性などにおいて高い水準を満たすと、当初5年または10年の間、金利がさらに年0.3%引き下げになるというもの。住宅金融支援機構が定めた技術基準に基づく物件検査を実施した、質の高い住宅に住んで、金利も下がるなんておトクな気分。家を建てる前に、住宅業者に相談してみましょう。



フラット35の2月の金利(※1)をチェックしました。

【フラット35】		さらに【フラット35】Sなら一定期間金利を引き下げます。	
返済期間	金利	↓▲0.3%	
20年以下	年0.99%～1.54%		
21年以上35年以下	年1.10%～1.65%		
【フラット35】S ※2		当初5年間or10年間の金利	6年目または11年目以降の金利
20年以下	年0.69%～1.24%	年0.99%～1.54%	
21年以上35年以下	年0.80%～1.35%	年1.10%～1.65%	

※1 上記は融資率9割以下の場合です。 ※2 【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は受付を終了します。

【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能 Aプランは当初10年間の金利引下げ。Bプランは当初5年間の金利引下げ

<p>省エネルギー性に優れた住宅</p> <p>高い水準の断熱性等を実現した住宅</p> <p>Aプラン 認定低炭素住宅 または一次エネルギー消費量等級5の住宅 または性能向上認定住宅(注)</p> <p>Bプラン 断熱性能等級4の住宅 または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p>	<p>耐久性・変容性に優れた住宅</p> <p>耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅</p> <p>Aプラン 長期優良住宅</p> <p>Bプラン 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅</p>	<p>耐震性に優れた住宅</p> <p>強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅</p> <p>Aプラン 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅</p> <p>Bプラン 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 または免震建築物</p>	<p>バリアフリー性に優れた住宅</p> <p>高齢者の日常生活を行いやすくした住宅</p> <p>Aプラン 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅</p> <p>Bプラン 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅</p>
---	--	---	---

※注 竣工年月日が平成28年4月1日以降の住宅に限り、適用されます。