

「フラット35」の金利が10月に0.3%上昇した理由！

2019年の10月から「フラット35」の制度変更が行われ「フラット35」の金利が9月の1.080%から、10月には1.360%に約0.3%の金利の上昇がありました。

これは、住宅金融支援機構が行っている金融支援事業の「フラット35」の制度改革によるものです。

この金利上昇の理由は、「フラット35」を利用した場合、団体信用生命保険の加入が義務付けられていますが、一般の銀行で借り入れる住宅ローンでは、保険料が予め金利に含まれている場合が多いのに対し、「フラット35」の場合は、保険料が別枠になっているため、一般銀行よりも手続きが煩雑になっていたのと、保険の契約内容によって金利が異なることから、一般銀行で住宅ローンを借りる場合と住宅金融支援機構の「フラット35」を選択した場合の金利

「フラット35」内容変更、その1 「支援機構団信」の保証範囲		「フラット35」内容変更、その2 「支援機構団信」の保険料	
2017年9月迄 2017年10月から	変更	2017年9月迄 2017年10月から	変更
機構団信 高度障害 死亡	→	機構団信 「フラット35」の金利に含まれる	
3大疾病付 機構団信 高度障害 死亡	→	3大疾病付 機構団信 「フラット35」の金利+年0.24%	
		主簿連生 団信 「フラット35」の金利+年0.18%	

利差が比較しにくい場合が多く、今回の改正で銀行と同じシステムになったため、金利比較が簡単に出来るようになりました。

(表・1)のように保証の見直しも行われ、高度障害補償が身体障害補償に変更されるなど、3大疾病付団信保険では介護保険も対象になりました。

本年4月から導入された「アシューマブル・ローン」とは？

「アシューマブル」とは(借金の義務の)「引継ぎ可能な」という意味であり「アシューマブル・ローン」は日本語で「債務承継型ローン」と訳されます。

中古不動産売買時に売主のローンを買主へ引き継げるローンで「フラット35」の返済中の住宅を「フラット35」の残債と共に、住宅購入者へ引き継ぐことができるようになります。

住宅購入者は売り主の「フラット35」契約時の金利のままローンを引き継ぐことができ、そのため、金利が上昇している時に「フラット35」の中古住宅を購入する場合、新規に住宅ローンを借りるよりも低い金利で「フラット35」の返済を引き継

アシューマブル・ローンの仕組み	
●売値3,000万円(ローン残高2,000万円)	●売値1,000万円(ローン残高2,000万円)
支払い1,000万円 ローン引継2,000万円 買い手が1,000万円支払ってローンの継承	支払い1,000万円 ローン引継2,000万円 売り手が1,000万円支払ってローンの継承

ぐことができます。

「アシューマブル・ローン」の登場で、買い主もローン残高を差し引いた金額で住宅を取得できるので、手持ち資金が少なくても住宅の取得が可能になります。(表・2)のように売却金額がローン残高より高い場合は買主から売主に売却金額からローン残高を差し引いた額が支払われ、逆に売却金額がローン残高より低い場合は売主から買主にローン残高から売却金額を差し引いた金額が支払われます。

このように「アシューマブル・ローン」は、住宅ローンをセットに不動産売買できる画期的な住宅ローンなのです。

省エネ・耐久性に優れた長期優良住宅の購入を後押しするために生まれたローンで住宅の長寿命を後押ししています。

「フラット50」の融資の対象は長期優良住宅に認定された住宅に限られます。長期優良住宅とは「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、耐震性や省エネルギー性など一定の基準を満たした住宅のことで、この法律が施行された背景には、住宅を長く使うことで、立て替えの費用や廃棄物の発生を抑え、住む人の費用や環境への負担を減らす目的も含まれています。

但し「フラット50」を利用して借りるのは、申込時の年齢が満44歳未満の方で、借入期間は36年以上50年以内ですが、80歳までに完済する必要があります。

例えば35歳の人が利用する場合の返済期間は年齢+44歳で80歳(満年齢)を迎えるので、最長44年です。そのため、借り主個人だけで、最長50年の返済期間を利用できるのは、30歳未満の人になります。「フラット50」には親子リレー返済があり、このシステムを利用する場合は、44歳以上でも利用が可能です。

借入額は100万円以上6千万円以下で、住宅購入価格の60%以内ですから「フラット50」だけでは購入価格のすべてを借入れることはできません。

しかし「フラット50」は「フラット35」と併用することが可能で、「フラット50」と「フラット35」の合計で200万円〜8千万円まで、購入価格の100%まで借入れが可能です。「フラット50」で住宅ローンを借りる最大のメリットは、返済期間を長くすることで毎回の返済額を低く抑えられることで、35年返済では毎月の返済負担が大きく、購入をあきらめざるを得ないという場合でも、返済期間を長くすることで、住宅の取得がしやすくなります。

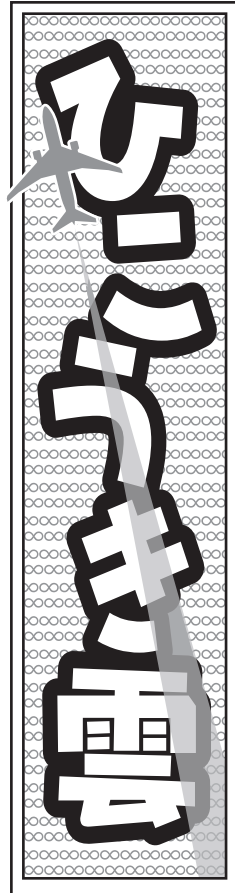
近年は住宅建築を行う方の年齢が低くなり、30歳以下で住宅を建てられる方が増えています。住宅建築の動機をお伺いすると、家賃が勿体ないと言われる方がほとんどです。家賃は貯まらないけど、住宅ローンは財産だと言われる方も多いのです。

これは「アシューマブル・ローン」をしつかり理解しておられ、何らかの人生のトラブルで、返済が困難になった時には深く住宅を売却するという前提に立って考えられています。

例えば「フラット50」で建てられたとして、50年間で住宅に住み続ける必要は全くありませんし、家族が増えて手狭になったら、住宅を手放し再度住宅を建てることも可能です。住宅建築に興味のある方はシミュレーションだけでも大歓迎です。

松下孝建設にご連絡下さい。

フラット35が、この有利な制度変更?



住宅ローン金利の上昇の中で、住宅金融支援機構のフラット35に制度改革?

発行所 松下孝建設
 発行人 松下孝行
 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



「フラット50」は最長50年返済が可能な全期間固定金利型の住宅ローンです。

省エネ・耐久性に優れた長期優良住宅の購入を後押しするために生まれたローンで住宅の長寿命を後押ししています。

「フラット50」の融資の対象は長期優良住宅に認定された住宅に限られます。長期優良住宅とは「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、耐震性や省エネルギー性など一定の基準を満たした住宅のことで、この法律が施行された背景には、住宅を長く使うことで、立て替えの費用や廃棄物の発生を抑え、住む人の費用や環境への負担を減らす目的も含まれています。

但し「フラット50」を利用して借りるのは、申込時の年齢が満44歳未満の方で、借入期間は36年以上50年以内ですが、80歳までに完済する必要があります。

例えば35歳の人が利用する場合の返済期間は年齢+44歳で80歳(満年齢)を迎えるので、最長44年です。そのため、借り主個人だけで、最長50年の返済期間を利用できるのは、30歳未満の人になります。「フラット50」には親子リレー返済があり、このシステムを利用する場合は、44歳以上でも利用が可能です。

借入額は100万円以上6千万円以下で、住宅購入価格の60%以内ですから「フラット50」だけでは購入価格のすべてを借入れることはできません。

しかし「フラット50」は「フラット35」と併用することが可能で、「フラット50」と「フラット35」の合計で200万円〜8千万円まで、購入価格の100%まで借入れが可能です。「フラット50」で住宅ローンを借りる最大のメリットは、返済期間を長くすることで毎回の返済額を低く抑えられることで、35年返済では毎月の返済負担が大きく、購入をあきらめざるを得ないという場合でも、返済期間を長くすることで、住宅の取得がしやすくなります。

近年は住宅建築を行う方の年齢が低くなり、30歳以下で住宅を建てられる方が増えています。住宅建築の動機をお伺いすると、家賃が勿体ないと言われる方がほとんどです。家賃は貯まらないけど、住宅ローンは財産だと言われる方も多いのです。

これは「アシューマブル・ローン」をしつかり理解しておられ、何らかの人生のトラブルで、返済が困難になった時には深く住宅を売却するという前提に立って考えられています。

例えば「フラット50」で建てられたとして、50年間で住宅に住み続ける必要は全くありませんし、家族が増えて手狭になったら、住宅を手放し再度住宅を建てることも可能です。住宅建築に興味のある方はシミュレーションだけでも大歓迎です。

松下孝建設にご連絡下さい。

中山展示場Ⅲ 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ HEAT20 実証モデル

鹿児島市中山町2341 付近 鹿児島モデル

中山展示場ⅢはHEAT20の断熱性能G2レベル5・6地域基準で建てられ、屋根形状はパラペットの四角形状で、2020年の「省エネルギー基準」の義務化に対応する高性能住宅です。現在の省エネルギー基準と比較すると約2倍以上の断熱性能があります。これから始まる住宅の高性能化時代に先鞭を付ける、画期的な展示場です。季節の移り変わりに是非、この展示場をお尋ね下さい。寒さや暑さを感じる事なく、いつでも快適で爽やかさを感じて頂けるはずです。尚、展示場Ⅲ・Ⅴでは、ISO(国際基準)のPMVの測定で、快適性を測定し、本物の快適性をご来場の皆様にご体感していただく予定です。皆様のご来場を心からお待ち申し上げております。

中山展示場Ⅴ 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ HEAT20 実証モデル

鹿児島市中山町2341 付近 鹿児島モデル

中山展示場ⅤはHEAT20の断熱性能G2レベル、7地域基準で建てられていますが、現状の省エネ基準の2倍弱の性能があります。屋根形状は三角形で、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)対応型にしました。2020年までに松下建設が建てる住宅の半数がZEHでの建設予定です。住宅性能が高い分、太陽光発電システムの搭載を最少に出来ることと、最も電力消費の大きい、暖冷房コストも抑えることが出来ます。これから住宅に求められる省エネルギーとEV(電気自動車)などの燃料エネルギーを住宅が創り出す、創エネ時代の魁となる展示場です。住宅の快適性を最大限に高め、未来の生活スタイルを先取りした最先端の展示場を是非、皆様でご体感して下さい。

加世田展示場 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

さつま市加世田村原3丁目16-3付近 加世田モデル

加世田展示場は将来、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の為に太陽光パネルが取り付けられる様に大屋根構造になっています。また、新しく開発された新型暖冷房空調システムが取り付けられており、夏も冬も低温空調による省エネルギーで快適なシステムが稼働する予定です。平屋感覚の住宅ですが、屋根構造を活かして一室だけ2階に居室が設けられています。大きな開口部と大屋根の今までの加世田にはない全く新しいコンセプトで設計された住宅ですから是非、ご覧頂きたいと思います。この展示場で新しい松下建設に出会えることと存じますので、ご家族の皆様でお出かけください。心からお待ち申し上げます。

薩摩川内展示場 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

薩摩川内市天辰町1549-3付近 薩摩川内モデル

松下孝建設のHybrid eco-heartQ工法は、充填断熱と外張り断熱のW断熱工法です。外張り断熱には、遮熱シートが貼られ、住宅が蓄熱されるのを防ぎます。内側の充填断熱は外部の影響を受けにくいので、保冷材として室内の急な温度変化を防ぎ、また、気密性が高いので、室内の涼しい空気が必要以上に外部へ逃げていくのを防いでいます。松下建設が標準採用している第三種換気システムは、家全体の空気を動かし、エアコン一台でも温度差の少ない、快適な室内空間を実現しています。

□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