

住宅ローンの基本的な考え方。

住宅を建てると言うことは、ほとんどの方にとって、一生に何度もない大きな買い物です。人生の方向性を決めるライフプランにおいて「住宅資金」は、「教育資金」「老後資金」と合わせて「人生の3大資金」とも言われ、最も重要な決断を下さなければならぬ時でもありません。但し、ライフプランに係わる大金が必要となるのは、住宅取得時だけではないことも念頭に置かなければなりません。「教育資金」「老後資金」が、その後に控えているからです。住宅建築が、その最初の試験である場合は、益々慎重に考えなければなりません。

特に融資を受ける場合は、なおさら慎重に、最も有利な方法での借り入れが重要です。住宅資金は、住宅だけではなく諸経費も必要であることを認識しておく必要があります。

住宅ローンの基本的な考え方。

住宅ローンには、契約時の金利が固定される固定ローンと時代の経済状況に合わせた、民間の変動型がありますが、公的な融資を行う住宅金融支援機構では「フラット35」という全期間固定型住宅ローンを手がけています。低金利時代の現在では、契約すれば完済まで超低金利の恩恵が生かれます。

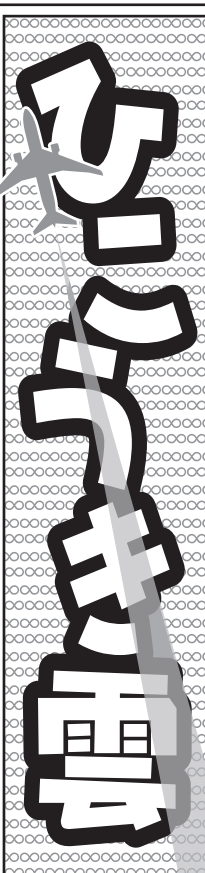
民間型の変動型は、例えば10年固定型等というように、10年間は低金利が保証される仕組みになっていますが、10年後はその時々の金利が適用されることとなります。

多くの市中銀行は、住宅金融支援機構の代理業務を行っているために、「フラット35」と混同固定金利の住宅ローンは、公的融資の「フラット35」が専売特許ではなく、民間にも固定型の住宅ローンがあります。

国が関与する住宅融資と民間住宅固定ローン。

住宅ローンの借り方と諸費用？

「フラット35」と民間融資で考慮が必要なのは、諸費用の違い！



発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝 李行
編集責任 齋藤 藤 誠

■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089

表・1は、三菱UFJ信託銀行の「全期間固定型」と「フラット35」の比較です。固定型の公的な融資と民間の固定型融資の差は比較的大きいのです。

事務手数料・保証料・団体信用生命保険料に注目。

民間銀行の独自ローンは、一般的に手数料と保険料が必要ですが、団体生命保険料(団信)の保険料に当たる費用はありません。「フラット35」では、保険料は不要ですが、融資手数料は取扱金融機関によって差があり、さらに団信の費用は、返済額とは別に、原則年払いで負担しなければなりません。

諸費用の総額は意外に大きく、例えば「フラット35」借入期間21~35年、融資率9割以下)と三菱UFJ信託銀行の35年固定と比較してみると「フラット35」の金利は1.03%と三菱UFJ信託銀行を0.01ポイント上回るだけで、消費

事務手数料・保証料・団体信用生命保険料に注目。

●民間銀行と「フラット35」の比較では諸経費に注意

諸費用	3842万円	総支払額	3633万円
元本+利息	268万円	団体特約料や融資手数料	65万円
	3574万円	保証料や事務手数料	3568万円
フラット35	金利	三菱UFJ信託銀行	
年1.03%		年1.02%	

(注)11月の最低金利、3000万円を35年固定、元均等、ボーナス払い無しで借りた場合。フラット35は21~35年、融資率9割以下、融資手数料は2.16%で計算 出典:日経新聞

頭金がある場合は「フラット35」保証型も選択肢に。

「フラット35」は現在、買い取り型と呼ばれるタイプが主流ですが、その仕組みは、住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローンを買い取り、証券化して機関投資家に販売しています。この場合、ローンの中身がバラバラでは、証券化商品にならないので金利や融資手数料以外の商品性は、どの金融機関でも同じになります。保証型は、各金融機関が証券化して住宅金融支援機構は、万一の返済不能に備え、保証料を引くことになり、基本的な融資の商品構成は各金融機関が行うため、金融

機関の商品開発の工夫の余地が大きくなります。保証型はリーマン・ショックの余波などで2014年から扱いが停止していましたが、このところの超低金利を背景に復活しています。今後は、保証型が増えて「フラット35」でも商品内容が多彩になる可能性があります。

現在「フラット35」の保証型を商品化しているのは、日本住宅ローンとアルヒで両社とも住宅購入価格の80%までの融資(自己資金20%以上)を条件に低金利を適用しています。

日本住宅ローンは、提携企業のみ指定融資で論外ですが、アルヒの場合は、そのような縛りはありません。アルヒの11月の適用金利は、通常の「フラット35」よりも0.1%低い年0.93%で、団信加入時は0.3%の金利を上乗せする必要がありますが、通常の団信よりも負担額を小さくしているため、総支払額は少なくなる仕組みになっています。

保証型は、一定の性能基準を満たす住宅に使える「フラット35」や「フラット35リノベ」(全面リフォーム)などの金融優遇制度とも併用できます。

松下孝建設の住宅は「フラット35」仕建てから一考に値します。ただ、保証型は購入金額の20%の頭金を支払う必要があるため、それで全く頭金が0%になる場合は、お勧めできません。万一借り入れ直後に病気や失業などの収入がたたれる事態が発生したりすると直ぐに行き詰まってしまうからです。

住宅建築をお考えの方は、是非、展示場で松下孝建設のホームページに相談ください。住宅建築から資金計画まで全てをサポート致します。

メガバンクの融資例を紹介しましたが、鹿児島銀行をはじめ地元金融機関でも、住宅融資に特化した融資商品を開発している場合がありますから、住宅建築のご計画があるならば、是非一度、弊社のホーム・アドバイザーにご相談ください。

皆様のご希望に合わせた融資条件をご提案できると思います。

中山展示場II 公開中!



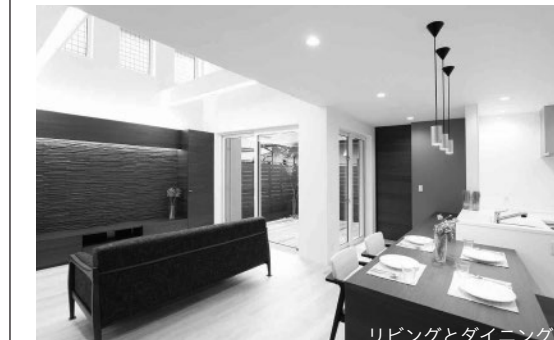
新展示場は、「ゼロ・エネルギー・ハウス」対応のモデルハウスです。松下孝建設の『ハイブリッド・エコハートQ』工法は、エネルギー消費が少なく、多くのお施主様が現状のオール電化・電気料金と太陽光発電の設備費用を比較した場合、現状での設備設置を望まれないため、いつでも設置可能なように屋根も太陽光発電対応にしています。発電設備は太陽光発電ばかりではなく「エネファーム」などに選択肢が広がっている他、蓄電池も設置可能なまでに安くなり、「プラグイン・ハイブリッド自動車」での蓄電も可能です。最良の設備が現れるまで、設備の搭載をお待ちいただく事も選択肢のひとつと位置づけ、新展示場は発電設備の搭載を見送っています。



始良展示場 公開中!



ムダを排除して生活のしやすさを追求すると、ただ広い住宅よりも機能的になります。リビングは吹き抜けになっていますが、冬暖かく、夏涼しい省エネ住宅です。その秘密は、住宅性能の高さにあります。「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013」の大賞受賞を始め優秀賞・優秀企業賞を連続受賞を続けている住宅の快適性が、この小家族タイプの住宅では、とても良く理解できると思います。是非、ご家族おそろいでご見学ください。松下孝建設では、住宅はシンプルであることが最も省エネルギーになるという哲学がありますが、その理想的な温熱環境をこの機会にお確かめください。ご来場をお待ち申し上げております。



川内展示場 購入予約受付中!



本展示場は【ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013】大賞受賞工法の展示場です。エアコン一台程度で冬も夏も快適な暖房を可能とした省エネルギー、超高性能住宅です。新展示場の建築により本展示場を売却することになりました。ご希望の方は、お早めにご連絡ください。なお応募多数の場合は、抽選の場合もございますので、ご了承ください。

☐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