

今年のフラット35はこんなにお得

ファイナンシャルプランナー 有田 美津子

待望のマイホーム購入！今年は、ローン控除も充実しているし、親からの贈与も1500万円まで非課税！エコポイントももらえるし、今年中に絶対家をゲット！なんて考えてらっしゃる方、たくさんいるのではないのでしょうか？モデルルームを見に行くたびに、理想の家、理想の生活を思い描いてしまいますよね。

そこでご紹介したいのが、フラット35！全期間固定金利の定番ですが、物件の基準がクリアできれば、金利も2%台の半ばから借りられる可能性が・・・中でも今年一番の注目が**フラット35S**！（優良住宅取得支援制度）

平成22年12月30日までにフラット35に**申し込み**、かつその中で省エネルギー性などにすぐれた住宅と認められた場合、**当初10年間金利の引き下げ幅が1%**になります。さらに、高基準をクリアした物件には11年目から20年目も**0.3%**引き下げ！！

残念ながら、**借換には使えない**ものの、新築、中古住宅にかかわらず、新規の借入なら使うことができます。【フラット35】3タイプの主な物件基準は下記の通り。

フラット35S	フラット35S(中古タイプ)	フラット35S(20年金利引き下げタイプ)
フラット35の借入金利から	フラット35の借入金利から	フラット35の借入金利から
当初 10 年間 年 1% 引き下げ	当初 10 年間 年 1% 引き下げ	当初 10 年間 年 1% 引き下げ 11年目～20年目まで年 0.3% 引き下げ
金利の引き下げを受けるための住宅の条件		
(新築・中古共通基準) 次の(1)～(5)のうち いずれか1つ以上の基準 を満たす住宅であること	(中古住宅特有の基準) 次の(1)～(4)のうち いずれか1つ以上の基準 を満たす住宅であること	(新築・中古共通基準) 次の(1)～(4)のうち いずれか1つ以上の基準 を満たす住宅であること
耐震性 (1)耐震等級2または3の住宅 (2)免震建築	バリアフリー性 (1)浴室および階段に手すりが設置された住宅 (2)屋内の段差が解消された住宅	耐震性 (1)耐震等級3の住宅
耐久性・可変性 (3)劣化対策等級3、かつ維持管理対策等級2または3の住宅	省エネルギー性 (3)二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅	耐久性・可変性 (2)長期優良住宅
バリアフリー性 (4)高齢者等配慮対策等級3,4,5の住宅	(4)建設住宅性の評価書の交付を受けた住宅(省エネルギー対策2以上)または、中古マンションららくフラット35のうち、フラット35S(中古タイプ)	バリアフリー性 (3)高齢者等配慮対策等級4または5の住宅
省エネルギー性 (5)省エネルギー対策等級4の住宅	として登録された住宅	省エネルギー性 (4)「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に基づく「住宅事業建築主の判断基準」に適合する住宅

(出所)住宅金融支援機構パンフレットより筆者作成

コラムの無断転写・転載などを禁じます。-

借換対象の物件基準は、別途、確認書での審査になります。さらに詳しい物件基準や、借入の基準については、フラット35サイト www.flat35.com でご確認ください。

それでは、【フラット35】Sや【フラット35】S(20年金利引き下げタイプ)を使うと、【フラット35】と比べてどれだけお得なのでしょうか？下記の条件で、数字を実感してみてください。

【試算例】借入額3,000万円、借入期間35年、元利均等、ボーナス返済なし、適用金利2.66%の場合
*2.66%は平成22年6月において、返済期間が21年以上35年以下の場合で取扱金融機関が提供する最も多い金利

試算結果	【フラット35】		【フラット35】S 【フラット35】S中古タイプ		【フラット35】S 20年金利引き下げタイプ	
適用金利	全期間2.66%		当初10年間1.66% 11年目以降2.66%		当初10年間1.66% 11年目以降2.36% 21年目以降2.66%	
毎月の返済額	全期間	109,838円	当初10年間	94,224円	当初10年間	94,224円
			11年目以降	105,605円	11年目以降	102,109円
					21年目以降	104,295円
総支払額	46,131,970円		42,988,465円		42,333,031円	
フラット35と比較して			3,143,505		3,798,939	
団信特約料	2,202,000円		2,139,700円		2,130,600円	

フラット35は、ローン返済中に契約者が死亡、または高度障害になった時に代わってローンの残高を債権者に支払ってくれる団体信用生命は必須ではありません。そのため、任意で加入する方は別途特約保険料を払わなければなりません。ローン残高に応じて毎年払います。上記は35年間の総額です。

いかがでしょうか？フラット35と比べて、フラット35Sでは約314万円、フラット35S(20年金利引き下げタイプ)では約380万円も節約になるのです！

この節約分を考えると、金利を引き下げるために、住宅をレベルアップする価値があるかもしれません。物件にお金をかけて、ローンで節約！これぞ、住宅購入の究極の安心かもしれませんね。

また、ローンを組む際にはこの他、事務手数料や抵当権設定費用、印紙代など、諸費用もかかりますので、各金融機関の比較をするときは、**諸費用分も含めた総返済額**で比べてみてください。