

## Contents

五感を育む  
住まいづくり

真のSI住宅を考える

キニナルマドリ  
住まいは葉まい  
住まい文化の葉  
住健康  
HABITAな風景  
Green Earth

「フラット35」という長期・固定の住宅ローンがあります。(独)住宅金融支援機構と提携する銀行が提供しています。最長35年間、変わらない金利で住宅ローンを返済できるのが魅力のひとつです。

さて、6月4日から「フラット50」という新しい住宅ローンメニューが登場しました。諸条件をクリアする必要はありますが、最長50年間、長期固定の住宅ローンを活用することができるのが大きな特徴です。

利用できるのは長期優良住宅の認定を受けた住宅です。これは、同じく6月4日に施行した長期優良住宅法に基づく認定住宅。同法では「いい家づくり、手入れをし、長く使う」を骨子として謳っており、建てる段階で「認定基準」にあった初期性能を満たすだけでなく、定期点検や補修・交換などメンテナンスをしていくことも求められます。

認定を取得すると、最大600万円の住宅ローン減税が活用できるほ

か、登録免許税や不動産取得税、固定資産税が軽減されます。

でも、長期間使用できる住宅なのに住宅ローンの返済期間はこれまでと同じ30年程度でいいの？ こうした不具合を解消すべく、検討されてきたのが「フラット50」でした。長期にわたって使うことができる住宅は普通に考えると初期コストは割高になると考えられます。仮に月々の住宅ローン返済額が増えてしまうなら、最初に「長期優良住宅」を建てる人に大きな負担を強いることになります。そこで「フラット50」では、返済期間を長期間にすることで、月々の返済額を軽減させることを大きな狙いとしています。

利用できる人は申込時の年齢が満44歳未満で、完済時の年齢は80歳未



満。建設費や購入価額は1億円以下の住宅が対象となっており、融資率はその6割まで。借入金額は最大でも6,000万円以下ということになります。

融資率6割は「フラット50」を理解するうえでのひとつのポイントで

## 最大50年間、長期・固定の「フラット50」

# Weekly HABITA<sup>006</sup>

### 売却の際にローンの引き継ぎも可能

では、どの金融機関で取り扱っているのでしょうか。「フラット50」の取り扱いを発表している金融機関は6月5日現在で48機関です。すでに取り扱いを開始しているところは24機関(6月5日現在)あります。地方銀行や信用金庫、モーゲージバンクが多いようです。融資金利は3.5%から3.9%の間が中心です。

さらに、「債務承継」ができるのも特徴です。「フラット50」の融資を受けた物件を売却する際、次の購入者は「フラット50」の債務もまた引き継ぐことを可能としました(1回のみ)。これを「アシューマブル(債務承継可能)」といいます。

ちなみに、平成21年度の補正予算によって決まった「経済危機対策」の一環で、いまの「フラット35」には金利優遇が用意されています。正確には「フラット35S」(優良住宅取得支援制度)と言いますが、「バリア

フリー性」「省エネルギー性」「耐震性」「耐久性・可変性」のうち1つ以上の基準を満たせば当初20年間の金利が年0.3%優遇されます。

このうち「耐久性・可変性」の基準は「長期優良住宅」の基準です。このため長期優良住宅の認定を受けた場合、「フラット35」でも「フラット50」でもこの当初20年間0.3%の金利優遇が使えます。

さて、50年間の長期固定住宅ローンが登場しましたが、何より重要なのは、自分に合った住宅ローンを選択することです。

下表は「100万円」分の住宅ローンを50年返済(年金利4.0%)で銀行から借り入れた場合を想定したものです。月々の返済額は3,857円。1,000万円借り入れるならこの10倍(3万8,570円)に、2,000万円なら20倍(7万7,140円)となります。

ここで大切なのは、自分で毎月ど

#### 住宅ローン 100万円分を金利4.0%で50年間借りた場合

借入金	月々の返済額	50年後の総返済額
100万円	3,875円	231万4,200円

す。これ以上の融資率になると、総支払額が大き過ぎてしまうことから、(独)住宅金融支援機構では検討の結果、6割に設定しました。

このため、「フラット50」は基本的に他の住宅ローン商品(例えば「フラット35」や他の民間の住宅ローン)と併用することが基本になりそうです。例えば住宅の価格が3,000万円だとすると、そのうち6割(1,800万円)を「フラット50」で、残り4割(1,200万円)を他の住宅ローンで借り入れるというイメージです。

れくらいの金額まで住宅ローンに充てることができるかをまず考えることです。頭金をいくら用意できるかも考えてください。そこから金利や返済期間を勘案し、銀行から借り入れる金額に目途をつけます。毎月「この金額だったら支払い続けられる」ことから借入額を決めるのです。

次に諸経費を考えます。住宅を建設する本体工事以外の費用(例えば付帯工事や外構費など)がいくらかかるか、住宅取得までにかかる諸経費(印紙代、登記代、火災保険料、融資手数料など)がいくらかかるかもしっかりと把握します。

そして、毎月の返済額から算出した借入総額から、付帯工事費や諸経費を引くと、土地と建物にどれだけの予算を割くことができるのかがわかります。その値があなたが無理なく家を建てることのできる予算になるのです。

どの住宅ローンや組み合わせが自分の生活に合っているかを購入前にシミュレーションすることは重要です。テレビCMではありませんが、「返済は計画的に」することをお勧めします。