

FP直伝!

超低金利の今、  
新築も! 中古も! 住宅ローンは

# フラット35がお得!

全期間固定の住宅ローン【フラット35】の金利はかつてないほど低い。ファイナンシャル・プランナーの小島淳一さんにその魅力を語ってもらった。

【フラット35】は、ほかの35年固定ローンよりも圧倒的に金利が低い!

2016年5月2日現在

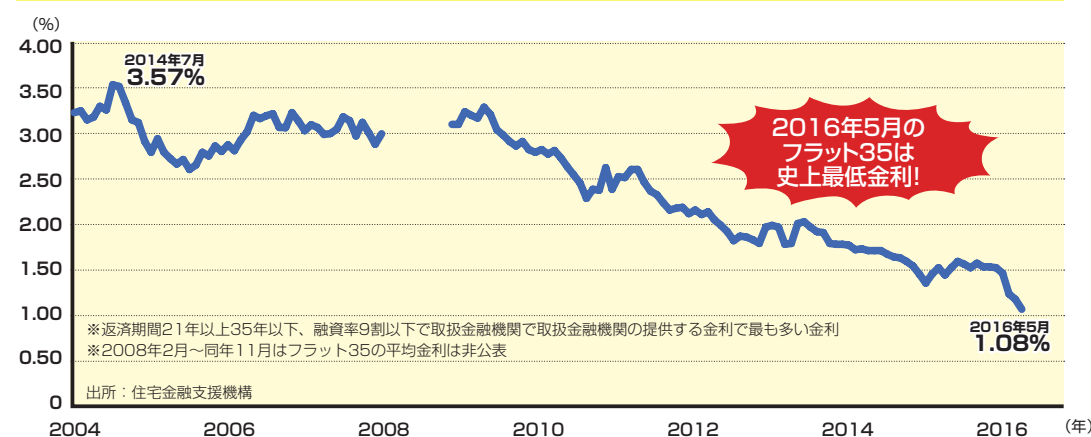
金融機関名	商品名	3,000万円 借り入れた場合の 毎月返済額(※1)	金利
住宅金融支援機構と 民間金融機関	【フラット35】S(金利Aプラン) 返済期間21年以上35年以下(※2)	81,644円	年0.780%(※3)
三菱東京UFJ銀行	超長期固定金利住宅ローン ~ずっと固定金利コース	86,232円	年1.110%
ソニー銀行	住宅ローン金利プラン(※4)	87,396円	年1.192%
住信SBIネット銀行	ネット専用8疾病保障付住宅ローン <当初引下げプラン>	90,102円	年1.380%
りそな銀行	りそな住宅ローン <超長期(全期間)固定金利型>	91,855円	年1.500%
みずほ銀行	みずほ住宅ローン 全期間固定プラン	92,296円	年1.530%
三井住友銀行	ネットdeホーム (新規借入コース)	93,183円	年1.590%
横浜銀行	超長期固定35年	93,331円	年1.600%
新生銀行	パワースマート住宅ローン	96,237円	年1.800%

※1 元利均等払い、ボーナス払いなしの場合 ※2 融資率9割以下の場合 ※3 【フラット35】を取り扱う金融機関のうち、最も低い金利。 ※4 新規購入で自己資金10%以上の場合

今、【フラット35】で借りるべき4つの理由

- 理由1 35年全期間固定金利が、  
史上最低水準の金利で借りられる!
- 理由2 民間金融機関の35年ローンよりも  
圧倒的に低い金利で借りられる!
- 理由3 【フラット35】Sの対象物件であれば、  
5年または10年間、0.3%の金利が減免される
- 理由4 どんな人にもやさしい【フラット35】は  
民間金融機関より借りやすい!

【フラット35】の金利は過去最低水準!



変動金利は上昇する可能性大。  
固定金利で不安要因を排除!

金利だけを見て  
住宅ローンを選ぶな!

どの住宅ローンを選ぶべきか、と途方に暮れる人は少なくありません。そこでファイナンシャル・プランナー(FP)の小島淳一さんに今借りるならどの住宅ローンがいいのかを聞いてみました。

「金利が低いほど支払う利息は少なくなりますが、金利だけ見て変動金利の住宅ローンを選ぶのは危険です」と小島さん。

最も金利が低いのは変動金利(40ページ参照)ですが、あくまでもそれは現時点での話。長丁場となる返済期間中に金利が上昇すれば、支払総額は大幅に増える可能性があるのです。

金利上昇前に借り換えれば良いと考える人もいますが、小島さんは「そんな簡単な話ではない」と言います。

「想像してください。0.5%の変動金利が上昇して、1.0%になったとします。その時点で固定金利も上昇しているため、おそらく2.5%程度になっていきます。このとき毎月の

返済額が増える固定金利に借り換える決断をできるでしょうか。結局、借り換えができずに返済が苦しくなり、家計が破綻する人も増えるはずですよ」

最悪の場合、変動金利は毎月ちゃんと返済しても元金がまったく減らない「未払い利息(46ページ参照)」が発生する可能性もあります。「民間金融機関は変動金利の住宅ローンの審査時に金利4%と仮定して審査します。つまり、4%まで上昇する可能性があるという前提です」と小島さんが言うように、借りる側も4%になる想定をしたほうがいいということです。

こうした将来の返済の不安を減らせるのが全期間固定の住宅ローンです。なかでも小島さんがすすめるのは、住宅金融機構と民間金融機関が提携して提供する【フラット35】。その魅力は35年全期間固定でも0.780% (フラット35Sの場合、16年5月実行金利) と1%を切る金利で借りられる点にあります。民間金融機関の長期固定の住宅ローンに比べ、金利が低いのです(上表参照)。

## 【フラット35】の3タイプの返済額の違い

【試算例】借入額 3,000万円(融資率9割以下)、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金金利 年1.08%※の場合

※2016年5月の返済期間が21年以上35年以下、融資率9割以下の場合で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35】の金利

	【フラット35】	【フラット35】S (金利 A プラン)	【フラット35】S (金利 B プラン)
借入金金利	全期間 年1.08%	当初10年間 年0.78%	当初5年間 年0.78%
		11年目以降 年1.08%	6年目以降 年1.08%
毎月の返済額	全期間 85,808円	当初10年間 81,644円	当初5年間 81,644円
		11年目以降 84,649円	6年目以降 85,232円
総返済額	36,039,517円	35,192,125円	35,582,083円
【フラット35】との比較 (総返済額)	-	▲847,392円	▲457,434円

注) 試算結果の数値は概算。上記の総返済額には融資手数料、物件検査手数料、火災保険料などは含まれず、別途負担が必要。また、団体信用生命保険に加入する場合は、団体信用生命保険特約料は別途負担が必要になる。

です。もちろん審査はありますが、この基準を満たせば、借金の返済に遅滞があるなど個人信用情報に大きな傷がないかぎり、基本的に借りられます。それでは総返済負担率の基準を満たせない場合は、どうすればいいのでしょうか。「まず積立保険の貸付制度を利用したり、親から借りるか、もらうなどして借金は全部返済してください。そして借入額を減らすこと。配偶者の収入を合算するのもひとつの方法です。妻がパートを始めて1カ月しかたっていないとしても、【フラット35】なら、最初の月のパート代に12をかけて、それを年収として計算してくれます。万人にやさしい住宅ローンです」

一方、民間金融機関の審査では、公務員や大企業に勤務する人が有利で、全労働者の6割強を占める中小・零細企業に勤める人には見る目が厳しいとされます。また自営業者や経営者は決算書の提出を求められ、経営状態が悪ければ審査に通らないことも。勤続年数も見られるため、転職したばかりだと審査に

### 話を聞いた人



こじま じゅんいち  
小島 淳一

ファイナンシャル・プランナー  
(日本FP協会認定)、相続診断士

1970年生まれ。早稲田大学を卒業後、93年、出光興産に入社。その後、2000年にヘッドハンティングされソニー生命に入社。現在は独立系FP会社ライフワークの代表として、リスクマネジメントコンサルティングを中心に、各種セミナー講師などとしても活躍中。ホームページ: <http://lifeworkfp.com/>  
お問い合わせ先: junichi\_kojima@lifeworkfp.com

通らないことも多いのです。しかし、フラット35は転職したばかりでも関係なし、決算書の提出も求めないなど、申込者の属性の融通が利きます。「【フラット35】でも、自己破産していたり、個人信用情報の中身が悪いため、審査に落ちる人もいます。そんなときに住宅ローンに強い私のようなFPなどの専門家に相談してもらえば、貸してくれる金融機関を探すだけでなく、金融機関との交渉の代行も依頼できます」

FPに交渉を代行してもらったことで、より有利な条件で借りられることもあるそうです。住宅ローンは複雑で難しいので、プロに頼ることで失敗を避けるのも一つの手段です。

## ②【フラット35】の借入条件

年収に占めるすべての借入れ(※)の年間合計返済額の割合(=総返済負担率)が次の基準以下であること

年収	400万円未満	400万円以上
総返済負担率※	30%	35%

※フラット35による借入れのほか、フラット35以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシングや商品の分割払い・リボ払いによる購入を含む)などの借入れをいう。

## 【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能

### ①省エネルギー

高い水準の断熱性を実現した住宅

### ②耐震性

強い地震で倒壊、崩壊などしない程度の性能が確保された住宅

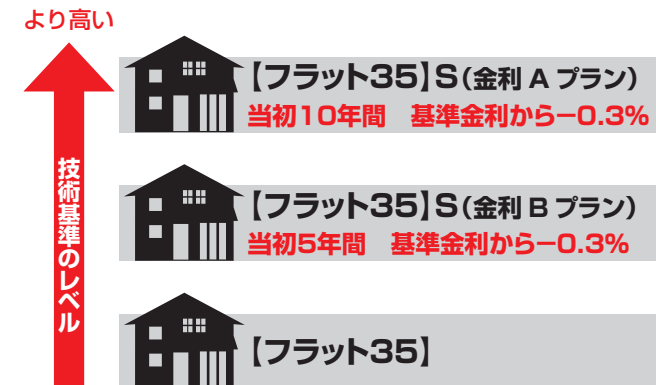
### ③バリアフリー性

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅

### ④耐久性・可変性

耐久性があり良好な状態で長期使用できる措置が講じられた住宅

## 【フラット35】Sで求められる住宅の技術基準のレベル



## ①【フラット35】の金利水準

(2016年5月現在)

	融資率	取扱金融機関の提供する金利の範囲	取扱金融機関の提供する金利で最も多い金利
返済期間 21年以上 35年以下	9割以下	年1.080%~ 年1.770%	年1.080%
	9割超	年1.520%~ 年2.210%	年1.520%
返済期間 20年以下	9割以下	年0.960%~ 年1.650%	年0.960%
	9割超	年1.400%~ 年2.090%	年1.400%

「2016年5月に、【フラット35】は、史上最低金利を更新しました。そのうえ購入物件が一定の住宅性能の条件を満たすと、当初5年間もしくは10年間、金利が0.3%減免される【フラット35】Sを利用できるので0.780%(16年5月現在)で借りられます。住宅購入時に【フラット35】Sの対象物件かは必ず確認してください。対象物件なら民間金融機関の長期固定ローンと比べて低金利なので、【フラット35】S以外は

考えなくてもいいといっても過言ではありません」と

とはいえ、デメリットもあります。融資率が9割超、つまり1割以上の頭金がないと金利が上昇するのです(表A参照)。

もうひとつは、ローン契約者が死亡または高度障害になった場合に、そのときの住宅ローン残高に相当する保険金でローンが完済となる団体信用生命保険(団信)の保険料が高いことです。民間金融機関では団信加入は必須ですが、保険料が無料

の住宅ローンも多くなっています。健康に問題があると団信に入らず、住宅ローンが組めない場合がありますが、【フラット35】は団信の加入が任意のため、健康に問題があっても借りられる点はメリットです。しかし、加入した場合、3000万円を35年で借入れると、保険料は最高300万円程度になります(残債に応じて、毎年支払う)。

じつは、最近では民間保険のほかが保険料が割安になるケースが多くあるので、複数の保険商品を比較してくれる小島さんのようなFPに相談したほうがいいでしょう。

フラット35は  
借り手ごやちい

民間金融機関は、基本的に住宅ローンの審査基準を明示しません。【フラット35】は②の表のように、年収に対する総返済負担率を示しています。たとえば、年収300万円であれば、総返済負担率30%なので、年間返済額が90万円(月7.5万円)まで借入れ可能