

必見! マイホームをお考えの方。

住宅ローンはハイプランを考へて!!

金利変動リスクがない「全期間固定」型

Q 消費増税前にマイホームの取得を検討する方が増えてくるとは思いますが、マイホーム取得の検討にあたって何から始めればよいでしょうか?

A 住宅の取得にあたっては、どのエリアにどんな間取りの家に住みたいかなど夢が膨らむところですが、まずはライフプランニングから始められたらよいと思います。

Q 「まずはライフプランニング」というのはなぜですか?

A マイホームは一生の夢と言われ、その夢を実現するために多くの方が住宅ローンを利用されます。住宅ローンの利用にあたっては、今の家計に対する住宅ローンの負担を考慮するだけでは大きなリスクがあります。ぜひ考えておいていただきたいのが、これから先に(返済期間中)ご家族のライフイベントに応じて発生する各種の支出(住宅ローンを含む)や収入の変化です。

一般に、長期にわたる住宅ローンの返済期間中、お子さまの誕生や成長につれて、教育費をはじめさまざまな出費が発生します。また、ご自身の収入も退職を境に大きく変わります。老後の生活資金を蓄える必要もあるでしょう。将来を見据えて、無理なく返済できる計画を立てなければ、後になってマイホームを手放さざるを得ないことにもなりかねません。

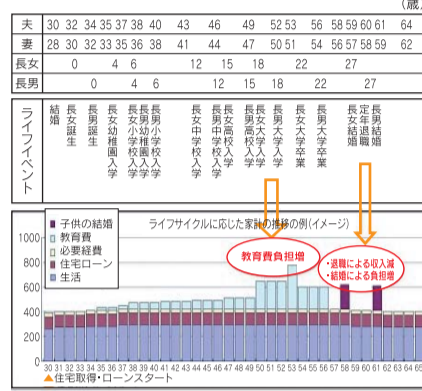
だからこそ、将来発生する様々なライフイベントについて「いつ発生するのか?」「いくら必要なのか?」をあらかじめ把握するためのライフプランニングが必要であると思います。

Q なるほど、そうなんです。では、ライフプランニングのポイントは何ですか?

A これから先の人生において、どのようなイベントが起きるのか、また起こしたいのか具体的に描いてみる事です。これらのイベントには、支出増(例:子供の進学に伴う教育費増)や収入減(例:退職に伴う収入減)を伴いますので、それがあってもなお、住宅ローンの返済を続けていくことができるかどうかを確認する必要があります。これら

を確認するために将来の家計のシミュレーションを作ってみましょう。

[ライフプランのイメージ図]



Q 早速家計のシミュレーションを作ってみようと思いますが、実際に長期にわたる計画を作成するというのは結構大変ですよね。

A いえ、そんなことはありませんよ。住宅金融支援機構のホームページ(フラット35サイト)にある資金計画シミュレーションで12の必須項目を入力していただければ、簡単にライフプランニングを行うことができます。計算に必要な各種データ(生活費、教育費、年金等)がそろっているため、簡単に計算できます。さらに任意項目を入力することにより、より精緻なシミュレーションを行うことができます。このシミュレーションで

一方、変動金利や一定期間固定金利の場合では、返済中の金利変動リスクがあります。将来の金利は、いつ何%変動するか全くわかりません。これでは正確な家計のシミュレーションはできません。

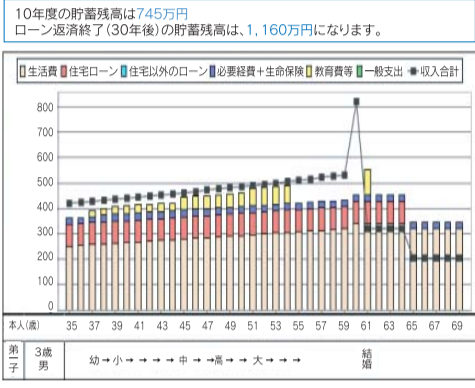
なお、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供するフラット35は、前者の全期間固定の金利タイプです。

フラット35にはさらに、機構の定める省エネルギー性や耐震性に関する基準をクリアし、物件の検査に合格した場合に一定期間金利の引下げが適用される「フラット35S(※フラット35には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます)」。受付終了日は、終了する3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。この商品もあります。

より質の高い住宅を取得するためには支出が膨らみますが、その分住宅ローンの金利が引き下げられますので、月々の返済額や総返済額のアップを小さくすることが可能となります。

マイホームをお考えの方は、ずっと固定金利の安心で良質な住まいづくりを応援するフラット35も是非ご検討ください。

収支・貯蓄の推移(グラフ)



住宅金融支援機構 南九州支店 西川貴之さん



【フラット35】住宅ローンセミナー&個別相談会

参加無料

～ライフプランを取り入れた住宅資金計画～

■場 所/ くまもと県民交流館(パレア) 会議室1
熊本市中央区手取本町8-9 テトリアくまもとビル

■定 員/ ①セミナー.....50名(申込先着順)
②個別相談会.....8組(申込先着順)

開催日 **2月3日(日)**
10:00~17:00
(セミナー受付9:30~)



■セミナー..... 10:00~12:00

■個別相談会..... 13:00~17:00

第1部 10:05~11:35

「失敗しない家づくりセミナー」

講師 亀岡 章氏 (有限会社ハウス・エンジェル代表)

住宅の取得にあたっては、まず、ライフプランを考慮した資金計画を立てることが重要です。そのライフプランの考え方やポイントについてわかりやすく解説します。



【プロフィール】 ◆住宅・不動産に強いファイナンシャル・プランナー
広島県生まれ。住宅メーカーの営業マンとして25年間で300棟を契約した実績を生かし、平成15年4月に(有)ハウス・エンジェルを開業。「住まいづくりは、人選びから」をモットーに、最適な工法、長期にわたり安心できる事業者選び、無理のない資金計画で、「失敗しない家づくり」を推奨。各住宅セミナーで講師を務めるかわら、福山大学の非常勤講師として、不動産・相続事業承継を教えている。

第2部 11:35~12:00

「やってみよう! 資金計画シミュレーション」

講師 西川 貴之 (住宅金融支援機構南九州支店職員)

機構HPの「資金計画シミュレーション」を使って、その入力方法や資金計画の見直しポイントについて事例を用いながら説明します。

セミナーでは託児室をご用意します。(10:00~12:00)
お子さま連れの場合は、お申し込み時にその旨お伝えください。
専門スタッフがお預かりいたします。

タブレット端末を使用した資金計画のシミュレーションも実施することができます。

※お申し込みの際にご希望の時間帯をお聞かせください。
①13:00~ ②14:00~ ③15:00~ ④16:00~ 各組45分間

お申し込み方法

①セミナー
お電話 営業推進グループ (096)387-3705 (受付時間 平日9:00~17:00)
インターネット フラット35 検索 www.flat35.com
「フラット35 全国一斉相談会」から必要事項を入力

②個別相談会
お電話 営業推進グループ (096)387-3705 (受付時間 平日9:00~17:00)
セミナー・個別相談会ともに2月1日(金)17:00締切

※お申し込みいただいたお名前などの個人情報、悪天候による中止などの連絡に利用することとし、当機構において適正に管理いたします。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
(旧「住宅金融公庫」)

南九州支店営業推進グループ
熊本市中央区水前寺2丁目16番11号
TEL096-387-3705