

必見! マイホームをお考えの方。

# 住宅ローンはインフレを考慮して!!

## 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。

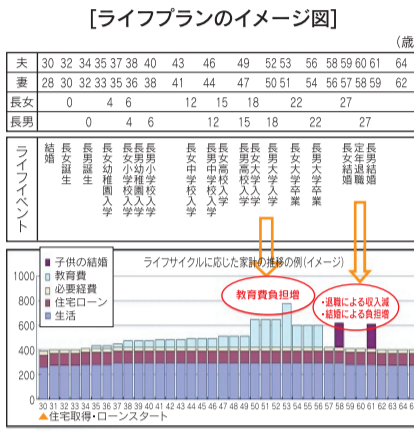
一般に、長期にわたる住宅ローンの返済期間中にお子さまの誕生や成長につれて、教育費をはじめさまざまな出費が発生します。また、ご自身の収入も退職を境に大きく変わりますから、老後の生活資金を蓄える必要もあるでしょう。将来を見据えて、無理なく返済できる計画を立てなければ、後になってマイホームを手放さざるを得ないことにもなりかねません。

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、また起こりたいのか具体的に描いてみることで、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。



**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。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)がそろっているだけで、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っていただくことも可能です。このシミュレーションでは、住宅ローン返済等を含めた

家計の収支や預貯金等の将来推移が表やグラフで分かりやすく表示されます。マイホームをお考えの方は、この資金計画シミュレーションをぜひ一度試してみてください。

また、家計のシミュレーションを行う際には、住宅ローンの金利タイプの項目では「全期間固定」を選択していただくことをお勧めします。

**Q** なぜ、「全期間固定」がお勧めなんですか?

**A** 全期間固定の場合、資金のお受け取り時に返済終了までのお借入金利と返済額が確定しますので、返済中の金利変動リスクがない(想定外の返済額の変動がない)返済計画を立てることができます。将来に渡って返済額を見通すことができるので、より正確な家計のシミュレーションができるというわけです。

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S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)フラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします」という商品もあります。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。



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

# 最近、金利のニュースが とても気になる・・・。

全期間固定金利の住宅ローン

**フラット35** 検索

保証料0円、繰上返済手数料0円

一般的に住宅ローンのお借入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。また、ご返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料はかかりません。

※融資手数料、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬等)、物件検査手数料、火災保険料等はお客さまのご負担となります。※一部繰上返済は、毎月のご返済日に、100万円以上で行うことが条件となります。

ずっと固定金利の安心

## 【フラット35】

【フラット35】のお申込みは  
全国の取扱金融機関へ

お問合わせ  
お客様コールセンター 0120-0860-35 (通話無料)

営業時間 毎日9:00~17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)  
※ご利用いただけない場合は、048-615-0420へ(通常料金がかかります。)