

皆さまのハッピーリタイアメントを応援する

Road to happy retirement

お金を賢く使い、生涯にわたり豊かに生活するための“お金”、“ライフプラン”に関する情報をお届けします。お金が貯まる習慣、知識を身につけ、より豊かな人生を送りましょう！ハッピーリタイアメントの実現を応援します！



今月のトピックス

① フラット35の最新情報

② 岩本の独り言



いつもお世話になり、誠に有難うございます。

10月は雨が降ってばかりでしたね。梅雨の時期でもこれほど毎日雨が降るといのは記憶にないほど。

暑かったり、大型台風が来り、雨ばかり降ったり…と、極端な感じ。

温暖化等々の影響もあるでしょうが、できたら、ほどほどがよいですね…。

私達が目指す、ハッピーリタイアメントへの道のりも実はこんな感じなのです。

暑かったり、台風が来たり、雨ばかり降ったり。そんな時期も多々あります。

それを乗り切るための最大の方法が、時間をかけて、コツコツ進んでいくこと。

勝負をかけたなら、途端に大型台風が来た…では大変。

そして、台風もいつやってくるかは分かりません。



いつもたくさんのご紹介ありがとうございます。皆さんとのご縁はとて有り難く思います。日々の生活やお金に関する事で不安を感じている方がおられたら是非ご紹介ください。未来の自分、そして、家族のために賢いお金の使い方、ふやし方、守り方をアドバイスします。

だから、勝負はかけずに、時間をかけてコツコツと進んでいく。

そうすれば、台風も雨もどんとこい。

むしろ、安く購入できるわけで、ピンチをチャンスとすることができるのです。

ハッピーリタイアメントのゴールはまだまだ先です。焦らず、騒がず、コツコツと進んでいきましょう！

私どもは、皆様のハッピーリタイアメントの実現を全力で応援してまいります。

岩本 貴久

追伸、皆さんとのご縁、ご紹介いただいたことに対するご縁はとて有り難く、大切にしたいと思っています。

私どもが最も役に立てること、それは、保険やライフプランについての正しい情報提供を行うこと。

それらを通じ、皆様、そして皆様の大切なお知り合

いのお役に立てればと思います。

東海FPセンター

<http://www.tokaifp.com>

◆貯金に関するご相談は…

60歳または、65歳から掛け金の1.5倍の年金を受け取る方法

「1.5倍の年金の相談」と声をかけてください。
(年金に限らず、中長期の貯金全般です。)

E-mail : t-iwamoto@tokaifp.com

URL : <http://www.tokaifp.com/jinenkin/>

岩本携帯 : 090-4082-7007

フラット35最新事情

フラット35は、民間金融機関と独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という）が提携して提供する最長35年の全期間固定金利型住宅ローンです。

平成29年4月には子育て支援型・地域活性化型のフラット35の創設や長期優良住宅を対象としたフラット35（アシューマブルローン）が導入されました。

また、平成29年10月1日申し込み分からは、フラット35と機構団体信用生命保険（以下「機構団信」という）が一体になってリニューアルされるなど、制度改正も行われました。

今回は、フラット35の最新情報についてみていきます。（買取型のフラット35について）

フラット35の概要

フラット35は35年などの長い期間、金利が変わらないのが特徴ですが、金利や事務手数料などは提携先の民間金融機関によって異なります。

まず、一般的なフラット35について概要をまとめておきます。

【申込要件】

- ✓ 申込時の年齢が原則満70歳未満の人
- ✓ すべての借入に関して、年収に占める年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が一定の基準を満たす人 など

【資金使途】

申込み本人または親族が居住する新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金

【対象住宅】

- ✓ 機構が定めた技術基準に適合する住宅
- ✓ 住宅の床面積が一定の基準に適合する住宅
- ✓ 住宅の建設費（土地取得費含む）または購入価額が1億円（消費税込み）以下の住宅

【借入額】

100万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額以内

【借入期間】

原則15年以上、かつ、「80歳－申込時の年齢」と「35年」を比較し、短い期間

【保証料・繰上返済手数料】

不要

平成29年度の主な制度改正

■フラット35 子育て支援型・地域活性化型の創設（平成29年4月）

「フラット35 子育て支援型・地域活性化型」とは、子育て支援や地域活性化について積極的な取組みを行う地方公共団体と機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援と併せて、フラット35の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

平成30年3月31日までの申込受付分に適用されますが、利用できる地方公共団体は限られているため、注意が必要です（平成29年9月1日現在、機構と連携する120の地方公共団体で利用可能）。

<子育て支援型・地域活性化型が利用できる地方公共団体の事業の概要>

【子育て支援型】

- ✓ 若年子育て世帯が住宅を取得する場合
- ✓ 若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合

【地域活性化型】

- ✓ UIJ ターン（※1）を契機として、住宅を取得する場合
- ✓ 居住誘導区域（※2）外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成（※3））

※1）大都市圏の居住者が地方に移住する動きを総称したものである。Uターンとは出身地に戻ることに、Iターンとは出身地以外の地方へ移住すること、Jターンとは出身地の近くの地方都市に移住することを指す。

※2）地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めているもの。

※3）都市機能近接化によって、歩いて暮らせる集約型まちづくりの実現に向けて、拡散した都市機能を集約し、生活圏を再構築すること

「フラット 35 子育て支援型・地域活性化型」は当初 5 年間、年 0.25%の金利が引き下げられます。

2017 年 9 月のフラット 35 の金利は年 1.52%（返済期間 21 年超、融資率 9 割超の最低金利の場合）なので、子育て支援型・地域活性化型のフラット 35 を利用すると当初の金利は 1.27%となり、仮に 2,000 万円を 35 年返済で借り入れた場合、通常のフラット 35 を利用した場合よりも総返済額が約 26 万円少なくて済みます。

住宅取得を考える対象者にとっては魅力的な制度ですが、フラット 35 子育て支援型・地域活性化型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、受付終了となる等の条件もあるので、利用を考える際は事前に十分調べておく必要があります。

■フラット 35（アシューマブルローン）の導入（平成 29 年 4 月）

従来よりフラット 50 では、アシューマブルローンとして住宅売却時にフラット 50 を住宅購入者に引き継ぐことができましたが、フラット 35 においてもアシューマブルローンができることとなりました。

今後、金利上昇局面に至った場合には、現在の超低金利による有利な条件で住宅ローンを引き継ぐこと

ができるため、売却条件が有利になる可能性があります。

＜アシューマブルローンの概要＞

【住宅】

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築された住宅

【特徴】

- ✓ 住宅購入者において、フラット 35（アシューマブルローン）を利用していただ者の金利のまま借入を引き継ぐことができます。
- ✓ 債務の引き継ぎは 1 回限りです。
- ✓ 引き継ぎに当たっては、借入対象となる住宅購入者の同意が必要であり、機構の審査もあるため、必ず利用できるわけではありません。
- ✓ 住宅購入者がフラット 35（アシューマブルローン）の引き継ぎを希望しない場合は、フラット 35（アシューマブルローン）を利用した人が残りの債務を弁済する必要があります。

※機構のHPをもとに作成

■団体信用生命保険のリニューアル（平成 29 年 10 月）

民間の銀行ローンでは、ほとんどが融資条件として団体信用生命保険（団信）への加入を必須としていますが、フラット 35 においては、これまで機構団信の加入が必須でなく、利用する場合は特約料を毎年 1 回、年払いすることになっていました。

しかし、今回の制度改正により、月々のフラット 35 の支払いに機構団信の金利が含まれる団信付きの住宅ローンに変更されると共に、身体障害状態が保障対象となる等、保障についてもより充実した内容へとリニューアルされました。

＜保険金が支払われる場合＞

【新機構団信】

- ✓ 死亡
- ✓ 身体障害者福祉法に定める障害の級別が 1 級または 2 級の障害に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき

【三大疾病付新機構団信】

- ✓ 死亡
- ✓ 身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級の障害に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき
- ✓ 3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）が原因で一定の要件に該当した場合
- ✓ 公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5の状態など

＜フラット35の借入金利（平成29年10月1日以降の申込みより適用）＞

【新機構団信】

新機構団信付のフラット35の借入金利

【新機構団信（デュエット（夫婦連生団信））】

新機構団信付のフラット35の借入金利+0.18%

【新三大疾病付機構団信】

新機構団信付のフラット35の借入金利+0.24%

※機構のHPを基に作成

※健康上の理由その他の事情で新機構団信に加入できない場合でもフラット35の利用は可能。この場合の借入金利は新機構団信のフラット35の借入金利から0.2%を控除した金利となる。

住宅ローンの選択

長期優良住宅の場合、今まではフラット35Sやフラット50が利用できましたが、これらに加えてフラット35（アシューマブルローン）が利用できるようになり、選択肢が増えたこととなります。

将来、人口減少等による住宅市場環境の変化によって住宅の売却条件が厳しくなった場合にも、アシューマブルローンにより低金利時代の契約条件を承継できることが付加価値となるかもしれません。

長期優良住宅の購入、建築ニーズが高まることにより、中古住宅市場の活性化にも一翼を担うことも期待されます。

また、「フラット35 子育て支援型」は、子育て世帯の住宅購入ニーズを満たすことはもちろん、親世帯と同居または近居を条件にした住宅購入を推進し

ていますので、夫婦共働きで子育てすることの負担を軽減できる可能性を有する制度です。

さらに、機構団信の制度改正により、一定の条件を満たした場合は、新機構団信加入に必要な費用が以前に比べて軽減されることや、保障内容の充実と共に保険金の支払要件が利用者に分かりやすい内容となったと言えます。

今後も住宅の購入等に当たっては、フラット35の最新状況をしっかりとおさえておきたいですね。

岩本の独り言

長男がバスケットボールを始めました。

始めたばかりで先日いきなり試合があり、観戦しに行ったのですが、

とてもしっかりと、体育館のモップ係をやっていました。

早く上手になって試合で活躍する姿を見てみたいものです。

チームがとても規律に厳しいチームのようで、それも本当に良かったと感じています。

家でのお母さんに対する、「はい!」という返事がとてもハキハキと、よくなりました。

さっそくバスケット効果があったようです（笑）。



電話：052（565）6510

F A X：052（565）6520

Eメール：t-iwamoto@hoken24.com

有限会社東海FPセンター（担当：岩本貴久）
名古屋市中村区名駅南1-17-10 スパワ05ビル2F

