

# 「長期優良住宅」で[フラット35s・50]

「長期優良住宅」は公的融資の利息引き制度が使えます。

**Q&A** 「長期優良住宅」の申請には、図書作成費・審査料が別途必要です。(詳しい内容をご説明致します)

公的融資は  
金利が高いのでは？  
モーゲージバンクとは  
どんな銀行ですか？

今日までは、公的融資よりも市中金利の方が安かったのですが、市中金利の上昇予測により、固定金利の「フラット35」の実績が年々増えています。本年度中は、支援機構の金利が「フラット35」sタイプで1%割引かれるなど、従来のSタイプでも有利な金利が利用できます。さらに「長期優良住宅」であれば、11年目以降21年まで、引き続き0.3%の金利引きが受けられます。

モーゲージバンクは、住宅を証券化して資金を貸し出すシステムで、万一支払いが出来なくなっても住宅を引き渡すことで、その他の負債は一切残らないシステムです。専門の金融機関の他に、皆様の身近な金融機関が営業しています。

## 3種類の[フラット35]で2,000万円の住宅資金を借りた場合のシミュレーション。

### [フラット35]とは・・・

[フラット35]は、公的な融資機関である住宅金融支援機構の適合認定を受けて、指定金融機関から融資を受ける制度です。返済金額は、最長35年間、固定金額です。

フラット35	
適応金利・全期間:2.82% <small>(平22年3月1日現在)</small>	
毎月の返済額	74,975円
総支払額	31,489,216円

### ご注意

金利等は変化します。左表の数字は概算で計算していますので、大きな差はありませんが、端数が異なる場合があります。金融機関ごとに利息も異なりますので、表中の数字は【参考】としてご覧ください。正確な数値は、ご利用になる金融機関で返済方法等、無理のない返済金額を算出してください。

### [フラット35]s(従来タイプ)とは・・・

[フラット35]sは[フラット35]の条件に、下表の条件のいずれか1つ以上に適合する必要があります。

1.省エネルギー性	等級4
2.耐震性	等級2以上
3.バリアフリー性	等級3以上
4.耐久・可変性	劣化等級3・維持管理等級2以上

フラット35s(従来タイプ)	
当初10年間:1.82%(1%引き) 11年目以降:2.82%	
当初10年	64,420円
11年目以降	72,140円
総支払額	29,372,460円

[フラット35]との差額  
▲2,116,756円

### 「長期優良住宅」とエコポイント

「長期優良住宅」は、CO<sub>2</sub>削減など、国の施策で行われている住宅の高性能化対策です。従って補助金制度など、様々な有利な特典があります。「長期優良住宅」に認定されるとエコポイント300,000点がもらえます。しかし「長期優良住宅」として、その他の補助金等を受けた場合は、エコポイントの対象にはなりません。

### [フラット35]s(20年金利引き下げタイプ)とは・・・

[フラット35]s金利引き下げタイプは、従来Sタイプの条件の他、下表の1つ以上に適合する必要があります。

1.省エネルギー性	住宅事業建築主の判断基準に適合
2.耐震性	等級3に適合
3.バリアフリー性	等級4以上
4.耐久・可変性	「長期優良住宅」

フラット35s(20年金利引き下げ)	
当初10年間:1.82%(1%引き) 11年目以降:2.52%(0.3%引き) 21年目以降:2.82%	
当初10年	64,420円
11年目以降	69,769円
21年目以降	71,256円
総支払額	28,928,857円

[フラット35]との差額  
▲2,560,359円

### [フラット50]の申し込み

「長期優良住宅」であることが条件です。申し込み時の年齢が満44歳未満の方で、完済時の年齢が満80歳未満の方。親子リレー返済の場合は、満44歳以上の方でもお申し込み出来ます。(30歳未満であれば1人で完済も可能。)また、近親者による(例えば、お孫さんや姪・甥など)リレー返済も可能ですから、条件をお示しいただければ、[フラット50]の採用が可能か調査して差し上げます。

## [フラット50]の返済条件シミュレーション

【フラット50】金利3.61%(平22年3月1日現在)	
借入れ	3000万円(段階金利・元利均等払い)
年齢	30歳(加入1人)3大疾病保険無し
融資諸費用	含まず(合計11万円程度)
他のローン	無し、ボーナス返済:無し
お借入金額:100万円以上6,000万円(建築費・購入金額の60%以内) 土地+建物も可(条件あり)	
借入期間:次のいずれかの短い年数(1年単位)	
1・36年~50年以下	
2・80歳一申し込み時の年齢(1歳未満切り上げ)	

### ◎3,000万円の返済金額例

フラット50(20年金利引き下げタイプ)	
当初10年間:2.61%(1%引き) 11年目以降:2.58%(0.3%引き) 21年目以降:3.61%	
当初10年	89,574円
11年目以降	89,129円
21年目以降	101,610円
総支払額	61,378,284円

◎10年後の残高 26,668,829円

### ◎同条件で2,000万円の借入れなら

フラット50(20年金利引き下げタイプ)	
当初10年間:2.61%(1%引き) 11年目以降:2.58%(0.3%引き) 21年目以降:3.61%	
当初10年	59,716円
11年目以降	59,419円
21年目以降	67,740円
総支払額	40,918,594円

◎10年後の残高 17,779,195円