

我が家の家計簿

ズバット!

診断

マイホーム
購入検討中

住宅ローンは
どれを選べばいいの?



この度、住宅を購入する事になりました。お世話になるハウスメーカーさんも決まり、具体的な購入金額が決まりました。総額で3800万円です。購入金額が決まったので、何処でお金を借りるのか迷っています。担当の方から、フラット35か民間住宅ローンにするのか決めて下さいと言われたのですが、どちらがいいのか...。フラット35と、民間金融機関の住宅ローンとの違いがよく分かりません。良いアドバイスがあれば、お願いします。

Q フラット35と民間住宅ローン、どちらにするのか迷っています。

A この両者には、いくつかの違いがあります。

この二つには、いくつかの違いがあります。民間金融機関にあってフラット35に無いもの、逆にフラット35にあって民間金融機関にない物があります。それは、保証料と団体信用生命保険です。保証料について
住宅ローンの返済が滞った時に肩代わりしてもらったための費用です。昔は、保証人を立てていましたがその代わりに料金を払って保証会社に保証を引受けてもらうのです。返済先が、銀行から保証会社に返済先が変わるだけです。保証会社によって保証料の違いがあるのを気を付けて下さい。この保証料、民間金融機関では原則必須となりますがフラット35では不要なのです。
・団体信用生命保険料について。(通

一戸建てマイホーム購入を検討中

八幡西区在住 Hさん家族
夫29歳(会社員)、妻27歳(専業主婦)、長男2歳

月間収入

夫(手取り)	350,000円	【年間収入】	
児童手当	15,000円	賞与(夫)	600,000円
計	365,000円	計	600,000円

月間支出

家賃(共益費・駐車場込)	62,000円	【現在の貯蓄】	
自動車ローン	30,000円	預貯金残高	5,300,000円
食費	50,000円	計	5,300,000円
水道光熱費	13,000円		※財形含む
通信費(電話代)	15,000円	【年間支出】	
交通費(ガソリン/高速代)	10,000円	自動車税	50,000円
日用品代	7,000円	学資保険	120,000円
新聞代	3,500円	計	170,000円
洋服代	8,000円		
お小遣い(夫)	30,000円		
お小遣い(妻)	10,000円		
自動車保険料	9,000円		
生命保険(夫)	25,000円		
生命保険(妻)	10,000円		
積立貯金	50,000円		
計	332,500円		

称、団信)

団信とは、生命保険の一種で、住宅ローンの借入者に万が一があった場合、保険金が支払われて借入金完済されるといいう仕組みです。民間の金融機関で住宅ローンを借りると原則必須になります。保険ですので、健康状態が悪いと団信に加入出来ない事もありません。加入出来ない時は、住宅ローンを借りれない事になります。団信、実はフラット35は必須ではなく、お客様に選択肢があります。もし加入すると加入後、毎年少なくとも保険料が発生します。団信は、一般の生命保険と違い年払いが必須なので今年年払い、来年は月払いという選択肢が無いのです。団信は、お借入れ金額によって保険料が違つのと、全年齢一律の保険料という特徴があり

ます。対して、一般の生命保険は、性別や年齢、保険期間などで保険料が変わりますのでHさんのように若くて健康な方は、一般の生命保険を活用する事で、トクをする事があります。

(具体例)	
3500万円借入れ 1年~10年(1.55%) (35年ローン) 11年~35年(1.85%)	
団信保険料支払い総額	245万円
A社生命保険支払い総額 (Hさんの年齢で試算)	192万円
差額	53万円

例を見ると、53万円も支払いが減るといふ事になります。一概には、言えませんが団信保険料を含めた総支払い額で、民間金融機関にするのか、フラット35にするのかを決める事をお勧めします。



(株)インシュアランスバンク
ライフプランナー

山本 厚造

プロフィール
1973年9月17日生まれの39歳
外資系保険会社に9年間勤務後、現在は、統括マネージャーとして総合保険代理店に勤務。住宅メーカーやデベロッパーからの依頼が多く、年間100世帯以上のライフプランニングを行なっている。『夢を叶えるプランナー』として絶大な支持を得ている。