

経済対策対応版

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

長期固定金利住宅ローン [民間と提携]

# 【フラット35】

住宅ローンのご案内【フラット35(買取型)】



このパンフレットは、証券化支援業務（買取型）の【フラット35】（借り換えの場合を除く。）をご案内しています。

※住宅金融支援機構は、民間金融機関による長期固定金利住宅ローンの提供を支援する「証券化支援業務」を行っています。

証券化支援業務には買取型と保証型の2種類があります。このパンフレットでは、買取型による長期固定金利住宅ローンを【フラット35】と呼びます。

※借換融資の商品概要及び【フラット50】については、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))をご覧ください。

※【フラット35(保証型)】については、各取扱金融機関にお問い合わせください。

商品の概要は、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でもご覧いただけます。

## 【フラット35】の制度拡充のご案内

### 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S） 金利引下げ幅拡大中

平成23年12月30日※までのお申し込み分について  
優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）の  
金利引下げ幅を【フラット35】のお借入金利から  
当初10年間 年▲1.0%に拡大

※ 平成22年9月に閣議決定された「新成長戦略実現に向けた3段構えの経済対策」に基づき、優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）の金利引下げ幅拡大の適用期間を平成23年12月30日まで1年延長します。

（注1） 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には、募集金額があり、募集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、終了する約3週間前にフラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でお知らせします。

（注2） 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）は、借換融資にはご利用いただけません。

詳細については、11ページをご覧ください。

住宅金融支援機構では、民間金融機関と提携して、長期固定金利住宅ローン【フラット35】を提供しています。(商品名は取扱金融機関によって異なります。)

# Contents

## 長期固定金利住宅ローン【フラット35】のご案内

### 1 【フラット35】とは? .....P. 3

### 2 【フラット35】4つのメリット .....P. 4

- 1 金利変動がないから安心 .....P. 4
- 2 保証料0円、繰上返済手数料0円 .....P. 4
- 3 機構の技術基準で、住まいづくりを応援 .....P. 4
- 4 ご返済中も安心サポート .....P. 4

### 3 【フラット35】の商品概要 .....P. 5

### 4 【フラット35】のしくみ .....P. 7

- 1 新築住宅(建設・購入)の手続きの流れ .....P. 7
- 2 中古住宅購入の手続きの流れ .....P. 9
- 3 【フラット35】のご利用対象となる住宅(技術基準の概要) .....P. 10
- 4 優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)のご案内 .....P. 11
- 5 機構団体信用生命保険特約制度 .....P. 15
- 6 繰上返済 .....P. 16

### 5 【フラット35】Q&A .....P. 17

## 住宅ローンの基礎知識

- 1 住宅ローンの金利タイプは? .....P. 19
- 2 住宅ローンのリスクとは? .....P. 19
- 3 金利変動のリスクとは? .....P. 20
- 4 住宅ローンの返済方法 .....P. 20
- 5 ライフプランと住宅資金計画 .....P. 21
- 6 住宅ローン利用時に必要な諸費用 .....P. 21

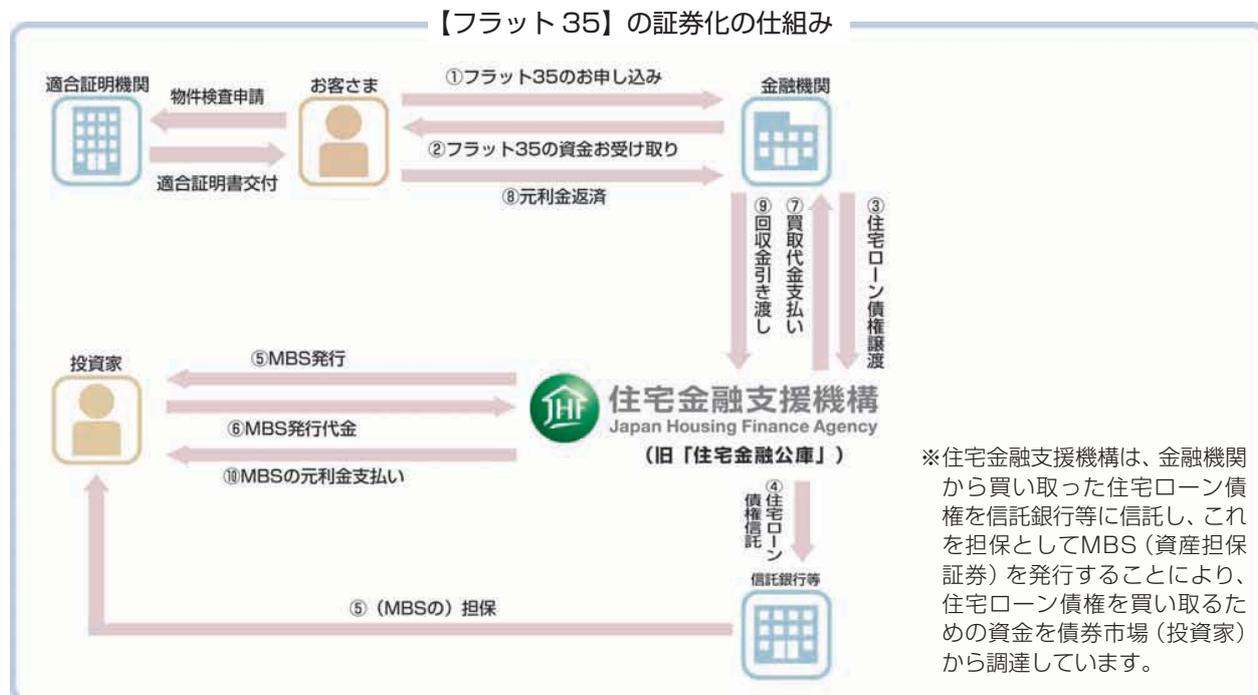
**【フラット35】商品情報サイト・  
住まいのお役立ち情報サイトのご案内**

# 1

## 【フラット35】とは？

フラット35とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して、皆さまにご提供する長期固定金利住宅ローンです。

長期固定金利住宅ローンは、資金のお受け取り時にご返済終了までのお借入金利、ご返済額が確定する住宅ローンですので、長期にわたるライフプランが立てやすくなります。



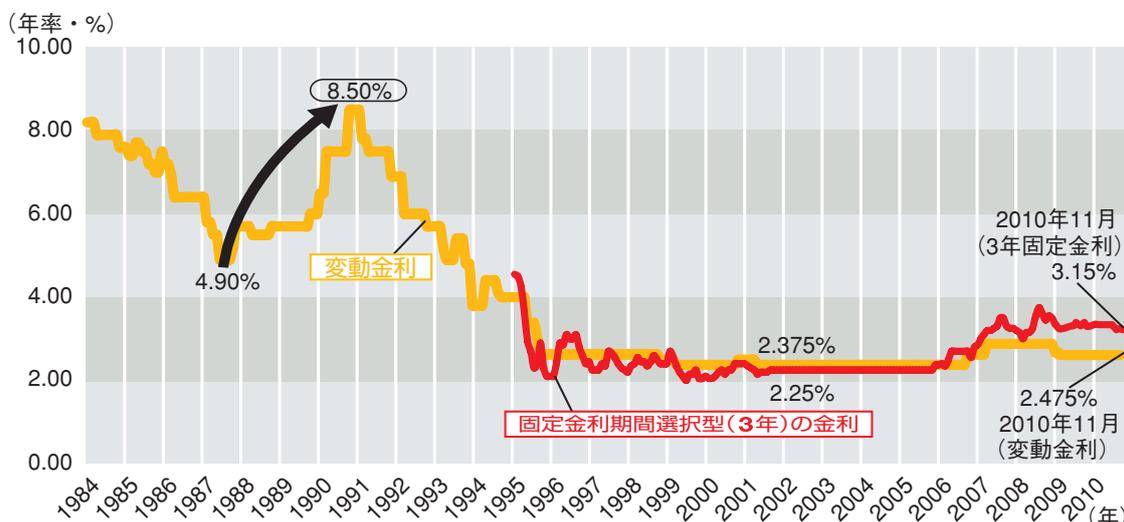
### 証券化後のご契約内容はそのままです

住宅金融支援機構がお客さまの住宅ローンを証券化した後も、お借入金利やお借入期間等のご契約内容に変更はありません。

ご返済に関するお手続き等は、引き続きお申し込みになった金融機関が窓口となりますので、ご安心ください。

### (参考) 民間金融機関の住宅ローン金利推移 (変動金利等)

過去、金利の上昇局面では4年間で3.6%の上昇も…



※主要都市銀行における金利を掲載。なお、変動金利は1984年以降、固定金利期間選択型(3年)の金利は1995年以降のデータを掲載。

※このグラフは、住宅金融支援機構が各種資料をもとに独自にまとめたものであり、将来の金利予測を行うものではありません。

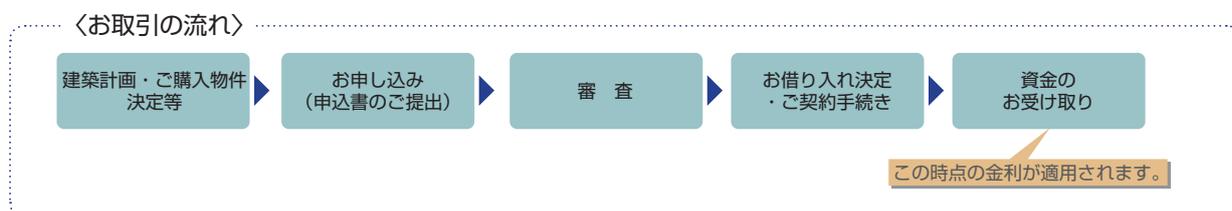
【フラット35】には、大きく分けて次の4つのメリットがあります。

## 1 金利変動がないから安心

資金のお受け取り時(下図をご参照ください。)にご返済終了までのお借入金利、ご返済額が確定します。

※ご返済中に市場金利が上昇し、その時点のフラット35のお借入金利が上昇した場合でも、資金お受け取り時に確定したお借入金利でご返済を続けることができます。

※ご返済中に市場金利が低下し、その時点のフラット35のお借入金利が低下した場合でも、資金お受け取り時に確定したお借入金利でご返済が続くこととなります。



## 2 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り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。

※一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は100万円以上となります。

## 3 機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。

※物件検査に当たっては物件検査手数料が必要で、お客さまのご負担となります。物件検査手数料は検査機関または適合証明技術者によって異なります。

## 4 ご返済中も安心サポート

多様な返済方法変更のメニューをそろえ、ご返済についてお悩みのお客さまに親身になってご相談をお受けし、お客さまのご事情に合った返済方法の変更をご提案します。

また、お客さまに万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険や3大疾病保障付機構団体信用生命保険をご用意しています。

※機構団体信用生命保険または3大疾病保障付機構団体信用生命保険の特約料は、お客さまのご負担となります。

# 3

## 【フラット35】の商品概要

※ 借換融資及び【フラット50】の商品概要については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

平成22年11月1日現在

<p>ご利用いただける方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●お申し込み時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済(6ページをご覧ください。)をご利用される場合は、満70歳以上の方もお申し込みいただけます。)</li> <li>●日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方</li> <li>●年取に占めるすべてのお借り入れ*(フラット35を含みます。)の年間合計返済額の割合(=総返済負担率)が次の基準を満たしている方(収入を合算することができる場合もあります(6ページをご覧ください。))</li> </ul> <table border="1" data-bbox="383 436 1109 481"> <thead> <tr> <th>年取基準</th> <th>400万円未満</th> <th>400万円以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ すべてのお借り入れとは、フラット35のほか、フラット35以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。)等のお借り入れをいいます(収入合算者の分を含みます。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地を共有する場合は、お申し込みご本人が共有持分を持つこと等の要件があります(17ページをご覧ください。)</li> </ul> <p>(注1)年取については、原則として、お申し込み年度の前年(平成22年度においては平成21年1月~12月)の収入で審査します。 (注2)お申し込みされる方は、連帯債務となる方を含めて2名までとする必要があります。</p>	年取基準	400万円未満	400万円以上		30%以下	35%以下
年取基準	400万円未満	400万円以上					
	30%以下	35%以下					
<p>資金使途</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●お申し込みご本人またはご親族がお住まいになるための新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金(セカンドハウス、親族がお住まいになるための住宅については、18ページをご覧ください。)</li> </ul> <p>(注) リフォームのための資金にはご利用いただけません。</p>						
<p>お借り入れの対象となる住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の床面積*<sup>1</sup>が、以下の住宅であること。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="383 772 1109 817"> <thead> <tr> <th>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合*<sup>2</sup></th> <th>70m<sup>2</sup>以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>共同建ての住宅(マンション等)の場合</td> <td>30m<sup>2</sup>以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 1 店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分(店舗、事務所等)の床面積以上であることが必要です。 ※ 2 連続建て住宅:共同建て(2戸以上の住宅で廊下、階段、広間等を共用する建て方のこと)以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方のこと。 重ね建て住宅:共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上重ねる建て方のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の建設費または購入価額(土地取得費がある場合はその費用を含みます。)が1億円以下(消費税を含みます。)の住宅であること。</li> <li>●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。</li> <li>●敷地面積の要件はありません。</li> </ul>	一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合* <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup> 以上	共同建ての住宅(マンション等)の場合	30m <sup>2</sup> 以上		
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合* <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup> 以上						
共同建ての住宅(マンション等)の場合	30m <sup>2</sup> 以上						
<p>お借入額</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額の100%以内(非住宅部分の工事費を除く。)</li> </ul>						
<p>お借入期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●15年(ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢*<sup>1</sup>・<sup>2</sup>が満60歳以上の場合は10年)以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。</li> </ul> <p>①「80歳」-「お申し込み時の年齢*<sup>1</sup>・<sup>2</sup>(1年未満切り上げ)」 ※ 1 年取の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申し込みご本人と収入合算者のうち、年齢の高い方の年齢を基準とします。 ※ 2 親子リレー返済(6ページをご覧ください。)をご利用される場合は、収入合算者の有無にかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。</p> <p>②35年</p> <p>(注1)①または②のいずれか短い年数が15年(ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年)より短くなる場合は、融資の対象となりません。 (注2)20年以下のお借入期間を選択された場合、原則として、ご返済の途中で借入期間を21年以上に変更することはできません。</p>						
<p>お借入金利</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全期間固定金利*<sup>1</sup></li> <li>●お借入期間(20年以下・21年以上)に応じて、お借入金利*<sup>2</sup>・<sup>3</sup>が異なります。*<sup>4</sup></li> </ul> <p>※ 1 一定期間金利を引き下げる優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)があります(11ページをご覧ください。) ※ 2 お借入金利は取扱金融機関によって異なります。取扱金融機関の店頭及びフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。 ※ 3 お申し込み時ではなく、資金のお受け取り時の金利が適用されます。 なお、資金のお受け取り日は、取扱金融機関が定める日となります。 ※ 4 金融機関によってはお借入期間にかかわらず、お借入金利が同一の場合があります。</p>						
<p>ご返済方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い</li> <li>●6か月ごとのボーナス払い(お借入額の40%以内(1万円単位))も併用できます。</li> </ul>						
<p>担保</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。</li> </ul> <p>(注) 特約料は、お客さまのご負担となります。また、お客様の健康状態によっては、ご加入いただけない場合があります。</p>						
<p>保証人</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●必要ありません。</li> </ul>						
<p>団体信用生命保険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただけます(15ページをご覧ください。)。万一の場合に備え、是非ご加入ください。</li> </ul> <p>(注) 特約料は、お客さまのご負担となります。また、お客様の健康状態によっては、ご加入いただけない場合があります。</p>						
<p>火災保険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ご返済を終了するまでの間、お借り入れの対象となる住宅に、火災保険(任意の保険会社の火災保険又は法律の規定による火災共済をいいます。以下同じ。)を付けていただきます。</li> <li>●保険金額はお借入額以上*としていただきます。</li> <li>※ 保険会社の定める評価基準により算出した金額(評価額)がお借入額に満たない場合は、評価額とします。</li> <li>●保険期間及び火災保険料の払込方法は、取扱金融機関によって異なります。</li> <li>●なお、敷地に抵当権を設定しない場合は、保険の満期日は最終のご返済日以降の日となるように、火災保険料の払込方法は長期一括払いにさせていただきます。また、火災保険金請求権に、住宅金融支援機構を質権者とする第1順位の質権を設定していただきます。</li> </ul> <p>(注) 火災保険料はお客さまのご負担となります。また、住宅金融支援機構の特約火災保険はご利用いただけません。</p>						
<p>融資手数料・物件検査手数料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●融資手数料*<sup>1</sup>・<sup>2</sup>は取扱金融機関によって異なります。</li> <li>●物件検査手数料*<sup>2</sup>は検査機関または適合証明技術者によって異なります。</li> </ul> <p>※ 1 融資手数料は取扱金融機関の店頭及びフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。 ※ 2 融資手数料・物件検査手数料は、お客さまのご負担となります。</p>						
<p>保証料・繰上返済手数料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●必要ありません。</li> <li>※ 一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は100万円以上となります。</li> </ul>						

取扱金融機関の融資審査またはローンを買取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用をご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

平成22年11月1日現在

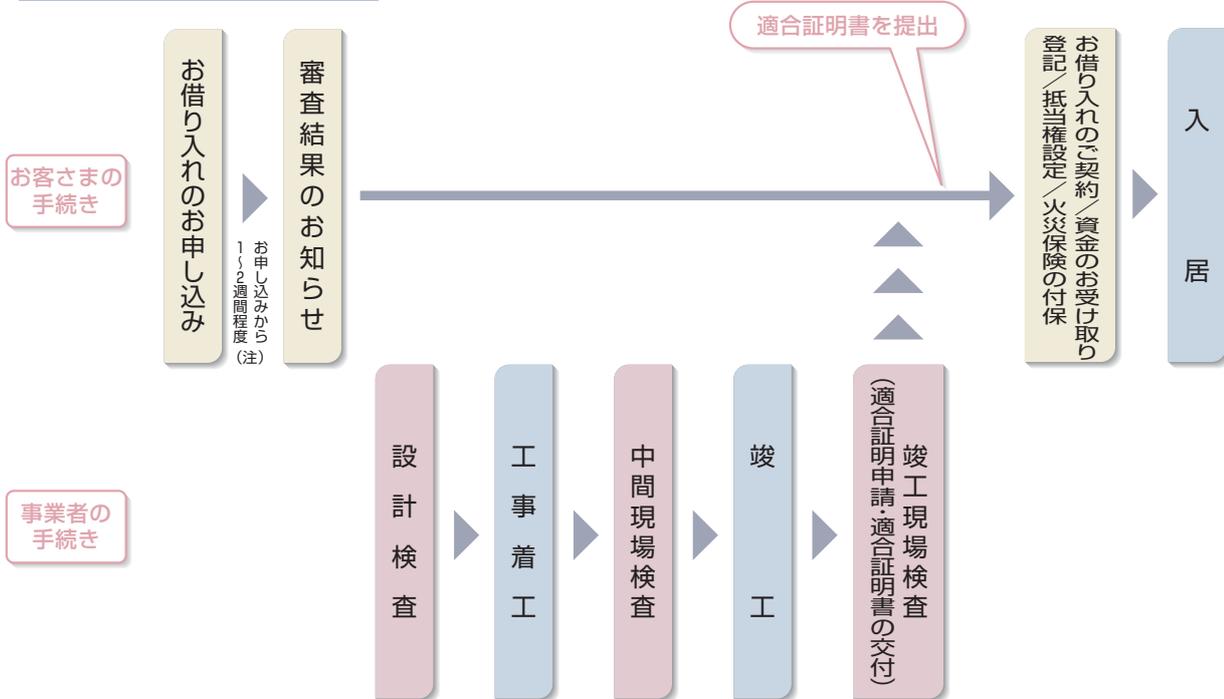
<p>親子リレー返済について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 次のすべての要件にあてはまる方を後継者としていただく場合は、満70歳以上の方でもお申し込みいただくことができます。 また、お申し込みご本人の年齢にかかわらず、後継者のお申し込み時の年齢を基にお借入期間をお選びいただけます。</li> <li>● 親子リレー返済の後継者の要件(次の①から③までのすべての要件にあてはまる方)             <table border="1" data-bbox="512 465 1399 546"> <tr> <td>① お申し込みご本人の子・孫等(お申し込みご本人の直系卑属)またはその配偶者で定期的収入のある方</td> </tr> <tr> <td>② お申し込み時の年齢が満70歳未満の方</td> </tr> <tr> <td>③ 連帯債務者になることができる方(1名のみとなります。)</td> </tr> </table> </li> </ul>	① お申し込みご本人の子・孫等(お申し込みご本人の直系卑属)またはその配偶者で定期的収入のある方	② お申し込み時の年齢が満70歳未満の方	③ 連帯債務者になることができる方(1名のみとなります。)						
① お申し込みご本人の子・孫等(お申し込みご本人の直系卑属)またはその配偶者で定期的収入のある方										
② お申し込み時の年齢が満70歳未満の方										
③ 連帯債務者になることができる方(1名のみとなります。)										
<p>収入の合算</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 収入合算できる方 お申し込みご本人の収入では総返済負担率の基準に満たない場合は、次の①から④までのすべての要件にあてはまる方お一人の収入を合算することができます。             <table border="1" data-bbox="512 665 1399 925"> <tr> <td>① お申し込みご本人の親、子、配偶者等</td> </tr> <tr> <td>② お申し込み時の年齢が満70歳未満の方</td> </tr> <tr> <td>③ お申し込みご本人と同居される方                 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ ご親族がお住まいになるための住宅(18ページをご覧ください。)の場合は、お借り入れの対象となる住宅に入居される方も収入合算できます。</li> <li>※ セカンドハウス・ご親族がお住まいになるための住宅(18ページをご覧ください。)の場合は、お申し込みご本人と収入を合算する方が同居する必要がない場合があります。</li> <li>※ お申し込みご本人がお住まいになるための住宅の場合の親子リレー返済の後継者には適用しません。ただし、金融機関によってお取り扱いが異なる場合があります。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>④ 連帯債務者になることができる方(1名のみとなります。)</td> </tr> </table> </li> <li>● 収入合算できる金額 収入合算できる金額は、収入合算者の年収の全額まで可能です。ただし、合算額が収入合算者の年収の50%を超える場合には、お借入期間が短くなる場合があります。 【例】 お申し込みご本人(30歳)の収入が400万円、収入合算者(55歳)の年収が600万円の場合             <table border="1" data-bbox="512 1025 1399 1171"> <tr> <td>○ 収入合算者の年収(600万円)を全額合算することができます。 この場合、収入合算者の年齢(56歳(1歳未満切り上げ))が基準となりますので、お借入期間は24年が最長となります。</td> </tr> <tr> <td>○ 収入合算を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、お申し込みご本人の年齢(31歳(1歳未満切り上げ))が基準となりますので、お借入期間は35年が最長となります。</td> </tr> </table> </li> <li>● 収入合算した場合のお借入期間             <table border="1" data-bbox="512 1216 1399 1294"> <tr> <td>お借入期間=80歳-「次の①または②のうち年齢が高い方のお申し込み時の年齢(1歳未満切り上げ)」</td> </tr> <tr> <td>① お申し込みご本人</td> </tr> <tr> <td>② 合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 親子リレー返済を利用される場合は、上記にかかわらず後継者の年齢を基に計算します。</li> </ul> </li> </ul>	① お申し込みご本人の親、子、配偶者等	② お申し込み時の年齢が満70歳未満の方	③ お申し込みご本人と同居される方 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ ご親族がお住まいになるための住宅(18ページをご覧ください。)の場合は、お借り入れの対象となる住宅に入居される方も収入合算できます。</li> <li>※ セカンドハウス・ご親族がお住まいになるための住宅(18ページをご覧ください。)の場合は、お申し込みご本人と収入を合算する方が同居する必要がない場合があります。</li> <li>※ お申し込みご本人がお住まいになるための住宅の場合の親子リレー返済の後継者には適用しません。ただし、金融機関によってお取り扱いが異なる場合があります。</li> </ul>	④ 連帯債務者になることができる方(1名のみとなります。)	○ 収入合算者の年収(600万円)を全額合算することができます。 この場合、収入合算者の年齢(56歳(1歳未満切り上げ))が基準となりますので、お借入期間は24年が最長となります。	○ 収入合算を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、お申し込みご本人の年齢(31歳(1歳未満切り上げ))が基準となりますので、お借入期間は35年が最長となります。	お借入期間=80歳-「次の①または②のうち年齢が高い方のお申し込み時の年齢(1歳未満切り上げ)」	① お申し込みご本人	② 合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者
① お申し込みご本人の親、子、配偶者等										
② お申し込み時の年齢が満70歳未満の方										
③ お申し込みご本人と同居される方 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ ご親族がお住まいになるための住宅(18ページをご覧ください。)の場合は、お借り入れの対象となる住宅に入居される方も収入合算できます。</li> <li>※ セカンドハウス・ご親族がお住まいになるための住宅(18ページをご覧ください。)の場合は、お申し込みご本人と収入を合算する方が同居する必要がない場合があります。</li> <li>※ お申し込みご本人がお住まいになるための住宅の場合の親子リレー返済の後継者には適用しません。ただし、金融機関によってお取り扱いが異なる場合があります。</li> </ul>										
④ 連帯債務者になることができる方(1名のみとなります。)										
○ 収入合算者の年収(600万円)を全額合算することができます。 この場合、収入合算者の年齢(56歳(1歳未満切り上げ))が基準となりますので、お借入期間は24年が最長となります。										
○ 収入合算を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、お申し込みご本人の年齢(31歳(1歳未満切り上げ))が基準となりますので、お借入期間は35年が最長となります。										
お借入期間=80歳-「次の①または②のうち年齢が高い方のお申し込み時の年齢(1歳未満切り上げ)」										
① お申し込みご本人										
② 合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者										
<p>敷地が借地の場合について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 敷地が借地(普通借地権、定期借地権または建物譲渡特約付借地権)の場合でも、次の要件を満たせばご利用できる場合がありますので、取扱金融機関にお問い合わせください。 なお、敷地が転借地の場合はこの取扱いと異なりますので、取扱金融機関にお問い合わせください。</li> <li>● 担保 原則として敷地に住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。ただし、抵当権設定について地主の承諾が得られないときでもご利用いただける場合がありますので、取扱金融機関にお問い合わせください。 ※ 敷地の所有者がお申し込みご本人の配偶者または直系親族の場合には、抵当権の設定が必要となります。 ※ 借地権取得費の融資を受けられる場合は、敷地に抵当権を設定していただきます。 ただし、敷地の権利が地上権の場合は地上権に抵当権を設定し、敷地の権利が賃借権で、かつ、定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合には、登記された土地の賃借権に質権を設定していただきます。</li> <li>● お借入期間             <table border="1" data-bbox="512 1666 1230 1771"> <tr> <td>① 普通借地権の場合 通常のお借入期間と同様の扱いとなります。</td> </tr> <tr> <td>② 定期借地権又は建物譲渡特約付き借地権の場合 通常のお借入期間と借地権の残存期間を比較して短い年数が上限となります。</td> </tr> </table> </li> <li>● 借地権取得費のお借り入れ 借地権取得費が次の①から④までの場合が、お借り入れの対象となります。             <table border="1" data-bbox="512 1816 663 1921"> <tr> <td>① 権利金</td> </tr> <tr> <td>② 保証金</td> </tr> <tr> <td>③ 敷金</td> </tr> <tr> <td>④ 前払賃料</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ お借入額は借地権取得費と建設費の合計の100%までです。</li> <li>※ いずれの取得費も、賃貸借契約書、地上権設定契約書等によりその種類及び対価のお支払いを確認できることが条件となります。</li> <li>※ 保証金、敷金、前払賃料について借り入れる場合は、敷地への担保設定に加え、原則として、それらの返還請求権に質権を設定していただきます。</li> <li>※ 借地権取得費が名義書換料及び承諾料の場合は、お借り入れの対象になりません。</li> </ul> </li> </ul>	① 普通借地権の場合 通常のお借入期間と同様の扱いとなります。	② 定期借地権又は建物譲渡特約付き借地権の場合 通常のお借入期間と借地権の残存期間を比較して短い年数が上限となります。	① 権利金	② 保証金	③ 敷金	④ 前払賃料			
① 普通借地権の場合 通常のお借入期間と同様の扱いとなります。										
② 定期借地権又は建物譲渡特約付き借地権の場合 通常のお借入期間と借地権の残存期間を比較して短い年数が上限となります。										
① 権利金										
② 保証金										
③ 敷金										
④ 前払賃料										

# 4

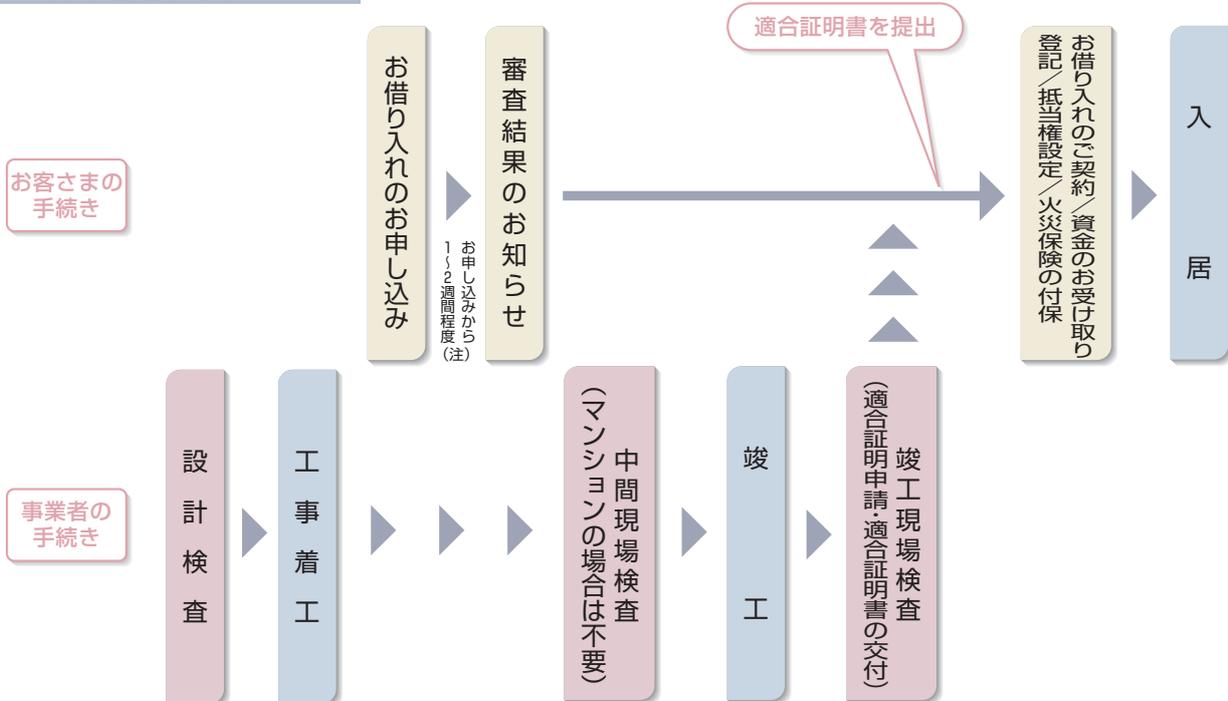
## 【フラット35】のしくみ

### 1 新築住宅（建設・購入）の手続きの流れ

#### 住宅建設の場合



#### 新築住宅購入の場合



金融機関での手続き 検査機関での手続き を示しています。

(注)お申し込みから審査結果のお知らせまでの期間は目安ですので、お客さまのお申し込み時期等により前後することがあります。

※ 上図は、一般的な手続きの流れを示しています。物件検査の申請とお借り入れのお申し込みの順序は問いません。ただし、物件検査に合格しても、取扱金融機関の融資審査またはローンを買う取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

※ 検査を受けないまま竣工した新築住宅も物件検査の対象となります場合があります(17ページをご覧ください)。

※ 一戸建て住宅等における中間現場検査の時期は、在来木造住宅の場合、屋根工事が完了したときから外壁の断熱工事が完了したときまでの間です。

## お借り入れのお申し込み

- フラット35の取扱金融機関へお申し込みください。
  - 申込書は各金融機関で用意していますので、取扱金融機関にお問い合わせください(取扱金融機関はフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。)
- お申し込みの際に必要な書類やお借入金利、融資手数料等は取扱金融機関によって異なります。

## 物件検査

- お客さまが建設・購入される住宅が、住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関\*による物件検査を受けていただきます。物件検査に合格すると「適合証明書」が交付されますので、お申し込みされた金融機関に提出してください。なお、物件検査手数料はお客さまのご負担となります。

新築住宅(建設・購入)の物件検査の種類	物件検査の申請先
設計検査 中間現場検査(マンションの場合は不要) 竣工現場検査	検査機関*

\* 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。

- 検査機関が取り扱う業務区域、お問い合わせ先等は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。なお、フラット35サイトから申請関係書類を入手することもできます。
  - 新築住宅のお借り入れのお申し込みの期限は、竣工日(建築基準法における検査済証の交付年月日)から2年間です。適合証明書の交付年月日から2年間ではありませんので、ご注意ください。
  - 住宅性能表示制度を利用した新築住宅で、次の要件を満たすものについては、設計検査・中間現場検査の手続き\*を省略することができます。ただし、住宅性能評価書を取得する機関とフラット35の物件検査を行う検査機関が同一である場合に限りです。
- \* 設計住宅性能評価書のみを取得する場合は、設計検査のみ省略されます。

一戸建て住宅等*	マンション
<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として劣化対策等級2以上</li> <li>・省エネルギー対策等級2以上</li> <li>・原則として維持管理対策(専用配管)等級3以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー対策等級2以上</li> <li>・原則として維持管理対策(共用配管)等級2以上</li> </ul>

\* 一戸建て住宅等には、連続建て住宅及び重ね建て住宅を含みます。

- 新築の一戸建て住宅等において「住宅瑕疵担保保険の現場検査」または「建築基準法の中間検査(フラット35の中間現場検査を行うことが可能な時期に行う中間検査に限りです。)」を実施する場合は、フラット35の中間現場検査を省略できる場合があります。ただし、「住宅瑕疵担保保険の現場検査」または「建築基準法の中間検査」を行う機関とフラット35の物件検査を行う検査機関が同一である場合に限りです。
- 旧住宅金融公庫融資の手続きが行われた新築住宅は、公庫竣工時現場審査合格書(写)等を提出していただくことにより、物件検査を省略できる場合があります。

## 資金のお受け取り・抵当権の設定

- 適合証明書が交付された後、お借り入れのご契約を締結し、一括して資金をお受け取りいただけます。
  - フラット35のお借入金利は資金のお受け取り時の金利が適用されます。
  - 資金のお受け取り日は、取扱金融機関が定める日となります。
  - 住宅金融支援機構を抵当権とする第1順位の抵当権を設定していただけます。
- なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬等)はお客さまのご負担となります。
- ご返済を終了するまでの間、お借り入れの対象となる住宅に火災保険を付けていただきます。

### 【フラット35】登録マンションのご案内

【フラット35】  
登録マンション

【フラット35】  
登録マンション

このロゴマークが目印です

「フラット35登録マンション」とは、事業者がマンション全体について適合証明書を取得する予定として、住宅金融支援機構に登録したものです。マンション事業者が一括して適合証明書を取得するため、お客さまが直接適合証明書を取得する必要はありません。

#### 事業者のみなさまのメリット

- 楽々! マンション全体で一括して適合証明書を取得するため、手続きが軽減されます。
  - 早い! フラット35のご利用を希望されているお客さまに速やかにご対応いただけます。
  - お得! 多くの検査機関で、物件検査手数料が割安になります\*。
- \* 物件検査手数料は検査機関によって異なります。

- PR! 登録物件として広告表示できるほか、フラット35サイトで物件をご紹介します。
- S! 【フラット35】Sとして、省エネルギー性などに優れたマンションであることを、フラット35サイトでPRできます。
- 更に! 耐久性基準等を満たす場合は、竣工後に「中古マンションらしくフラット35」に登録できます。

【フラット35】登録マンション

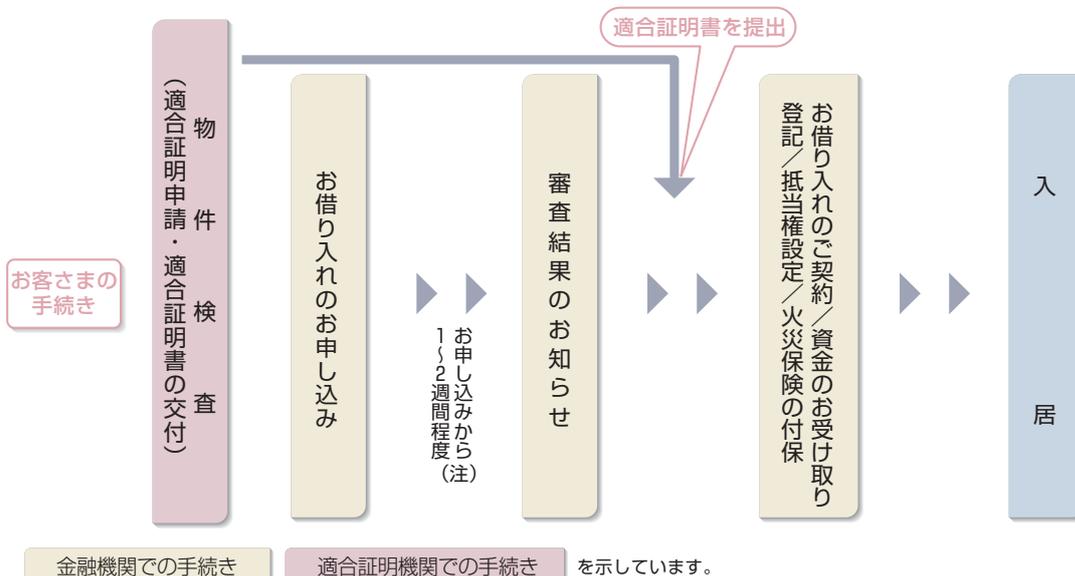
<http://www.flat35.com>

\* 物件所在地(都道府県)、物件名等で検索できます。

# 4

## 【フラット35】のしくみ

### 2 中古住宅購入の手続きの流れ



(注) お申し込みから審査結果のお知らせまでの期間は目安ですので、お客さまのお申し込み時期等により前後することがあります。  
 ※ 上図は、一般的な手続きの流れを示しています。物件検査の申請とお借り入れのお申し込みの順序は問いません。ただし、物件検査に合格しても、取扱金融機関の融資審査またはローンを買取り住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

### お借り入れのお申し込み

●「新築住宅（建設・購入）の手続きの流れ」の「お借り入れのお申し込み」（8ページ）をご参照ください。

### 物件検査

●お客さまが購入される中古住宅が、住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関\*1または適合証明技術者\*2による物件検査を受けていただきます。物件検査に合格すると「適合証明書」が交付されますので、お申し込みされた金融機関に提出してください。

なお、物件検査手数料はお客さまのご負担となります。

※1 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。

※2 住宅金融支援機構と協定を締結している(社)日本建築士事務所協会連合会及び(社)日本建築士会連合会に登録した建築士です。

●検査機関及び適合証明技術者は、フラット35サイト ([www.flat35.com](http://www.flat35.com)) でご案内しています。また、同サイトから申請関係の書類を入手することができます。

物件検査申請先	適合証明機関	検査機関	検査機関が取り扱う業務区域、お問い合わせ先等は、フラット35サイト ( <a href="http://www.flat35.com">www.flat35.com</a> ) でご案内しています。
		適合証明技術者	(社)日本建築士事務所協会連合会ホームページ ( <a href="http://www.kyj.jp/">http://www.kyj.jp/</a> ) で、お近くの適合証明技術者を検索することができます。

次の中古マンションは、物件検査の全部または一部を省略することができます。

「中古マンションらくらくフラット35」\*

物件検査の全部を省略できます。対象となる中古マンションは、フラット35サイト ([www.flat35.com](http://www.flat35.com)) でご確認ください。

※ 新築分譲時に耐久性基準等を満たすことが、あらかじめ確認された中古マンション等です。

登録機関に維持管理情報が登録された中古マンション

物件検査の一部を省略できます。対象となる中古マンションは、(財)住宅金融普及協会または(財)マンション管理センターのホームページでご確認ください。

### 資金のお受け取り・抵当権の設定

●「新築住宅（建設・購入）の手続きの流れ」の「資金のお受け取り・抵当権の設定」（8ページ）をご参照ください。

### 3 【フラット35】のご利用対象となる住宅(技術基準の概要)

【フラット35】をご利用いただくためには、下表の技術基準を満たす必要があります。

※ 借換融資の技術基準については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

#### ●新築住宅…お借り入れのお申し込み日において竣工から2年以内の住宅で人が住んだことのない住宅

		一戸建て住宅等 <sup>*1</sup>	マンション
接道		原則として一般の道に2m以上接すること	
住宅の規模 <sup>*2</sup>		70m <sup>2</sup> 以上	30m <sup>2</sup> 以上
住宅の規格		原則として2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所、浴室の設置	
併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建型式等		木造の住宅 <sup>*3</sup> は一戸建てまたは連続建てのみ	
断熱構造		住宅の天井または屋根、外壁、床下等に所定の厚さ以上の断熱材を施工(S55年省エネ告示レベル)	
住宅の構造		耐火構造、準耐火構造 <sup>*4</sup> または耐久性基準 <sup>*5</sup> に適合	
配管設備の点検		点検口等の設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと
区画		住宅相互間等を1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画	
床の遮音構造		—————	界床を厚さ15cm以上(RC造の場合)
維持管理基準	管理規約	—————	管理規約に所定の事項が定められていること
	長期修繕計画	—————	計画期間20年以上

#### ●中古住宅…お借り入れのお申し込み日において竣工から2年を超えている住宅または既に人が住んだことのある住宅

		一戸建て住宅等 <sup>*6</sup>	マンション <sup>*7</sup>
接道		原則として一般の道に2m以上接すること	
住宅の規模 <sup>*2</sup>		70m <sup>2</sup> 以上(共同住宅は30m <sup>2</sup> 以上)	30m <sup>2</sup> 以上
住宅の規格		原則として2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所、浴室の設置	
併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建型式等		木造の住宅 <sup>*3</sup> は一戸建てまたは連続建てのみ	
住宅の構造		耐火構造、準耐火構造 <sup>*4</sup> または耐久性基準 <sup>*5</sup> に適合	
住宅の耐震性		建築確認日が昭和56年6月1日以後 <sup>*8</sup> であること (建築確認日が昭和56年5月31日以前 <sup>*9</sup> の場合は、耐震評価基準等に適合すること)	
劣化状況		土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと等	外壁、柱等に鉄筋の露出がないこと等
維持管理基準	管理規約	—————	管理規約に所定の事項が定められていること
	長期修繕計画	—————	計画期間20年以上 (作成時期が平成6年度以前の場合は15年以上)

※1 新築住宅における一戸建て住宅等には、連続建て住宅及び重ね建て住宅を含みます。

※2 住宅の規模とは、住宅部分の床面積をいい、車庫、共用部分(マンションの場合)の面積を除きます。

※3 木造の住宅とは、耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅以外の住宅をいいます。

※4 準耐火構造には、省令準耐火構造を含みます。

※5 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。

※6 中古住宅における一戸建て住宅等には、連続建て住宅、重ね建て住宅及び地上2階以下の共同建て住宅を含みます。

※7 中古住宅におけるマンションとは、地上3階以上の共同建て住宅をいいます。

※8 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年4月1日以後」とします。

※9 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年3月31日以前」とします。

# 4

## 【フラット35】のしくみ

### 4 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）のご案内

#### 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）とは

優良住宅取得支援制度とは、【フラット35】をお申し込みのお客さまが、耐震性、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借り入れ金利を一定期間引き下げる制度です（「【フラット35】S」は、優良住宅取得支援制度の愛称です。）。

（注）優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には募集金額があり、募集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、終了する約3週間前にフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

#### 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には3つのタイプがあります

優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には、【フラット35】S、【フラット35】S（中古タイプ）、【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の3つのタイプがあります。

#### ●3つのタイプがある【フラット35】S

種類	金利引下げ期間	金利引下げ幅	対象となる住宅
【フラット35】S	当初10年間	年1.0%	新築住宅・中古住宅
【フラット35】S （中古タイプ）			中古住宅
【フラット35】S （20年金利引下げタイプ）	当初20年間	当初10年間 年1.0% 11年目から20年目まで 年0.3%	新築住宅・中古住宅

#### タイプ1 【フラット35】S

【フラット35】Sは、新築住宅の建設・購入及び中古住宅の購入の際にご利用になれます。

【フラット35】Sは、【フラット35】のお借入金利から「当初10年間 年1.0%」の金利の引下げ（注1、2）を適用します。

（注1）当初10年間年1.0%の金利引下げは、平成23年12月30日までのお申し込み分について適用となります。

（注2）金利引下げ期間は、平成24年3月までのお申込み分について「当初10年間」、平成24年4月以後のお申込み分について「当初5年間」となります。

#### タイプ2 【フラット35】S（中古タイプ）

【フラット35】S（中古タイプ）は、中古住宅の購入の際にご利用になれます。

【フラット35】S（中古タイプ）は、【フラット35】のお借入金利から「当初10年間 年1.0%」の金利の引下げ（注1、2）を適用します。

（注1）当初10年間年1.0%の金利引下げは、平成23年12月30日までのお申し込み分について適用となります。

（注2）金利引下げ期間は、平成24年3月までのお申込み分について「当初10年間」、平成24年4月以後のお申込み分について「当初5年間」となります。

### タイプ3 【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)

【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)は、新築住宅の建設・購入及び中古住宅の購入の際にご利用になれます。

【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)は、【フラット35】のお借入金利から「当初10年間 年1.0%」の金利の引下げ、「11年目以降20年目まで 年0.3%」の金利の引下げ(注1、2)を適用します。

(注1) 当初10年間年1.0%の金利引下げは、平成23年12月30日までのお申し込み分について適用となります。

(注2) 金利引下げ期間は、平成24年3月までのお申し込み分について「当初20年間」、平成24年4月以後のお申し込み分について「当初10年間」となります。

### 優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)をご利用いただくための住宅の条件

優良住宅取得支援制度(【フラット35】S)をご利用いただくためには、「【フラット35】のご利用対象となる住宅(技術基準の概要)」(10ページ)の技術基準を満たすことに加え、下表の技術基準も満たす必要があります。

#### ●【フラット35】S

次の4つの基準のうち、いずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

	一戸建て住宅等	マンション
省エネルギー性	省エネルギー対策等級4	
耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上 または 免震建築物 <sup>※1</sup>	
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上	高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上 かつ 高齢者等配慮対策等級(共用部分)3以上
耐久性・可変性	劣化対策等級3 かつ 維持管理対策等級2以上 かつ 一戸建て住宅以外については、一定の更新対策 <sup>※2</sup> が必要	

(注) 各技術基準は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じですが、住宅性能評価書を取得しなくとも【フラット35】Sをご利用いただけます。

※1 免震建築物は、住宅性能表示制度の評価方法基準1-3に適合しているものを対象とします。

※2 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保(2.5m以上)及び間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

# 4

## 【フラット35】のしくみ

### ●【フラット35】S(中古タイプ)

次の4つの基準のうち、いずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

		一戸建て住宅等	マンション
省エネルギー性	開口部断熱	二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅	
	外壁等断熱	建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅(省エネルギー対策等級2以上) または 中古マンションららくらくフラット35のうち【フラット35】S(中古タイプ)として登録された住宅 <sup>※1・※2</sup>	
バリアフリー性	段差解消	屋内の段差が解消された住宅	
	手すり設置	浴室及び階段に手すりが設置された住宅	

※1 このほか、新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅など、省エネルギー対策等級2相当以上の住宅であることが確認できる場合は対象となります。

※2 中古マンションららくらくフラット35(9ページをご覧ください。)のうち【フラット35】S(中古タイプ)の利用が可能であるものとして登録された住宅については、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でご確認いただけます。

### ●【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)

次の4つの基準のうち、いずれか1つ以上の基準に適合することが必要です。

		一戸建て住宅等	マンション
省エネルギー性		「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅(一戸建てに限る) <sup>※1</sup>	—
耐震性		耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3	
バリアフリー性		高齢者等配慮対策等級(専用部分)4以上	高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上 かつ 高齢者等配慮対策等級(共用部分)4以上
耐久性・可変性		長期優良住宅 <sup>※2</sup>	

(注) 耐震性及びバリアフリー性の技術基準は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)をご利用いただけます。

※1 次の①または②のいずれかの書類の交付を受けた住宅です。

① 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に規定する登録建築物調査機関が発行する「住宅事業建築主基準に係る適合証」(登録建築物調査機関は、フラット35サイトでご確認ください。)

② 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する登録住宅性能評価機関が発行する「エコポイント対象住宅証明書\*」または「エコポイント対象住宅証明書(変更)\*」(\*エコポイント対象住宅判定基準が「住宅事業建築主基準」に該当する場合に限り。)

※2 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき「長期優良住宅」の認定を受けた住宅です。

## お借り入れのお申し込み

- 「新築住宅（建設・購入）の手続きの流れ」の「お借り入れのお申し込み」（8ページ）をご参照ください。

## 物件検査

- 新築住宅（建設・購入）の場合

「新築住宅（建設・購入）の手続きの流れ」の「物件検査」（8ページ）をご参照ください。

なお、【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）のうち、「省エネルギー性」及び「耐久性・可変性」の基準に適合している住宅として、優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）をご利用いただく場合は、次の手続きが必要になります。

### 【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）「省エネルギー性」

次の①または②の手続きが必要になります。

- ① 検査機関に【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）として申請の上、別途、登録建築物調査機関から「住宅事業建築主基準に係る適合証」を取得し、竣工現場検査申請時までに「住宅事業建築主基準に係る適合証」の写しを検査機関に提出してください。交付された適合証明書については、取扱金融機関に提出してください。
- ② 検査機関に【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）として申請の上、別途、登録住宅性能評価機関が発行した「エコポイント対象住宅証明書」または「エコポイント対象住宅証明書（変更）」を取得し、竣工現場検査申請時までに「エコポイント対象住宅証明書＊」の写しまたは「エコポイント対象住宅証明書（変更）＊」の写しを検査機関に提出してください。交付された適合証明書については、取扱金融機関に提出してください。  
＊エコポイント対象住宅判定基準が「住宅事業建築主基準」に該当する場合に限りです。

### 【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）「耐久性・可変性」

検査機関から【フラット35】としての適合証明書を取得の上、所管行政庁から発行された「長期優良住宅の認定通知書」の写しと併せて取扱金融機関に提出してください。

住宅性能表示制度を利用した新築住宅で、【フラット35】S（12ページをご覧ください。）または【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）（13ページをご覧ください。）の等級等を満たし、かつ、フラット35の等級（8ページをご覧ください。）を満たすものについては、設計検査・中間現場検査の手続き＊を省略することができます。ただし、住宅性能評価書を取得する機関とフラット35の物件検査を行う検査機関が同一である場合に限りです。

※ 設計住宅性能評価書のみを取得する場合は、設計検査のみ省略されます。

- 中古住宅の場合

「中古住宅購入の手続きの流れ」の「物件検査」（9ページ）をご参照ください。

なお、適合証明技術者は、【フラット35】S（中古タイプ）の物件検査を行っており、【フラット35】S及び【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の物件検査は行っておりませんので、ご注意ください。

# 4

## 【フラット35】のしくみ

### 5 機構団体信用生命保険特約制度

#### 機構団体信用生命保険特約制度とは

この制度は、フラット35をご利用される方に対する機構団体信用生命保険特約制度です。

住宅金融支援機構が保険契約者兼保険金受取人となりお客さまを被保険者（ご加入者）とする団体信用生命保険契約を生命保険会社と締結し、お客さまが債務を完済される前に死亡または高度障害状態等になられた場合に、生命保険会社から住宅金融支援機構へ支払われる保険金によって残りの住宅ローンを弁済します。

※ お客さまの健康状態によっては、機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただけない場合があります。

#### 機構団体信用生命保険特約制度の内容

	機構団体信用生命保険	3大疾病保障付機構団体信用生命保険
ご加入いただける方	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 次の①と②の両方に当てはまる方</li> <li>①「申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満70歳未満（満70歳の誕生日の前日まで）の方</li> <li>②地域幹事生命保険会社の加入承諾がある方（「申込書兼告知書」に基づいて、ご加入の可否を地域幹事生命保険会社が決定します。）</li> </ul> <p>※債務者がお二人いる場合（親子リレー返済を含みます。）どちらかお一人が加入することができます。ご夫婦の場合はお二人で加入することもできます（デュエット）。万一のときには、ご加入された方の住宅の持分、返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済されます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①「申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満51歳未満（満51歳の誕生日の前日まで）の方</li> <li>②地域幹事生命保険会社の加入承諾がある方（「申込書兼告知書」に基づいて、ご加入の可否を地域幹事生命保険会社が決定します。）</li> </ul> <p>※債務者がお二人いる場合（親子リレー返済を含みます。）どちらかお一人が加入することができます。万一のときには、ご加入された方の住宅の持分、返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済されます。</p>
ご加入の手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 次の必要書類をフラット35のお申し込み先の金融機関にご提出ください。</li> <li>（注）ご加入時には、「申込書兼告知書」で健康状態等をご申告いただきます。健康状態によっては、ご加入をお断りする場合があります。「申込書兼告知書」に事実を記入しなかったり、事実と反して記入したりすると、残りの住宅ローンが弁済されない場合があります。</li> <li>（注）団信加入申込期限は、住宅ローンの金銭消費貸借契約手続き時までです。それ以後は加入することができません。</li> </ul> <p>①機構団体信用生命保険による債務弁済充当契約申込書 ②申込書兼告知書</p> <p>※「申込書兼告知書」の告知事項の内容によっては、別に診断書をご提出いただく場合があります。</p> <p>※「デュエット」をご利用になる場合は、夫婦それぞれが「申込書兼告知書」をご提出いただきます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①3大疾病保障付機構団体信用生命保険による債務弁済充当契約申込書</li> <li>②申込書兼告知書</li> <li>③健康診断結果証明書（お借入額が3,000万円を超える場合にご提出ください。）</li> </ul> <p>※「申込書兼告知書」の告知事項の内容によっては、別に診断書をご提出いただく場合があります。</p>
特約料	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 毎年払いです（月払いではありません。）</li> <li>（注）お借り換えや繰上返済による完済等により脱退されても既にお支払い済みの特約料について返戻金はありません。</li> <li>● 特約料は、年末控除や確定申告の所得控除（生命保険料控除）の対象になりません。</li> <li>● 特約料を支払期日の翌々月末までにお支払いいただけない場合は、脱退となります（再加入や復活はできません。）</li> <li>● 特約料は住宅ローン残高等と特約料率により算出した額となります。</li> <li>（注）特約料率は、ご加入者の増減や年齢構成等により、将来変更する場合があります。</li> <li>※ 特約料のお支払額のめやすは、住宅金融支援機構ホームページで試算できます。 (<a href="http://www.jhf.go.jp/simulation_danshin/index.html">http://www.jhf.go.jp/simulation_danshin/index.html</a>)</li> </ul> <p>&lt;参考&gt; 1年目特約料（借入金額 1,000万円、お1人で加入された場合）：35,800円 ・借入金額が 2,000万円の場合の1年目特約料は上記特約料の約2倍となります。 ・「デュエット」をご利用の場合の1年目特約料は上記特約料の約1.56倍となります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 毎年払いです（月払いではありません。）</li> <li>（注）お借り換えや繰上返済による完済等により脱退されても既にお支払い済みの特約料について返戻金はありません。</li> <li>● 特約料は、年末控除や確定申告の所得控除（生命保険料控除）の対象になりません。</li> <li>● 特約料を支払期日の翌々月末までにお支払いいただけない場合は、脱退となります（再加入や復活はできません。）</li> <li>● 特約料は住宅ローン残高等と特約料率により算出した額となります。</li> <li>（注）特約料率は、ご加入者の増減や年齢構成等により、将来変更する場合があります。</li> <li>※ 特約料のお支払額のめやすは、住宅金融支援機構ホームページで試算できます。 (<a href="http://www.jhf.go.jp/simulation_danshin/index.html">http://www.jhf.go.jp/simulation_danshin/index.html</a>)</li> </ul> <p>&lt;参考&gt; 1年目特約料（借入金額 1,000万円、お1人で加入された場合）：54,700円 ・借入金額が 2,000万円の場合の1年目特約料は上記特約料の約2倍となります。 ・「デュエット」はご利用いただけません。</p>
万一の場合は	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 以下の場合について、残りの住宅ローンが全額弁済されます。</li> <li>● 死亡されたとき</li> <li>● 保障開始日以後の障害または疾病により、高度障害状態になられたとき</li> </ul> <p>※債務者がお二人いる場合（親子リレー返済を含みます。）は、ご加入された方の住宅の持分、返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済されます。</p> <p>※「デュエット」をご利用の場合、ご夫婦のどちらか一方の方が死亡または高度障害状態になられた場合、住宅の持分、返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済されます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 死亡されたとき</li> <li>● 保障開始日以後の障害または疾病により、高度障害状態になられたとき</li> <li>● 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されたとき</li> </ul> <p>※債務者がお二人いる場合（親子リレー返済を含みます。）は、ご加入された方の住宅の持分、返済額等にかかわらず、残りの住宅ローンが全額弁済されます。</p>

機構団体信用生命保険特約制度の詳細については、「機構団信特約制度ご案内」をご覧ください。

残りの住宅ローンが弁済されない場合等について、重要なお知らせがありますので、機構団体信用生命保険特約制度申込書類に添付されている「重要事項説明」を必ずお読みいただき、内容をご確認ください。

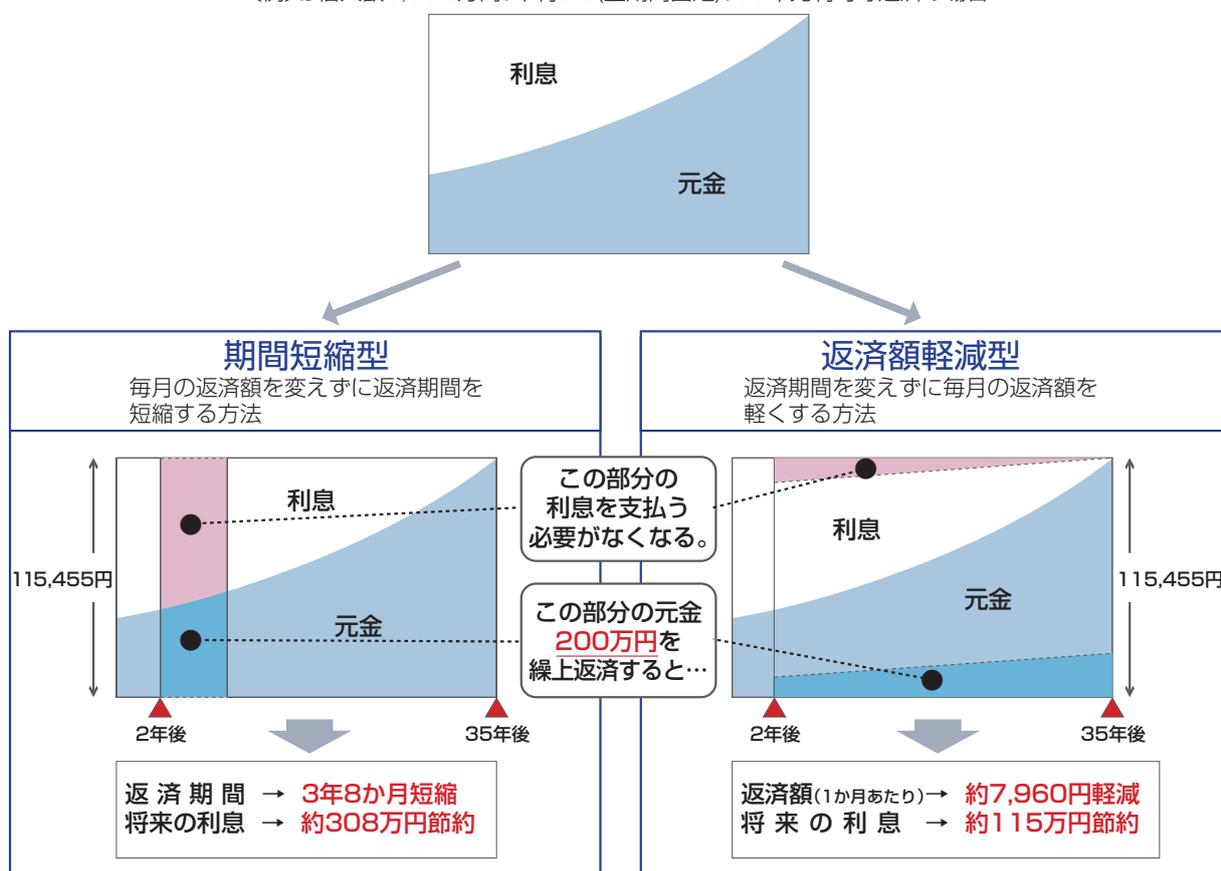
フラット35のお申し込み先の金融機関が信用農業協同組合連合会の場合は、「保険」を「共済」、「高度障害」を「後遺障害」に読み替えてください。また、提出書類が異なることがあります。

## 6 繰上返済

ご返済中において、まとまった蓄えができた場合などや、家計に余裕が生まれたときなどには、ご返済の途中でお借入金の全部または一部を繰り上げて返済することができます。

### 繰上返済には2つの方法があります

[例] お借入額3,000万円、年利3%(全期間固定)、35年元利均等返済の場合



### お借入金の全額を繰り上げて返済するときは

繰上返済日の1か月前までに、お借入れ手続きを行った金融機関にお申し出ください。なお、繰上返済には手数料はかかりません。

### お借入金の一部を繰り上げて返済するときは

繰上返済日の1か月前までに、お借入れ手続きを行った金融機関にお申し出ください。ただし、繰り上げて返済できる額は100万円以上となっています。また、繰り上げて返済できる日(ご入金日)は毎月の返済日となっています。なお、繰上返済には手数料はかかりません。

**Q** 借り換えは対象となりますか？

**A** 対象となります。ただし、金融機関によっては取り扱っていない場合があります。  
 なお、優良住宅取得支援制度(フラット35S)は、ご利用いただけません。  
 詳細については、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))をご覧ください。

**Q** 住宅または敷地を共有の名義にすることはできますか？

**A** 次の要件をすべて満たす場合は、住宅を共有することができます。  
 なお、敷地については、原則として次の①及び②の要件にかかわらず共有することができますが、一戸建ての土地付き住宅を購入するにあたり、その土地を共有する場合にあっては、その土地の共有についても次の要件をすべて満たすことが必要です。

- ① 共有者がお申し込みご本人の親、子、配偶者、配偶者の親などであること
- ② お申し込みご本人が共有持分を持つこと(共有持分の割合は問いません)
- ③ 共有する相手方の共有持分にも、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定すること

**Q** 敷地が土地区画整理事業地内の保留地である場合でも利用できますか？

**A** 事業主体が、次のいずれかである場合は、ご利用いただけます。  
 ただし、一部の金融機関ではお取り扱いできない場合があります。

- ① 独立行政法人都市再生機構(ただし、独立行政法人都市再生機構の土地購入資金を利用する場合は対象となりませんので、ご注意ください。)
- ② フラット35の対象となる事業主体として、フラット35サイトに掲載している地方公共団体、地方住宅供給公社、民間事業者等

**Q** 住宅または敷地に買戻権が設定されている場合でも利用できますか？

**A** 買戻権を設定している事業主体が次のいずれかである場合は、ご利用いただけます。

- ① 独立行政法人都市再生機構(ただし、独立行政法人都市再生機構の土地購入資金を利用する場合は対象となりませんので、ご注意ください。)
- ② 独立行政法人都市再生機構から宅地等を譲り受けた民間事業者
- ③ フラット35の対象となる事業主体として、フラット35サイトに掲載している地方公共団体、地方住宅供給公社、民間事業者等

**Q** フラット35を利用したいのですが、物件検査を受けないまま新築の一戸建て住宅が完成してしまいました。これから物件検査を受けることはできますか？

**A** フラット35、フラット35S及びフラット35S(20年金利引下げタイプ)において、竣工済みの新築住宅でも物件検査を受けられる場合がありますので、検査機関にご相談ください。  
 この場合、竣工後に設計検査及び竣工現場検査の申請をして合格すると、「適合証明書」が交付されますので、お申し込みされた金融機関にご提出ください。  
 ただし、「耐震性」の要件を満たしているとしてフラット35S及びフラット35S(20年金利引下げタイプ)の物件検査を受けようとする場合においては、基準に適合している旨の建設住宅性能評価書が提出できる場合を除き、中間現場検査の時期を過ぎてしまうと物件検査を受けることができませんのでご注意ください。  
 なお、お申し込み時点において竣工後2年を超えている住宅については、中古住宅の物件検査を申請することになります。

**Q** 申込書はどこで入手できますか？

**A** 申込書はお申し込みを希望される取扱金融機関で入手できます。  
 なお、申込書は取扱金融機関によっては有料となっています。

### Q セカンドハウスや親族が住むための住宅の場合でもフラット35を利用できますか？

**A** セカンドハウス(単身赴任先の住宅、週末等を過ごすための住宅等)やご親族がお住まいになるための住宅(お申し込みご本人、配偶者の親または子供がお住まいになるための住宅)の場合もフラット35をご利用できます。

ただし、次の事項にご注意ください。

① 賃貸するための住宅にはご利用いただけません。
② 住宅金融支援機構の財形住宅融資と組み合わせてご利用いただくことはできません。
③ 原則として、住宅ローン控除はご利用いただけません。ただし、ご親族がお住まいになるための住宅の場合で、融資物件に居住される方が連帯債務者(親子リレー返済の後継者等)となるときは、この連帯債務者の方については、住宅ローン控除をご利用いただける場合があります。詳しくは最寄りの税務署にご確認ください。
④ 金融機関によっては取り扱っていない場合があります。

### Q 対象となる住宅の建設費・購入価額とはどのようなものですか？

**A** 建設される住宅の請負契約書に記載された請負金額(消費税を含みます。)や購入される住宅の売買契約書に記載された売買金額(消費税を含みます。)が、お借り入れの対象となります。

(注)併用住宅(店舗、事務所等を併せ持つ住宅)の場合は、住宅部分の割合に応じて建設費・購入価額を計算します。

①から⑫までの費用(いずれも消費税を含みます。)については、次のとおりその費用が分かる書類で確認できれば、対象となります。

対象となる住宅の費用	確認書類
① 設計費用、工事監理費用(住宅建設のみ)	請負(売買)契約書 又は 注文書・注文請書等
② 敷地の測量、整地のための費用(住宅建設のみ)	
③ 敷地内の既存家屋等の取り壊し、除却の費用(住宅建設のみ)	
④ 住宅への据え付け工事を伴う家具を購入する費用(住宅建設のみ)	
⑤ 新築住宅を購入する際の内装変更、設備設置のための工事費用(住宅購入のみ)	
⑥ 請負(売買)契約書に貼付された印紙代(お客さまご負担分)	請負(売買)契約書
⑦ 水道負担金(お支払い済みの場合は2年以内のものに限りします。)	申請書、請求書 又は 領収書等
⑧ 建築確認・中間検査・完了検査申請費用(住宅建設のみ) ※	
⑨ 住宅性能評価検査費用(住宅建設のみ) ※	
⑩ 適合証明検査費用 ※	
⑪ 長期優良住宅認定関係費用 ※ (注)	
⑫ 住宅省エネラベル適合性評価申請手数料 ※	

○カーテン、エアコン、照明器具等の費用で、建設される住宅の請負契約書や購入される住宅の売買契約書に含まれるものは対象となります。

○外構工事の費用は、その費用を要したことを証する請負契約書の提示があった場合は対象となります。

○※印の費用は、お申し込みご本人が直接申請先へお支払いした場合において、対象となります。

(注)長期優良住宅の認定に係る費用で、登録住宅性能評価機関への技術的審査依頼費用、所管行政庁への申請手数料が対象となります。

### Q 対象となる土地の購入費とはどのようなものですか？

**A** 住宅の建設と併せて購入した土地であればお借り入れの対象となります。  
ただし、次の事項にご注意ください。

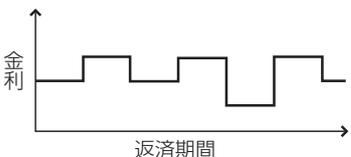
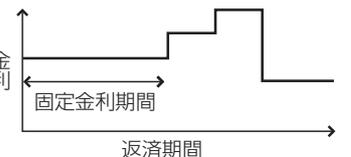
① 土地の購入日が、お申し込み日の前々年度の4月1日(平成22年度のお申し込みの場合、平成20年4月1日)以降であることが必要です。 ※ 土地の購入日とは、所有権移転登記日となります。 ※ 土地を購入済みの場合であっても、お借入額は土地の購入費と建設費の合計金額の100%までです。
② 土地の購入費のみに対するお借り入れはできません。
③ 土地の購入費に対するお借り入れのみ先に行うことはできません。建設費のお借り入れと同時にいきます。
④ 併用住宅(店舗、事務所等を併せ持つ住宅)の場合は、住宅部分の割合に応じて土地の購入費を計算します。

その他のQ&Aについては、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))の「よくある質問」をご覧ください。

# 住宅ローンの基礎知識

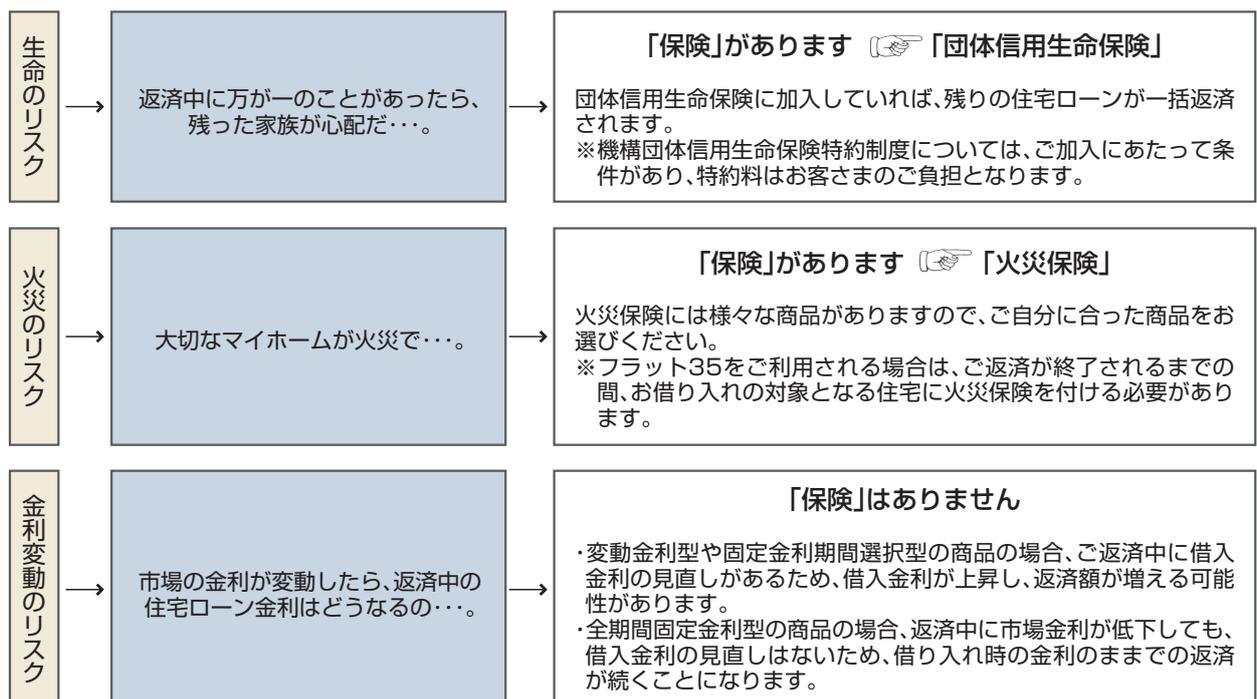
## 1 住宅ローンの金利タイプは？

代表的な金利タイプには、次の3つのタイプがあります。

	固定金利	変動金利	
	全期間固定金利型	変動金利型	固定金利期間選択型
特長	 <p>借入れたときの金利が全期間変わらないタイプ</p>	 <p>金融情勢の変化に伴い返済の途中でも定期的に金利が変動するタイプ</p>	 <p>「当初〇年間〇%」など、一定期間に固定金利が適用されるタイプ</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入れ後に市場金利が上昇しても借入れ時の金利による返済額は変更なし</li> <li>借入れ時に返済期間全体の返済額が確定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入れ後に金利が低下すると返済額が減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金利期間中は返済額を確定できる</li> <li>固定金利期間終了後に金利が低下すると返済額が減少</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入れ後に市場金利が低下しても返済額が変わらない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入れ後に金利が上昇すると返済額が増加</li> <li>借入れ時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい</li> <li>借入れ後に金利が急上昇した場合、未払利息が発生する可能性がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定金利期間終了後に金利が上昇すると返済額が増加</li> <li>借入れ時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい</li> </ul>

## 2 住宅ローンのリスクとは？

住宅ローンには次のようなリスクがあります。リスクに対する対応を考え、住宅ローンを選ぶことが大切です。



### 3 金利変動のリスクとは？

固定金利期間選択型や変動金利型の住宅ローンは、金利環境によって返済額が大きく変化します。

例：固定金利期間選択型（10年）を利用した場合

〔前提条件〕

- ・元利均等返済（ボーナス払いなし）、借入期間35年で2,500万円を借り入れ。
- ・借入金利は年4.05%（店頭表示金利）で、当初10年間は店頭表示金利から年1.85%引き下げた金利を適用。当初期間終了後は店頭表示金利から年0.4%引き下げた借入金利を適用。

【毎月の返済額】

金利環境	当初10年間	11年目以降		
		店頭表示金利上昇 (1.5%上昇)	店頭表示金利変化なし (上昇・下降なし)	店頭表示金利下降 (1.5%下降)
金利	年2.20% (当初4.05% - 1.85%)	年5.15% (当初4.05% + 1.5% - 0.4%)	年3.65% (当初4.05% - 0.4%)	年2.15% (当初4.05% - 1.5% - 0.4%)
返済額	85,404円	116,857円	100,184円	84,919円
当初10年間との差		+31,453円	+14,780円	▲485円

返済額がアップ

返済額がダウン

(注) 上表は仮定の金利であり、住宅金融支援機構が将来の金利を予測するものではありません。

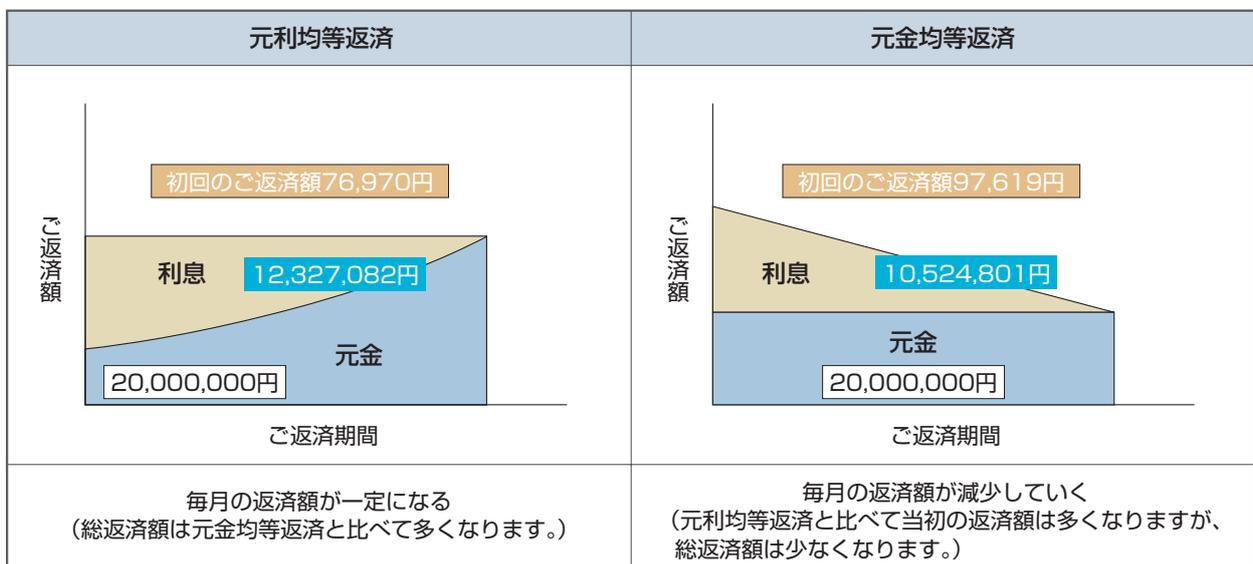
### 4 住宅ローンの返済方法

住宅ローンの返済方法は、元利均等返済と元金均等返済があります。

例：全期間固定金利型を利用した場合

〔前提条件〕

- ・借入期間35年で2,000万円を借り入れ。
- ・借入金利は年3%で、全期間固定。



(注) 住宅ローンの商品によっては、元金均等返済の設定がないものもあります。

# 住宅ローンの基礎知識

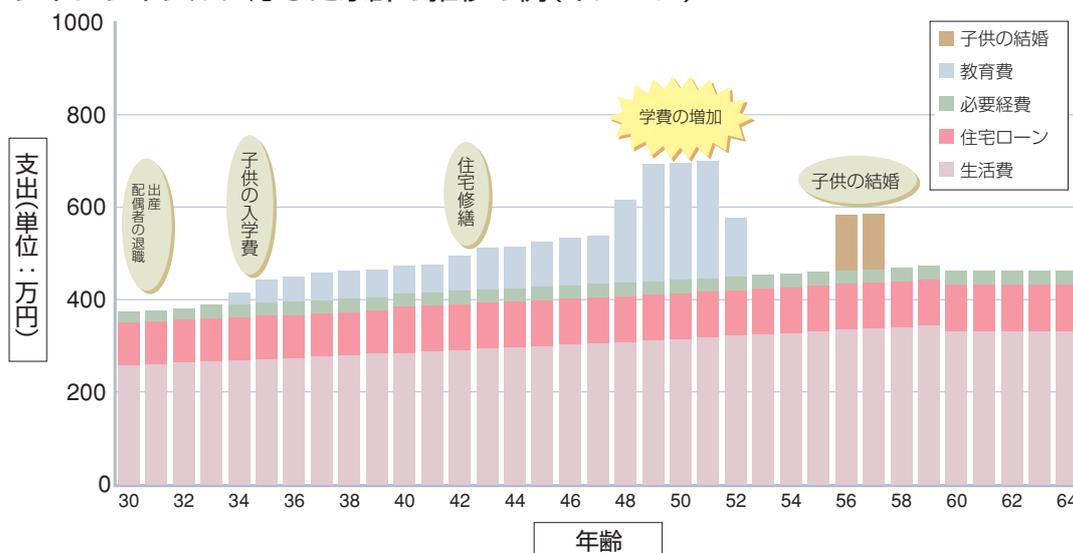
## 5 ライフプランと住宅資金計画

ライフプランは、それぞれの個人(ご家族)によって異なり、安心なライフプランを実現するためには、将来を見据え、計画的な支出計画を立てる必要があります。

住宅ローンを借りると、その金利や返済額ばかりに目を向けがちですが、長い返済期間を考えると、子供の教育資金の増加、住宅の修繕費などさまざまな出費があることや老後の生活のための貯蓄の必要性などを忘れてはいけません。

住宅ローンを選ぶ際には、後悔しないように将来のライフサイクルを見据えて、自分に合った住宅ローンを選ぶようにしましょう。

ライフサイクルに応じた家計の推移の例(イメージ)



## 6 住宅ローン利用時に必要な諸費用

住宅ローンを利用するときには、事務手数料、保証料、団体信用生命保険料のほか、様々な諸費用が必要です。

諸費用の種類	支払先	支払時期	備考
印紙税	税務署 ※住宅ローン契約書に印紙を貼付	住宅ローン契約締結時	税額は、借入額に応じて算出 ・500万円超1,000万円以下:1万円 ・1,000万円超5,000万円以下:2万円
事務手数料(融資手数料)	借入先金融機関 または保証会社	資金実行(資金受け取り)時	・定額手数料:3~5万円程度 ・定率手数料:借入額の2%程度 ※いずれもフラット35の場合の目安です。
保証料	保証会社	資金実行(資金受け取り)時	保証会社に住宅ローン返済の保証を依頼するための費用。借入額が2,000万円超40万円程度。フラット35のように、保証料が無料のものもある。
団体信用生命保険料 ※フラット35利用時は機構 団体信用生命保険特約料	借入先金融機関 ※フラット35の場合は 住宅金融支援機構	住宅ローン返済時(金利を含む場合) ※フラット35の場合は年払い	住宅ローン返済中に万一のことがあった場合に、住宅ローンが完済される保険。
火災保険料 地震保険料	損害保険会社	資金実行(資金受け取り)時	住宅ローンは、一般的に火災保険の加入が義務づけられている。地震・噴火・津波を原因とする火災等の損害の補償には、地震保険への加入が必要。
抵当権設定登記の登録免許税	法務局(登記所)	登記申請時	税額は借入額の0.4%(一定の要件に該当する住宅については0.1%)
抵当権設定のための司法書士報酬	司法書士	登記申請依頼時	法務局への登記申請を司法書士に依頼するときに支払う報酬。
物件検査手数料 ※フラット35利用時	適合証明機関	検査申請時	金額は適合証明機関により異なる。目安として新築住宅(戸建)で2~3万円、中古住宅(戸建)で4~6万円程度。

(注)住宅取得には、上記の他に、不動産取得税等の税金や不動産仲介手数料、引っ越し代などが必要です。

# 【フラット35】商品情報サイト・住まいのお役立ち情報サイトのご案内

## フラット35サイトは【フラット35】の情報満載！



アクセスはこちら

フラット35

検索

[www.flat35.com](http://www.flat35.com)

住宅金融支援機構では、フラット35サイト以外にも以下の住まいのお役立ち情報サイトをご用意しています。

 「住まっぷ(じゅうまっぷ)」のご案内

「住まっぷ～住宅なんでも情報まっぷ～」は、皆様の住まいづくりを応援します。資金計画をはじめ、住まいの契約・性能・税金など、お役立ち情報が満載です。

アクセスはこちら  
[www.jhf.go.jp/jumap](http://www.jhf.go.jp/jumap)

- 次の内容が掲載されています。
- ◎住宅ローンの基本・住宅ローン入門ガイド
  - ◎住宅選びから入居までのステップ
  - ◎住宅ローンシミュレーション
  - ◎住まいの技術情報 など

 メールマガジン  
最新金利・住宅取得に役立つ情報

メールマガジンのご案内

機構ではお役立ち情報満載の2種類のメールマガジンを配信しています。

会員登録はこちら  
[www.jhf.go.jp/mailmag](http://www.jhf.go.jp/mailmag)

- 次の内容をパソコンや携帯電話に情報提供します。
- ◎フラット35の最新金利
  - ◎融資制度に関する情報
  - ◎セミナーの情報
  - ◎住まいづくりに関するさまざまな情報 など
- ※携帯電話からの登録はできませんのでご注意ください。



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

## 住宅金融支援機構 お客様コールセンター

お気軽にお電話ください。土・日も営業しています。

営業時間 毎日 9:00~17:00 (祝日、年末年始を除く)



ナビダイヤル

ハロー フラット35

**0570-0860-35**

一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。

ご利用いただけない場合 (IP電話、PHS、海外からの国際電話など) は、次の番号におかけください。

**TEL 048-615-0420**