

1

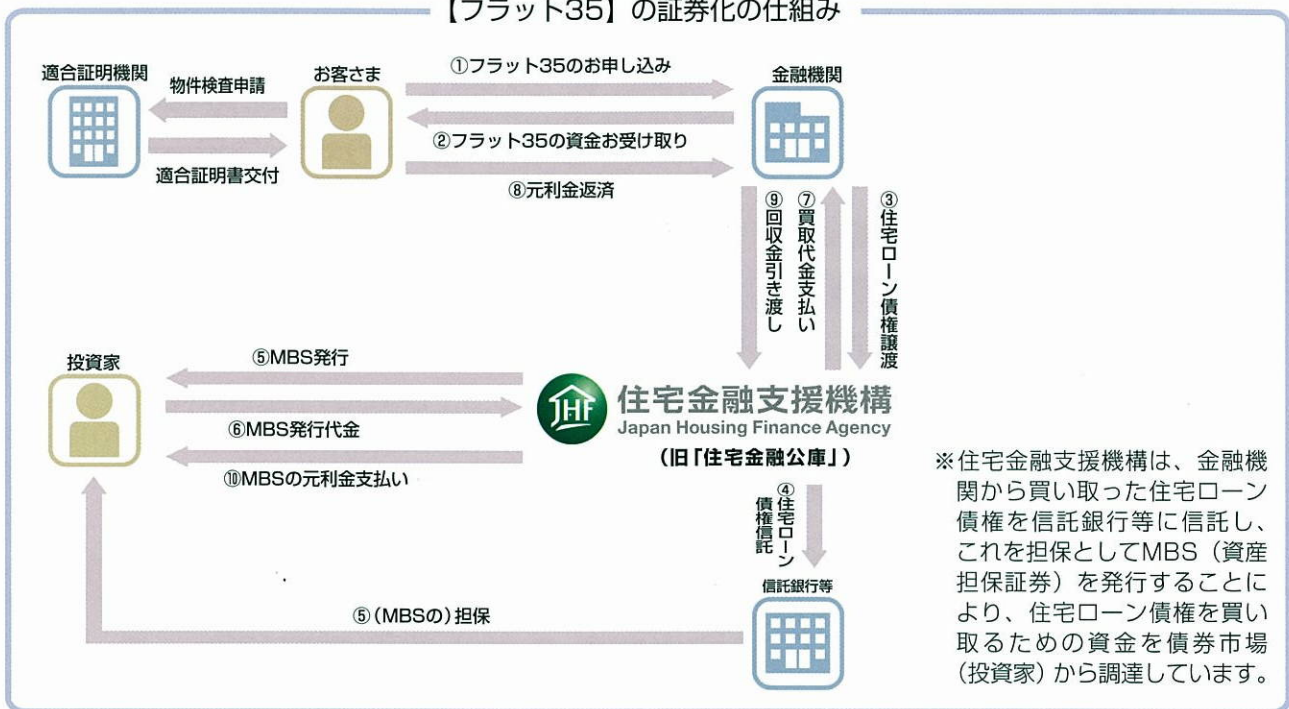
【フラット35】とは？

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。

フラット35は、「金利が変わらない安心」で、大切なマイホームの取得をサポートします。

【フラット35】の証券化の仕組み



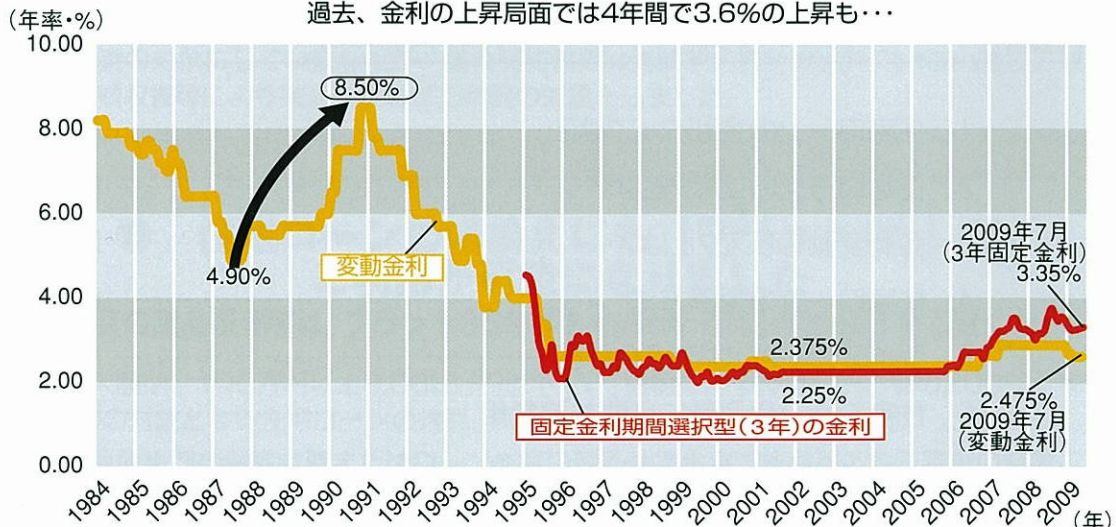
証券化後もご契約内容はそのままです

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、変動金利は昭和59年以降、固定金利期間選択型（3年）の金利は平成7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。

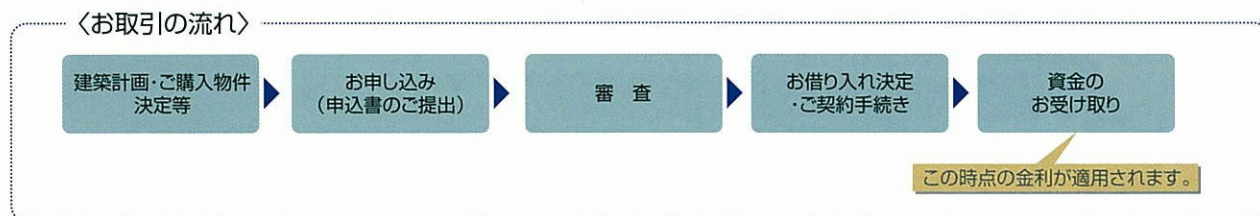
【フラット35】には、大きく分けて次の4つのメリットがあります。

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低い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高い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

※ 借換えの場合を除いています。借換融資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21年8月1日現在

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ●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歳以上の方も申し込みいただけます。) ●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 ●年収に占めるすべてのお借入れ* (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もできます。6ページをご覧ください。) <table border="1" data-bbox="363 436 1109 488"> <tr> <td>年収 基準</td> <td>400万円未満 30%以下</td> <td>400万円以上 35%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※すべてのお借入れとは、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や商品の分割払いによる購入を含みます。)等のお借入れをいいます。 ●お借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(13ページをご覧ください。) <p>(注) 年収については、原則として、お申し込み年度の前年(平成21年度においては平成20年1月~12月)の収入で審査します。</p>	年収 基準	400万円未満 30%以下	400万円以上 35%以下	
年収 基準	400万円未満 30%以下	400万円以上 35%以下			
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ●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、14ページをご覧ください。) <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>				
お借入れの対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の床面積*¹が、以下の住宅 <table border="1" data-bbox="363 766 1109 817"> <tr> <td>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合*²</td> <td>70m²以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅(マンション等)の場合</td> <td>30m²以上</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※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戸以上の住宅を上を重ねる建て方のこと。 ●敷地面積の要件はありません。 ●建設費(住宅の建設に併せて取得した土地の購入費を含めることができます。)または購入価額が1億円以下(消費税を含みます。) ●住宅の耐久性等について、住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅 	一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合* ²	70m ² 以上	共同住宅(マンション等)の場合	30m ² 以上
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合* ²	70m ² 以上				
共同住宅(マンション等)の場合	30m ² 以上				
お借入額	<ul style="list-style-type: none"> ●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 				
お借入期間	<ul style="list-style-type: none"> ●次の①または②のいずれか短い年数(1年単位) ①15年以上35年以内(お申し込みご本人または連帯債務者がお申し込み時に満60歳以上の場合は10年以上) ②「80歳」-「お申し込み時の年齢(1歳未満切り上げ)」 <p>(注) 20年以下のお借入期間を選択された場合、ご返済の途中で借入期間を2年以上に変更することは原則としてできません。</p>				
お借入金利	<ul style="list-style-type: none"> ●全期間固定金利 ●お借入期間(20年以下・21年以上)に応じて、お借入金利*^{1,2}が異なります。*³ ※1 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。 ※2 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。 ※3 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>(注) 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。</p>				
ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> ●元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い 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。 				
担保	<ul style="list-style-type: none"> ●お借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。 <p>(注) 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。</p>				
保証人	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 				
団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> ●機構団体信用生命保険制度にご加入いただけます(11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。 <p>(注) 特約料は、お客さまのご負担となります。</p>				
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> ●ご返済を終了するまでの間、お借入れの対象となる住宅に、住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険を付けていただきます。 ●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。 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。 <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>				
融資手数料・物件検査手数料	<ul style="list-style-type: none"> ●融資手数料*^{1,2}は取扱金融機関によって異なります。 ●物件検査手数料*²は検査機関または適合証明技術者によって異なります。 ※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。 				
保証料・繰上返済手数料	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 				

取扱金融機関の融資審査またはローンを買い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。

親子リレー返済について

● 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。

● 親子リレー返済の後継者の要件（次の①から③のすべてにあてはまる方）

- | |
|--|
| 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 |

収入の合算

● 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のすべて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。

- | |
|--|
| 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
※ご親族がお住まいになるための住宅（14ページをご覧ください。）の場合は、お借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。
※セカンドハウス・ご親族がお住まいになるための住宅（14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はありません。
※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。 |
| ④ 連帯債務者になることができる方 |

● 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

- 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。

● 収入合算した場合のお借入期間

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 |

※ 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。

敷地が借地の場合について

● 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、取扱金融機関へ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、取扱金融機関へお問い合わせください。

● 担保

原則として敷地に抵当権を設定していただけます。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けます。

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けます。

● お借入期間

- | |
|--|
| 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。 |

● 借地権取得費のお借入れ

次の①から④までの借地権取得費が、お借入れの対象となります。

- | |
|--------|
| ① 権利金 |
| ② 保証金 |
| ③ 敷金 |
| ④ 前払賃料 |

※ お借入額は借地権取得費と建設費の合計の100%までです。

※ 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対価のお支払いを確認できることが条件となります。

※ 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けます。

※ 名義書換料及び承諾料は、お借入れの対象になりません。