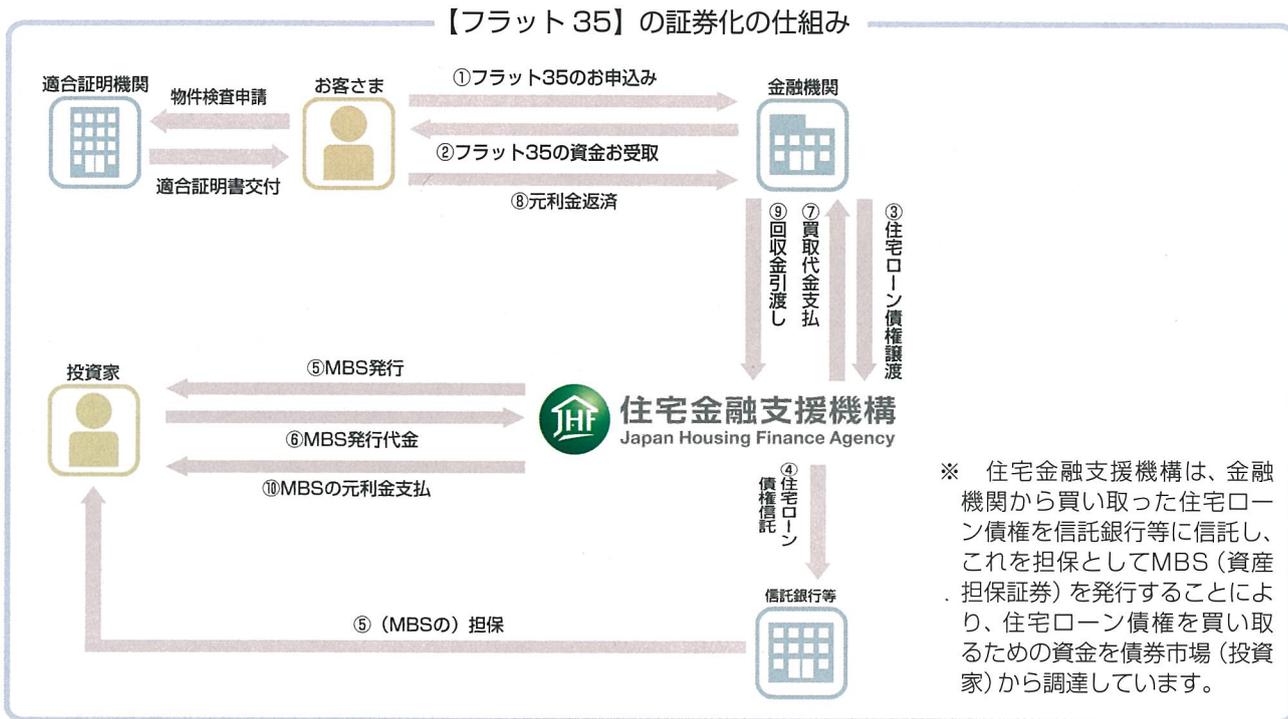


# 1

## 【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、資金のお受取時にご返済終了までのお借入金利と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。



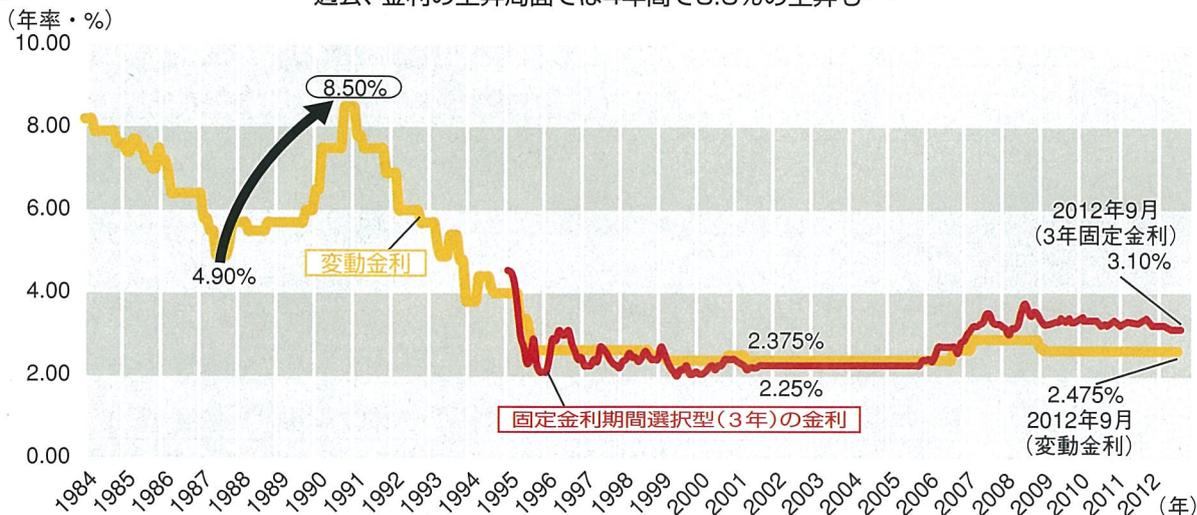
証券化後もご契約内容はそのままです。

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。

ご返済に関するお手続き等は、引き続きお申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

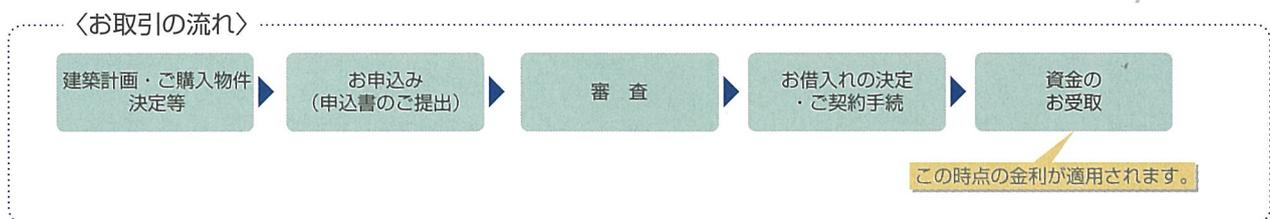
※ このグラフは、住宅金融支援機構が各種資料を基に独自にまとめたものであり、将来の金利予測を行うものではありません。

【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 ずっと固定金利の安心

資金のお受取時（下図をご参照ください。）にご返済終了までのお借入金利と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、資金お受取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、資金お受取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、【フラット50】、【フラット35】リフォームパック、中古住宅特例融資及び機構住みかえ支援ローン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24年11月1日現在

お申込みいただける方	<ul style="list-style-type: none"> <li>●お申込時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済(6ページをご覧ください。))を利用される場合は、満70歳以上の方もお申込みいただけます。</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>●年収に占める全体的なお借入れ* (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="359 414 1093 465"> <tr> <td>年収基準</td> <td>400万円未満</td> <td>400万円以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 全体的なお借入れとは、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、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。))等のお借入れをいいます(収入合算者の分を含みます。))。</li> <li>●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、お申込みご本人が共有持分を持つこと等の要件があります(18ページをご覧ください。))。</li> </ul> <p>(注1) 年収については、原則として、お申込年度の前年(平成24年度においては平成23年1月~12月)の収入となります。 (注2) お申込みされる方は、連帯債務者になる方を含めて2名までとする必要があります。</p>	年収基準	400万円未満	400万円以上		30%以下	35%以下
年収基準	400万円未満	400万円以上					
	30%以下	35%以下					
資金用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>●お申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、17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利用できません。</p>						
お借入れの対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <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>●住宅の床面積**1が、以下の住宅であること。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="359 761 1093 813"> <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>70㎡以上</td> </tr> <tr> <td>共同建ての住宅(マンション等)の場合</td> <td>30㎡以上</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※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。</li> <li>※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。</li> <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>●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**2	70㎡以上	共同建ての住宅(マンション等)の場合	30㎡以上		
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合**2	70㎡以上						
共同建ての住宅(マンション等)の場合	30㎡以上						
お借入額	<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(非住宅部分に関するものを除きます。))の90%以内</li> </ul>						
お借入期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>●15年(ただし、お申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)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> <li>①「80歳」-「お申込時の年齢**1,2(1年未満切上げ)」</li> <li>※1 年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申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。</li> <li>※2 親子リレー返済(6ページをご覧ください。))を利用される場合は、後継者の方が収入合算者となるかどうかにかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。</li> <li>②35年</li> </ul> <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>						
お借入金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全期間固定金利**1</li> <li>●お借入期間(20年以下・21年以上)に応じて、お借入金利**2,3が異なります。*4</li> <li>※1 一定期間金利を引き下げる【フラット35】Sがあります(11ページをご覧ください。))。</li> <li>※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サイトでご案内しています。</li> <li>※3 お申込時ではなく、資金のお受取時の金利が適用されます。 なお、資金のお受取日は、取扱金融機関が定める日となります。</li> <li>※4 取扱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。</li> </ul>						
ご返済方法	<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>						
担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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けます。</li> </ul> <p>(注) 抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬等)はお客様のご負担となります。</p>						
保証人	<ul style="list-style-type: none"> <li>●必要ありません。</li> </ul>						
団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>●機構団体信用生命保険特約制度へのご加入をお勧めしています(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、お客様のご負担となります。また、お客様の健康状態によっては、ご加入できない場合があります。</p>						
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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、火災保険(任意の保険会社の火災保険または法律の規定による火災共済をいいます。以下同じ。))を付けていただけます。</li> <li>●保険金額は、お借入額以上*とし、建物の火災による損害を補償対象としていただけます。</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>●敷地に抵当権を設定する場合の保険期間、火災保険料の払込方法及び質権の取扱い、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を長期一括払いにした火災保険を付けていただき、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けます。</li> </ul> <p>(注) 火災保険料は、お客様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利用できません。</p>						
融資手数料・物件検査手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>●融資手数料**1,2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**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。</li> <li>※1 融資手数料は、取扱金融機関の店頭及びフラット35サイトでご案内しています。</li> <li>※2 融資手数料・物件検査手数料は、お客様のご負担となります。</li> </ul>						
保証料・繰上返済手数料	<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>						
<p>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、お客様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。</p>							

<p>親子リレー返済について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 次の全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込みいただくことができます。 また、お申込みご本人の年齢にかかわらず、後継者のお申込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までの全ての要件にあてはまる方)</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td>① お申込みご本人の子・孫等(お申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 お申込時の年齢が満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>	① お申込みご本人の子・孫等(お申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 お申込時の年齢が満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 お申込みご本人の子・孫等(お申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 お申込時の年齢が満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までの全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。</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td>① お申込みご本人の親、子、配偶者等</td> </tr> <tr> <td>② お申込時の年齢が満70歳未満の方</td> </tr> <tr> <td>③ お申込みご本人と同居される方</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ ご親族がお住まいになるための住宅(17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。</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(17ページをご覧ください。)の場合は、お申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この要件は必要ありません。ただし、取扱金融機関によって取扱いが異なる場合があります。</li> </ul> <table border="1"> <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> <ul style="list-style-type: none"> <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】の①参照)。</li> <li>● 収入合算した場合のお借入期間の上限 ※ 親子リレー返済を利用される場合は、下記にかかわらず後継者の年齢を基に計算します。</li> </ul> <table border="1"> <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込時の年齢(1歳未満切上げ)」</td> </tr> <tr> <td>① お申込みご本人</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> <p>【例】 お申込みご本人(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</p> <table border="1"> <tr> <td>① 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>② 合算額を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、お申込みご本人の年齢(31歳(1歳未満切上げ))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>	① お申込みご本人の親、子、配偶者等	② お申込時の年齢が満70歳未満の方	③ お申込みご本人と同居される方	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。)	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込時の年齢(1歳未満切上げ)」	① お申込みご本人	② 合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者	① 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。	② 合算額を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、お申込みご本人の年齢(31歳(1歳未満切上げ))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。
① お申込みご本人の親、子、配偶者等										
② お申込時の年齢が満70歳未満の方										
③ お申込みご本人と同居される方										
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。)										
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込時の年齢(1歳未満切上げ)」										
① お申込みご本人										
② 合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者										
① 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。										
② 合算額を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、お申込みご本人の年齢(31歳(1歳未満切上げ))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。										
<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。 ※ 地主がお申込みご本人の配偶者または直系親族の場合には、敷地に抵当権を設定していただきます。 ※ 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</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td>① 普通借地権の場合 通常のお借入期間と同様の取扱いとなります。</td> </tr> <tr> <td>② 定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>● お借入れの対象となる借地権取得費 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。</li> </ul> <table border="1"> <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90%までです。</li> <li>※ 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を確認できることが条件になります。</li> <li>※ 保証金、敷金または前払賃料の場合は、上記の担保設定に加え、原則として、こ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、お借入れの対象になりません。</li> </ul>	① 普通借地権の場合 通常のお借入期間と同様の取扱いとなります。	② 定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合 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取扱いとなります。										
② 定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合 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										