

長期固定金利住宅ローン 【フラット35】

民間と
提携

中古住宅編



(社) 全日本不動産協会



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

【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供している長期固定金利住宅ローンです
(商品名は取扱金融機関によって異なる場合があります。)

メリット1 金利変動がないから安心

フラット35は長期固定金利住宅ローン(最長35年)です。資金のお受取り時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定します。

※返済期間については、お申込みされる方の年齢により35年までお借入れできない場合があります。
金利変動がないため、将来、世の中の住宅ローン金利が上がっても、ご利用中の金利は上がりませんので安心です。
逆に、将来、世の中の住宅ローン金利が下がった場合でも、資金のお受取り時の金利(その時点において相対的に高い金利)でのご返済が続くことになります。

メリット2 保証料0円、繰上返済手数料0円

初期費用がお得です。住宅ローンで通常必要となる保証料がかかりません。保証人も必要ありません。

※融資手数料、物件検査手数料、火災保険料等が別途必要となりお客様のご負担となります。
ご返済中の費用もお得です。ご返済中に繰上返済や返済条件の変更を行う際も、手数料は一切いただきません。
※一部繰上返済する場合、返済できる額は100万円からとなります。繰上返済日は毎月の返済日となります。

メリット3 機構の技術基準で、住まいづくりを応援

フラット35をご利用される場合、住宅の断熱・耐久性などについて、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きます。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。

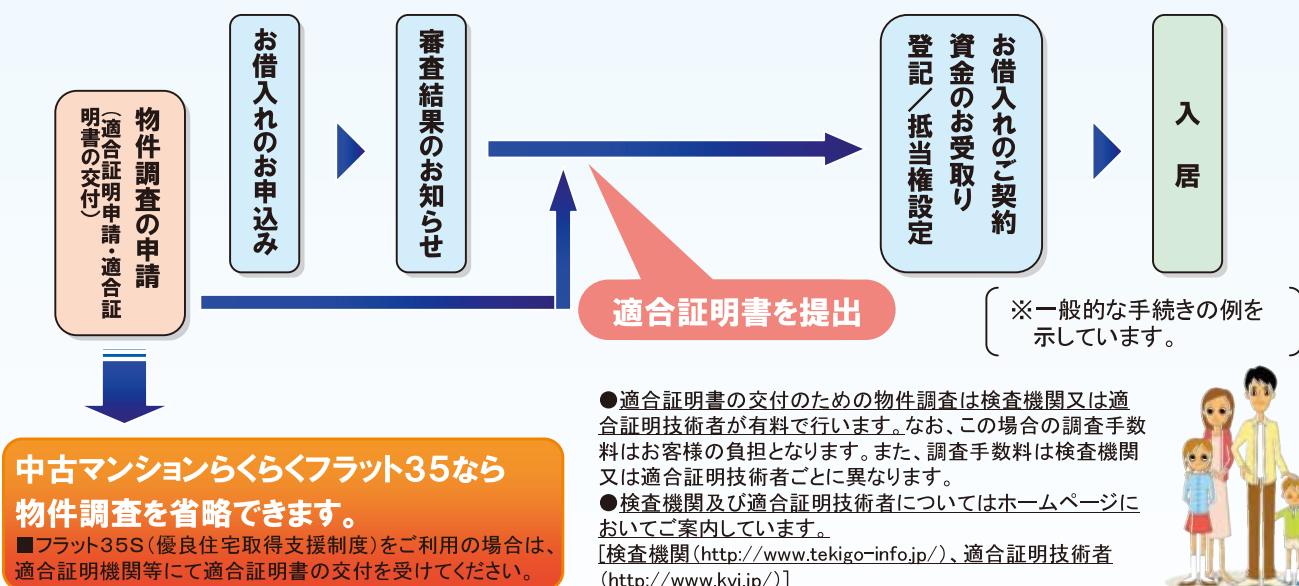
※物件検査に当たっては、手数料が必要で、検査手数料はお客様のご負担となります。

メリット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の相談に応じます。お客様のご事情に合った返済方法の変更をご提案しています。また、お客様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、さらに3大疾病保障付機構団体信用生命保険もご用意しています。

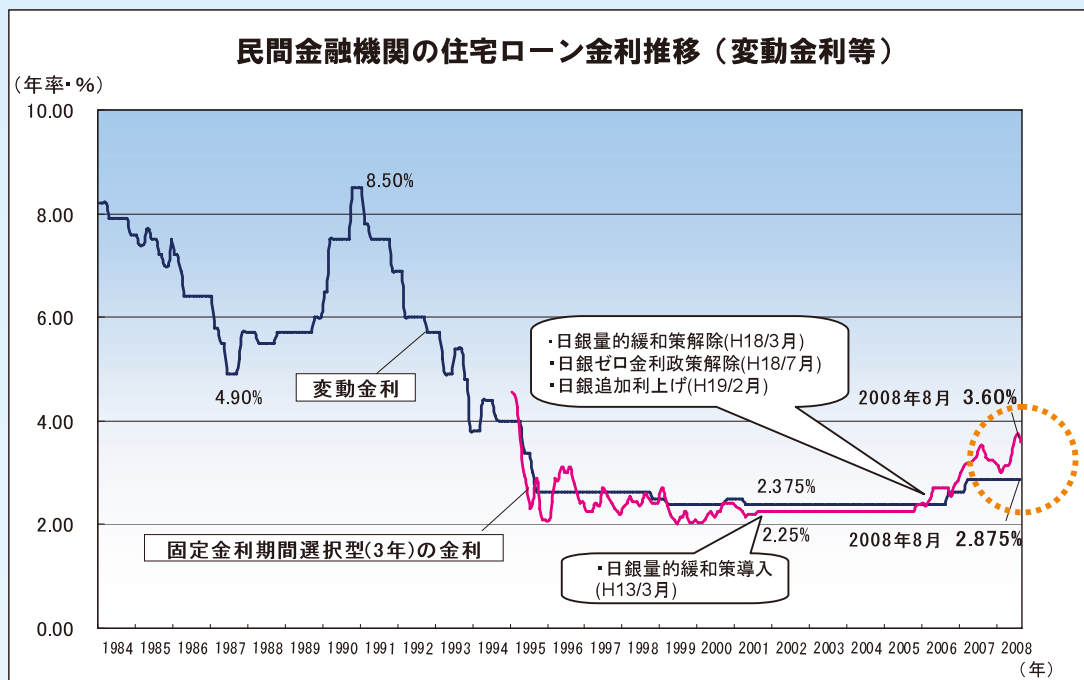
※機構団体信用生命保険または3大疾病保障付機構団体信用生命保険の特約料は、お客様のご負担となります。

【フラット35】お手続きの流れ(中古住宅購入の場合)

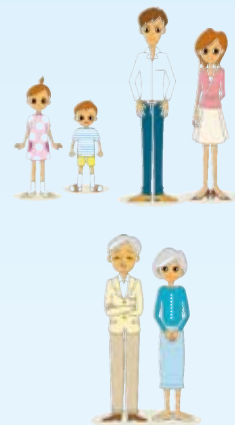


最近の金利動向と今後の予測

●固定金利期間選択型(3年固定型)の店頭表示金利は、平成17年秋以降、約1.35%上昇

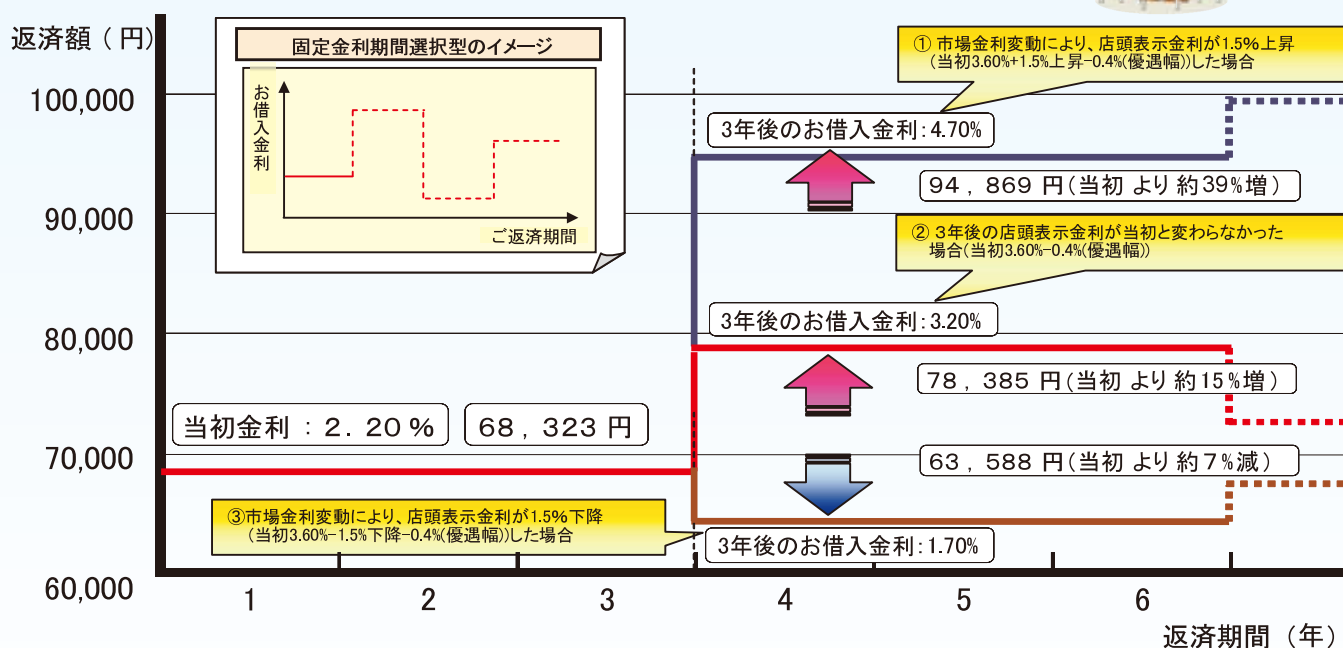


※主要都市銀行における金利を掲載。なお、変動金利は1984年以降、固定金利期間選択型(3年)の金利は1995年以降のデータを掲載。



金利変動リスクー金利変動に伴う返済額の変化ー

〔前提条件〕・固定金利期間選択型(3年)、元利均等返済、返済期間35年で2,000万円を借り入れ。
店頭表示金利(当初3年間)は3.60%
・当初3年間は、店頭表示金利から1.40%優遇した金利を適用、当初期間終了後は店頭表示金利から0.4%優遇した金利を適用



※ お借入金利は仮定のものであり、将来の金利を予測、約束するものではありません

フラット35（買取型）商品概要

ご利用いただける方	・お申込み時の年齢が満70歳未満の方（親子リレー返済利用の場合は満70歳以上でも可） ・安定した収入がある方 ・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 ・年収に占める全ての借入れの年間合計返済額（フラット35を含む）の割合が下の表に定める基準を満たしている方 <table><tr><td>年収</td><td>400万円未満</td><td>400万円以上</td></tr><tr><td>基準</td><td>30%以下</td><td>35%以下</td></tr></table> ・収入を合算(合算者の年収全額まで可)することもできます(合算者の年齢により借入期間が短くなる場合があります。) ・住宅及びその敷地を共有する場合は、お申込み本人の共有持分を有すること等の要件があります。	年収	400万円未満	400万円以上	基準	30%以下	35%以下	借入期間	・次のいずれかの短い年数 ①15年以上35年以内（お申込み人(連帯債務者を含む)が60歳以上の場合は10年以上） ②「80歳」から「お申込み時の年齢(1歳未満切り上げ)」を差し引いた年数
年収	400万円未満	400万円以上							
基準	30%以下	35%以下							
		借入金利	・全期間固定金利（資金受取り時の金利が適用） なお、借入期間（「～20年」、「21年～35年」の2区分）に応じて借入金利が変わります。						
		担保	・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一順位の抵当権を設定していただきます。 (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。)						
		団体信用生命保険	・原則として機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただきます。 (特約料はお客様のご負担となります。)						
		火災保険料	・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を付けていただきます(火災保険はお客様のご負担となります。)						
		融資手数料等	・融資手数料は取扱金融機関によって異なります。 ・物件検査手数料は適合証明機関によって異なります。						
※取扱金融機関の審査またはローンを買い取る住宅金融支援機構の審査によっては、ローン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。									
※商品の詳しい内容等については、取扱金融機関、機構ホームページまたはパンフレットをご参照ください。									
資金の使いみち	・ご本人がお住まいになる住宅(新築住宅に限らず中古住宅もご利用できますが、リフォーム、借換えはご利用できません。) ・ご親族がお住まいになるための住宅や、セカンドハウスとしてもご利用できます。								
融資の対象となる住宅	・一戸建て等の住宅の場合：床面積70㎡以上 ・マンションの場合：床面積30㎡以上 ・敷地面積の要件はありません。 ・建設費（2年以内に、住宅建設のために取得した土地の購入費も対象となります。）または購入価額が1億円以下（消費税を含む）								
融資額	・建設費または購入価額（消費税を含む）の90%以内で100万円～8,000万円(1万円単位)								

どんな住まい？フラット35住宅

●住宅金融支援機構ではフラット35をご利用いただくにあたり、機構において技術基準を定め、物件調査を受けていただいております。

中古マンション

調査項目の概要

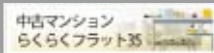
- 共用部分の劣化状況
- 耐震性※
- 管理規約
- 長期修繕計画

など

中古マンションらくらくフラット35なら
物件調査を省略できます。

■フラット35S（優良住宅取得支援制度）をご利用の場合は、適合証明機関等にて適合証明書の交付を受けてください。

www.flat35.comで検索してください



中古マンションらくらくフラット35の手続き

対象マンションを機構ホームページ
（www.flat35.com）で検索

適合証明省略に関する申出書を印刷

適合証明書の代わりに適合証明省略に関する申出書を金融機関へ提出

中古一戸建て等

調査項目の概要

- 構造（耐久性を含む）
- 劣化状況
- 耐震性※

など

※建築確認日が昭和56年5月31日（建築確認日を確認できない場合にあっては、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）以前の住宅は、耐震評価基準等に適合していることを確認します。

フラット35は様々なニーズに対応

いろいろな居住形態に対応

自分の子供
(親)のために
家を買いたい

親族居住用で
お申込み可能

週末を過ごす
ためにもう1
軒欲しい

セカンドハウスで
お申込み可能

今は東京の
社宅。でも将
来は関西に
住みたい。

セカンドハウスで
お申込み可能

夫が単身赴
任で、妻と子
供は新居に
住みたい。

通常のお申し込みでOK

いろんな住宅建設地に対応

買戻権付
は？

都市再生機構(同機構から宅
地等を譲り受けた民間事業
者を含む。)又は一部の地方
公共団体等が買戻権を設定
している土地は、お借り入れ
の対象となります。

市街化調整
区域内は？

フラット35の適合証明
書を取得していれば、
お借り入れの対象とな
ります。

借地は？

普通借地権、定期借地
権及び建物譲渡特約付
借地権いずれの場合も、
一定の要件を満たせば
ご利用いただけます。



(ご注意) 一部の金融機関では取り扱っていない場合がありますのでご注意ください。

制度変更のお知らせ(中古マンション編)

- 適合証明手続きが省略できる「中古マンションらくらくフラット35」について対象をひろげました。
- 平成20年度より適合証明の劣化状況の確認項目を以下のとおり簡素化しました。

- 共用部分及び専有部分を検査
- 検査対象はひび割れ・欠損、鉄筋露出、給排水設備の漏水、換気設備の作動不良の有無など



- 共用部分のみを検査
- 躯体の検査対象は鉄筋露出の有無のみ

※適合証明の技術基準など詳細は「フラット35サイト(www.flat35.com)」にてご確認ください。

制度変更のお知らせ(中古一戸建て等編)

- 基礎の高さは原則として40cm以上です。ただし、築後10年を経過した住宅で、床下空間に腐朽・蟻害等がない場合は、基礎の高さは30cm以上とします。(現行はすべて40cm以上)

※基礎の高さの基準は、住宅の主要構造部が耐火構造の場合及び準耐火構造の住宅(省令準耐火を含む。)の場合は適用されません。



(社) 全日本不動産協会

www.zennichi.or.jp



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

www.flat35.com



ハローフラット35
0570-0860-35

○ご利用いただけない場合(IP電話、PHSなど)は、048(615)0420までおかけ直してください。
○営業時間/9:00~17:00、土曜・日曜も電話相談を行っています(祝日・年末年始を除く)。

H20.9作成