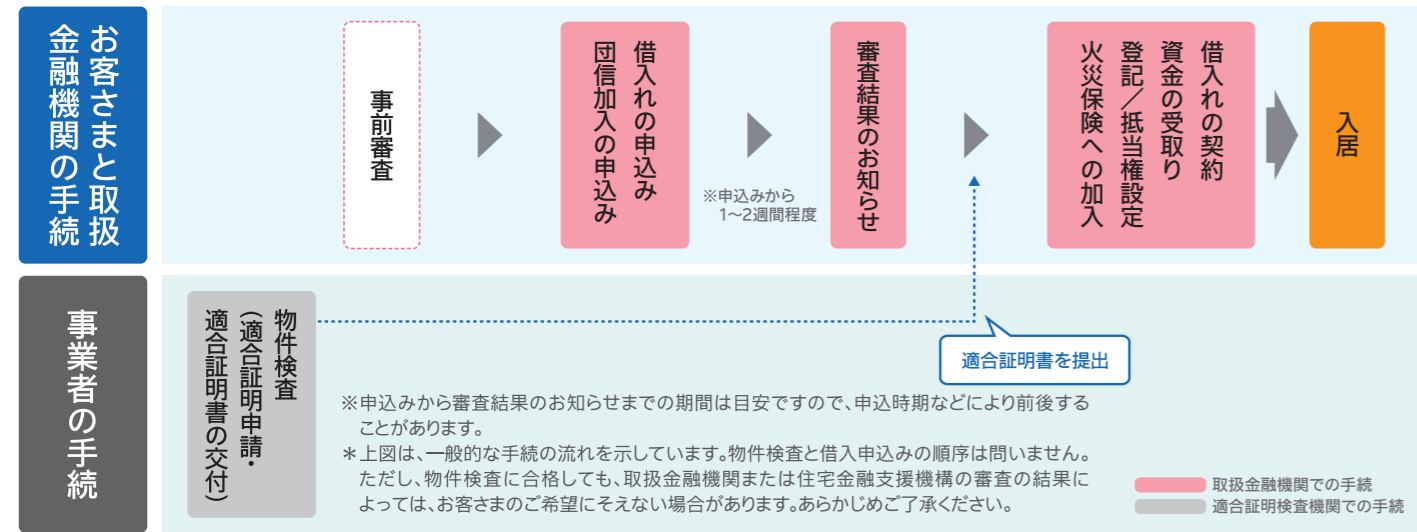
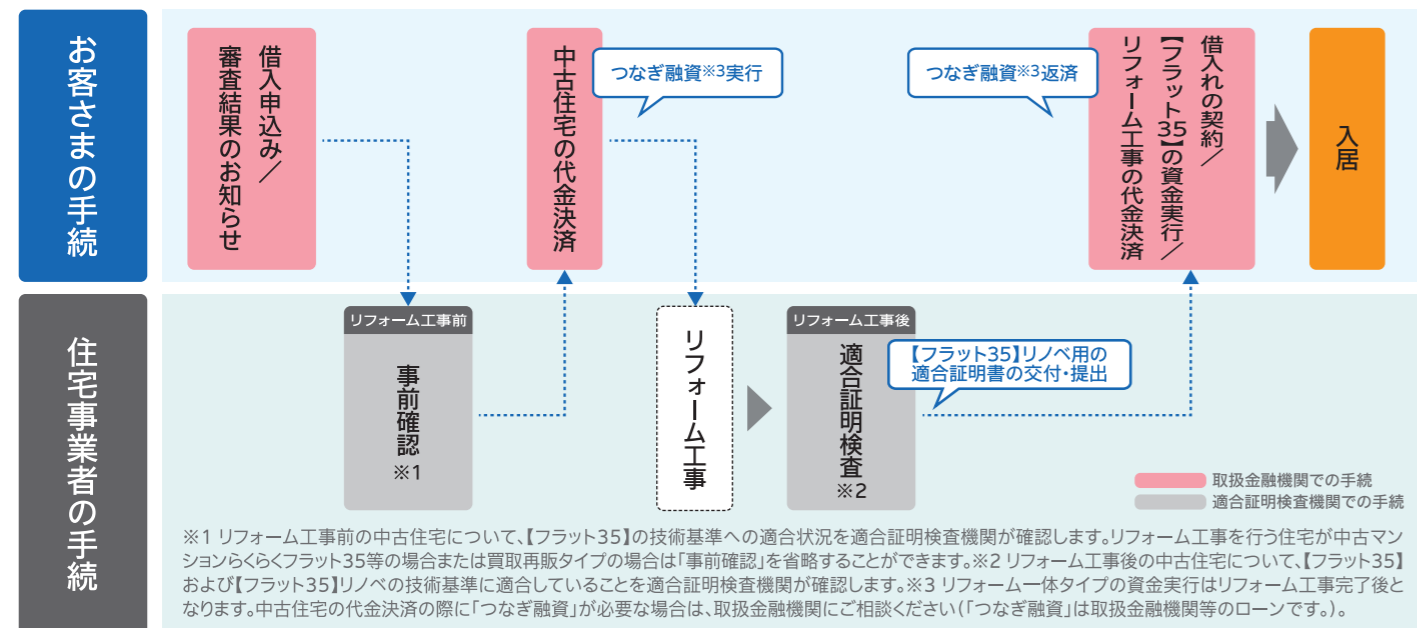


# 【フラット35】の手続の流れ

## 中古住宅購入の場合の手続の流れ



## 中古住宅購入+リフォームの場合の手続の流れ 【フラット35】リノベ



(注) 上図は、一般的な手続の流れを示しています。  
(注) 借入申込先は、【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)の取扱金融機関となります。

### 《借入れに当たっての注意事項》

【フラット35】●民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は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(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資率とは、建設費または購入価額に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。●借入期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)、加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利が異なります。借入金利は取扱金融機関により異なります。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●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、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、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。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅について、火災保険(損害保険会社の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。

【リ・バース60】■生活資金にはご利用いただけません。■投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。また、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。■お申込前に金融機関担当者からお客さまに注意事項をご説明させていただきます。■融資対象住宅および土地に対して、金融機関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。■ご融資に伴い発生する諸費用はお客さまの負担となります。諸費用の具体的な内容、金額等は金融機関により異なる場合があります。

■【リ・バース60】の返済期間と一般的な住宅ローン(元利均等返済)の返済期間が同じ場合は、金利が同じでも【リ・バース60】の方が総返済額(元金+利息)が多くなります。

■【リ・バース60】のお借入れには、金融機関および住宅金融支援機構の審査があります。審査結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。■担保物件を売却する場合で、売却代金が当該物件の当初取得価格を上回ったときは、売却益分について、譲渡所得が発生し、所得税等が課税される可能性があります。詳しくは、税務署や税理士にご相談ください。■お申込みは、取扱金融機関となります。■金利、利用条件等は取扱金融機関により異なるため、商品の詳細は取扱金融機関にお問い合わせください。(2022年7月作成)

# これで納得! 【フラット35】を活用した 中古住宅購入

中古住宅  
購入時は  
必読!

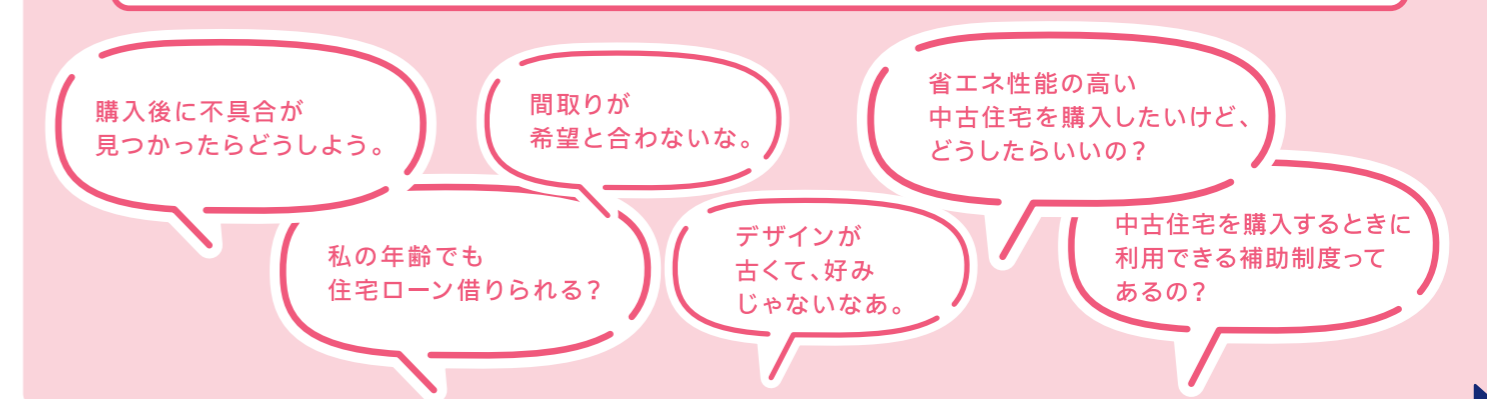
ずっと固定金利の安心  
**【フラット35】**

どうしたら、さまざまな不安や不満を克服して、納得のいく中古住宅購入ができるのだろうか?  
これを読めば、あなたの中古住宅購入検討時のお悩みが解決できるかも。

## 中古住宅には、魅力やメリットがいっぱい。



## ただし、新築に比べて中古住宅購入検討時には不満や不安も



## 中古住宅購入検討時のお悩みをサポートする【フラット35】! 気になる方は、中面へ。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション  
お客さまの体験談等はこちら



フラット35 検索 <https://www.flat35.com>

お電話でのお問合せ (お客さまコールセンター) **0120-0860-35** 通話無料  
お気軽にお電話ください。土日も営業しています(祝日、年末年始を除く)。営業時間 9:00~17:00

国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。  
Tel 048-615-0420(通話料金が掛かります。)

【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

# 中古住宅購入の際の、 こんなギモンにお答えします。

カーボンニュートラルの実現や中古住宅流通促進を支援するため、  
国や機構には、多くの制度やメニューがあります。  
これらの制度やメニューを通じて、納得の中古住宅購入を応援します。



**ケース1**

**建物の構造耐力の  
基準は満たしているか？  
不具合がないか？  
知識がないから判断できない。**

ヒントはこちら **A B 1 2**

**ケース2**

**省エネ性能の高い  
中古住宅を選ぶには  
どうしたら良い？**

ヒントはこちら **A 1**

**ケース3**

**購入予定の中古住宅の  
耐震性能や省エネ性能を、  
アップさせたい！**

ヒントはこちら **C D 4**

**ケース4**

**地方公共団体の  
住宅取得に関する  
補助制度って、  
どうやって調べられる？**

ヒントはこちら **C 3**

**ケース5**

**60歳から  
利用できる  
住宅ローンってあるの？**

ヒントはこちら **5**

## 納得の中古住宅取得をサポートする各種制度等

### A 中古住宅の性能を知る制度

#### a. 既存住宅性能表示制度

国土交通大臣が登録した第三者機関である登録住宅性能評価機関の評価員が検査・評価を行う制度です。評価結果は、現況検査・評価書に示されます。既存住宅の住宅性能表示制度は、既存住宅売買の当事者間で物件情報を共有化されます。

#### b. 中古マンションらくらくフラット35

住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることが確認された中古マンションです。該当マンションは、機構ホームページ上にある中古マンションらくらくフラット35検索ページで検索することができます。

関連するメニュー **1**

### B 中古住宅の各種制度 (維持保全にかかるもの)

#### a. インスペクション実施住宅

既存住宅状況調査<sup>※1</sup>を受けた住宅のことです。劣化事象がない住宅、著しい蟻害、腐朽等がない住宅又は構造耐力上問題のない住宅は、【フラット35】維持保全型の対象です。

#### b. 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅

既存住宅瑕疵保険<sup>※2</sup>が付保された住宅のことです。

建築士等の技術者が調査することで、中古住宅の維持保全状況が明らかになっている住宅であれば…

#### c. 安心R住宅

耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅のことです。

※1 既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。  
※2 既存住宅瑕疵保険は中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。後日、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産した場合は買主)に支払われます。

関連するメニュー **2**

### C 地方公共団体の補助金

全国の地方公共団体には、住宅取得を補助するためのさまざまな補助金があります。政策の目的は、耐震性向上、省エネ、子育て支援、UIターン、コンパクトシティ形成、空き家対策などさまざまです。自分が利用できる補助金がないか、地方公共団体のホームページ等で確認してみましょう。

関連するメニュー **3**

### D リフォーム工事

唯一無二の立地の中古住宅を購入して、自分の趣向にあった住宅にリフォームすれば、新築以上の喜びが。自分が求める条件を整理し優先順位をつけて、予算と相談して、満足＆納得のリフォームを目指しましょう。省エネリフォームや耐震改修リフォームを行う場合は、地方公共団体の補助金を受けられる場合があります。

関連するメニュー **4 5**

## 豊富なラインナップの【フラット35】の金利引下げメニュー

### 1 【フラット35】S

省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】S (ZEH) **2022年10月  
借入申込受付分**

金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初5年間	年▲0.5%
6年目～10年目	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Aプラン)	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初5年間	年▲0.25%

### 2 【フラット35】維持保全型

維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。インスペクション実施住宅、既存住宅売買瑕疵保険付保住宅、安心R住宅等が対象となります。

【フラット35】維持保全型	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初5年間	年▲0.25%

※【フラット35】S、【フラット35】維持保全型および【フラット35】リノベには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了  
※【フラット35】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】維持保全型および【フラット35】地域連携型は、借換融資には利用できません。\*【フラット35】

### 3 【フラット35】地域連携型

子育て支援や地域の活性化に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金等とあわせて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】地域連携型 (子育て支援)	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】地域連携型 (地域活性化)	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初5年間	年▲0.25%

### 4 【フラット35】リノベ

中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合(リフォーム一体タイプ)」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入するタイプ(買取再販タイプ)」があります。金利Aプラン・Bプランの基準に該当しない場合でも、金利引下げのない【フラット35】リノベはご利用できます。

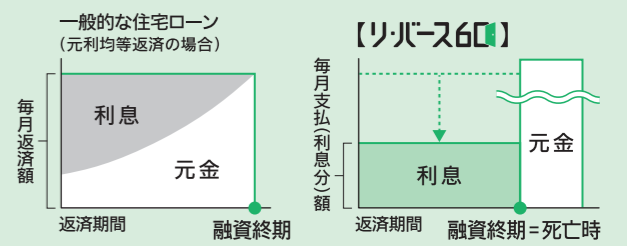
【フラット35】リノベ (金利Aプラン)	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初10年間	年▲0.5%
【フラット35】リノベ (金利Bプラン)	
金利引下げ期間	金利引下げ幅
当初5年間	年▲0.5%

させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。Sと【フラット35】リノベ、【フラット35】リノベと【フラット35】維持保全型との併用はできません。

## 60歳以上の方にはこちら

### 5 【リ・バース60】

住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローンです。毎月の支払は利息のみで、元金は、お客さまがなくなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却によりご返済いただきます。



\*変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額または支払額が変わります。  
\*連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者がなくなられたときとなります。

本紙に記載の制度についての詳細は、国土交通省等のホームページをご参照ください。

**既存住宅性能表示制度**  
国土交通省  
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk4\_000016.html



**インスペクション**  
国土交通省  
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/jigyousya/inspection.html



**既存住宅売買瑕疵保険**  
国土交通省  
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/consumer/existing\_housing.html



**安心R住宅**  
国土交通省  
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk2\_000038.html



**【フラット35】**  
https://www.flat35.com



**【リ・バース60】**  
https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken\_revmo/index.html

