



ずっと固定金利の安心 【フラット35】

ずっと固定金利の

住宅ローンは、

ずっと変わらない

あなたへの応援です。

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】（借換えの場合を除きます。）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】といいます。

※ 【フラット35】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。

※ 【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。

※ 【フラット35】の商品の概要は、フラット35サイト(www.flat35.com)でもご覧いただけます。

いい家金利プラン
住宅ローン

【フラット35】Sのご案内



【フラット35】S とは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初 10 年間	【フラット35】の お借入金利から 年▲0.3%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初 5 年間	

**平成26年4月1日から平成27年3月31日までの
お申込分に適用**

ご利用いただくための条件その他詳細につきましては、12ページをご覧ください。

(注1) 【フラット35】S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。

(注2) 【フラット35】Sは、【フラット35】（借換融資）には利用できません。

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。）。

目次

■ 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】の4つのメリットP. 4

- 1 ずっと固定金利の安心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. 8

- 1 新築住宅(建設・購入)の手続の流れP. 8
- 2 中古住宅購入の手続の流れ.....P. 10
- 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. 11
- 4 【フラット35】Sのご案内P. 12
- 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&AP. 17

■ 住宅ローン はじめの一步

- 1 ライフプランと住宅ローン選びP. 19
- 2 住宅ローンの返済方法.....P. 21
- 3 住宅ローン利用時に必要な諸費用P. 21
- 4 フラット35サイトの『資金計画シミュレーション』のご案内P. 22

【フラット35】商品情報サイトのご案内

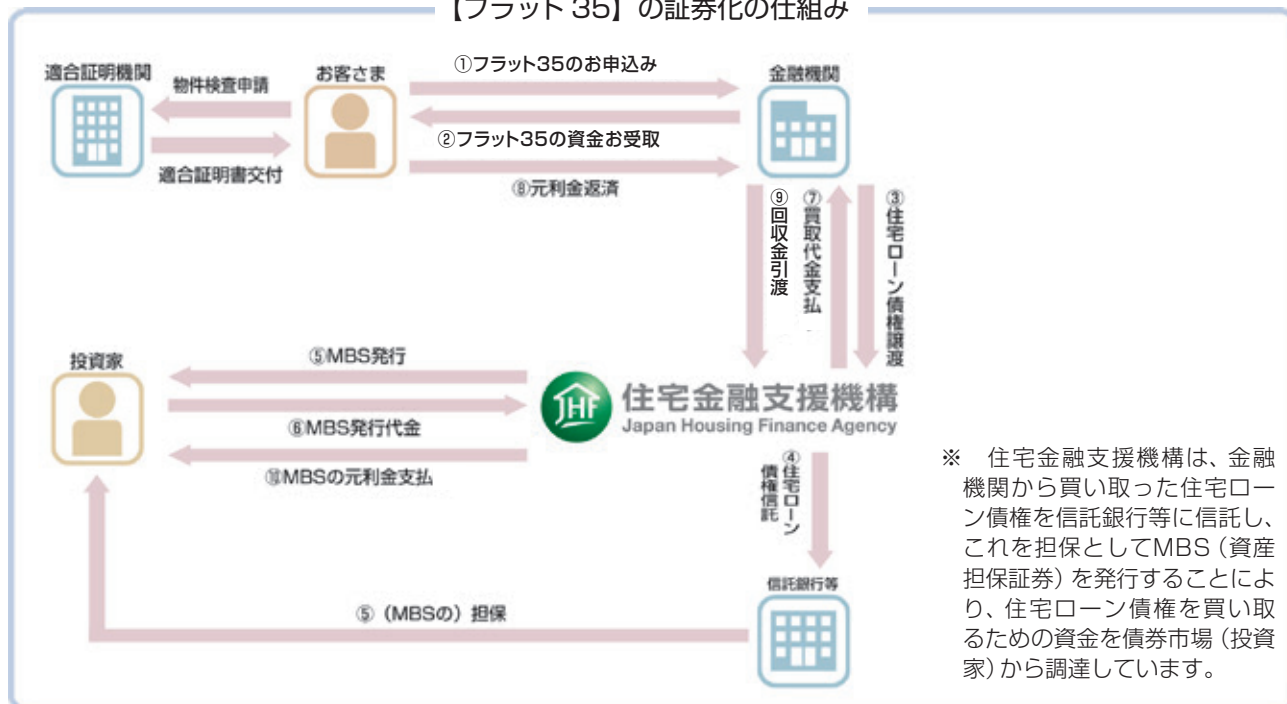
1

【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。

【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・・・



※ 主要都市銀行のHP等により集計した金利（中央値）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、「固定金利期間選択型（10年）の金利」は平成9年以降のデータを掲載

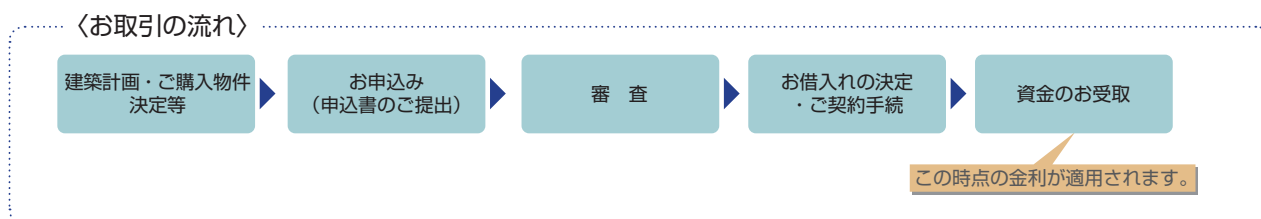
※ このグラフは、住宅金融支援機構が各種資料を基に独自にまとめたものであり、将来の金利予測を行うものではありません。

【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になります。



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。
なお、平成26年7月（予定）より、「住・My Note」（ご返済中のお客さま向けインターネットサービス）で、一部繰上返済のお申込みを行う場合、ご返済できる金額は10万円以上となります。

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。

【フラット35】の商品概要

※ 【フラット35】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26年4月1日現在

お申込みいただける方

- お申込時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済(7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。)
- 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
- 年収に占める全てのお借入れ* (【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ができる場合もあります(7ページをご覧ください。))

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

※ 全てのお借入れとは、【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、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。)

- 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。)

(注1) 年収については、原則として、お申込年度の前年(平成26年度においては平成25年1月～12月)の収入を証する公的証明書に記載された金額となります。なお、公的証明書に記載された金額とは、次のとおりです。

- ① 給与収入のみの方は、給与収入金額
- ② 上記以外の方は、所得金額(事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得及び給与所得のそれぞれの所得金額の合計額)

(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。

資金使途

- 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。)

(注) リフォームのための資金には利用できません。

お借入れの対象となる住宅

- 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。
- 住宅の床面積^{*1}が、以下の住宅であること。

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

※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。

- 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。
- 敷地面積の要件はありません。

お借入額

- 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。)以内

お借入期間

- 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。

① 「80歳」-「お申込時の年齢^{*1・2}(1年未満切上げ)」

※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。

※2 親子リレー返済(7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。

② 35年

(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、お借入れ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。

お借入金利	●全期間固定金利※¹ ●お借入期間(20年以下・21年以上)、融資率※²(9割以下・9割超)に応じて、お借入金利※³、※⁴が異なります。※⁵ ※¹ 一定期間金利を引き下げる【フラット35】Sがあります(12ページをご覧ください。) ※² 融資率は次の式により算出します。 $\text{融資率} = \frac{\text{【フラット35】のお借入額}}{\text{住宅の建設費又は購入価額(土地取得費がある場合はその費用を含みます。)}}$ ※³ 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。 ※⁴ 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、取扱金融機関の定める日となります。 ※⁵ 取扱金融機関によってはお借入期間や融資率にかかわらず、お借入金利が同一の場合があります。
ご返済方法	●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	●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。 (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。
保証人	●必要ありません。
団体信用生命保険	●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。 (注) 特約料は、お客さまのご負担となります。また、お客さまの健康状態等によっては、ご加入いただけない場合があります。
火災保険	●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。)を付けていただきます。 ●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きます。 ※ 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。 ●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、保険料について全保険期間分を一括前払い(全期前納)と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きます。 (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利用できません。
融資手数料・物件検査手数料	●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	●必要ありません。 ※ 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。 なお、平成26年7月(予定)より、「住・My Note」(ご返済中のお客さま向けのインターネットサービス)で、一部繰上返済の申込みを行う場合、ご返済できる金額は10万円以上となります。

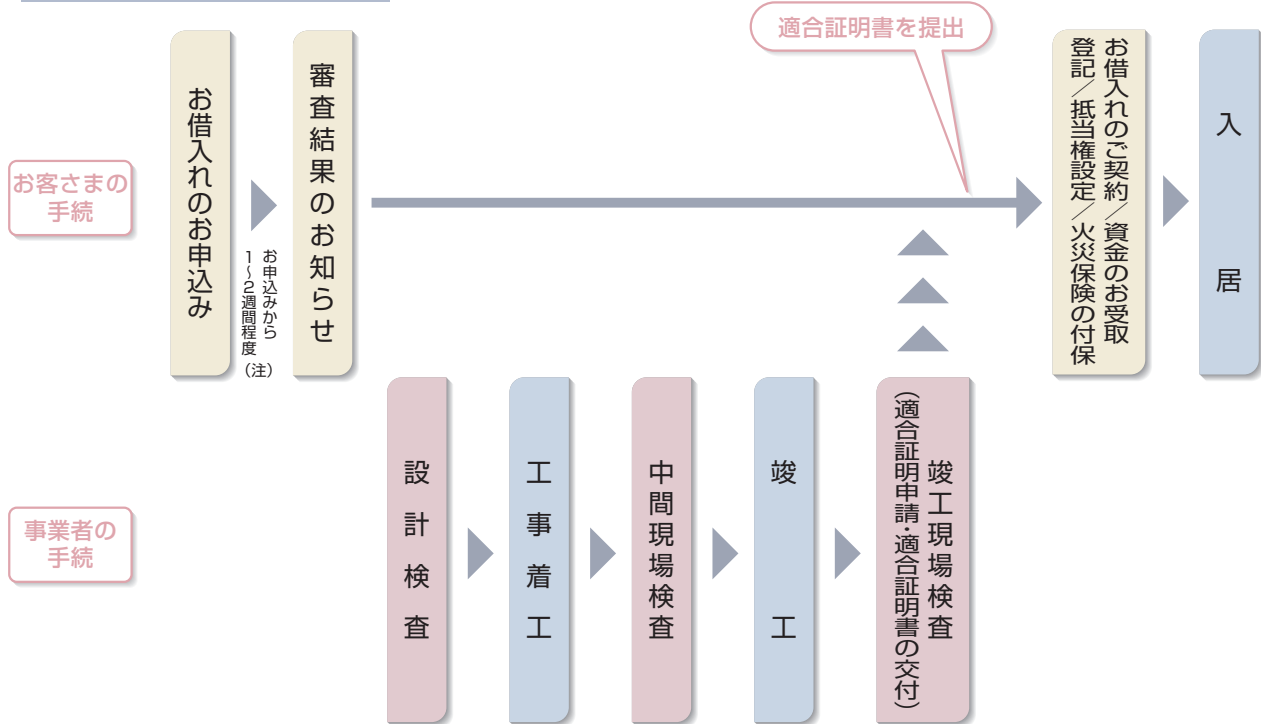
○取扱金融機関の融資審査またはローンを買い取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下の場合と比較して、ご返済の確実性などをより慎重に審査を行います。

平成26年4月1日現在

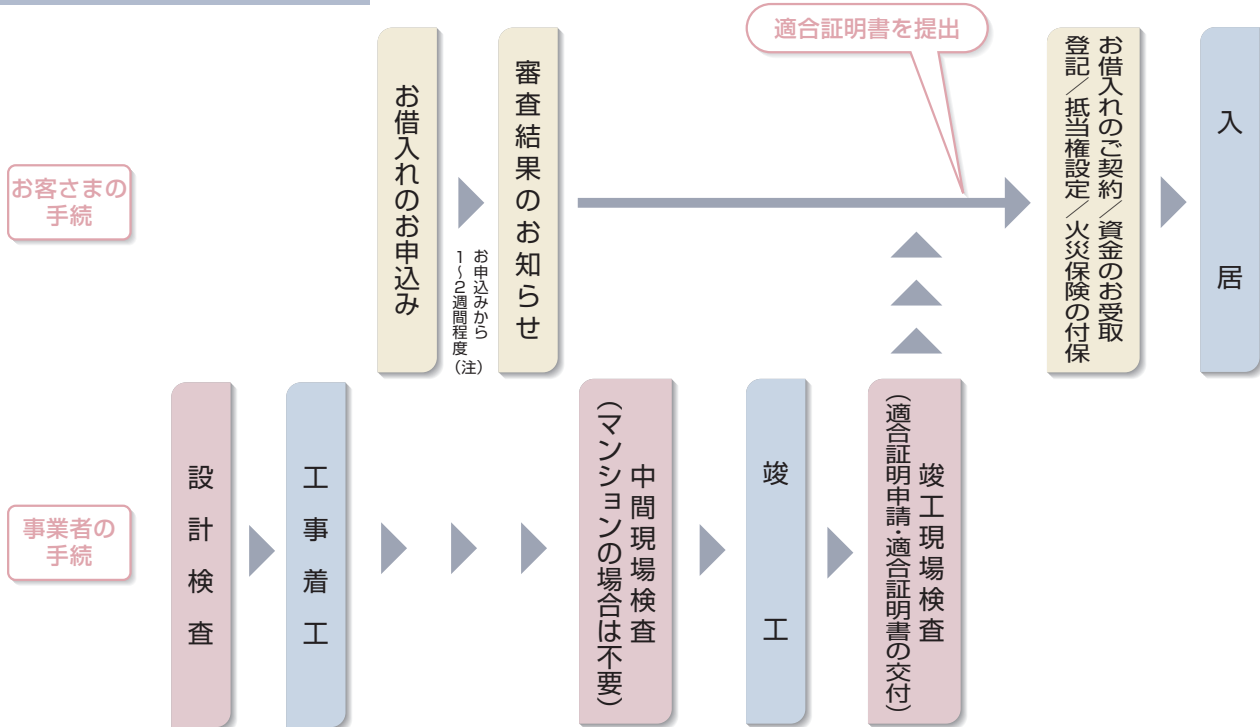
親子リレー返済について	● 次の全ての要件にあてはまる方を後継者としていただく場合は、満70歳以上の方でもお申込みいただけます。また、お申込みご本人の年齢にかかわらず、後継者のお申込時の年齢を基にお借入期間をお選びいただけます。 ● 親子リレー返済の後継者の要件（次の①から③までの全ての要件にあてはまる方） <table border="1"> <tr> <td>①</td><td>お申込みご本人の子・孫等（お申込みご本人の直系卑属）またはその配偶者で定期的収入のある方</td></tr> <tr> <td>②</td><td>お申込時の年齢が満70歳未満の方</td></tr> <tr> <td>③</td><td>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。）																		
収入の合算について	● 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。 <table border="1"> <tr> <td>①</td><td>お申込みご本人の親、子、配偶者等</td></tr> <tr> <td>②</td><td>お申込時の年齢が満70歳未満の方</td></tr> <tr> <td>③</td><td>お申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（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。 ※ 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。 ※ 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。</td></tr> <tr> <td>④</td><td>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> ● 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）。 ● 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。 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">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</td><td>お申込みご本人</td></tr> <tr> <td>②</td><td>合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者</td></tr> </table> 【例】 お申込みご本人（30歳）の年収が400万円、収入合算者（55歳）の年収が600万円のケース <table border="1"> <tr> <td>①</td><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</td><td>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 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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。	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 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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。																		
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。																		
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。 ● 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。 ● お借入期間 <table border="1"> <tr> <td>①</td><td>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</td><td>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> ● 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。 <table border="1"> <tr> <td>①</td><td>権利金</td></tr> <tr> <td>②</td><td>保証金</td></tr> <tr> <td>③</td><td>敷金</td></tr> <tr> <td>④</td><td>前払賃料</td></tr> </table> ※ お借入額は借地権取得費と建設費の合計額までです。 ※ 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。 ※ 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。 ※ 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。	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																		

1 新築住宅（建設・購入）の手続の流れ

住宅建設の場合



新築住宅購入の場合



取扱金融機関での手続 検査機関での物件検査の手続 を示しています。

(注)お申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、お客さまのお申込時期等により前後することがあります。

- ※ 上図は、一般的な手続の流れを示しています。物件検査とお借入れのお申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。
- ※ 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る場合があります(18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。

お借入れのお申込み

- フラット35の取扱金融機関へお申込みください。
- 申込書は各取扱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。
- また、お申込みをいただいた後、審査上の理由で、追加の書類を提出していただく場合がございますので、ご了承ください。

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、お申込みされた取扱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。
- 適合証明とは、住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準の適合の可否を判断するために行うものであり、申請者に対して住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。物件検査の種類及び申請先は、次表をご覧ください。

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。
- 新築住宅のお借入れのお申込みの期限は、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、次表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*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 ^{※1}	マンション
・原則として劣化対策等級2以上 ・省エネルギー対策等級2以上または断熱等性能等級2^{※2}以上 ・原則として維持管理対策(専用配管)等級3以上	・省エネルギー対策等級2以上または断熱等性能等級2^{※2}以上 ・原則として維持管理対策(共用配管)等級2以上

※1 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 断熱等性能等級2とは、平成26年2月25日に公布された評価方法基準の5-1に定める断熱等性能等級における等級2をいいます。

- 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での検査」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での検査」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(申請の受付または現場での検査)を行う検査機関が同一である場合に限りです。
- 長期優良住宅の場合は、設計検査の手続を省略することができます。ただし、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を行う検査機関とフラット35の物件検査の申請の受付を行う検査機関が同一である場合に限りです。

資金のお受取・抵当権の設定

- 適合証明書が交付された後、お借入れのご契約を締結し、一括して資金をお受取いただけます。
- フラット35のお借入金利は資金のお受取時の金利が適用されます。
- 資金のお受取日は、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! マンション全体一括して適合証明書を取得するため、手続が軽減されます。
- 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らくらくフラット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。

10

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。

※ 【フラット35】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…お借入れのお申込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 ^{*1}	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 ^{*2}		70m ² 以上	30m ² 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)並びに炊事室、便所及び浴室の設置	
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 ^{*3} 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 ^{*4} または耐久性基準 ^{*5} 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		—————	界床の厚さ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…お借入れのお申込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 ^{*6}	マンション ^{*7}
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 ^{*2}		70m ² 以上(共同建ては30m ² 以上)	30m ² 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)並びに炊事室、便所及び浴室の設置	
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 ^{*3} 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 ^{*4} または耐久性基準 ^{*5} 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 ^{*8} であること。 (建築確認日が昭和56年5月31日以前 ^{*9} 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】Sのご案内

【フラット35】Sとは

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】Sには2つの金利引下げプランがあります。

【フラット35】Sには、【フラット35】S（金利Aプラン）と【フラット35】S（金利Bプラン）の2つの金利引下げプランがあります。

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の お借入金利から 年▲0.3%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

(注) 平成26年4月1日から平成27年3月31日までのお申込分についてご利用いただけます。

なお、【フラット35】S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。

※ 住宅金融支援機構の定める【フラット35】Sの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が交付する適合証明書等の提出が必要となります。適合証明書等の取得費用はお客さまのご負担となります。

※ 【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いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません）。

【フラット35】Sをご利用いただくための住宅の条件

【フラット35】Sをご利用いただくためには、「3【フラット35】のご利用対象となる住宅（技術基準の概要）」（11ページ）の技術基準を満たすことに加え、次表の技術基準も満たす必要があります。

(ご注意) 中古住宅については、(新築住宅・中古住宅共通の基準) または (中古住宅特有の基準) のいずれかの基準を満たす必要があります。

4

【フラット35】のしくみ

●【フラット35】S(金利Aプラン)

(新築住宅・中古住宅共通の基準)

次表の(1)から(5)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 認定低炭素住宅 ^{*1} (2) 「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(通称 トップランナー基準)」に適合する住宅(一戸建てに限る。) ^{*2}
耐震性	(3) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 3の住宅(注)
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同住宅の専用部分は等級3でも可)(注)
耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅 ^{*3}

(注) (3)及び(4)の技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)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(金利Aプラン)をご利用いただけます。

※1 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅です。

※2 次のいずれかの書類の交付を受けた住宅です。

- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)に規定する登録建築物調査機関が交付する「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(www.flat35.com)でご案内しています。)
- ・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交付する「エコポイント対象住宅証明書(変更を含む。)*1、*2」

*1 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します。

*2 復興支援・住宅エコポイントの予約申込の受付終了に伴って、「エコポイント対象住宅証明書(変更を含む。)」が取得できない場合は、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」を取得していただく必要があります。

なお、復興支援・住宅エコポイントの予約申込の受付終了後であっても、既に取得された「エコポイント対象住宅証明書(変更を含む。)」についてはご活用いただけます。

※3 長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅です。

●【フラット35】S(金利Bプラン)

(新築住宅・中古住宅共通の基準)

次表の(1)から(5)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 省エネルギー対策等級4の住宅 ^{*1} または断熱等性能等級4の住宅 ^{*2}
耐震性	(2) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上の住宅 (3) 免震建築物 ^{*3}
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(5) 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅 (共同住宅等については、一定の更新対策 ^{*4} が必要)

(注) (1)から(5)までの技術基準は、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等と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても【フラット35】S(金利Bプラン)をご利用いただけます。

※1 平成27年3月31日までに設計検査の申請を行うものに限りします。ただし、省エネルギー対策等級の基準を用いて設計住宅性能評価を受けている場合は、平成27年4月1日以後も適合証明手続時に当該評価書を利用することができます。

※2 断熱等性能等級4の住宅とは、平成26年2月25日に公布された評価方法基準の5-1に定める断熱等性能等級における等級4の基準に適合する住宅をいいます。

※3 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。

※4 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。

(中古住宅特有基準)

次表の(1)から(4)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性(開口部断熱)	(1) 二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅
省エネルギー性(外壁等断熱)	(2) 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以上または断熱等性能等級2 ^{*1} 以上)または中古マンションららくフラット35のうち【フラット35】S(省エネルギー性(外壁等断熱)に適合するもの)として登録された住宅 ^{*2、*3}
バリアフリー性(手すり設置)	(3) 浴室及び階段に手すりが設置された住宅
バリアフリー性(段差解消)	(4) 屋内の段差が解消された住宅

※1 断熱等性能等級2の住宅とは、平成26年2月25日に公布された評価方法基準の5-1に定める断熱等性能等級における等級2の基準に適合する住宅をいいます。

※2 新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅等、省エネルギー対策等級2相当以上の住宅または断熱等性能等級2相当以上の住宅であることが確認できる場合についても、【フラット35】S(金利Bプラン)をご利用いただけます。

※3 中古マンションららくフラット35のうち、【フラット35】S(省エネルギー性(外壁等断熱)に適合するもの)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)でご確認いただけます。

お借入れのお申込み

- 「新築住宅（建設・購入）の手の続の流れ」の「お借入れのお申込み」（9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）の手の続の流れ」の「物件検査」（9ページ）をご参照ください。

なお、【フラット35】S（金利Aプラン）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、【フラット35】Sをご利用いただく場合は、次表の手続が必要になります。

【フラット35】S（金利Aプラン）「省エネルギー性」	
(1) 認定低炭素住宅	検査機関に【フラット35】S（金利Aプラン）として申請の上、所管行政庁から交付された「低炭素建築物新築等計画認定通知書（変更を含む。）」の写し等を、適合証明書交付前までに検査機関に提出し、検査機関から交付された適合証明書を取扱金融機関に提出してください。
(2) 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（通称 トップランナー基準）」に適合する住宅（一戸建てに限る。）	次の①または②の手続が必要になります。 ① 検査機関に【フラット35】S（金利Aプラン）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、適合証明書交付前までに「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（金利Aプラン）として申請の上、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（変更を含む。）＊1、＊2」の写しを、適合証明書交付前までに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。 ＊1 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ます。 ＊2 復興支援・住宅エコポイントの予約申込の受付終了に伴って、「エコポイント対象住宅証明書（変更を含む。）」が取得できない場合は、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」を取得していただく必要があります。 なお、復興支援・住宅エコポイントの予約申込の受付終了後であっても、既に取得された「エコポイント対象住宅証明書（変更を含む。）」についてはご活用いただけます。
【フラット35】S（金利Aプラン）「耐久性・可変性」	
(3) 長期優良住宅	検査機関に【フラット35】S（金利Aプラン）として申請の上、所管行政庁から交付された長期優良住宅の「認定通知書（変更を含む。）」または「承認通知書」の写しを適合証明書交付前までに検査機関に提出し、検査機関から交付された適合証明書を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の基準で求められる等級等（13ページをご覧ください。）を満たし、かつ、【フラット35】の基準で求められる等級（9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*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ます。

※ 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。

長期優良住宅の場合は、設計検査の手続を省略することができます。ただし、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を行う検査機関と【フラット35】の物件検査の申請の受付を行う検査機関が同一である場合に限ります。

- 中古住宅の場合

「中古住宅購入の手の続の流れ」の「物件検査」（10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（金利Bプラン）における中古住宅特有の基準（省エネルギー性の基準及びバリアフリー性の基準）についてのみ検査を行っております。その他の【フラット35】Sの基準については、検査機関の検査が必要となりますので、ご注意ください。

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、ご加入者に万一のことがあった場合に、フラット35の残りの債務が全額弁済される保障制度です。機構団体信用生命保険特約制度の特約料は、ご加入者にご負担いただき、お支払は毎年払いです。ご加入されていない方がお亡くなりになった場合、お借入れの対象となる住宅を相続された方がフラット35を引継ぎ返済することになり、ご家族に負担を残すことになります。万一の場合に備え、是非ご加入ください。

	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																														
ローンが全額弁済になる場合	次のいずれかに該当した場合は、ご加入された方の住宅の持分や返済額等にかかわらず、フラット35の残りの債務が全額弁済されます。 ●死亡されたとき ●保障開始日以後の傷害または疾病により、所定の高度障害状態になられたとき ☆ご夫婦お二人の加入をご検討される場合は、『「デュエット」(夫婦連生団信)とは』(16ページ)をご覧ください。	●死亡されたとき ●保障開始日以後の傷害または疾病により、所定の高度障害状態になられたとき ●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																														
ご加入いただける方	●次の①と②の両方に当てはまる方 ※ フラット35のご契約者がお二人いる場合は、どちらかお一人が加入することができます(「デュエット」(夫婦連生団信)の場合を除きます。) ※ 機構団体信用生命保険と3大疾病保障付機構団体信用生命保険はそれぞれご加入いただいたあと、途中でもう一方への変更はできません。 ※ お客さまの健康状態等によっては、ご加入いただけない場合があります。 ①「申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満70歳未満の方 ②地域担当幹事生命保険会社の加入承諾がある方 ☆ご夫婦お二人の加入をご検討される場合は、『「デュエット」(夫婦連生団信)とは』(16ページ)をご覧ください。	①「申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満51歳未満の方 ②地域担当幹事生命保険会社の加入承諾がある方																														
特約料	●毎年払いです(月払いではありません)。 ●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(再加入はできません)。 ●特約料は、フラット35の残高等と特約料率により算出した額となります。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。 ●任意の繰上完済等により機構団体信用生命保険特約制度から脱退される場合、お支払済みの特約料のうち、未経過の保障月数に相当するものとして機構が定める金額を返戻します。ただし、脱退時期等によっては返戻できない場合があります。 ●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。 ●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(http://www.jhf.go.jp/simulation_danshin/index.html)で試算できます。 <参考> 特約料のめやす(平成26年4月1日現在) 借入額1,000万円、元利均等返済、借入金利年3.00%、返済期間35年の場合 <table><tr><td></td><td>1年目</td><td>5年目</td><td>10年目</td><td>15年目</td><td>20年目</td><td>25年目</td><td>30年目</td><td>35年目</td><td>総支払額</td></tr><tr><td>機構団信</td><td>35,800</td><td>33,500</td><td>29,900</td><td>25,700</td><td>20,800</td><td>15,100</td><td>8,600</td><td>900</td><td>745,400</td></tr><tr><td>3大疾病</td><td>54,700</td><td>51,100</td><td>45,600</td><td>39,200</td><td>31,800</td><td>23,100</td><td>13,100</td><td>1,400</td><td>1,138,900</td></tr></table> ※ 借入額が2,000万円の場合は上記特約料の約2倍となります。 ☆「デュエット」をご利用の場合は上記特約料(機構団信)の約1.56倍でお二人分の特約料となります。			1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	総支払額	機構団信	35,800	33,500	29,900	25,700	20,800	15,100	8,600	900	745,400	3大疾病	54,700	51,100	45,600	39,200	31,800	23,100	13,100	1,400	1,138,900
	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目	35年目	総支払額																							
機構団信	35,800	33,500	29,900	25,700	20,800	15,100	8,600	900	745,400																							
3大疾病	54,700	51,100	45,600	39,200	31,800	23,100	13,100	1,400	1,138,900																							
ご加入の手続	●必要書類をフラット35のお申込先の取扱金融機関にご提出ください。詳しくは取扱金融機関からフラット35の借入申込関係書類とともにお渡しする「機構団信特約制度ご案内」をご覧ください。 ●加入申込期限は、フラット35の金銭消費貸借契約手続時までです。それ以後は加入申込みをすることや加入申込みの取りやめをすることはできません。																															

詳しくは、取扱金融機関からフラット35の借入申込関係書類とともにお渡しする「機構団信特約制度ご案内」をご覧ください。

フラット35の残りの債務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の申込書類に添付されている「重要事項説明(ご加入にあたって)」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のお申込先の取扱金融機関が信用農業協同組合連合会の場合は、機構団体信用生命共済及び3大疾病付機構団体信用生命共済となりますので、このパンフレット内の記載において「保険」を「共済」に、「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。

※ 「機構団信特約制度ご案内」は、住宅金融支援機構ホームページ(<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/danshin/>)でもご覧いただけます。

※ 機構団体信用生命保険特約制度のお問い合わせは、お客さまコールセンター団信専用ダイヤルへ
団信専用ダイヤル: 0120-0860-78 (通話無料)

営業時間: 9時～17時(土日、祝日、年末年始を除きます。)

団信専用ダイヤルを利用できない場合(PHSなど)は、048-615-3311におかけください(通話料金がかかります。)

「デュエット」(夫婦連生団信)とは

連帯債務者である夫婦お二人で加入することができる制度です。

ご夫婦のどちらか一方の加入者が死亡または所定の高度障害状態になられた場合には、住宅の持分や返済額等にかかわらず、フラット35の残りの債務が全額弁済され、フラット35の返済義務は残りません。

お二人分の特約料は、お一人加入の特約料の約1.56倍です。

なお、「デュエット」をご利用できるご夫婦とは、戸籍上の夫婦、婚約関係、内縁関係にある方々です。

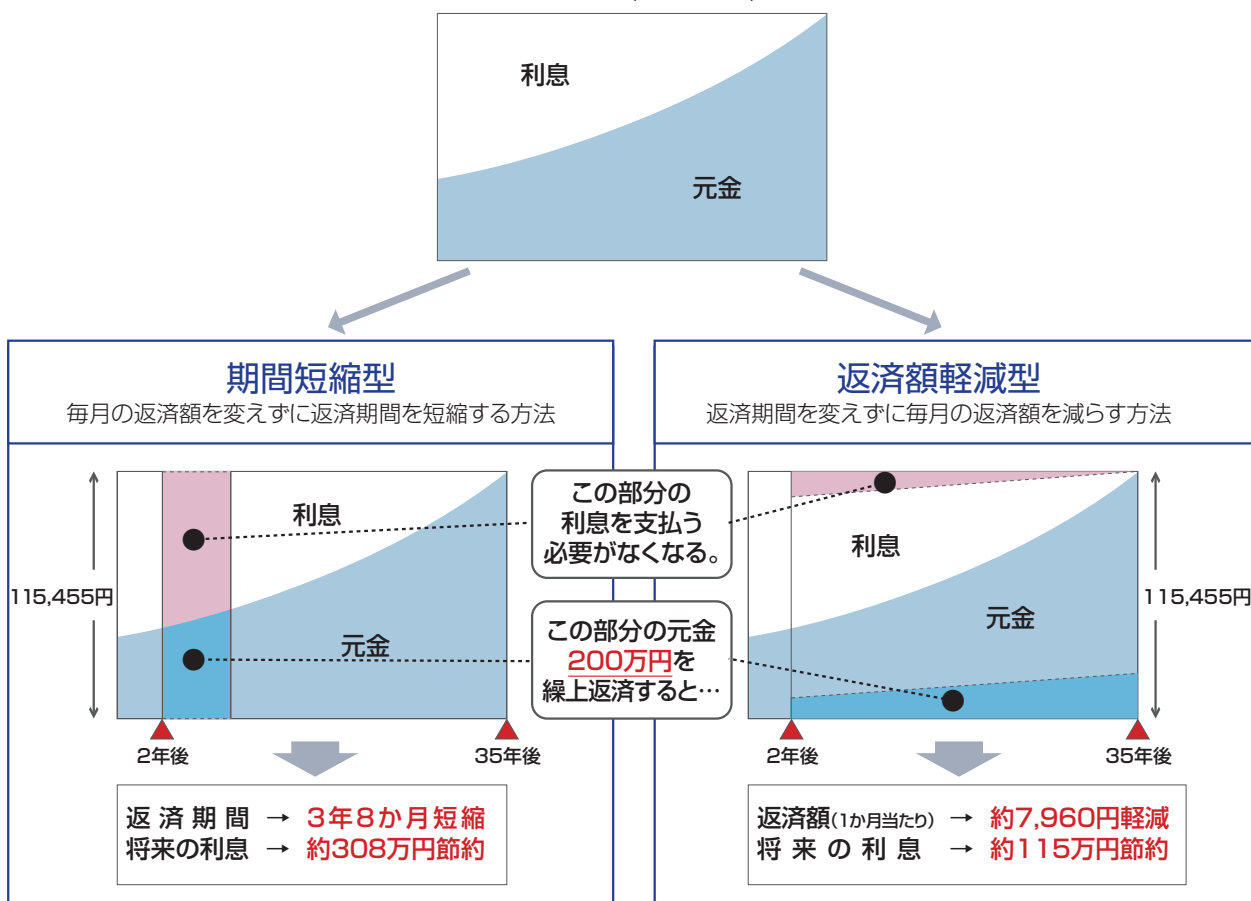
※ 3大疾病保障付機構団体信用生命保険の利用はできません。また、返済途中での「デュエット」への変更はできません。

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、家計に余裕金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3.00%(全期間固定)、35年元利均等返済の場合



※ 数値は概算です。グラフは、概算を基にしたイメージ図です。

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、お借入手続きを行った取扱金融機関にお申出ください。

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、お借入手続きを行った取扱金融機関にお申出ください。

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。

※平成26年7月(予定)より、「住・My Note」(ご返済中のお客さま向けインターネットサービス)で一部繰上返済のお申込みを行う場合、ご返済できる金額は10万円以上となります。

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をご利用いただけます。

ただし、次表の事項にご注意ください。

① 賃貸するための住宅には利用できません。
② 住宅金融支援機構の財形住宅融資と併せて利用することはできません。
③ 原則として、住宅ローン控除は利用できません。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 取扱金融機関によっては利用でき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、お借入れの対象となります。

(注1)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。

(注2)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金額や購入される住宅の売買金額に含まれるものは対象になります。

ただし、次表①から⑭までの費用については請負金額または売買金額に含まれていない場合であっても、次表の確認書類で確認できるときはお借入れの対象となります。

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 または 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 新築住宅の外構工事の費用		
⑦ 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
⑧ 水道負担金(注1)		申請書、請求書 または 領収書等
⑨ 建築確認・中間検査・完了検査申請費用(住宅建設のみ) ※	※印の費用は領収書のあて先がお申込みご本人である場合等、お申込みご本人が直接申請先へお支払いした場合に対象となります。	
⑩ 住宅性能評価検査費用(住宅建設のみ) ※		
⑪ 適合証明検査費用 ※		
⑫ 長期優良住宅認定関係費用 ※(注2)		
⑬ 住宅省エネラベル適合性評価申請手数料 ※		
⑭ 認定低炭素住宅の認定関係費用 ※(注3)		
(注1)水道負担金は、支払日がお申込日の前々年度の4月1日(平成26年度のお申込みの場合、平成24年4月1日)以後のものに限ります。		
(注2)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及び所管行政庁への認定申請手数料が対象となります。		
(注3)認定低炭素住宅の認定に係る費用で、登録建築物調査機関または登録住宅性能評価機関への技術的審査依頼費用及び所管行政庁への認定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入れの対象となります。

ただし、次表の事項にご注意ください。

① 土地の購入日が、お申込日の前々年度の4月1日(平成26年度のお申込みの場合、平成24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までです。
② 土地の購入費のみに対するお借入れはできません。
③ 土地の購入費に対するお借入れのみ先に行うことはできません。建設費のお借入れと同時に行います。
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。

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 住宅については①から④までの要件を全て満たす場合に、敷地については③の要件を満たす場合に、共有の名義にすることができます。ただし、土地付き一戸建て住宅を購入した場合の敷地の共有については、①から④までの要件を全て満たす必要があります。

- ① 共有者がお申込みご本人の親、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。
- ④ 共有者が日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方であること。

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及び【フラット35】S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、お申込みされた取扱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35】S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、お申込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 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 土地区画整理事業の事業主体が、次のいずれかである場合は、利用いただけます。
ただし、一部の取扱金融機関では利用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の対象となる土地区画整理事業の事業主体として、フラット35サイト(よくある質問「敷地について」)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、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(よくある質問「敷地について」)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 借換えは対象となりますか？

A 対象となります。ただし、取扱金融機関によっては利用できない場合があります。
なお、借換えの場合、【フラット35】Sは、利用できません。
詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

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

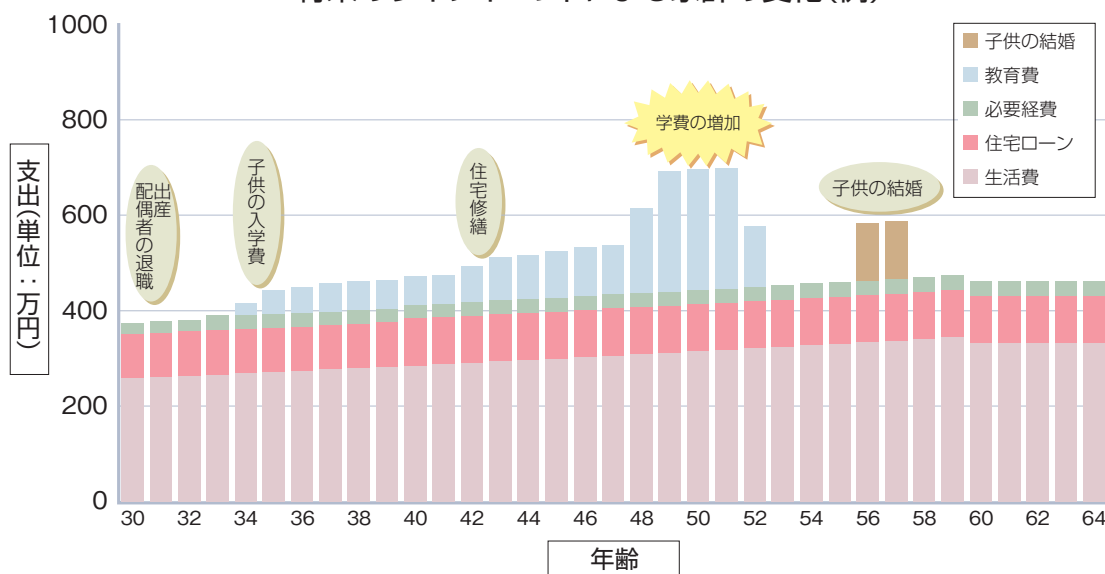
住宅ローン はじめの一步

1 ライフプランと住宅ローン選び

●ライフプランとは

住宅ローンのご返済は長期にわたるのが一般的です。この期間には、住宅ローンのご返済だけではなく、お子さまの成長に伴う教育費、住宅の修繕費といったさまざまな出費が必要となることや、老後の生活資金を蓄える期間であることも忘れてはいけません。そのため、住宅ローンを利用する際には、将来、家計の変化があっても、安心してご返済を継続できる計画（ライフプラン）を立てておくことが大切です。

将来のライフイベントによる家計の変化(例)



※フラット35サイトの『資金計画シミュレーション』をご利用いただくと、住宅ローンお借入後の将来の家計状況を確認していただくことができます(詳しくは、22ページをご覧ください。)

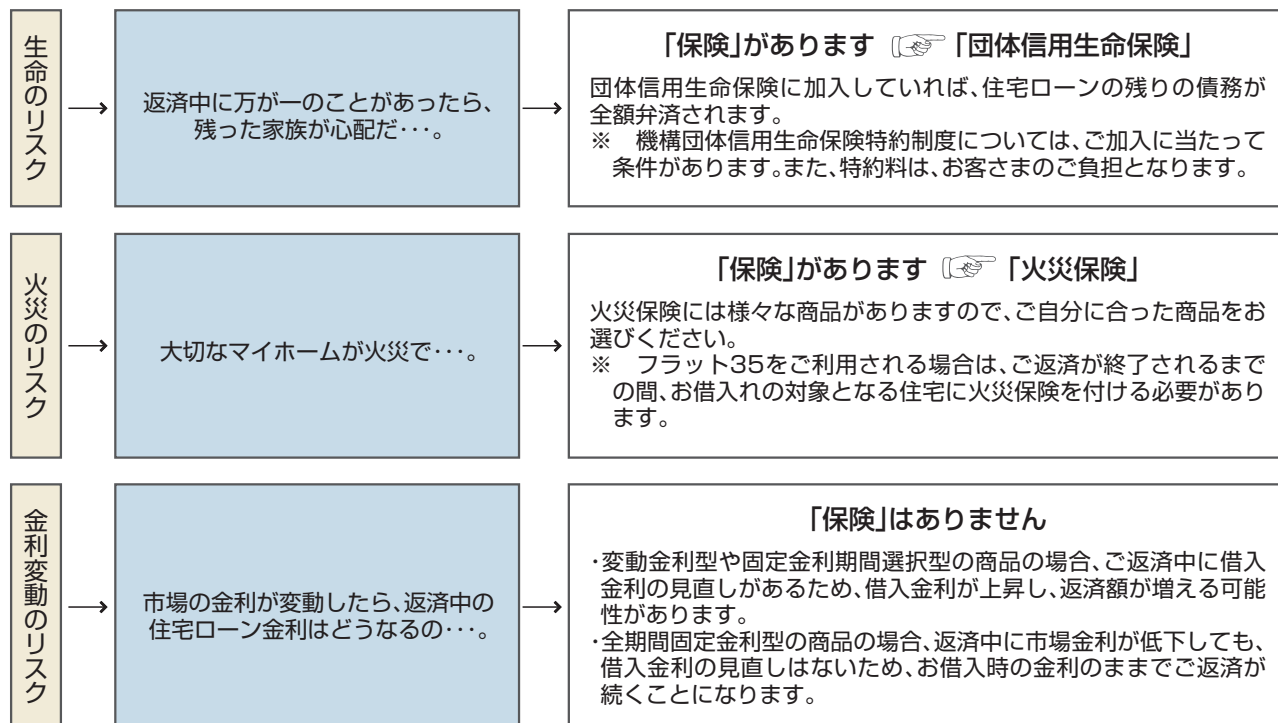
●金利タイプの選び方

住宅ローンには代表的な3つの金利タイプがあります。それぞれの金利タイプの特徴を知り、ご自分のライフプランに合った金利タイプを選びましょう。

	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	金利 返済期間 借り入れたときの金利が全期間変わらないタイプ	金利 返済期間 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	金利 固定金利期間 返済期間 「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
メリット	・借入時に返済期間全体の返済額が確定できる。 ・借入後に市場金利が上昇しても返済額は増加しない。	・借入後に金利が低下すると返済額が減少する。	・固定金利期間中は返済額が確定できる。 ・固定金利期間終了後に金利が低下すると返済額が減少する。
デメリット	・借入後に市場金利が低下しても返済額は減少しない。	・借入後に金利が上昇すると返済額が増加する。 ・借入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。 ・借入後に金利が急上昇した場合、未払利息が発生する場合がある。	・固定金利期間終了後に金利が上昇すると返済額が増加する。 ・借入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。

●住宅ローンのリスク

住宅ローンには次のようなリスクがあります。安心なライフプランを実現するためにも、リスクに対する対応を考え、住宅ローンを選ぶことが必要です。



(参考) 金利変動のリスク

変動金利型や固定金利期間選択型の住宅ローンは、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2,500万円を借入れ
- ・借入金利は年4.0%（店頭表示金利）で、当初10年間は店頭表示金利から年1.9%引き下げた金利を適用し、当初期間終了後は店頭表示金利から年1.2%引き下げた借入金利を適用

	当初10年間	11年目以降		
金利環境	———	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2.1% (当初4.0%－1.9%)	年4.3% (当初4.0%＋1.5%－1.2%)	年2.8% (当初4.0%－1.2%)	年1.3% (当初4.0%－1.5%－1.2%)
毎月の返済額	84,104円	106,820円	90,996円	76,624円
当初10年間との差	———	+22,716円	+6,892円	▲7,480円

返済額がアップ

返済額がダウン

(注) 上記の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。

住宅ローン はじめの一步

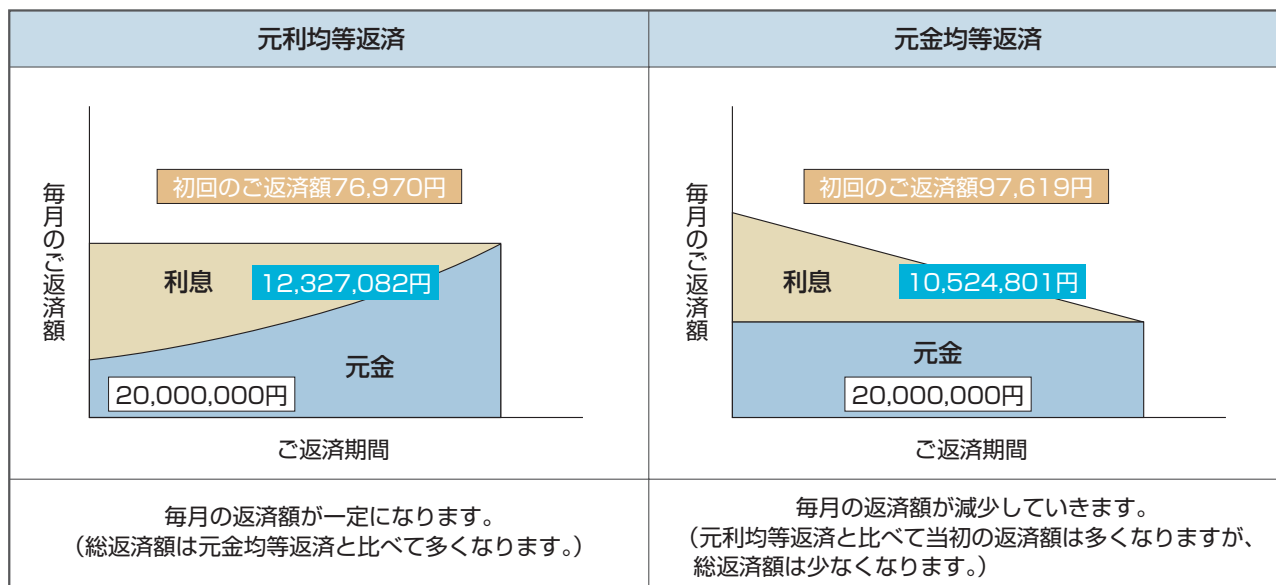
2 住宅ローンの返済方法

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2,000万円を借入れ
- ・借入金利は年3.00%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。

3 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 (資金受取)時	・定額手数料: 3万円～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 (資金受取)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ります。
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の場合は毎年 払い	住宅ローン返済中に万一のことがあった場合に、住宅ローンの残 りの債務が全額弁済される保険
火災保険料 地震保険料	損害保険会社	資金実行 (資金受取)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ま す。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です。
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%に軽減される予定です。)
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ります。目安として新築住宅(戸 建)で2万円～3万円、中古住宅(戸建)で4万円～6万円程度

(注) 住宅取得には、上記の表のほか、不動産取得税等の税金や不動産仲介手数料、引越代などが必要です。

4 フラット35サイトの『資金計画シミュレーション』のご案内

ライフステージやライフイベントを見通したローン計画を考えるときにご活用いただきたいのが、「フラット35サイト」で提供している「資金計画シミュレーション」です。

住宅ローン返済等のための資金計画をはじめ、毎月の家計収支や将来のライフイベントを踏まえたキャッシュフロー等のシミュレーションを行い、表やグラフでわかりやすく表示します。

お客さまのライフプランニングに、ぜひ、お役立てください。

キャッシュフロー表

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
基礎情報	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
家族構成(年齢)								
本人	30	31	32	33	34	35	36	37
配偶者	30	31	32	33	34	35	36	37
第1子								
年齢	2	3	4	5	6	7	8	9
イベント				幼稚園入園		小学校入学		
第2子								
年齢								
イベント					幼稚園入園	小学校入学		
収入								
本人給与等(円)	432	437	441	445	450	455	459	
本人年金	0	0	0	0	0	0	0	
配偶者年金	0	0	0	0	0	0	0	
合計	432	437	441	445	450	455	459	

家計の年間収支を予測!!

返済明細表

毎月の返済額	ボーナス月の増額返済額	年間返済額	借入期間
全期間 71,499 円	=	全期間 857,988 円	35 年
返済内訳	返済内訳	返済内訳	返済内訳
元金返済	元金返済	元金返済	元金返済
うち利息分	うち利息分	うち利息分	うち利息分
33.4%	33.4%	33.4%	33.4%
18年経過後(48歳)	18年経過後(48歳)	18年経過後(48歳)	18年経過後(48歳)
15,937,503 円	15,937,503 円	15,937,503 円	15,937,503 円
年目	支払元金(円)	毎月の返済額(円)	ボーナス月の増額返済額(円)
1	29,833	41,666	71,499
2	29,895	41,604	71,499
3	29,957	41,542	71,499
元金残高(円)			
1	19,970,167		
2	19,940,272		
3	19,910,315		

住宅ローンの返済額や残高を確認!!

収入・支出の推移(グラフ)



貯蓄残高の推移(グラフ)



家計に関する試算結果のほか、繰上返済を予定している方は繰上返済の効果もご確認いただけます。

資金計画シミュレーションはフラット35サイトからご利用いただけます。

www.flat35.com

フラット35

検索



資金計画シミュレーション
返済プラン比較シミュレーション
借換えシミュレーション
資金計画シミュレーション
印刷する
用語集
使い方
動作環境
文字サイズ
小
中
大

ずっと固定金利の安心【フラット35】
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【フラット35】商品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

www.flat35.com

フラット35

検索

「フラット35サイト」では
以下の情報などを確認いただけます。

- ◎フラット35に関する詳しい情報
- ◎フラット35の金利情報
- ◎住宅ローンシミュレーション
- ◎物件検査の手続
- ◎フラット35登録マンションの物件情報
- ◎中古マンションらくらくフラット35の物件情報
- ◎お借入後における各種手続のご案内

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お役立ち情報をご用意しています。

【ご返済中のお客さま向けサービス】

▶  「住・My Note」(すまいのーと)のご案内

「住・My Note」は、フラット35をお借入れされたお客さまがインターネットを通じてご契約情報の確認等の機能をご利用いただけるサービスです。

お申込みはこちら

<https://www.su-mynote.jhf.go.jp/>

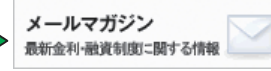
「住・My Note」では以下のサービスをご利用いただけます。

- ◎ご契約情報の確認
- ◎借入金残高の確認
- ◎繰上返済シミュレーション
- ◎書類の発行依頼

平成26年7月(予定)*から、上記に加え、「住・My Note」で、次のサービスもご利用いただけるようになる予定です。

(※実施時期は現在の予定です。確定しましたら、機構ホームページ等でお知らせします。)

- 一部繰上返済のお申込み
- お客さま登録情報の変更

▶  メールマガジン
最新金利・融資制度に関する情報

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

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
- ◎最新のトピックス情報 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 お客さまコールセンター

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。)

ハロー

フラット 35

0120-0860-35 (通話無料)

ご利用いただけない場合(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 (通話料金がかかります。)