

## 【フラット35】最新情報

平成28年  
5月版

日頃より長期固定金利住宅ローン【フラット35】をご利用いただき、誠にありがとうございます。【フラット35】の5月の最新の資料をお送りいたします。

## 今月の【フラット35】金利は 史上最低金利<sup>(※1)</sup>！！

(返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合)

【フラット35】の最頻金利 年 **1.08%** 最低金利 年 **1.08%**  
最高金利 年 **1.77%**

【フラット35】Sによる金利引下げ前の金利です(【フラット35】Sによる金利引下げ後の金利ではありません。)

なお、借入期間(20年以下・21年以上)、融資率<sup>(※2)</sup>(9割以下・9割超)に応じて金利が異なります。また、取扱金融機関によって金利が異なります。金利の詳細のご案内については、裏面の「【フラット35】お借入金利(5月の資金お受取分)のご案内」及び、同封の「【フラット35】サポートニュース(平成28年5月号)」をご覧ください。また、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でもご確認いただけます。

(注)【フラット35】の金利は、お申込時点ではなく、資金のお受取時点の金利が適用されます。来月以降の金利は未定です。

(※1)史上最低金利とは、取扱金融機関が提供する金利のうち融資率が9割以下の場合の最低金利(取扱金融機関が提供する最も低い金利)、最頻金利(取扱金融機関が提供する最も多い金利)及び最高金利(取扱金融機関が提供する最も高い金利)が、いずれも平成15年10月以降で最も低いことを表しています。

(※2)融資率とは建設費・購入価額に対して、【フラット35】のお借入額の占める割合をいいます。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。借換融資の場合は、実際の融資率にかかわらず融資率9割以下の金利が適用されます。



### 今月お届けするトピックスはこちら♪

※詳しくは、同封の資料をご覧ください。

1. 【フラット35】お借入金利(平成28年5月)のご案内  
詳しくは裏面をご覧ください!

2. 【フラット35】サポートニュース(平成28年5月号)  
今月の【フラット35】の金利は、史上最低金利です!

3. 【フラット20】活用方法(平成28年5月)

#### 4. 機構団信特約制度のご案内

機構団信特約制度についての資料を3部同封します。

①【フラット35】万一の備えは機構団信で!…「**お客さま用**」

②【フラット35】機構団信特約制度加入・継続のおすすめ~虎の巻~…「**住宅事業者さま用**」

③機構団信特約制度 不加入・脱退事例…「**住宅事業者さま用**」

※①の資料については、機構団信のご案内の際には是非ともお客さまへお渡し下さい。

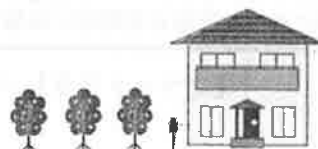
下記連絡先にお問い合わせいただければ、必要部数を送付いたしますのでお願いいたします。

<お問い合わせ先> 住宅金融支援機構 近畿支店

兵庫センター(菅野、中野、伯耆)

電話 078-327-5015

(営業時間 平日9:00~17:00(年末年始を除きます。))



# 【フラット35】お借入金利

## (5月の資金お受取分)のご案内



### 【フラット35】S をご利用の場合(融資率9割以下)

返済期間	当初10年間または5年間のお借入金利	当初金利引下げ期間後のお借入金利
20年以下	年0.66%~1.35%	年0.96%~1.65%
21年以上35年以下	年0.78%~1.47%	年1.08%~1.77%

### 【フラット35】

返済期間	お借入金利
20年以下	年0.96%~1.65%
21年以上35年以下	年1.08%~1.77%

(注) 融資率が9割超の場合の金利については、同封の「【フラット35】サポートニュース(平成28年5月号)」または、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))をご覧ください。

### 【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・耐震性等、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。



平成28年4月1日から平成29年3月31日までの申込受付分に適用(※1)

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅	住宅の条件(※2)
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.3%	(1) 認定低炭素住宅 (2) 住宅事業建築主基準(トップランナー基準)に適合する住宅(一戸建てに限る) (3) 一次エネルギー消費量等級5の住宅 (4) 性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)* (5) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (6) 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) (7) 長期優良住宅 *竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限ります。
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間		(1) 断熱性能等級4の住宅 (2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅* (3) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (4) 免震建築物 (5) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅 (6) 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 * 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅(竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅に限り)及び基準適合建築物に認定された住宅(竣工年月日が平成28年4月1日以後の一戸建て住宅に限る)についても対象となります。

(※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、終了する前3週間前まで【フラット35】サイトで告知いたします。

(※2) 表中の住宅の条件は、「新築住宅・中古住宅共通の基準」です。このほか「中古住宅特有の基準」があります。「中古住宅特有の基準」は、フラット35サイトでご確認ください。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」のいずれかを満たすことで、金利引下げを受けられることができます。

(注) 【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。)

※ 上記は近畿2府4県における買取型の【フラット35】取扱金融機関の5月のお借入金利です。返済期間が36年以上50年以下の【フラット35】のお借入金利は、フラット35サイト ([www.flat35.com](http://www.flat35.com)) をご覧ください。

※ 別途、融資手数料がかかります。融資手数料は、取扱金融機関によって異なります。詳しくは、フラット35サイトをご覧ください。

※ 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】のお借入額は100万円以上8000万円以下(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。)以内です。

\*\*\*\*\*  
このダイレクトメールの宛先等に変更が生じた際は、お手数ですが、表面記載のお問合わせ先までご連絡ください。今後とも、皆様に有益な情報を定期的にお届けするためにご理解、ご協力をよろしくお願いいたします。

【フラット35】メールマガジン配信中! 登録URL (<http://www.ihf.go.jp/mailmag/index.html>)

※フラット35の金利情報等をいち早く配信しています。是非ご登録ください。

ずっと固定金利の安心

《平成28年5月号》

【お知らせ】  
お役立ち情報を掲載しております。

民間と提携

# 【フラット35】サポートニュース



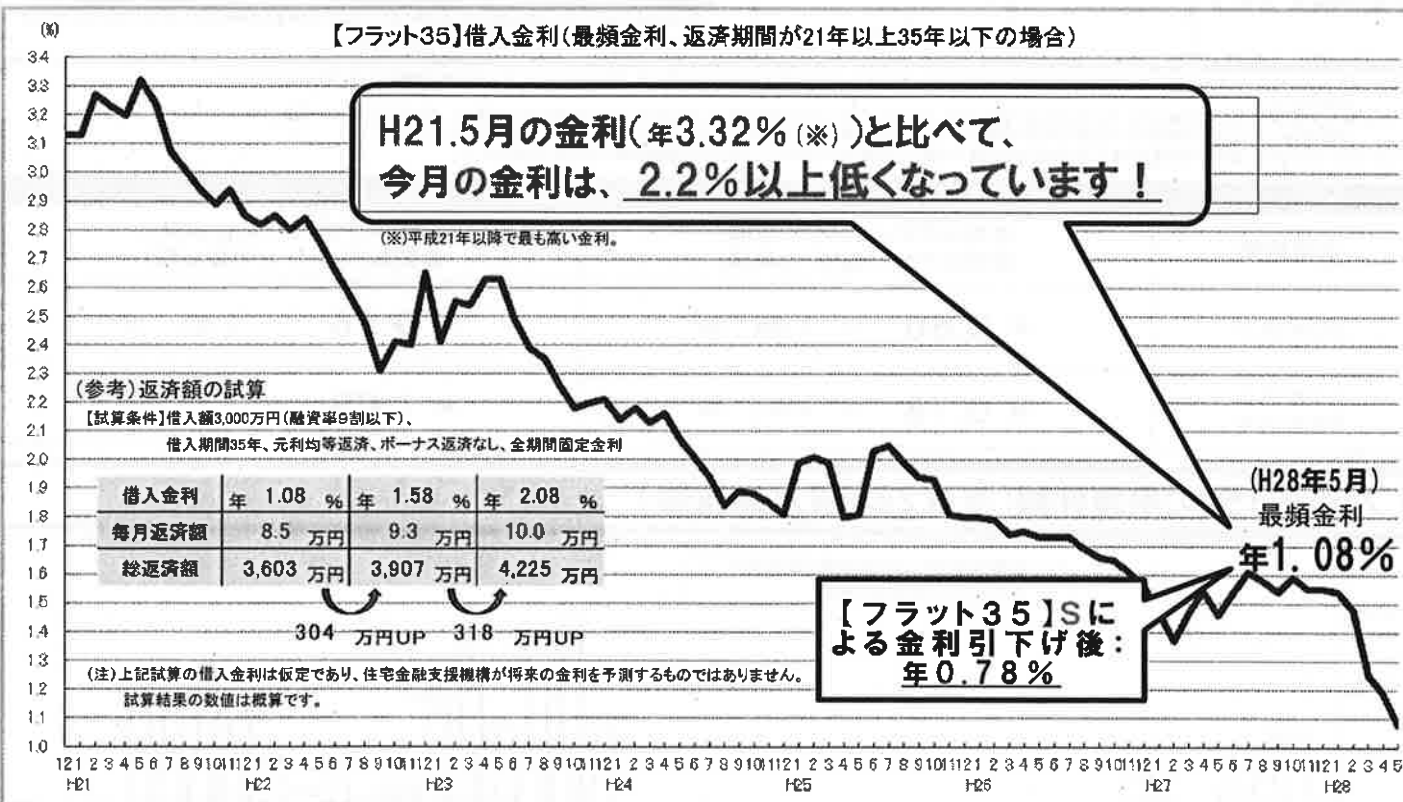
## 今月の【フラット35】の金利情報



～返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合～

【フラット35】の最頻金利 年 **1.08%**

最低金利 年 **1.08%**  
最高金利 年 **1.77%**



平成28年5月の【フラット35】借入金利	返済期間	融資率9割以下		融資率9割超	
		最頻金利	最低金利～最高金利	最頻金利	最低金利～最高金利
	20年以下	年 0.96 %	年 0.98 ~ 1.65 %	年 1.40 %	年 1.40 ~ 2.09 %
	21年以上35年以下	年 1.08 %	年 1.08 ~ 1.77 %	年 1.52 %	年 1.52 ~ 2.21 %

- (注)・最低金利とは取扱金融機関が提供する最も低い金利、最頻金利とは取扱金融機関が提供する最も多い金利、最高金利とは取扱金融機関が提供する最も高い金利をいいます。  
・融資率とは建築費・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。融資率が9割を超える場合は、返済の確実性等をより慎重に審査します。  
・【フラット35】Sによる金利引下げ前の金利です(【フラット35】Sによる金利引下げ後の金利ではありません)。  
・【フラット35】の借入金利は、申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、金利は毎月見直しを行います。



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

〈フラット35サイト〉

www.flat35.com

お客様コールセンター

ハロー フラット35

0120-0860-35 (通話無料)

営業時間：毎日9:00～17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています)。  
ご利用いただけない場合(海外からの国際電話などは、次の番号へおかけください(通話料金が掛かります。))。 048-615-0420



平成28年4月1日から平成29年3月31日までの申込受付分に適用(※1)

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅	住宅の条件(※2)
【フラット35】S 【金利Aプラン】	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.3%	金利プランごとの次の基準のうち、いずれか1つ以上に適合する必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイトでご確認ください。 (1) 認定低炭素住宅 (2) 住宅専業建築主基準(トップランナー基準)に適合する住宅(一戸建てに限る) (3) 一次エネルギー消費量等級5の住宅 (4) 性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)* (5) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (6) 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) (7) 長期優良住宅 *竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限り。
【フラット35】S 【金利Bプラン】	当初5年間		(1) 断熱等性能等級4の住宅 (2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅* (3) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (4) 免震建築物 (5) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅 (6) 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 *建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅(竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅に限る)及び基準適合建築物に認定された住宅(竣工年月日が平成28年4月1日以後の一戸建て住宅に限る)についても対象となります。

(※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サイトでお知らせします。

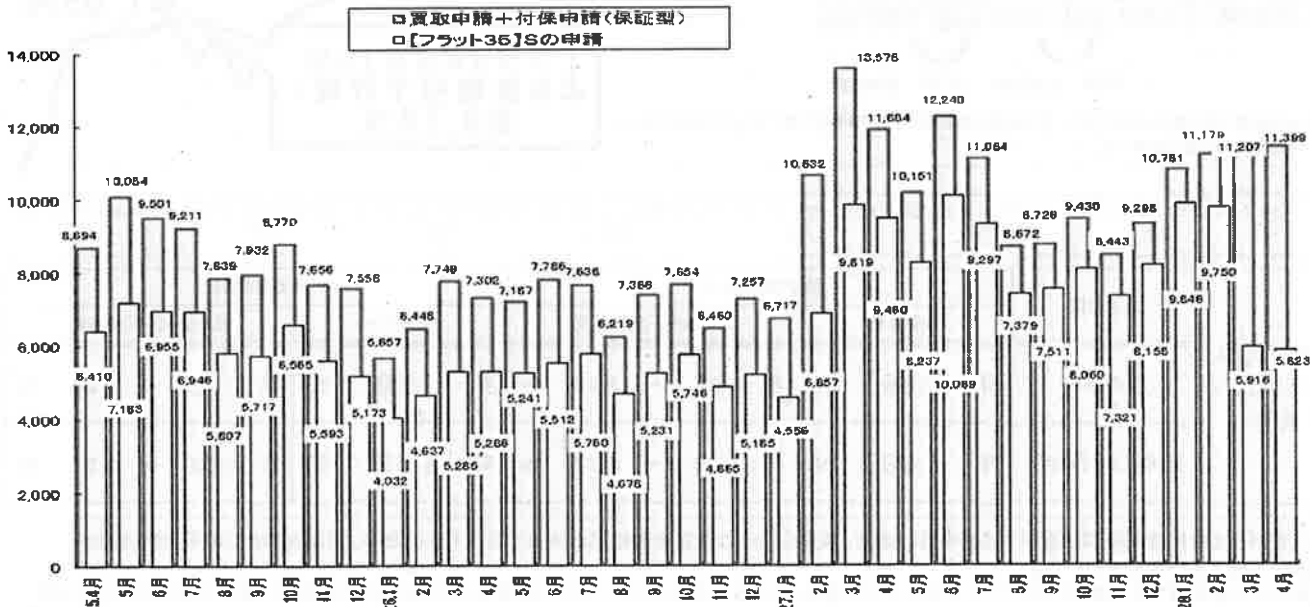
(※2)表中の住宅の条件は、「新築住宅・中古住宅共通の基準」です。このほかに「中古住宅特有の基準」があります。「中古住宅特有の基準」は、フラット35サイトでご確認ください。中古住宅については、「新築住宅・中古住宅共通の基準」または「中古住宅特有の基準」のいずれかを満たすことで、金利引下げを受けることができます。

(注)【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。)

### 今月の【フラット35】S適用時の金利(融資率9割以下)

返済期間	金利Aプラン(当初10年間) 金利Bプラン(当初5年間)	金利Aプラン(11年目以降) 金利Bプラン(6年目以降)
20年以下	年 0.66 ~ 1.35 %	年 0.96 ~ 1.65 %
21年以上 35年以下	年 0.78 ~ 1.47 %	年 1.08 ~ 1.77 %

### 【フラット35】の申請件数(平成28年4月速報値)



《借入に当たっての注意事項》●【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する全期間固定金利住宅ローンです。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(非住宅部分を除く。)以内となります。また、年収等、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入できない場合があります。●融資手数料は、お客さま負担となります。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。●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。あわせて、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。物件検査手数料はお客さま負担となります。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及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権とする第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、お客さま負担となります。●返済終了までの間、借入対象となる住宅については、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、お客さま負担となります。●万一の場合に備え、機構団体信用生命保険特約制度への加入をお勧めしています。特約料はお客さま負担となります。また、健康状態等により、加入できない場合があります。●【フラット35】Sは、借換融資には利用できません。●借入金利は毎月見直しされます。●借入期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)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、返済の確実性等をより慎重に審査します。借入額全体の金利を一定程度高く設定させていただきます。●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。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算等の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)で確認ください。●説明書(パンフレット等)は、申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。

# 【フラット20】活用方法

平成28年5月

【フラット20】とは、【フラット35】のうち、

15年以上20年以下の借入期間を選択していただく場合をいいます。

(注) 借入期間が15年(ただし、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、借入れの対象となりません。

## ご利用ください! 【フラット20】

【フラット35】S(金利Aプラン)(※1)を適用した平成28年5月の最頻金利(※2)は

当初10年間 年 **0.66%**

11~20年目 年 **0.96%** (※3、※4)

(※1)【フラット35】Sの適用基準については裏面をご覧ください。

(※2)借入期間が20年以下、融資率が9割以下の場合で、取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35】の金利です。借入期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)に応じて、借入金利は異なります。

(※3)借入金利は取扱金融機関により異なります。取扱金融機関及びフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。

(※4)【フラット35】の借入金利は、申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、金利は毎月見直しを行います。

(注)20年以下の借入期間を選択した場合、原則として、返済途中で借入期間を21年以上に変更できません。

●融資率とは、建設費・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。

●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性等をより慎重に審査します。また、借入額全体の金利を一定程度高く設定させていただきます。

●【フラット35】S(金利Bプラン)の場合は、当初5年間年0.66%、6~20年目年0.96%となります。

### 【フラット20】 のメリット

●より低い金利(※)での借入れが可能に!

(※)借入期間が20年以下の最頻金利と、借入期間が21年以上35年以下の最頻金利を比較した場合

●総返済額が大幅に低下!

【試算条件】 借入額2,000万円 元利均等返済 ポーナス返済なし 全期間固定金利型

	35年返済			20年返済【フラット20】	
	【フラット35】S(金利Aプラン) 融資率9割以下の場合			【フラット35】S(金利Aプラン) 融資率9割以下の場合	
借入金利	当初10年間 年 <b>0.78%</b>	11~35年目 年 <b>1.08%</b>	約 194 万円 総返済額がお得に →	当初10年間 年 <b>0.66%</b>	11~20年目 年 <b>0.96%</b>
毎月の返済額	54,429円	56,433円		88,977円	90,313円
年間返済額	653,148円	677,196円		1,067,724円	1,083,756円
総返済額	<b>23,461,326円</b>			<b>21,514,825円</b>	

※上記試算は、平成28年5月に【フラット35】の融資率が9割以下の場合に取扱金融機関が提供する最も多い金利により計算しています。試算結果の数値は概算です。

※【フラット35】Sについては裏面をご覧ください。



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency  
(フラット35サイト)

www.flat35.com

お客さまコールセンター

ハロー フラット35

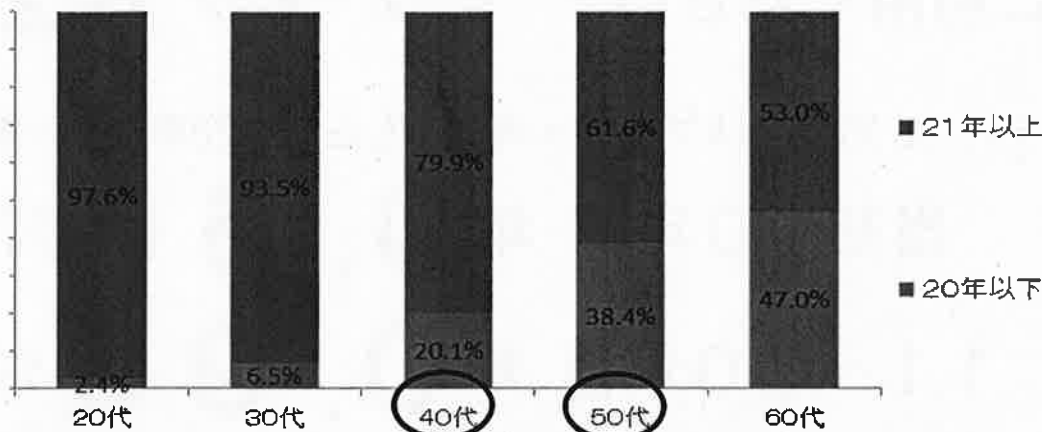
**0120-0860-35** (通話無料)

営業時間：毎日9:00~17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)  
ご利用いただけない場合(海外からの国際電話など)は、次の番号へおかけください(通話料がかかります。)。 048-615-0420

**【フラット35】を申込まれた45才～59才の方のうち、  
約3人に1人(31.8%)が20年以下の  
借入期間を選択しています。**

借入期間20年以下、21年以上の割合(年代別)

※平成27年度の4月～2月申請ベース



いい金利プラン  
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・耐震性等、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。



平成28年4月1日から平成29年3月31日までの申込受付分に適用(※1)

金利引下げ プラン	金利引下げ 期間	金利引下げ幅	住宅の条件(※2)
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.3%	(1) 認定低炭素住宅 (2) 住宅専業建築主基準(トップランナー基準)に適合する住宅(一戸建てに限る) (3) 一次エネルギー消費量等級5の住宅 (4) 性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)* (5) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (6) 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) (7) 長期優良住宅  *竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限ります。
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間		(1) 断熱等性能等級4の住宅 (2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅* (3) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (4) 免震建築物 (5) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅 (6) 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、一定の更新対策が必要)  *建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅(竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅に限る)及び基準適合建築物に認定された住宅(竣工年月日が平成28年4月1日以後の一戸建て住宅に限る)についても対象となります。

(※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サイトでお知らせします。

(※2)表中の住宅の条件は、「新築住宅・中古住宅共通の基準」です。このほかに「中古住宅特有の基準」があります。「中古住宅特有の基準」は、フラット35サイトでご確認ください。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」のいずれかを満たすことで、金利引下げを受けることができます。

(注)【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)。

《借入れに当たっての注意事項》●【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する全期間固定金利住宅ローンです。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(非住宅部分を除く)以内となります。また、年収等、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。●融資手数料は、お客さま負担となります。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。●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。あわせて、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。物件検査手数料はお客さま負担となります。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。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬等)は、お客さま負担となります。●借入対象となる住宅については、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、お客さま負担となります。●万一の場合に備え、機構団体信用生命保険特約制度への加入をお勧めしています。特約料はお客さま負担となります。また、健康状態等により、加入できない場合があります。●【フラット35】Sは、借換融資には利用できません。●借換のための【フラット35(買取型)】を申込みされる方は、融資率が9割を超える場合でも、融資率が9割以下の借入金利が適用されます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算等の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレット等)及び申込書は、各取扱金融機関で入手できます。

# 【フラット35】万一の備えは機構団信で！

万一の  
場合には

機構団信ならスムーズで確実に  
フラット35の返済が終了します！

住宅ローン返済中のリスクとして、「生命のリスク」があります。機構団信特約制度は、フラット35専用の保障制度であり、返済中に死亡などの万一の事態が起こった場合に、生命保険会社から住宅金融支援機構に支払われる保険金でフラット35の残りの債務が全額弁済されます。

**ご家族にフラット35の返済の負担を残さずに大切なマイホームを残すための備えです。是非ご加入ください。**



- ※お客さまの健康状態により、機構団信特約制度にご加入いただけない場合があります。
- ※機構団信特約制度への加入申込みは、フラット35の契約手続時までです。ご返済が始まりますと加入できません。
- ※機構団信特約制度の詳細は、「機構団信特約制度のご案内」（パンフレット）またはフラット35サイト（<http://www.flat35.com>）をご覧ください。

フラット35  
専用の  
保障制度

死亡・  
所定の高度障害  
状態を保障

3大疾病保障付きも  
あります

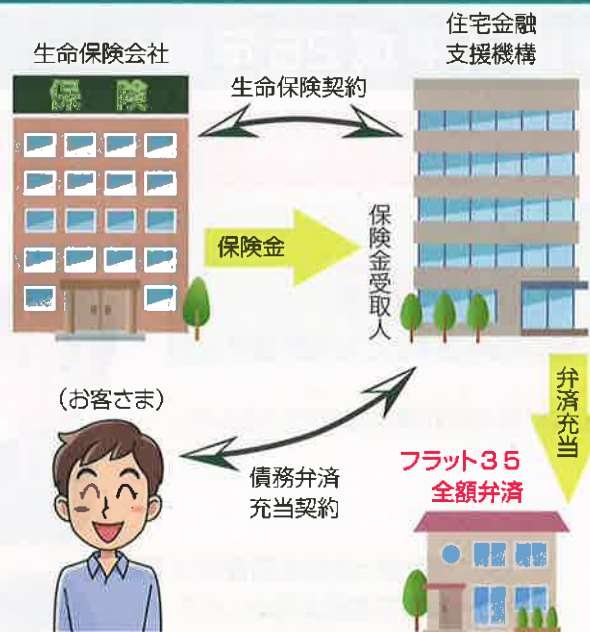
ご夫婦で  
加入できる  
デュエットも！  
(夫婦連帯債務の場合)

特約料は  
クレジットカード  
払いができます  
(2年目以降の特約料のお支払)

## 機構団信特約制度と生命保険の違いを知っておきましょう！

「生命保険に加入しているから機構団信特約制度には加入しない」と言われる方がいらっしゃいます。機構団信特約制度と一般の生命保険は目的や商品性が異なりますので、違いを十分に知った上で慎重に判断してください。

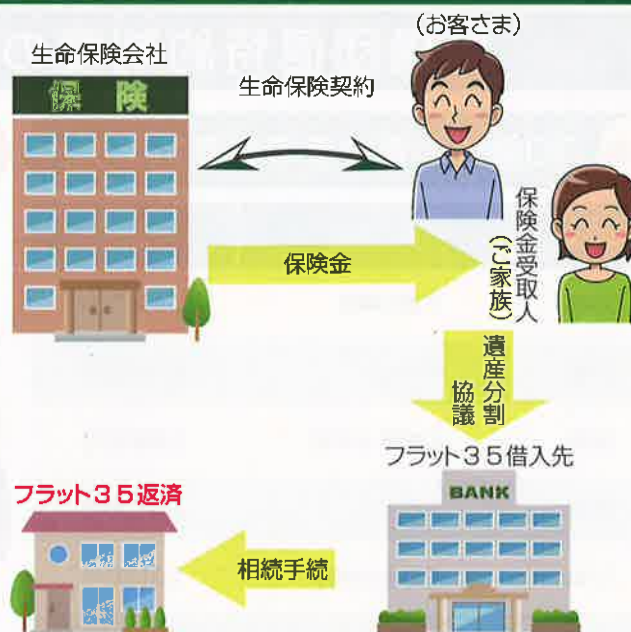
### 機構団信特約制度で備える場合



#### 特 徴

- 万一の場合のフラット35の返済への備え
  - 住宅金融支援機構が保険金を受け取ってフラット35の残りの債務を全額弁済するので手続がスムーズで確実
  - 遺産分割協議前でも弁済手続が可能
  - 保険金額はフラット35の残高の減少に応じて毎年変更され、新たな手続や審査は必要ない。
- 性別や年齢によらず特約料は一律
- 特約料は年払い(クレジットカードによる分割払可)
- 生命保険料控除の対象外

### 一般の生命保険で備える場合



#### 特 徴

- 万一の場合の家族の生活費などへの備え
  - 保険金でフラット35を返済するには、遺産分割協議や相続手続を先に済ませることが必要
  - 保険金額が必要金額(フラット35の残高など)をカバーしているか十分に確認しておく必要がある。
- 性別や年齢により保険料が異なる
- 保険料は毎月払いなどを選ぶことができる
- 生命保険料控除の対象

# 機構団信特約制度に加入しない場合、どうなるの？

こんなケースがありました

お客さま「34歳男性」

お客さまは、フラット35を利用して4,000万円借入れをされました。フラット35を申込みの際に「健康には自信があり他の生命保険に加入しているので、団信には加入しない」と機構団信特約制度に加入されませんでした。

住宅購入後にお子さまが2人生まれ、マイホームで幸せな生活をスタートしていました。

そんな矢先、お客さまは「がん」でお亡くなりになりました。

加入していた生命保険の保険金は、生活費やお子さまの教育資金に充てるとフラット35の返済にはぎりぎり、お支払も遅れがちとなりました。

奥様一人では返済が難しい状態となり、住宅の売却を考えましたが、

**住宅を売却してもフラット35の債務が残る可能性があり、とてもお困りでした。**



そんな時のために!

病気、事故等で突然の不幸に見舞われることも。

生命保険に加入していても、その保険金だけではフラット35を返済できず、

**残されたご家族が返済を続けていくことになります。**

機構団信特約制度に加入していれば、**確実にフラット35の残りの債務が全額弁済され、ご家族に負担が残りません!**

・ご夫婦が連帯債務でフラット35を申し込む場合、

**「デュエット」(夫婦連生団信) も利用できます!**

・ご返済中に、ご夫婦のいずれかに万一のことがあっても、住宅の持分、返済割合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。



## 機構団信特約制度の弁済実績 (平成26年度)

### 事例 30歳代お客さまのお支払事例

年齢	死亡原因	弁済金
34歳	不慮の事故	5,605万円
37歳	胃がん	2,776万円
39歳	心疾患・心不全	2,698万円
36歳	乳がん	2,535万円
37歳	その他の病死	2,319万円
35歳	脳内出血、脳梗塞等	2,232万円
39歳	子宮癌	2,116万円
38歳	自動車事故	2,001万円

平成26年度の30歳代への弁済総額：10億5,863万円

なんと1年で

**10億円**

も弁済されています!!

30代でもこんなに多くの弁済がされているんだ。



もし夫に何かあったら生活費だけでなく、住宅ローンまで支払えるかしら?

フラット35専用の保障制度である

**機構団信特約制度**に加入していれば、返済中に万一のことがあっても安心です!



お客さまコールセンター  
(団信専用ダイヤル)

**0120-0860-78**

通話料無料で  
ご利用いただけます。

● 営業時間 9:00 ~ 17:00 (土日、祝日、年末年始は休業)

● 上記番号がご利用いただけない場合(海外からの国際電話などは、次の番号におかけください(通話料金がかかります。))。

● 月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくい場合がありますのでご了承ください。

● お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確に承るため、録音させていただいております。

TEL: 048-615-3311



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency



# 【フラット35】 機構団信特約制度 加入・継続のおすすめ



## ～虎の巻～

はじめに

民間の住宅ローンでは「団体信用生命保険に加入できること」を融資条件の一つとしていることが一般的です。一方、【フラット35】は、「機構団信特約制度に加入できること」を融資条件としていません。これは、健康上の理由で団信に加入できない方にも住宅ローン借入れの途を開くためです。健康上の理由で加入できない方を除いては、万一の事態に備えるため機構団信特約制度にご加入いただくべきものと考えています。

この「虎の巻」は、機構団信特約制度への加入又は加入の継続を悩んでいるお客さまに対し、具体的なデータや弁済事例を用いて機構団信特約制度の有用性をご説明するための話法集です。

一人でも多くの方に機構団信特約制度の重要性をご理解いただき、加入又は加入の継続をしていただければ、この話法集を活用して、ご説明をお願いします。

多くの方々にご利用いただきお役に立っています。

- 平成27年3月31日現在  
……………約150万人の方が加入
- 平成26年度のお支払件数  
……………9,508件

## ご注意

- 加入申込みできるのはフラット35の契約手続時までです。
- 一度脱退されますと再加入できません。

住宅ローンの返済は長期にわたります。病気や事故はいつ起こるかわかりません。



まだ若いし、健康には自信がある。  
健康なうちにフラット35は全額返済するから、  
機構団信には 加入しません。 / 機構団信を 脱退します。

フラット35の返済は長期にわたります。  
病気や事故はいつ起こるかわかりません。  
返済中の万一の備えとして機構団信への加入・継続をご検討ください。



## 事例 機構団信早期支払い事例

年齢	死亡原因	弁済金
34歳	不慮の事故	5,605万円
37歳	胃がん	2,776万円
39歳	心疾患・心不全	2,698万円
36歳	乳がん	2,535万円
37歳	その他の病死	2,319万円

## 資料 住宅ローン返済期間中に死亡する確率試算例（男性）

統計上、例えば男性の場合で、35歳から住宅ローンの全額返済までの35年の間に、5.6人に1人の方がお亡くなりになられています。

住宅ローン借入時年齢	返済期間	期間中死亡率
30歳	35年	11.9% (8.4人に1人が死亡)
35歳	35年	17.8% (5.6人に1人が死亡)
40歳	30年	17.4% (5.7人に1人が死亡)
45歳	25年	16.7% (5.9人に1人が死亡)
50歳	20年	15.7% (6.3人に1人が死亡)
55歳	15年	14.1% (7.0人に1人が死亡)
60歳	10年	11.4% (8.7人に1人が死亡)

※上表は、厚生労働省「第21回生命表」を基に、70歳で住宅ローンを全額返済するものとして、返済期間中に死亡する確率を、住宅金融支援機構が試算したものです。

# 機構団信特約制度と生命保険の違い



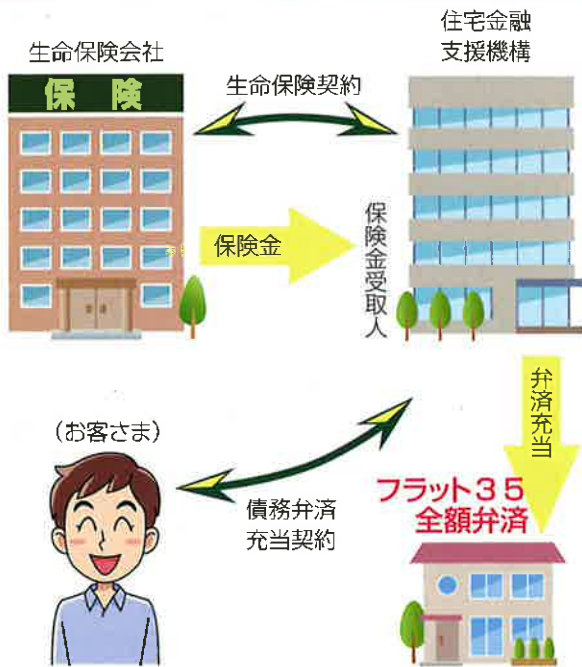
生命保険に加入しているので、機構団信には加入しません。

生命保険と機構団信の違いを理解されていますか？  
 生命保険と機構団信は目的や商品性が異なります。どのように備えるのがよいか、ご家族ともよくご相談ください。  
**フラット35専用の保障である機構団信で備えることをおすすめします。**



万一の備えを、機構団信特約制度による場合と、一般の生命保険による場合とではそれぞれの目的や商品性が異なることから、次のような違いがあります。

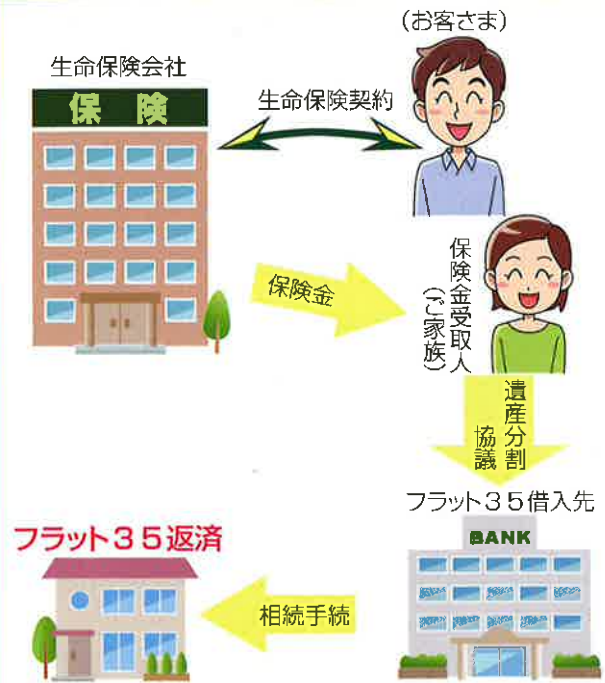
## 機構団信特約制度で備える場合



### 特徴

- 万一の場合のフラット35の返済への備え
  - 住宅金融支援機構が保険金を受け取ってフラット35の残りの債務を全額弁済するので手続きがスムーズで確実
  - 遺産分割協議前でも弁済手続きが可能
  - 保険金額はフラット35の残高の減少に応じて毎年変更され、新たな手続きや審査は必要ない。
- 性別や年齢によらず特約料は一律
- 特約料は年払い(クレジットカードによる分割払可)
- 生命保険料控除の対象外

## 一般の生命保険で備える場合



### 特徴

- 万一の場合の家族の生活費などへの備え
  - 保険金でフラット35を返済するには、遺産分割協議や相続手続を先に済ませることが必要
  - 保険金額が必要金額(フラット35の残高など)をカバーしているか十分に確認しておく必要がある。
- 性別や年齢により保険料が異なる
- 保険料は毎月払いなどを選ぶことができる
- 生命保険料控除の対象



機構団信はフラット35専用の保障だから、確実にフラット35が全額弁済されるんだね。  
**残される家族のことを考えると、フラット35の返済の心配をしなくていいから、安心だね。**

一般の生命保険でフラット35も払えると思っていても、  
**生活費や教育費で手一杯でフラット35の返済までまわらない、なんてことが考えられますもんね。**



# 機構団信特約制度の特徴をおさらいしましょう



機構団信の代替として保険料が安い保険をすすめられた。そちらに加入するので、機構団信には加入しません。／ 機構団信を脱退します。



生命保険と機構団信は目的や商品性が異なります。目先の保険料の安さだけでなく、万一の場合のご家族の負担も考慮し、総合的に判断することをおすすめします。

## 万一の場合はその後の返済は不要です!

死亡・所定の高度障害などの万一の事態が起こった場合、生命保険会社から住宅金融支援機構に保険金が支払われ、支払われた保険金によりフラット35の残りの債務が全額弁済されますので、その後の返済は必要ありません。

ご家族にフラット35の債務を残しません。

## 保障内容はフラット35の残高や返済期間に対応します!

機構団信特約制度の保障内容は、フラット35の残高や返済期間に応じて変更されますので、**繰上返済や返済方法を変更しても、保障に無駄や不足がないので安心です。**

保障内容を変更するために新たな手続きや審査は必要ありません。

※保障期間は最長で満80歳の誕生日の属する月の末日までです。

## 将来にわたって特約料が安くなっていきます!

**フラット35の残高が減るに従い、特約料は、年々安くなります。**

※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。

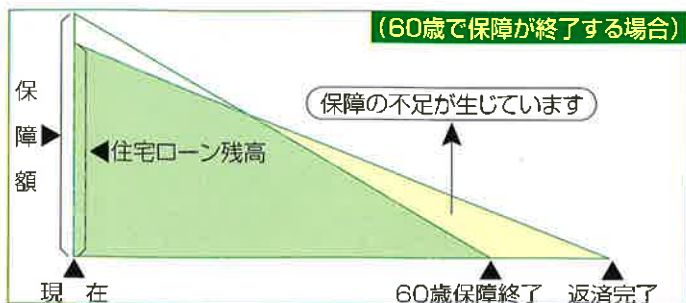
※特約料はお客さまのご負担で、毎年お支払いいただきます。

## 夫婦連帯債務の場合、「デュエット」をご利用できます!

ご夫婦が連帯債務でフラット35を申し込む場合、「デュエット」(夫婦連生団信)を利用できます。

**お一人分の約1.56倍の特約料で、連帯債務のご夫婦お二人分の保障が受けられます。**

「デュエット」の場合、ご夫婦のいずれかに万一のことがあっても、住宅の持分、返済割合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。



一般の生命保険には、収入を保障する保険(保障額が変動するタイプの保険)もありますが、左の例のように、住宅ローンの返済終了前に保障が終了したり、また、保障額が通減(ていげん)することで、死亡時に住宅ローン残高より保障額が少なくなっていたりすることもあります。



# 余裕がないからこそ、万一の場合の備えが必要です。



余裕がないので、  
機構団信には加入しません。／ 機構団信を脱退します。

万一の場合に、残されたご家族が生活費に加え、フラット35を支払っていくのは負担が大きいのではないのでしょうか。  
**ご家族のためにも**機構団信への加入又は加入の継続をおすすめします。



## 事例 金融機関のご担当者さまの声

### ～機構団信で助かった事例～

健康に自信があると当初は機構団信に不加入の意向の40代のお客さまがいらっしゃいましたが、機構団信の重要性をご説明し、家族への愛情の証としてご加入いただきました。

その後、がんでお亡くなりになり、フラット35は機構団信で全額弁済されました。

ご家族は、「あの時、主人が家族のために団信加入を決断してくれて本当に良かったです。」と言われていました。

### ～機構団信に加入しておらず困った事例～

お客さまは43歳で、運動中に心臓発作を起こして亡くなられました。配偶者の方から「団信弁済の請求をしたい。」と連絡を受けましたが、お客さまは「他の生命保険に加入しているので機構団信には加入しない。」と借入当初から機構団信に加入されていませんでした。

債務残高は1,200万円程、生命保険会社から保険金が支払われましたが、生活費とお子さまの学費に充てるとフラット35の返済はぎりぎりでも、お支払が遅れることもあります。

「主人が機構団信に加入していれば助かったのに。」とご家族の話を聞く度に、機構団信不加入のデメリットをご理解いただくことの大切さを感じます。

## 資料 機構団信特約制度の特約料の目安

機構団信特約制度の特約料は毎年お支払いいただく必要があるうえ、まとまった金額と思われるかもしれませんが、借入金額が2,000万円の場合、機構団信の初年度では、1か月あたり約6,000円、1日あたり約200円のご負担です。

### ■借入額2,000万円（返済期間35年、元利均等返済、借入金利2.0%）の場合の特約料の目安



機構団信特約制度の保険金額は、フラット35の残高に応じて変更されますので、

**残高の減少とともに、特約料も年々お安くなり、ご負担が軽くなっていきます。**

※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。特約料率は将来変更する場合があります。

## お知らせ 2年目以降の特約料のお支払にクレジットカード払いがご利用いただけます。

加入2年目以降の特約料の支払方法は、口座振替またはクレジットカード払いをお選びいただけます。

**クレジットカード払では、一括払いの他、ボーナス一括払いや分割払いなど、お客さまのニーズに合わせた支払方法を選択できます。**

※ご利用されるカード会社によりご利用いただけないお支払回数があるほか、お支払回数によっては、カード会社が定める手数料をお支払いいただく必要があります。

※ボーナス一括払いについては、カード会社が取扱期間を制限していることによりご利用いただけない場合があります。



◆クレジットカード払いをご希望の方は → 団信カード払い専用サイト <https://www.jhfdc.card.jp/>

金融機関窓口担当者さま、住宅販売会社担当者さまへ

# 機構団信特約制度 不加入・脱退事例

～ご家族・金融機関担当者の声～

「機構団信に加入していてよかった」  
「機構団信を脱退して困ったことになった」

という声が寄せられています。

住宅ローンの返済は30～35年の長期間。もしものときは、「いつ」「だれ」に訪れるかわかりません。今は健康でも、将来はわかりません。また、どんな災難に会うかもわかりません。

**健康上の理由で加入できない方を除いては、万一の事態に備えるため、機構団信特約制度にご加入いただくべきものと機構は考えています。**

機構団信特約制度への加入は住宅ローンの契約時まででローンの実行後は加入できず、一度脱退してしまうと再度の加入は認められません。

したがって、機構団信特約制度に確実に加入していただくこと及び脱退にならないよう継続していただくことが非常に重要です。



万一の場合も、住宅ローンをご家族に残さないための『安心』として機構団信特約制度があります。金融機関の担当者さまはもちろん、住宅販売に携わる皆さんからも、ぜひ機構団信特約制度の重要性をご説明いただき、

**全ての方に加入・継続していただき**

たいと思います。

※この冊子は、実際にご家族や金融機関担当者から寄せられた声をもとに作成しています。

※機構団信の推進ポイント・話法についてはチラシ「機構団信特約制度 加入・継続のおすすめ ～虎の巻～」をご覧ください。



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

平成27年11月作成

## 「今は若いから大丈夫」と思っていないませんか？ 万一のときにご家族は困りませんか？

### 若くて健康に自信がある方が不慮の事故により死亡された事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：43歳男性、既婚者（子供は高校生2人）  
債務残高1,200万円。「健康に自信がある」と借入当初から団信不加入であった。

#### 【何が起こったか】

職場の同僚との野球の試合中に心臓発作を起こして死亡された。奥様に団信不加入の説明をしたが「なぜ、住宅ローンの申込みの際に団信加入を勧めてくれなかったのか」と抗議された。

#### 【金融機関担当者の声】

若い方でも予測できないことが起きるので、お客さまとご家族にパンフレット等で機構団信の重要性を十分説明していきたい。

### 20代でマンションを購入、病に倒れて死亡された事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：45歳男性、既婚者（子供なし）

当初1,500万円を借入れ。債務残高700万円。

購入時は24才と若かったため、機構団信には加入する必要がないと考え、借入当初から団信不加入。

#### 【何が起こったか】

40歳を過ぎると健康に不安が出始め、返済も遅れがちになっていたところ、糖尿病を発病して死亡された。奥様には返済能力がなくマンションを売却して返済することとなった。

#### 【金融機関担当者の声】

完済までの長い期間を健康で過ごすことが理想だが、何が起こるかわからない。お客さまには、長期的な観点で機構団信の重要性を理解していただけるよう、加入促進に努めたい。

### 金融機関担当者の説得で団信に加入、機構団信がお役に立てた事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：40歳代男性、既婚者（子供は大学生と高校生の2人）

今まで大きな病気をされたことがなく、「健康には自信があるから」と機構団信には加入されない意向であったが、団信加入勧奨チラシを使って丁寧に説明した結果、ご家族のために機構団信への加入を決断いただいた。

#### 【何が起こったか】

数年後、直腸がんで死亡された。大学生と高校生の子供がおり、教育費や生活費の支払いで手一杯だったが、住宅ローンは機構団信に加入していたことにより全額弁済された。

#### 【金融機関担当者の声】

当初、機構団信への加入には消極的であったが、機構団信の加入勧奨チラシにより、加入のメリットや不加入のデメリットを粘り強く説明した結果、ご家族への愛情の証として加入していただきました。

今回の事例により、機構団信に不加入の意思を表示された方にも加入勧奨チラシで機構団信の必要性をしっかりと伝え、すべてのお客さまに加入していただくことの必要性を強く感じました。

長い返済期間中に病気、事故等で突然の不幸に見舞われることも。機構団信は続けることが重要です。

## ご家族が知らないうちに任意脱退されていた事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：30歳代男性、既婚者（子供は小学生1人）

当初3,000万円を借入れ。機構団信に加入していたが、生前「任意脱退届」をご家族に知らせることなく提出していた。

### 【何が起こったか】

資金実行から2年後に病気により死亡された。奥様より「団信に加入していたはず。」と弁済について問合せがあったが、任意脱退届が提出されており機構団信から脱退していた。住宅ローンは弁済されずご遺族が債務を引き継ぐことになった。

### 【金融機関担当者の声】

現在、ご遺族が住宅ローンを返済されているが、機構団信は「家族を守る大変重要な保険である。」と再認識した。しっかりと説明責任を果たしていくことが金融機関の責務であると感じている。

## 死亡する1年前に未納脱退、ご家族が返済を続けることになった事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：40歳男性、既婚者（子供は小学生2人）

債務残高2,000万円。ご遺族から債務者が死亡されたと連絡があり、機構団信の加入状況を確認したところ1年前に未納脱退となっていた。

### 【何が起こったか】

機構団信が未納脱退となっていたことにより、住宅ローンは弁済されず奥様が債務を相続された。個人保険で受け取った保険金は、子供の教育費や生活資金などに充てられ、住宅ローンの返済に苦勞されている。

### 【金融機関担当者の声】

特約料の未納発生時、債務者に機構団信を継続するよう勧めたが、「特約料の負担が重い。まだ若いし他の個人保険にも加入しているから。」との理由で機構団信を脱退された。今後は、万一の場合のご遺族の経済的負担は大きく、住宅ローンの返済を続けることが大変であることを十分に伝えることで、機構団信を継続するよう勧奨していきたい。

## 担当者の説明で団信を継続、機構団信がお役に立てた事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：40歳代男性、既婚者（子供は高校生と中学生の2人）

直腸がんを発病後、9年間闘病生活を送っていた。住宅ローンの返済が苦しい中、何とかやりくりして機構団信の特約料は期限ぎりぎりでもきちんと支払われていた。

### 【何が起こったか】

金融機関担当者から機構団信の重要性の説明を受け、機構団信を継続。債務者は死亡されたが住宅ローンは機構団信で全額弁済された。個人保険で受け取った保険金は、教育費や生活費に充てることができた。

### 【金融機関担当者の声】

個人保険に加入していることを理由に、機構団信は不要という方がいらっしゃるが、実際にはすぐに生活資金として使ってしまう、マイホームを手放すことになる可能性が高い。

機構団信は合理的な保障で、本当に役立つ制度だと実感した。

機構団信に加入していて安堵されたご家族。  
加入していればと後悔したご家族。  
ご家族から様々な声が届いています。

## 思い出のマイホームを残すことができた事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：50歳代男性、既婚者（子供あり）

日頃から健康で元気に仕事をされており、当初は機構団信に加入する必要はないという意向であった。ご家族を交えて説明した結果、ご家族の将来を考えて機構団信に加入された。

**【何が起こったか】**

祝日の昼間、脳内出血により自宅で倒れているところを家族が発見。すぐに病院に搬送されたが、4日後に死亡された。住宅ローンは機構団信で全額弁済された。

**【ご家族の声】**

もし、団信に加入していなければ、返済できずにマイホームを手放すことになっていたかもしれない。急に逝ってしまい大変残念だが、思い出のマイホームを残すことができたので、機構団信に加入していて本当によかった。

## 担当者の説明で闘病を続けながらも団信を継続された事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：38歳男性、既婚者

当初2,800万円を借入れ。債務残高2,600万円。がんを患い闘病生活を送っていた。治療費がかさみ機構団信の脱退の相談があったが、何とか継続されてきた。

**【何が起こったか】**

長い闘病の末、死亡されたが、住宅ローンは機構団信により全額弁済された。

**【ご家族の声】**

機構団信の特約料の支払負担は重く、何度も脱退書類を記入して金融機関担当者へ渡したが、その都度説得された。住宅ローンが全額弁済されて本当によかった。

## 死亡する数年前に未納脱退されていた事例

**【どのようなお客さまか】** 債務者：42歳男性、既婚者

当初1,500万円を借入れ。夫婦共働きで連帯債務。機構団信に借入当初は加入していたが、未納脱退となっていた。

**【何が起こったか】**

数年後、妻は体調不良により仕事を辞め、夫のみの収入となったことで生活もままならない状況となった。

そんな矢先、夫が心筋梗塞で死亡された。死亡する数年前に機構団信が特約料未納により脱退となっていたため、自宅の売却を検討することとなった。

**【ご家族の声】**

機構団信に長年加入していたのに、大事なときに脱退してしまった。夫と苦勞して買ったマイホームを手放すのは忍びない。