

是非皆さままでご回覧下さい！

住宅金融支援機構 近畿支店

【フラット35】最新情報

平成29年
9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9月の最新の資料をお送りいたします。

*【フラット35】には、買取型と保証型の2種類がありますが、本資料では特に断りのない限り、買取型について記載しています。



今月お届けするトピックスはこちら♪

- 1. 【フラット35】新機構団体信用生命保険について**
いよいよ来月より【フラット35】の団信がリニューアルします！
詳しくは同封のチラシをご覧ください。
- 2. 【フラット35】Sのご案内**
来月より【フラット35】Sの金利引き下げ幅が変わります。
詳しくは同封のチラシをご覧ください。
- 3. 【フラット35】パンフレット（平成29年度10月版）**

<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 078-327-5015

（営業時間 平日9:00~17:00（年末年始を除きます。））

※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、上記のお問い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、ご協力をよろしく申し上げます。

【フラット35】メールマガジン配信中！

登録URL (<http://www.jhf.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。

【フラット35】が生まれ変わります！

【フラット35】と【団信】が一つになってリニューアル^(注1)
 (平成29年10月1日【フラット35】申込受付分から取扱開始)

リニューアル¹ 団信特約料の別払いが不要になります

現在

月々の【フラット35】のお支払いとは別に、機構団信の特約料を年1回お支払いいただく必要があります。

平成 29 年 10 月～

月々の【フラット35】のお支払いに団信加入に必要な費用が含まれ、特約料のお支払いが不要となります。

リニューアル² 保障内容が充実します^(注2)

現在

機構団信の
保障範囲

高度障害
死亡

3大疾病付機構団信の
保障範囲

3大疾病
高度障害
死亡

平成 29 年 10 月～

新機構団信の
保障範囲

身体障害保障
死亡

国内初

新3大疾病付機構団信の
保障範囲

介護保障
3大疾病
身体障害保障
死亡

追加
国内初

【保障内容の概要】

	債務弁済される場合
身体障害保障	次の両方に該当するとき ・保障開始日以後の傷害または疾病を原因として、身体障害者福祉法に定める1級または2級の障害に該当したこと。 ・同法に基づき、障害の級別が1級または2級である身体障害者手帳の交付があったこと。
介護保障	次のどちらか一方に該当するとき ・保障開始日以後の傷害または疾病を原因として公的介護保険制度による要介護2から要介護5に該当していると認定されたこと。 ・保障開始日以後の傷害または疾病を原因として引受保険会社の定める所定の要件を満たすことが、医師による診断で確定されたこと。

保障内容の詳細については、機構のホームページ(http://www.jhfg.jp/topics/topics_201703_danshin.html)をご覧ください。
 ご利用にあたっては『新機構団信制度申込書兼告知書』に添付される『重要事項説明(「契約概要」「注意喚起情報」「正しく告知いただくために」)』をご確認ください。

保障内容を【高度障害保障】から【身体障害保障】に見直すことで新たに保障対象になる事例^(注2)



例えば……
 ペースメーカーを植え込み、
 自己の身の辺の日常生活活動が極度に制限されている(1級)



例えば……
 人工透析を受けており、
 自己の身の辺の日常生活活動が極度に制限されている(1級)

※()内は身体障害認定の等級

(注1) 健康上の理由その他の事情で新機構団信にご加入されないお客さまも【フラット35】はご利用いただけます。
 (注2) 保障内容が変わることにより、現在の機構団信が保障する高度障害状態の一部については、新機構団信では保障対象ではなくなるものがあります。
 (注3) 住宅ローンの借入れに際して加入する団信で身体障害状態(身体障害者福祉法に定める身体障害状態)が保障対象となるのは、国内で初めて(平成29年3月31日現在)となります(機構団体信用生命保険地域幹事生命保険会社調べ)。

【参考】【フラット35】の総支払額の比較

新機構団信では、団信の保障内容の充実に加え、団信加入に必要な費用も軽減されます。^(注)

	ローンの総支払額	団信特約料の総支払額	総支払額合計 ^{※2}
現在	約 3,628 万円	約 204 万円	約 3,832 万円
新機構団信	約 3,797 万円	不要	約 3,797 万円

約
▲35万円

(注)新3大疾病付機構団信では、借入金利・返済期間によっては軽減されない場合があります。

試算の前提条件

借入額 3,000 万円、借入期間 35 年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利^{※1}「現在」:年 1.12%、「新機構団信」:年 1.40%、機構団信（新機構団信）に 1 人で加入

※1 借入金利は、試算のために作成した仮の数値であり、実際に借入れできる金利ではありません。「新機構団信」の借入金利は、団信加入に必要な費用が金利に含まれるため、「現在」の借入金利に 0.28% 加算しています。

※2 総支払額合計には、融資手数料、物件検査費用、火災保険等は含まれず、別途お客さま負担となります。

【重要】新制度をご利用いただく際のご注意点

1 平成 29 年 9 月 30 日までに【フラット35】をお申込みのお客さま

- 新制度の利用をご希望される場合には、平成 29 年 10 月 1 日以後に改めてお申込みの手続が必要となります^(注1)。
- この場合、改めてご融資の審査をいたします。取扱金融機関または住宅金融支援機構が改めて審査した結果、従前の審査結果にかかわらず、希望額を減額したり、融資をお断りする場合があります。この場合は、従前のお申込みについても、その審査結果にかかわらずご融資をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

2 デュエット（夫婦連生）、3大疾病付へのご加入を希望されるお客さま

- 新機構団信のデュエット（夫婦連生）の場合は、新機構団信付きの【フラット35】の「借入金利+0.18%」でご利用いただけます。
- 新3大疾病付機構団信の場合は、新機構団信付きの【フラット35】の「借入金利+0.24%」でご利用いただけます。

【デュエット（夫婦連生）の利用可否／新3大疾病付機構団信と新機構団信の比較】

	新機構団信	新3大疾病付機構団信
申込年齢	告知日現在、満15歳以上満70歳未満	告知日現在、満15歳以上満51歳未満
保障期間	満80歳の誕生日の属する月の末日まで	3大疾病保障・介護保障は満75歳の誕生日の属する月の末日まで ※ただし、満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは3大疾病保障・介護保障はなくなり、満80歳の誕生日の属する月の末日まで新機構団信の保障となります。
デュエット（夫婦連生）	デュエット（夫婦連生）のご利用可能	デュエット（夫婦連生）のご利用不可

3 健康上の理由その他の事情で団信にご加入されないお客さま

- 【フラット35】のご利用は可能です^(注2)。

(注1) 平成 29 年 10 月 1 日以後のお申込みで【フラット35】Sをご利用される場合は、金利引下げ幅は年▲0.25%となります（平成 29 年 9 月 30 日までのお申込みに適用される年▲0.3%の金利引下げ幅は適用できません。）。

(注2) この場合の借入金利は、新機構団信付きの【フラット35】の「借入金利-0.2%」となります。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

〔フラット35サイト〕
www.flat35.com

フラット35

検索

【フラット35】サイト
QRコード



お客様コールセンター

ハロー フラット35

0120-0860-35

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。

048-615-0420（通話料金ががかかります）

- 月曜日や祝日明けはお電話が混み合っ、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。

団体信用生命保険について

お客さまに万一のことがあった場合に備えて、【フラット35】の団体信用生命保険(新機構団信・新3大疾病付機構団信)にご加入いただくことにより、住宅金融支援機構に支払われる保険金が【フラット35】の債務に充当されるため、以後の返済が不要となります。

	新機構団信	新3大疾病付機構団信
申込可能年齢	告知日現在、満15歳以上満70歳未満	告知日現在、満15歳以上満51歳未満
保障期間	満80歳の誕生日の属する月の末日まで	3大疾病保障・介護保障は満75歳の誕生日の属する月の末日まで ※満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは3大疾病保障・介護保障はなくなり、満80歳の誕生日の属する月の末日まで新機構団信の保障(死亡・身体障害保障)となります。
お申込みの時期	【フラット35】の借入申込時	
【フラット35】の借入金利率※1	新機構団信付き【フラット35】の金利※2 (デュエットをご利用になる場合は新機構団信付き【フラット35】の金利+0.18%)	新機構団信付き【フラット35】の金利※2+0.24%

※1 団体信用生命保険の保障が終了する年齢(80歳)に達する等団体信用生命保険の保障が終了となる場合や機構が免責となる場合等、機構が債務弁済充当を行わないこととなったときでもあっても、【フラット35】の借入金利率は、ご契約時の金利から変更されません。

※2 毎月の新機構団信付き【フラット35】の金利は、フラット35サイトをご覧ください。

よくあるご質問

Q1 従来の制度で【フラット35】を申し込みましたが、新機構団信付きの【フラット35】に変更することはできますか？

A1 平成29年9月30日までに【フラット35】をお申込みのお客さまが、新機構団体信用生命保険制度の利用を希望される場合には、平成29年10月1日以後に改めて融資のお申込みの手続きが必要となり、改めて融資審査をいたします。新機構団体信用生命保険制度専用の『新機構団信制度申込書兼告知書』も、改めてご提出いただく必要があります。取扱金融機関の融資審査または住宅金融支援機構の融資審査の結果によっては、従前の審査結果にかかわらず、お客さまのご希望にそえない場合があります。また、新たなお申込みの融資審査の結果を踏まえ、従前のお申込みについても、従前の融資審査の結果にかかわらず融資をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、お客さまの健康状態等によっては、新機構団体信用生命保険制度にご加入いただけない場合があります。

Q2 従来の高度障害保障では支払対象となっていたもので、身体障害保障では支払対象とならなくなるものがありますか？

A2 保障内容が変わることにより、従来の高度障害保障で保障対象となっている高度障害状態の一部について、身体障害保障では保障対象ではなくなります。例えば、言語またはそしゃくの機能を全く永久に失ったものや、神経・精神の障害で終身常に介護を要するものなどがこれに該当します。

Q3 既に身体障害者手帳を持っている場合、または既に要介護認定を受けている場合、新機構団体信用生命保険制度に加入できますか？

A3 ご加入いただける場合があります。『新機構団信制度申込書兼告知書』を加入申込者ご本人がもれなく正確に記載の上、お申込みください。

Q4 身体障害者手帳の取得や要介護認定の手続きはどうすればいいのですか？

A4 身体障害者手帳の取得と要介護認定の手続きは、いずれも、ご自身の居住する市区町村への申請が必要です。各市区町村の介護保険課などが担当窓口です。申請には所定の申請書のほか、必要書類がございますので、各市区町村の担当窓口にお尋ねください。

住宅金融支援機構

【フラット35サイト】
www.flat35.com

フラット35 検索

【フラット35】サイト
QRコード



お客さまコールセンター

0120-0860-35

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。

048-615-0420 (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伝えるため、録音させていただいております。

これまでよりも便利で保障内容が充実した団信付の【フラット35】がスタートします！



付いてる団信 2つの変更ポイント

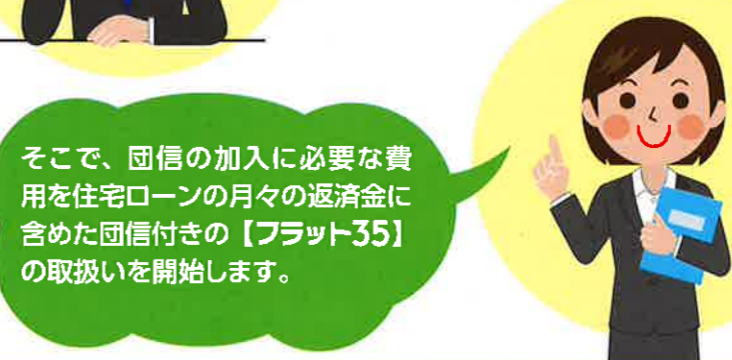
1 団信特約料の別払いが不要になります



団信特約料は毎年1回1年分を支払う必要があるんだけど、今月はその支払月で、家計の負担が大きいなあ…でも、支払を忘れてしまった場合は、万一の際に保障が受けられなくなるし…



これからは、毎年1回のまとまった費用負担がなくなるね！また、支払を忘れて保障が受けられなくなる心配もないね！



そこで、団信の加入に必要な費用を住宅ローンの月々の返済金に含めた団信付きの【フラット35】の取扱いを開始します。

2 保障内容が充実します

充実その1 新機構団信の保障内容は、従来の機構団信が保障する死亡保障と高度障害保障から死亡保障と身体障害保障に変わります。

充実その2 新3大疾病付機構団信の保障内容は、新機構団信の保障、従来の3大疾病付機構団信が保障する3大疾病保障のほか、新たに介護保障が追加されます。



現在	
機構団信の保障範囲	高度障害
	死亡

新3大疾病付機構団信の保障範囲	
3大疾病付機構団信の保障範囲	3大疾病
	高度障害
	死亡

平成29年10月～	
新機構団信の保障範囲	身体障害保障
	死亡

新3大疾病付機構団信の保障範囲	
新3大疾病付機構団信の保障範囲	介護保障
	3大疾病
	身体障害保障
	死亡

詳しくはこちらをご覧ください

保障内容の概要

新登場!

新機構団体信用

〔身体障害保障〕

●身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級の障害に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたときに保険金が支払われ、【フラット35】の債務に充当されることで以後の返済が不要となります。

公的制度和リンクしていて、保障対象がわかりやすいですね!



高度障害保障と身体障害保障の違い(例)

	片側半身がマヒし、片側の手足がほとんど機能しない(2級)	線内障で視力が低下し、矯正後の視力が右0.01左0.03となった(2級)	心臓機能障害で心臓ペースメーカーを装着し日常生活が極度に制限された(1級)	じん臓機能障害で人工透析を受けており日常生活が極度に制限された(1級)	両耳の聴力レベルがそれぞれ100デシベル以上となった(2級)	言葉による意思疎通が全くできなくなった
身体障害保障の対象	○	○	○	○	○	×
従来の機構団体信用高度障害保障の対象	×	×	×	×	×	○

身体障害者手帳1級または2級の交付を受けることが必要です。

※()内は身体障害認定の等級
 ※身体障害者福祉法に定める2つ以上の障害に重複して該当したことにより同法に基づき1級または2級の身体障害者手帳の交付があった場合も保障の対象となります。
 ※詳しくは厚生労働省ホームページ等「身体障害者障害程度等級表(身体障害者福祉法施行規則別表第5号)」をご参照ください。
 ※平成29年3月現在の身体障害者福祉法に基づきます。

新機構団体信用では、連帯債務者であるご夫婦ふたりで「デュエット」(夫婦連生団信)に加入できます。

身体障害のリスクは身近にあります

例えば...
 糖尿病の合併症で身体障害状態になることも



例えば...
 スポーツや交通事故で身体障害状態になることも



18歳以上の身体障害者認定者数(1, 2級)



出典: 厚生労働省「平成27年度 福祉行政報告例の概況」

【死亡】死亡されたときに保険金が支払われ、【フラット35】の債務に充当されることで以後の返済が不要となります。

更に保障を充実させた、新3大疾病付機構団体信用も、ぜひご検討ください。

保障内容の概要

●3大疾病(がん・急性心筋梗塞・脳卒中)が原因で、一定の要件に該当した場合に保険金が支払われ、【フラット35】の債務に充当されることで以後の返済が不要となります。

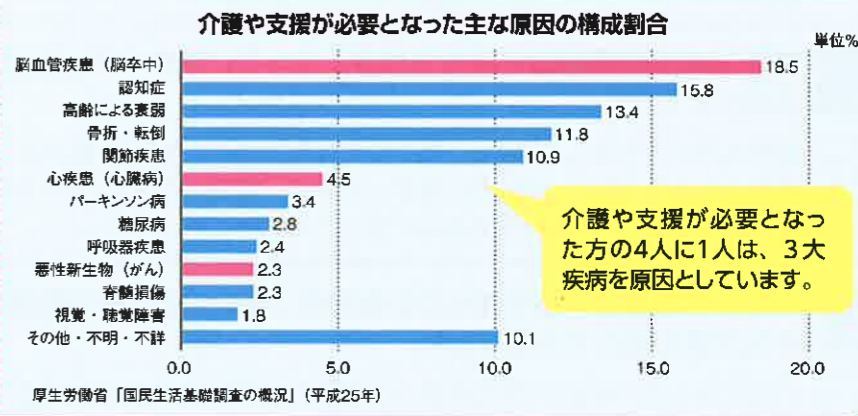
- ①がん: 所定のガンにかかり、医師により診断確定されたとき。ただし以下の場合は対象となりません。
 - ・保障開始日前に悪性新生物に罹患したと医師によって診断確定されていたとき。
 - ・保障開始日からその日を含めて90日以内に悪性新生物と診断確定されたとき。
 - ・保障開始日からその日を含めて90日以内に診断確定された所定の悪性新生物の再発・転移等と認められたとき。
 - ・上皮がんのとき、及び皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がんのとき。
- ②急性心筋梗塞: 急性心筋梗塞を発病し、次のいずれかの状態に該当したとき。ただし、保障開始日前の疾病を原因として急性心筋梗塞を発病し所定の状態になられた場合は対象となりません。
 - ・初診日からその日を含めて60日以上、労働の制限を必要とする状態が継続したと医師によって診断されたとき。
 - ・所定の手術を受けたとき。
- ③脳卒中: 脳卒中を発病し、次のいずれかの状態に該当したとき。ただし、保障開始日前の疾病を原因として脳卒中を発病し所定の状態になられた場合は対象となりません。
 - ・初診日からその日を含めて60日以上、まひや運動失調、言語障害などの他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師によって診断されたとき。
 - ・所定の手術を受けたとき。

所定の手術を受けたときも保障

②急性心筋梗塞、③脳卒中を発病した場合は、「所定の状態が60日以上継続したと診断されたとき」だけでなく、「治療を目的として病院または診療所において手術を受けたときも保障されます。」



3大疾病に備えましょう



介護や支援が必要となった方の4人に1人は、3大疾病を原因としています。

保障内容の概要

●次のいずれかの場合に保険金が支払われ、【フラット35】の債務に充当されることで以後の返済が不要となります。

- ・保障開始日以後の傷害または疾病を原因として公的介護保険制度による要介護2から要介護5までのいずれかに該当していると認定されたとき。
 - ・保障開始日以後の傷害または疾病を原因として所定の要介護状態に該当し、該当した日を含めて180日以上要介護状態が継続したことが医師によって診断確定されたとき。
- 40歳未満の方など、公的介護保険制度による要介護認定を受けることができない方であっても、保険会社所定の要介護状態に該当した場合には、保険金が支払われるときがあります。

要介護状態について

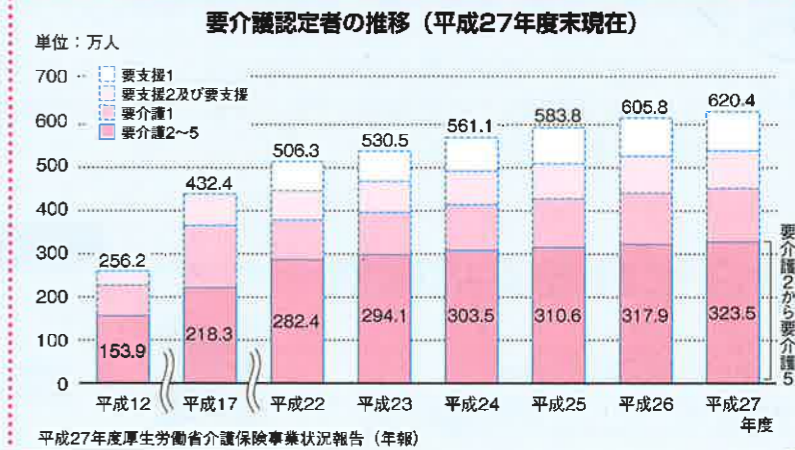
要介護度別の身体状態のめやす

軽度	1 生活の一部について部分的に介護を必要とする状態 食事や排泄はほとんどひとりでできるが、ときどき介助が必要な場合がある。立ち上がりや歩行などに不安定さが見られることがある。
軽度の介護を必要とする状態	2 食事や排泄に何らかの介助を必要とすることがある。立ち上がりや片足での立位保持、歩行などに何らかの支えが必要。衣服の着脱はなんとかできる。物忘れや直前の行動の理解の一部に低下が見られることがある。
中等度の介護を必要とする状態	3 食事や排泄に一部介助が必要。立ち上がりや片足での立位保持などがひとりでできない。入浴や衣服の着脱などに全面的な介助が必要。いくつかの問題行動や理解の低下が見られることがある。
重度の介護を必要とする状態	4 食事や排泄に一部介助が必要で、排泄、入浴、衣服の着脱には全面的な介助が必要。立ち上がりや両足での立位保持がひとりでほとんどできない。多くの問題行動や全般的な理解の低下が見られることがある。
最重度の介護を必要とする状態	5 食事や排泄がひとりでできないなど、日常生活を遂行する能力は著しく低下している。歩行や両足での立位保持はほとんどできない。意思の伝達がほとんどできない場合が多い。

保障の対象となる要介護2から要介護5まで(または所定の要介護状態)の具体例

- 食事、排泄、入浴、衣服の着脱に介助が必要な状態
- 松葉杖や手すり等で支えても、歩行がひとりではできない状態(車椅子がなければ歩けない)
- 介護者に抱えられ、またリフト等の機器を用いなければ、浴槽への出入りがひとりではできない状態

要介護状態となる方は増えています



【フラット35】Sの住宅のイメージ

【フラット35】Sの住宅の技術基準レベル



【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能

省エネルギー性に優れた住宅 高い水準の断熱性等を実現した住宅 	バリアフリー性に優れた住宅 高齢者の日常生活を行いやすくした住宅
耐震性に優れた住宅 強い揺れに対して倒壊、崩壊等しない程度の性能を確保した住宅 	耐久性・可変性に優れた住宅 耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅

(注)【フラット35】S(金利Aプラン)及び【フラット35】S(金利Bプラン)の住宅の条件は、それぞれ異なります。詳しくは、中面をご覧ください。

◆【フラット35】Sの住宅は、第三者機関である検査機関等による検査(設計検査・現場検査)を通じて、機構が定める技術基準に適合することを確認しています。

【フラット35】Sの毎月の返済額・総返済額の試算

【試算例】借入額3,000万円(融資率9割以下)、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利率1.10%※の場合
 ※平成29年2月において返済期間が21年以上、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(買取型)】の金利

【フラット35】S(金利Aプラン)なら【フラット35】より総返済額が約84万円お得です!
 【フラット35】S(金利Bプラン)なら【フラット35】より総返済額が約45万円お得です!



	【フラット35】	【フラット35】S (金利Aプラン)	【フラット35】S (金利Bプラン)
借入金利率※	全期間 年1.10%	当初10年間 年0.80% 11年目以降 年1.10%	当初5年間 年0.80% 6年目以降 年1.10%
毎月の返済額	全期間 86,091円	当初10年間 81,918円 11年目以降 84,930円	当初5年間 81,918円 6年目以降 85,513円
総返済額	36,157,985円	35,309,202円	35,699,922円
【フラット35】との比較 (総返済額)	—	▲848,783円	▲458,063円

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。試算結果の数値は概算です。

(注) 上記総返済額には、融資手数料、物件検査手数料、機構団体信用生命保険の特約料※、火災保険料等は含まれず、別途お客さま負担となります。※平成29年10月1日申込受付分から、【フラット35(買取型)】は機構団体信用生命保険と一つになります。月々のご返済に団信加入に必要な費用が含まれ、特約料のお支払いが不要になります。なお、健康上の理由その他の事情で機構団体信用生命保険に加入されないお客さまも【フラット35(買取型)】をご利用いただけます。

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】には買取型と保証型の2種類ありますが、本資料では特に断りのない限り、買取型と保証型で共通する内容について記載しています。

【フラット35】Sとは、【フラット35】を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、借入金利を一定期間引き下げる制度です。



平成30年3月31日までの申込受付分に適用(※)

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	平成29年9月30日以前の 申込受付分 年▲0.3%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	平成29年10月1日以後の 申込受付分 年▲0.25%

※ 【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。

(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。)

【フラット35】Sをご利用いただくための住宅の条件については、中面をご覧ください。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

[フラット35サイト]
www.flat35.com

フラット35 検索

フラット35サイト
QRコード



お客さまコールセンター

ハロー フラット35
0120-0860-35

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。)

048-615-0420(通話料金がかかります。)

【フラット35】Sをご利用いただくための住宅の条件

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必要があります。

下記の基準のほか、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他融資基準を満たす必要があります。各基準及び手続き等の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

【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(6)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}	(1) 認定低炭素住宅 ^{※2} (2) 一次エネルギー消費量等級5の住宅 (3) 性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法) ^{※3}
耐震性	(4) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅
バリアフリー性	(5) 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)
耐久性・可変性	(6) 長期優良住宅 ^{※4}

(注) (2)、(4)及び(5)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所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S(金利Aプラン)をご利用いただけます。

- ※1 平成29年3月31日をもって、【フラット35】S(金利Aプラン)の省エネルギー性の基準のひとつで「住宅事業建築主基準(トップランナー基準)」は廃止され、「住宅事業建築主基準に係る適合証」の交付は行われなくなりました。なお、平成29年3月31日までに当該適合証が交付された住宅は、平成29年4月1日以後も【フラット35】S(金利Aプラン)を利用できます。
- ※2 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。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築等による認定を含みます。
- ※3 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)(通称 建築物省エネ法)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です(竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限り、)。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築等による認定を含みます。
- ※4 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。また、増改築等による認定を含みます。

《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、年取等、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。●【フラット35(買取型)】では、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(【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。)。借入金利は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●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。●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、【フラット35(買取型)】では住宅金融支援機構、【フラット35(保証型)】では取扱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。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。●【フラット35(買取型)】では、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(【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。)。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、団体信用生命保険への加入をお勧めしています。【フラット35(買取型)】では、機構団体信用生命保険の特約料※はお客さま負担となります(【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。)。また、健康上の理由等により、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。●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)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。

※平成29年10月1日申込受付分から、【フラット35(買取型)】は機構団体信用生命保険と一つになります。月々の返済に団体信用加入に必要な費用が含まれ、特約料のお支払いが不要になります。なお、健康上の理由その他の事情で機構団体信用生命保険に加入されないお客さまも【フラット35(買取型)】をご利用いただけます。

【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(6)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) 断熱等性能等級4の住宅 ^{※1} (2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ^{※2}
耐震性	(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 ^{※3}
バリアフリー性	(5) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(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 ^{※4} が必要)

(注) (1)から(6)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(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所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S(金利Bプラン)をご利用いただけます。

- ※1 断熱等性能等級4の住宅とは、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。平成27年3月31日以前に省エネルギー対策等級の基準を用いて設計検査の申請を行った場合又は省エネルギー対策等級の住宅性能評価書を活用して物件検査を受ける場合は、「断熱等性能等級」を「省エネルギー対策等級」と読み替えてください。
- ※2 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)(通称 建築物省エネ法)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、)。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築等による認定を含みます。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り、)についても対象となります。
- ※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。

【中古住宅特有の基準】

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しくフラット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)として登録した住宅 ^{※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を設置した住宅
バリアフリー性(段差解消)	(4) 屋内の段差を解消した住宅

- ※1 断熱等性能等級2の住宅とは、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】S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 中古マンションらしくフラット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。