

# 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だから、  
ずっと先まで見通せる。



# 【フラット35】はさまざまなニーズに対応

【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ご提供する全期間固定金利型住宅ローンです。ずっと固定金利の安心【フラット35】では、多彩なプランをご用意し、あなたの住宅取得をバックアップします。

## ケース 1

### 子育て支援

～地方公共団体の補助金交付などとセットで、子育て世帯の住宅取得を応援します!～

## ケース 2

### 移住・空き家活用

～地方公共団体の補助金交付などとセットで、UIJターン・コンパクトシティ形成・空き家活用に資する住宅取得を応援します!～

#### ● 地方公共団体と住宅金融支援機構が連携 ～【フラット35】子育て支援型・地域活性化型～

子育て支援や地域活性化について積極的な取組を行う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交付などの財政的支援とあわせて、【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】子育て支援型・地域活性化型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](http://www.flat35.com)) でお知らせします。

詳しくは22・23ページをご覧ください



## ケース 3

### 共働きのご夫婦

～ご夫婦ふたりのチカラでマイホームの夢に近づきます。【フラット35】はふたりの味方です!～

#### ● ふたりの年収を合わせて ～収入の合算～

借入希望額に対してひとりの年収で不足する場合に、ご夫婦の年収を全額合わせて申し込むことができます。

詳しくは17ページをご覧ください

#### ● 先々の安心のために ～ご夫婦ふたりの保険「デュエット」～

1つの保険でご夫婦ふたりを保障する「デュエット」(夫婦連生団信)に加入できます。ご夫婦どちらかに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、住宅の持分や返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります。先々の安心のためにぜひご検討ください。

詳しくは25～30ページをご覧ください



## ケース 4

### 親子2世代

～親子のチカラで夢に近づきます。二世帯住宅など、親子での住宅取得をバックアップします!～

#### ● 親子のチカラを合わせて ～親子リレー返済～

お子さまなど、一定の条件を満たす方を後継者として、2世代で返済する制度です。後継者の年齢を基に借入期間を算出するため、借入期間を長くすることもできます。

また、借入希望額に対してひとりの年収で不足する場合に、2世代の年収を全額合わせて申し込むことができます。

詳しくは17ページをご覧ください

#### ● ご親族がお住まいになる住宅

親御さまやお子さまが住むための住宅を取得する場合にも利用できます。

\*取扱金融機関によって利用できない場合があります。

詳しくは32ページをご覧ください





ケース  
5

こだわりの住宅取得を検討中の方

～「中古住宅を購入して、リフォームしたい」など、  
こだわりの住宅取得も応援します!～

●リフォーム費用も借入れ可能  
～【フラット35(リフォーム一体型)】～

中古住宅の購入資金とリフォーム工事資金※をまとめて1つの【フラット35】で借入れできます。リフォーム工事の内容は限定していませんので、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。

※ 中古住宅の購入とあわせて行うリフォーム工事が対象です。  
\* 取扱金融機関によって利用できない場合があります。

詳しくは24ページをご覧ください

●長期優良住宅なら選択肢が豊富に

長期優良住宅の認定を受けた住宅を取得する場合は、【フラット35】S(金利Aプラン)、金利引継特約付き【フラット35】や【フラット50】などを利用できます。

\* 取扱金融機関によって利用できない場合があります。

詳しくは21ページをご覧ください

●太陽光発電による売電収入も合算可能

【フラット35】では融資の対象となる太陽光発電設備で得られる売電収入を年収に加算できます。



ケース  
6

返済プランを検討中の方

～ライフスタイルに合った  
返済プランを提案します!～

●短い借入期間でより低い金利での借入れが可能に  
～【フラット20】～

月々の返済に余裕がある場合、借入期間を15年以上20年以下に設定することで、21年以上の場合より低い金利で利用できます。さらに、総返済額も少なくなります。

\*【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。

\*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。

\*取扱金融機関によって、借入期間にかかわらず借入金利が同じ場合があります。

●2つの返済方法 ～元金均等返済もご利用可能～

【フラット35】の返済方法は、元利均等返済と元金均等返済から選択できます。元金均等返済は月々の元金の支払いが均等になるため、当初の返済額は多いものの、次第に減少します。総返済額は、元利均等返済の場合より少なくなります。退職時期や収入の見込みに合わせて選択できます。

比べてください ～元利均等返済と元金均等返済～

【試算条件】●借入額3,000万円 ●ボーナス払いなし  
●借入金利 年1.50% ●借入期間35年

元利均等返済	
返済額	毎月の返済額91,855円
	毎月の返済額が一定になります。
	*総返済額は元金均等返済と比べて多くなります。
	元金 30,000,000円
	借入期間

元金均等返済の場合、総返済額は約68万円減ります。

元金均等返済	
返済額	初回の返済額108,928円
	毎月の返済額が減少していきます。
	*元利均等返済と比べて当初の返済額は多くなりますが、総返済額は少なくなります。
	元金 30,000,000円
	借入期間

# 【フラット35】4つのメリット

【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ご提供する全期間固定金利型住宅ローンです。

【フラット35】は平成15年10月の発売以来、93万組※のお客さまにご利用いただきました。

そんな【フラット35】の大きな魅力「4つのメリット」をご紹介します。

※平成15年10月から平成30年1月までの資金の受取組数

メリット

1

## ずっと固定金利の安心

資金の受取時(下図参照)に、返済終了までの借入金利と返済額が確定します。

\*返済中に市場金利が上昇し、その時点の【フラット35】の借入金利が上昇した場合でも、資金受取時に確定した借入金利で返済を継続できます。

ただし、返済中に市場金利が低下し、その時点の【フラット35】の借入金利が低下した場合でも、資金受取時に確定した借入金利で返済が続くことになります。

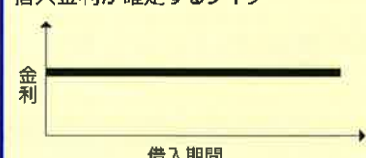


〈手続きの流れ〉



### ■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。

それぞれの特徴を知り、ご自分のライフプランに合わせて選びましょう。

	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
特徴	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ 	金融情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ 	「当初〇年間〇%」など、一定期間、固定金利が適用されるタイプ 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。</li> <li>●借入後に市場金利が上昇しても返済額は増加しない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●借入後に市場金利が低下すると返済額が減少する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●固定金利期間中は返済額が確定できる。</li> <li>●固定金利期間終了後に市場金利が低下すると返済額が減少する。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>●借入後に市場金利が低下しても返済額は減少しない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●借入後に市場金利が上昇すると返済額が増加する。</li> <li>●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。</li> <li>●借入後に市場金利が急上昇した場合、未払利息が発生する可能性がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●固定金利期間終了後に市場金利が上昇すると返済額が増加する。</li> <li>●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。</li> </ul>

住宅ローンのリスクについては5ページをご覧ください

メリット

2

## 質の高い住宅取得を 金利引下げで応援

【フラット35】のご利用に際しては、住宅金融支援機構が定めた技術基準に基づく物件検査※1を実施します。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証の交付確認を行います。

さらに、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借入金利を一定期間引き下げる制度【フラット35】S※2により住まいづくりを応援します。

また、中古住宅の取得と性能向上リフォームのセットで、借入金利を一定期間引き下げる制度【フラット35】リノベ※2をご利用いただけます。

※1 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。

※2 【フラット35】S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。



【フラット35】Sについては  
19～21 ページ、

【フラット35】リノベについては  
24 ページをご覧ください

メリット

3

## 保証料0円、 繰上返済手数料0円

住宅ローンの借入れにあたって一般的に必要な保証料はかかりません。保証人も必要ありません。また、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、司法書士報酬など)、物件検査手数料、火災保険料などはお客さま負担となります。

\*一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月の返済日となります。また、返済額は、お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」(裏表紙参照)利用の場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口利用の場合は100万円以上となります。

繰上返済については31 ページをご覧ください

メリット

4

## ご返済中も 安心サポート

● 団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります。

【フラット35】の団体信用生命保険には次の商品をご用意し、お客さまのご希望に応じて選択いただけます。

- ① 死亡・身体障害状態を保障する「新機構団信」
- ② ①の保障に、3大疾病保障・介護保障を加えた「新3大疾病付機構団信」

※新機構団信では、ご夫婦で連帯債務者となる場合に、ご夫婦2人で加入する「デュエット」(夫婦連生団信)をご利用いただけます。※ご加入いただく団体信用生命保険の種類などにより、借入金利が異なります。

※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】をご利用いただけます。

● 多様な返済方法変更のメニューをそろえ、お客さまからの返済のお悩みに対して、事情に合った返済方法をご提案します。返済のお悩みなどは、各取扱金融機関へご相談ください。

団体信用生命保険については

25～30 ページをご覧ください

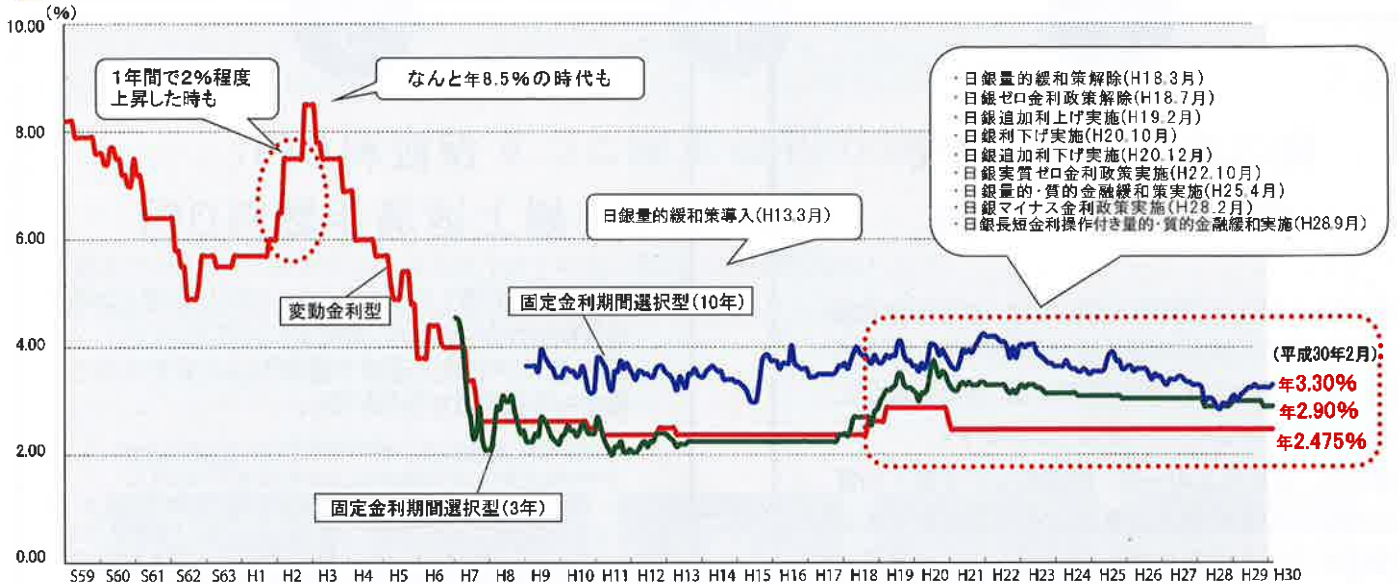


# 住宅ローンの金利推移とリスク

【フラット35】は全期間固定金利型住宅ローンです。

住宅ローンの金利タイプは、「全期間固定金利型」のほかに「変動金利型」・「固定金利期間選択型」もあります。それぞれの特徴を知り、お客さまのライフプランに合った金利タイプを選びましょう。

## 民間金融機関の住宅ローン金利推移（変動金利など）



\*主要都市銀行のホームページなどにより集計した金利(中央値)を掲載しています。なお、「変動金利型」は昭和59年以降、「固定金利期間選択型(3年)」は平成7年以降、「固定金利期間選択型(10年)」は平成9年以降のデータを掲載しています。

\*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、将来の金利を予測するものではありません。

## 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、リスクに備え、住宅ローンを選ぶことが必要です。

生命のリスク	返済中に万一のことがあったら、残った家族が心配だ…。	<p><b>「保険」があります。- 「団体信用生命保険」</b></p> <p>団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合には、保険金が債務に充当されるため、以後の住宅ローンの返済が不要となります。</p> <p>*【フラット35】の団体信用生命保険(25~30ページ参照)</p>
火災のリスク	大切なマイホームが火災で…。	<p><b>「保険」があります。- 「火災保険」</b></p> <p>火災保険にはさまざまな商品がありますので、ご事情に合った商品をお選びください。</p> <p>*【フラット35】をご利用の場合は、返済終了までの間、借入対象となる住宅について火災保険に加入していただきます(16ページ参照)。</p>
金利変動のリスク	市場金利が変動したら、返済中の住宅ローン金利はどうなるの…。	<p><b>金利変動のリスクがあります(「保険」はありません。)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●変動金利型や固定金利期間選択型の住宅ローンの場合は、返済中に借入金利の見直しがあるため、借入金利が上昇し、返済額が増える可能性があります。</li> <li>●全期間固定金利型の住宅ローンの場合は、返済中に市場金利が低下しても、借入金利の見直しがないため、借入時の金利のまま返済が続きます。</li> </ul>

# 【フラット35】ご利用の流れ

【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ご提供する全期間固定金利型住宅ローンです。

そのため、取扱金融機関や商品タイプにより借入金利や融資手数料などが異なります。

STEP1～3で、ご利用の流れを紹介しています。お客さまのライフプランに合わせて、取扱金融機関を検討の上、直接お申込みください。

STEP

1

## 「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選択

まずは気になる「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選び方を解説します。  
また、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))の利用方法もご紹介しています。

詳しくは7・8ページをご覧ください

STEP

2

## ライフプランに合った資金計画づくり

無理のない返済のために、先を見据えた資金計画を立てましょう。

詳しくは9・10ページをご覧ください

STEP

3

## 手続きの確認

取得する住宅に合わせて、必要な手続きを確認しましょう。

- 新築住宅の手続き ..... 11・12ページ
- 中古住宅購入の手続き ..... 13ページ

# 「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選択

【フラット35】を取り扱う金融機関は333機関(平成30年2月1日現在)あります。

都市銀行、信託銀行、地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、信農連、保険会社、モーゲージバンク※などから幅広く選択できます。

各取扱金融機関でさまざまな商品タイプを提供しています。詳細は取扱金融機関またはフラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))で確認できます。

※住宅ローンの取扱専門会社をいいます。

## ■「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選び方 ～5つのポイント～

「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選び方には5つのポイントがあります。資金計画などに合わせてお選びください。

借入金利、融資手数料などはフラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))で確認できます。

### 1. 借入金利

借入金利は取扱金融機関や商品タイプにより異なります。

### 2. 融資手数料

融資手数料は取扱金融機関や商品タイプにより異なります。

融資手数料には「定額型」と「定率型」があり、それぞれ特徴が異なります。

	特徴	目安
定額型	融資額にかかわらず、手数料の金額が一定 一般的に定率型よりも融資手数料の設定が低くなりますので、定率型に比べて、借入時の諸費用が少なくなります。	3万円～5万円程度
定率型	融資額により、手数料の金額が異なる 一般的に定額型よりも借入金利の設定が低くなりますので、定額型に比べて、総返済額は少なくなります。	借入額の1%～2%程度

\*手数料の特徴は一般的な例であり、お客さまが選択する住宅ローンの借入金利、借入額、借入期間などにより当てはまらない場合があります。  
手数料の選択にあたっては、シミュレーション(10ページ参照)などで試算の上、実際の返済額などをご確認ください。

### 3. 返済口座

返済は、お申込みされた取扱金融機関の口座からの引落しとなります。住宅ローンの返済は長期にわたるため、管理しやすい返済口座のある取扱金融機関を選択することも重要です。

また、お申込みされた取扱金融機関が保険会社・モーゲージバンクなどの場合は、取扱金融機関が定める金融機関の返済口座を選択していただきます。

\*保険会社・モーゲージバンクなどで収納代行会社を利用する場合は、契約書に定める返済日より前に毎月の引落日を設定する必要があります。

### 4. 併せ融資

併せ融資とは、【フラット35】と組み合わせて、取扱金融機関の住宅ローンを借り入れることをいいます。

ご利用可能であるかを含め、商品タイプの内容を十分に確認する必要があります。

なお、【フラット35】を2つ組み合わせる【ダブルフラット】もあります。詳細はフラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でご確認ください。

### 5. つなぎ融資

つなぎ融資とは、住宅の工事代金の一部精算などのために、住宅ローン資金の受取前に金融機関が提供するローンのことをいいます。

つなぎ融資への対応も「取扱金融機関」を選ぶポイントです。



# 借入金利などの確認方法 ~フラット35サイト(www.flat35.com)のご紹介~

フラット35サイト(www.flat35.com)なら、住宅ローンの情報が満載です。  
借入金利などの情報もカンタンに検索できます。



フラット35サイト



金利情報をクリック



[都道府県などからの検索の場合]  
条件を入力後、「検索」をクリック

[金融機関名からの検索の場合]  
金融機関名を入力後、「検索」をクリック

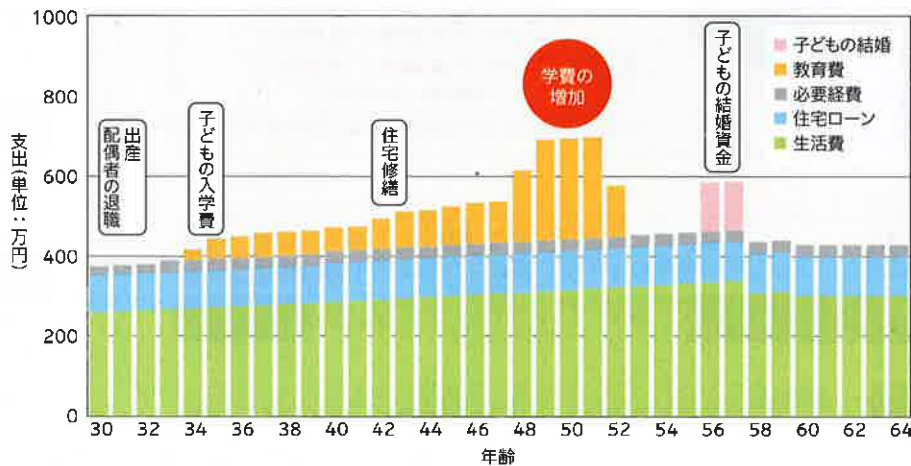
都道府県などからの検索の場合は、検索後に、「金利の低い順」、「総支払額の低い順」などで並べ替えることができます。

## 1 ライフプランを考えよう

ライフプランとは、結婚や子どもの誕生、退職などのさまざまなライフイベントについて、「どのくらい先のこと?」「いくら必要?」を把握するための計画です。

住宅ローンの返済は長期にわたるのが一般的です。将来、家計の変化やご自身に万一のことがあっても安心して返済を継続できるよう、ライフプランに基づいた資金計画を立てましょう。そのためには、住宅ローンの返済だけでなく、お子さまの教育費や住宅の修繕費などの出費、老後の生活資金の準備なども視野に入れることが大切です。団体信用生命保険の活用により、現在加入している保険の保障内容を見直すなど、住宅ローン以外のことも踏まえて資金計画を考えましょう。

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([www.flat35.com](http://www.flat35.com))の『資金計画シミュレーション』で、住宅ローン借入後の将来の家計状況を確認できます。(詳しくは10ページをご覧ください)

## 2 毎月の返済可能額を確認しよう

家計の状況をチェックして、無理のない返済金額を計算しましょう。

★毎月の返済可能額はこの考え方で算出しましょう!

【現在の出費】

住居費(家賃など)  
+  
貯蓄のうち、住宅取得に使える資金

≧

【購入後の出費】

毎月の返済可能額  
+  
住宅維持費(管理費、修繕積立金、住まいの税金など)

## 3 資金計画を立てよう

STEP1で確認した取扱金融機関の情報を基に、毎月の返済額、総返済額などを確認しましょう。【返済額目安表】(10ページ表1参照)で返済額の目安を確認できます。

さらに詳しく知りたい方は、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))の「借入金額から毎月の返済額を調べる」で詳細な返済

額の確認や、ライフプランに合った「ローンシミュレーション」もできます(10ページ「シミュレーションのご案内」参照)。

また、【フラット35】を利用する際には融資手数料のほか、諸費用(10ページ表2参照)が必要になりますので注意しましょう。

表1【返済額目安表】

1,000万円あたりの毎月の返済額と総返済額の目安表(元利均等返済、ボーナス払いなし)

利率(年)	返済額(上段:毎月の返済額/下段:総返済額)			
	20年返済	25年返済	30年返済	35年返済
1.00%	45,989円	37,687円	32,163円	28,228円
	1,103万円	1,130万円	1,157万円	1,185万円
1.50%	48,254円	39,993円	34,512円	30,618円
	1,158万円	1,199万円	1,242万円	1,285万円
2.00%	50,588円	42,385円	36,961円	33,126円
	1,214万円	1,271万円	1,330万円	1,391万円

ご注意: 上表は仮定の金利に基づく試算例であり、実際の返済額とは異なる場合があります。試算結果は概算です。

表2【諸費用の例】

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 ・5,000万円超1億円以下:6万円
融資手数料	取扱金融機関	資金受取時	・定額型:3万円~5万円程度 ・定率型:借入額の1%~2%程度
火災保険料 地震保険料	損害保険会社	保険契約締結時	地震・噴火・これらによる津波を原因とする火災などへの損害の補償には、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)
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場合に支払う報酬
物件検査手数料	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(一戸建て)で2万円~3万円、中古住宅(一戸建て)で4万円~6万円程度

ご注意: 住宅取得には上表のほか、不動産取得税などの税金や不動産仲介手数料、引越代などが必要になります。  
税額は、平成30年2月現在のものです。

## シミュレーションのご案内 ~フラット35サイト(www.flat35.com)~

フラット35サイト(www.flat35.com)なら、住宅ローンのシミュレーションが可能です。  
最短5秒でできる「クイック・シミュレーション」から、じっくり「資金計画シミュレーション」までご用意しています。



「ローンシミュレーション」をクリック

「新規借入れを検討の方」をクリック



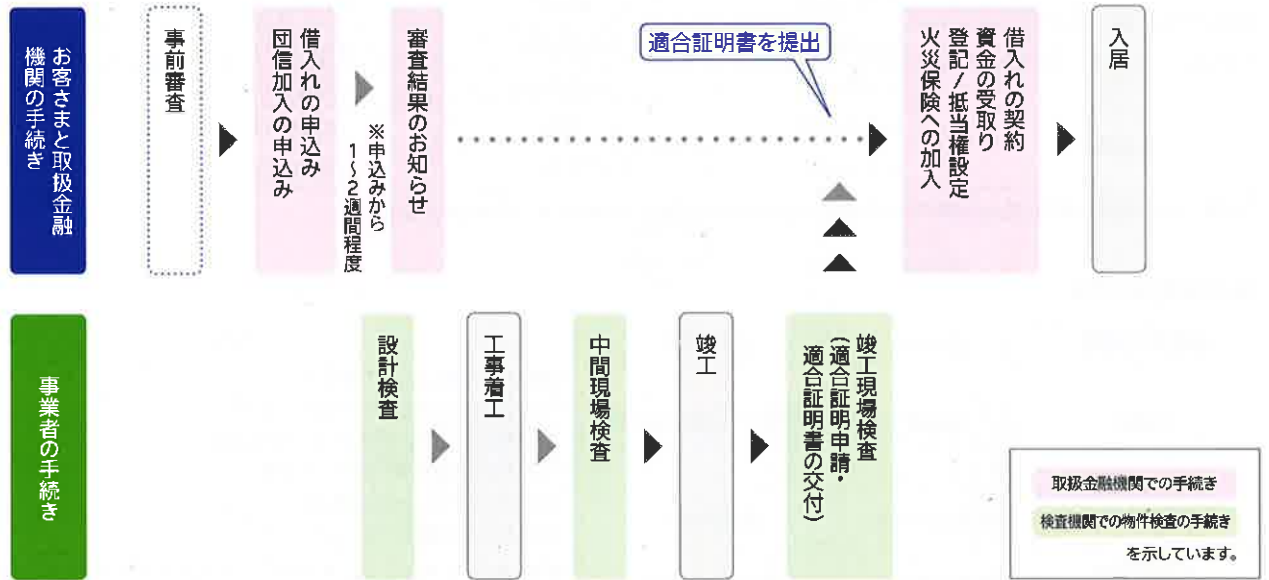


STEP  
3

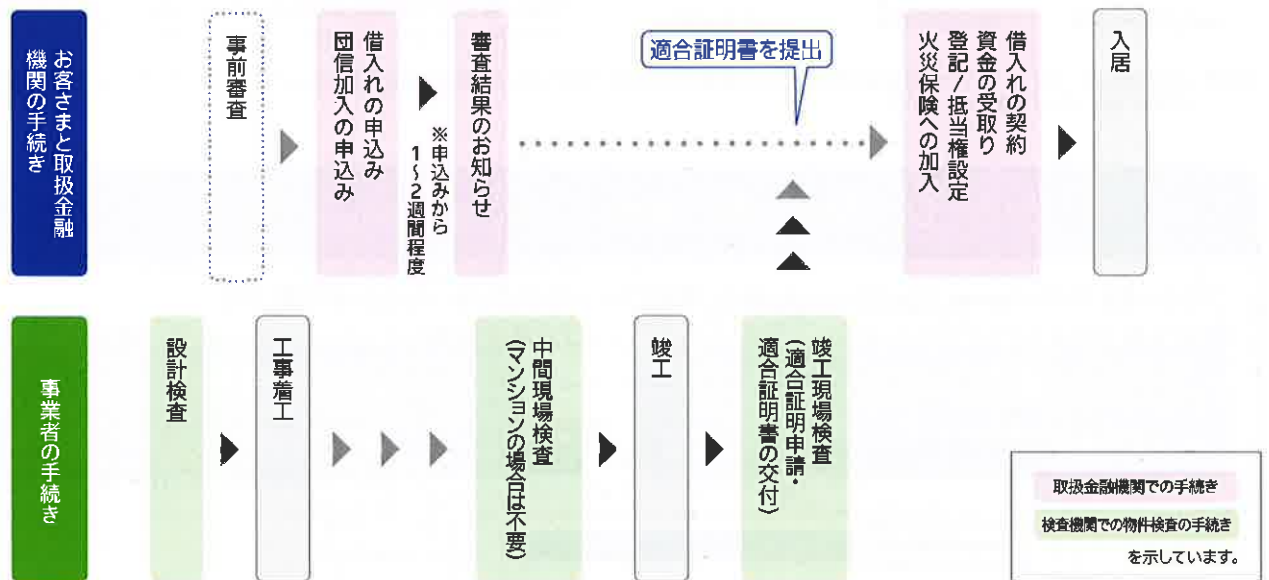
# 手続きの確認

## 1 新築住宅の手続き

### ■住宅建設の場合



### ■新築住宅購入の場合



※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、申込時期などにより前後することがあります。

※上図は、一般的な手続きの流れを示しています。物件検査と借入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。あらかじめご了承ください。

※検査を受けないう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ので検査機関にご相談ください。

※一戸建て住宅などの中間現場検査の時期は、在来木造住宅の場合、屋根工事了らから外壁の断熱工事了らまでの間です。

## ■事前審査

- 【フラット35】の申込前に、取扱金融機関へ事前審査をお申込みいただけます。

事前審査は仮審査ですので、改めて借入れの申込みが必要となります。

詳しくは、取扱金融機関にお問い合わせください。

\*取扱金融機関によって、事前審査を実施していない場合があります。 \*事前審査は仮審査であり、借入申込後の正式な審査結果を約束するものではありません。

## ■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。

※フラット35サイト(www.flat35.com)で取扱金融機関を検索できます。

- 申込書は各取扱金融機関で用意しています。お申込みの際に必要な書類や借入金利、融資手数料などは、取扱金融機関により異なります。詳しくは、取扱金融機関にお問い合わせください。また、申込後、審査上の理由で、住民税納税証明書、直近時に

おける給与明細の写しや給与振込通帳の写しなどの追加の書類提出をお願いする場合がありますので、ご了承ください。

- 借入れのお申込みにあわせて【フラット35】の団体信用生命保険をお申込みください。

\*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】をご利用いただけます。

## ■物件検査

- お客さまが建設・購入する住宅が住宅金融支援機構が定める技術基準※1に適合するか、検査機関※2による物件検査を受けていただきます。物件検査合格後に交付される「適合証明書」をお申込みの取扱金融機関にご提出ください。なお、物件検査手数料はお客さま負担となります。

- 検査機関が取り扱う業務区域、問い合わせ先、申請関係書類などは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。

- 借入れの申込期限は、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住宅、住宅瑕疵担保保険を利用した住宅、長期優良住宅などで一定の要件を満たす場合は、物件検査の手続きを一部省略できます。詳しくはフラット35サイト(www.flat35.com)の「住宅事業者の方はこちら」のページでご確認ください。

### 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※1の適合の可否を判断するためのものです。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。

### 物件検査の種類と申請先

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(マンションの場合を除く。) ・竣工現場検査	検査機関※2

※1 技術基準の概要については18ページをご覧ください。

※2 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。

## ■資金の受取り・抵当権の設定など

- 適合証明書の交付を受けた後、借入れの契約(金銭消費貸借契約)を締結し、一括で資金をお受取りいただきます。
- 【フラット35】の借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。
- 資金の受取日は、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、司法書士報酬など)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。

\*火災保険に関する要件は、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

## 【フラット35】登録マンションのご案内

住宅金融支援機構では、マンション事業者がマンション全体について適合証明書の取得を予定している場合に、「【フラット35】登録マンション」として登録します。この場合、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。また、フラット35サイト(www.flat35.com)では、登録されたマンションを所在地・名称などで検索できます。

【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



## 2 中古住宅購入の手続き



## ■事前審査・借入れのお申込み

- 12ページの「新築住宅の手続き」の「事前審査」と「借入れのお申込み」をご参照ください。

## ■物件検査

- お客さまが購入する中古住宅が、住宅金融支援機構が定める技術基準<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>による物件検査を受ける必要があります(物件検査の申請先は次表をご覧ください)。

物件検査合格後に交付される「適合証明書」を、お申込みの取扱金融機関にご提出ください。  
なお、物件検査手数料はお客さま負担となります。

物件検査 申請先	適合証明機関	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、問い合わせ先などは、フラット35サイト( <a href="http://www.flat35.com">www.flat35.com</a> )でご案内しています。
		適合証明 技術者	住宅金融支援機構と協定を締結している(一社)日本建築士事務所協会連合会および(公社)日本建築士会連合会に登録した建築士です。(一社)日本建築士事務所協会連合会ホームページ( <a href="http://www.kyj.jp/">http://www.kyj.jp/</a> )で、お近くの適合証明技術者を検索できます。

- 中古住宅の「適合証明書」には、各技術基準項目への適合状況を示す「中古住宅物件検査概要書」が付いています。検査内容をご確認の上、不明点などがある場合には、適合証明書を交付した適合証明機関にお問い合わせください。
- 検査機関および適合証明技術者は、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でご案内しています。また、同サイトから申請関係の書類を入手できます。

※1 技術基準の概要については18ページをご覧ください。  
※2 【フラット35】リノベの物件検査申請先は、検査機関のみとなります。

## 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<sup>※1</sup>の適合の可否を判断するためのものです。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。

## ■資金の受取り・抵当権の設定など

- 12ページの「新築住宅の手続き」の「資金の受取り・抵当権の設定など」をご参照ください。

## 「中古マンションらくらくフラット35」のご案内

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を確認した中古マンション「中古マンションらくらくフラット35」の場合、「適合証明省略に関する申出書」を取扱金融機関に提出することで、物件検査を省略できます。対象となる中古マンションの検索および「適合証明省略に関する申出書」の印刷方法については、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))をご確認ください。





# ずっと固定金利の安心 【フラット35】～詳細編～

- 1 【フラット35】の商品概要 15～17ページ
- 2 【フラット35】の対象住宅(技術基準の概要) 18ページ
- 3 【フラット35】Sの概要 19～21ページ
- 4 【フラット35】子育て支援型・  
地域活性化型の概要 22・23ページ
- 5 【フラット35(リフォーム一体型)】・  
【フラット35】リノベの概要 24ページ
- 6 【フラット35】の団体信用生命保険 25～30ページ
- 7 繰上返済 31ページ
- 8 証券化の仕組み 32ページ
- 9 【フラット35】Q&A 32～34ページ

## 1. 申込要件

- 申込時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済〔17ページ参照〕をご利用の場合は、満70歳以上の方も申込み可)
- 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
- すべての借入れ※に関して、年収に占める年間合計返済額の割合(=総返済負担率)が次表の基準を満たす方(収入を合算できる場合も有〔17ページ参照〕)

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

※【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む。)などをいいます(収入合算者の分を含む。)

- 借入対象となる住宅またはその敷地を共有する場合は、申込みご本人が共有持分を持つなどの要件があります(33ページ参照)。

### 注意事項

1. 年収は、原則として、申込年度の前年(平成30年度においては平成29年1月~12月)の収入を証する公的証明書に記載される次の金額となります。
  - 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、配当所得および給与所得の所得金額の合計額)
2. 申し込むことができるのは、連帯債務者を含めて2名までです。

## 2. 資金使途

- 申込みご本人またはご親族がお住まいになる新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金(セカンドハウス、ご親族がお住まいになる住宅については32ページ参照)。

## 3. 借入対象となる住宅

- 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅
- 住宅の床面積※1が、次表の基準に適合する住宅

一戸建て住宅、連続建て住宅および重ね建て住宅の場合※2	70㎡以上
共同建て住宅(マンションなど)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、事務所など)の床面積以上である必要があります。

※2 連続建て住宅:共同建て(2戸以上の住宅で廊下、階段、広間などを共用する建て方)以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方

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

- 住宅の建設費(土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含む。)または購入価額が1億円以下(消費税を含む。)の住宅
- 敷地面積の要件はありません。

## 4. 借入額

- 100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費※1または購入価額(非住宅部分を除く※2。)以内
  - ※1 土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含みます。
  - ※2 店舗、事務所などの非住宅部分は借入対象外となります。

## 5. 借入期間

- 15年(申込みご本人または連帯債務者が満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」-「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、申込みご本人と収入合算者のうち、高い方の年齢を基準とします。

※2 親子リレー返済(17ページ参照)をご利用の場合は、収入合算者となるか否かにかかわらず、後継者の年齢を基準とします。

②35年

### 注意事項

1. ①または②のいずれか短い年数が15年(申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年)より短くなる場合は借入対象となりません。
2. 20年以下の借入期間を選択した場合は、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。

## 6.借入金利

- 全期間固定金利※1です。
- 借入期間(20年以下・21年以上)、融資率※2(9割以下・9割超)、加入する団体信用生命保険の種類など※3に応じて、借入金利※4※5が異なります。※6
- ※1 一定期間金利を引き下げる【フラット35】S(19~21ページ参照)、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型(22・23ページ参照)および【フラット35】リノベ(24ページ参照)があります。
- ※2 融資率は次の式により算出します。  
$$\text{融資率} = \frac{\text{【フラット35】の借入額}}{\text{住宅の建設費(土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含む。)または購入価額}}$$
- ※3 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】をご利用いただけます。その場合の借入金利については、フラット35サイト([http://www.flat35.com/faq/faq\\_211-12.html](http://www.flat35.com/faq/faq_211-12.html))をご覧ください。
- ※4 借入金利は取扱金融機関により異なります。取扱金融機関およびフラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でご案内しています。
- ※5 申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、資金の受取日は取扱金融機関の定める日となります。
- ※6 取扱金融機関により、借入期間や融資率にかかわらず借入金利が同一の場合があります。

## 7.返済方法

- 元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払いを選択できます。6か月毎のボーナス払い(借入額の40%以内[1万円単位])も併用できます。

## 8.担保

- 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。  
\* 抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さま負担となります。

## 9.保証人

- 必要ありません。

## 10.団体信用生命保険

- 団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります(25~30ページ参照)。  
\* 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】をご利用いただけます。

## 11.火災保険

- 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。
- 建物の火災による損害を補償対象としていただきます。
- 保険金額は、借入額以上※1としていただきます。
- 保険期間、火災保険料の払込方法および火災保険金請求権への質権設定※2の取扱いは、取扱金融機関により異なります。  
※1 借入額が損害保険会社の定める評価基準により算出した金額(評価額)を超える場合は評価額とします。  
※2 火災保険金請求権に質権を設定した場合の保険金は、建物の所有者ではなく、住宅金融支援機構に対して保険会社から優先的に支払われることとなります。  
\* 火災保険料は、お客さま負担となります。  
\* 火災保険に関する要件は、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

## 12.融資手数料・物件検査手数料

- 融資手数料※1※2は、取扱金融機関により異なります。
- 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り異なります。  
※1 融資手数料は、取扱金融機関およびフラット35サイト([www.flat35.com](http://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、お客さま負担となります。

## 13.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返済日となります。また、返済額は、お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」(裏表紙参照)利用の場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口利用の場合は100万円以上となります。

### 審査結果についてのご留意事項

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。また、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。



## 14. 収入の合算

### ●収入合算できる方

次の①から④までのすべての要件に当てはまる方ひとりの収入を合算できます。

①申込みご本人の親、子、配偶者など

②申込時の年齢が満70歳未満の方

③申込みご本人と同居する方

\*ご親族が住むための住宅(32ページ参照)の場合は、借入対象となる住宅に入居する方も収入合算できます。

\*セカンドハウス・ご親族が住むための住宅(32ページ参照)の場合は、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。

\*申込みご本人が住むための住宅の場合、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、取扱金融機関により取扱いが異なる場合があります。

④連帯債務者になる方

### ●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、借入期間が短くなる場合があります(【例】の②参照)。

### ●収入合算した場合の借入期間の上限

\*親子リレー返済を利用する場合は、下記にかかわらず後継者の年齢を基に計算します。

「借入期間」=「80歳」-「次の①または②のうち年齢が高い方の申込時の年齢(1年未満切上げ)」

①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

【例】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600万円の場合

①合算額を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、申込みご本人の年齢(31歳[1年未満切上げ])が基準となりますので、借入期間は35年が最長となります。

②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。この場合は、収入合算者の年齢(56歳[1年未満切上げ])が基準となりますので、借入期間は24年が最長となります。

## 15. 親子リレー返済

●次のすべての要件に当てはまる方ひとりの後継者とする場合は、満70歳以上でも申し込むことができます。また、申込みご本人の年齢にかかわらず、後継者の申込時の年齢を基に借入期間を選ぶことができます。

【後継者となられる方の要件(次の①から③までのすべての要件に当てはまる方ひとりが後継者になれます。】

①申込みご本人の子・孫など(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申込時の年齢が満70歳未満の方

③連帯債務者になる方

## 16. 敷地が借地の場合

●敷地が借地の場合でも、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取扱いが異なりますので、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。\*1\*2

ただし、抵当権設定について地主の承諾を得られない場合でも利用できることがありますので\*3、取扱金融機関にお問い合わせください。

\*1 敷地の権利が地上権の場合は、地上権に抵当権を設定していただきます。

\*2 敷地の権利が賃借権の場合は、建て方(一戸建てなどまたは共同建て)、借地権の種類(普通借地権、定期借地権または建物譲渡特約付借地権)、借地権取得費に対する借入れを希望するかなどにより、取扱いが異なります。

\*3 地主が申込みご本人の配偶者または直系親族の場合には、必ず敷地に抵当権を設定していただきます。

### 借入期間

①普通借地権の場合

通常の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

通常の借入期間と借地権の残存期間を比較してより短い期間が上限となります。

### 借入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、借入対象となります。

①権利金 ②保証金 ③敷金 ④前払賃料

\*賃貸借契約書、地上権設定契約書などにより種類および対価の支払い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または承諾料の場合は、借入対象になりません。

【フラット35】のご利用には、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](http://www.flat35.com))をご覧ください。

### 新築住宅…借入れの申込日において竣工から2年以内で、人が住んだことのない住宅

	一戸建て住宅など (連続建て住宅および重ね建て住宅を含む。)	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※1	70㎡以上	30㎡以上
住宅の規格	原則として2以上の居住室(家具などで仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
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	
戸建型式など	木造の住宅※2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、床下などに所定の厚さ以上の断熱材を施工 (断熱等性能等級2相当以上)	
住宅の構造	耐火構造、準耐火構造※3または耐久性基準※4に適合	
配管設備の点検	点検口などの設置	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	住宅相互間などを1時間準耐火構造などの界床・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	—
	長期修繕計画	—

### 中古住宅…借入れの申込日において竣工から2年を超えている、または既に人が住んだことのある住宅

	一戸建て住宅など (連続建て住宅、重ね建て住宅および 地上2階以下の共同建て住宅を含む。)	マンション (地上3階以上の共同建て住宅)
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※1	70㎡以上(共同建ては30㎡以上※5)	30㎡以上※5
住宅の規格	原則として2以上の居住室(家具などで仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
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	
戸建型式など	木造の住宅※2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※3または耐久性基準※4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※6であること。 (建築確認日が昭和56年5月31日以前※7の場合は、耐震評価基準などに適合すること。)	
劣化状況	土台、床組などに腐朽や蟻害がないことなど	外壁、柱などに鉄筋の露出がないことなど
維持管理 基準	管理規約	—
	長期修繕計画	—

※1 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。

※2 木造の住宅とは、耐火構造の住宅および準耐火構造の住宅以外の住宅をいいます。

※3 準耐火構造には、省令準耐火構造を含みます。

※4 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔などに関する基準です。

※5 共同建ての場合は、建物の登記事項証明書による確認においては、28.31㎡以上あれば構いません。

※6 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。

※7 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。

### 技術基準・検査ガイドブックのご案内 ~フラット35サイト ([www.flat35.com](http://www.flat35.com)) ~

【フラット35】の技術基準・物件検査について、主に一戸建ての  
新築住宅を対象に、わかりやすく解説しています。  
フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))または右記の二次元バーコードよりご覧ください。



## 3

## 【フラット35】Sの概要

## ■【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	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	
平成31年3月31日までの申込受付分に適用		

\*【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。

\*【フラット35】Sは新築住宅の建設・購入およ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の各基準を満たすメリット

【フラット35】Sの各基準を満たすことで、その後の住宅に関する支出を軽減できるなどのメリットがあります。

## 耐久性・可変性



長期優良住宅など、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

▼  
丈夫で長持ち！  
将来のメンテナンス費用も軽減！

## 省エネルギー性



高い水準の断熱性などを  
実現した住宅

▼  
夏涼しく冬暖かい！  
冷暖房費に差が出ます！

## 耐震性



強い揺れに対して倒壊、崩壊など  
しない程度の性能を確保した住宅

▼  
地震から家族を守る！  
地震保険も割引に！

## バリアフリー性



高齢者の日常生活を  
行いやすくした住宅

▼  
移動がラクで先々安心！  
老後の工事費も軽減！



## ■【フラット35】Sの利用条件

【フラット35】Sをご利用いただくためには、

「**2**【フラット35】の対象住宅(技術基準の概要)」(18ページ参照)の技術基準を満たすことに加えて、次表の技術基準を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【中古タイプ基準】のいずれかを満たす必要があります。

### 【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 <sup>※1</sup>	(1) 認定低炭素住宅 <sup>※2</sup> (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) <sup>※3</sup>
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(共同建て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 <sup>※4</sup> (21ページ参照)

ご注意:(2)、(4)および(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)を利用できます。

※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した「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 共同建て住宅などについては、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、増改築など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)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4月1日以後の住宅)に限り。共同建て住宅などについては、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、増改築による認定を含みます。

※4 増改築などによるものを含みます。

### 【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 <sup>※1</sup> (2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 <sup>※2</sup>
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
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 (共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)

ご注意:(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に基づく住宅性能表示制度の性能等級などと同じです。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)を利用できます。

※1 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また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。共同建て住宅などについては、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、増改築などによる認定を含みます。)およ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。

【中古タイプ基準】

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以上)または中古マンションらからフラット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
バリアフリー性(手すり設置)	(3) 浴室およ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

各基準の詳細および手続きなどの詳細は、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でご確認ください。

【フラット35】S(金利Aプラン)の対象となる長期優良住宅※は、金利引下げ(19ページ参照)のほかにも、様々なメリットがあります。住宅選びの際は、長期優良住宅※もご検討ください。

※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)の規定により認定の通知を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築などが行われた住宅

## ■長期優良住宅で【フラット35】を利用する際のメリット

### 1.【フラット35】S(金利Aプラン)が利用できます

●【フラット35】の金利引下げ期間が当初10年間となる【フラット35】S(金利Aプラン)が利用できます。

\*【フラット35】Sは、長期優良住宅のほか、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も利用できます。【フラット35】Sの詳細は、19ページまたはフラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

### 2.金利引継特約付き【フラット35】が利用できます

●金利引継特約とは

【フラット35】の返済中に融資物件を売却する場合に、住宅を購入する方が【フラット35】の債務を引き継ぐことができる特約。

●金利引継特約付き【フラット35】のメリット

住宅を購入する方は、住宅を売却する方が利用していた借入金利のまま【フラット35】の返済を引き継ぐことができます。市場金利が上昇する局面では、新規に住宅ローンを借りるよりも低い借入金利で返済を引き継ぐことができる場合があります。



\*引継ぎにあたっては、住宅を購入する方の同意が必要です。また、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。

\*住宅を購入する方が引継ぎを希望しない場合は、住宅を売却する方が残りの債務を弁済する必要があります。

\*金利引継特約付き【フラット35】の取扱金融機関は限られていますので、ご注意ください。取扱金融機関はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

### 3.【フラット50】が利用できます

借入期間が最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。資金受取時に、最長50年間、借入金利と返済額が確定します。

\*【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。

\*【フラット50】は、金利引継特約が付いています。

\*【フラット50】と【フラット35】は、借入金利、借入額、融資率など借入条件が異なります。【フラット50】の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)をご確認ください。

## ■長期優良住宅での税金および地震保険料に関するメリット

●一般の住宅に比べて、税の特例措置が拡充されます。

所得税 (住宅ローン減税)	控除対象限度額の引上げ	控除対象限度額 4,000万円 → 5,000万円 (控除率1.0%、控除期間10年間、最大控除額500万円)
所得税 (投資型減税)	所得税額から控除	標準的な性能強化費用相当額(上限:650万円)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除
登録免許税	税率の引下げ	①所有権保存登記: 0.15% → 0.1% ②所有権移転登記: [戸建て] 0.3% → 0.2% ・ [マンション] 0.3% → 0.1%
不動産取得税	課税標準からの控除額の増額	控除額1,200万円 → 1,300万円
固定資産税	減額措置(1/2)の適用期間延長	[戸建て] 3年間 → 5年間 ・ [マンション] 5年間 → 7年間

●住宅の免震・耐震性能に応じた地震保険料の割引を受けることができます。

耐震等級割引	(割引率) 耐震等級2 → 30% ・ 耐震等級3 → 50%
免震建築物割引	(割引率) 50%

\*税の特例措置および地震保険料の割引については、平成30年2月現在のものです。

\*税の特例措置の適用の可否および詳細については最寄りの税務署に、地震保険料の割引の適用の可否および詳細については、地震保険料の割引商品を取り扱う損害保険会社にお問い合わせください。

## ■【フラット35】子育て支援型・地域活性化型とは

子育て支援や地域活性化について積極的な取組を行う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交付などの財政的支援とあわせて、【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】子育て支援型・地域活性化型は、地方公共団体が住宅金融支援機構と連携している場合にご利用いただけます。連携する地方公共団体は、フラット35サイト ([www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html](http://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html)) をご覧ください。



## ■【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の金利引下げプラン(平成31年3月31日までの申込受付分に適用)

## ●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を単独で利用した場合

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】子育て支援型 【フラット35】地域活性化型	当初5年間	年▲0.25%

## ●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と【フラット35】Sを併用した場合

【フラット35】S (金利Aプラン) との併用で	➡	当初5年間 年▲0.5% 6年目から10年目まで 年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン) との併用で	➡	当初5年間 年▲0.5%

## ■【フラット35】子育て支援型・地域活性化型が利用できる地方公共団体の事業の概要

	地方公共団体が実施する事業の概要 (事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。)
【フラット35】 子育て支援型	<p>次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●若年子育て世帯が住宅を取得する場合</li> <li>●若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合</li> </ul> <p>*対象となる子育て世帯の要件(子の年齢など)は、各地方公共団体が個別に定めます。 *対象となる子育て世帯・親族世帯の家族構成、同居を行うために必要な住宅の要件、近居の場合の距離などは、各地方公共団体が個別に定めます。</p>
【フラット35】 地域活性化型	<p>次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●U I Jターンを契機として、住宅を取得する場合</li> <li>●居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合(コンパクトシティ形成)</li> <li>●空き家バンクに登録されている住宅を取得する場合(空き家活用)</li> </ul> <p>*U I Jターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。 *居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。当該居住誘導区域が定められていない地方公共団体においては利用対象となりません。 *コンパクトシティ形成とは、都市機能の近接化による歩いて暮らせる集約型まちづくりの実現に向け、拡散した都市機能を集約させ、生活圏の再構築を進めていくことをいいます。 *空き家バンクとは、売買や賃貸を希望する空き家所有者から登録の申出を受けた不動産情報を地方公共団体のホームページや窓口を通じて、購入または賃貸を希望する方に提供する制度です。</p>

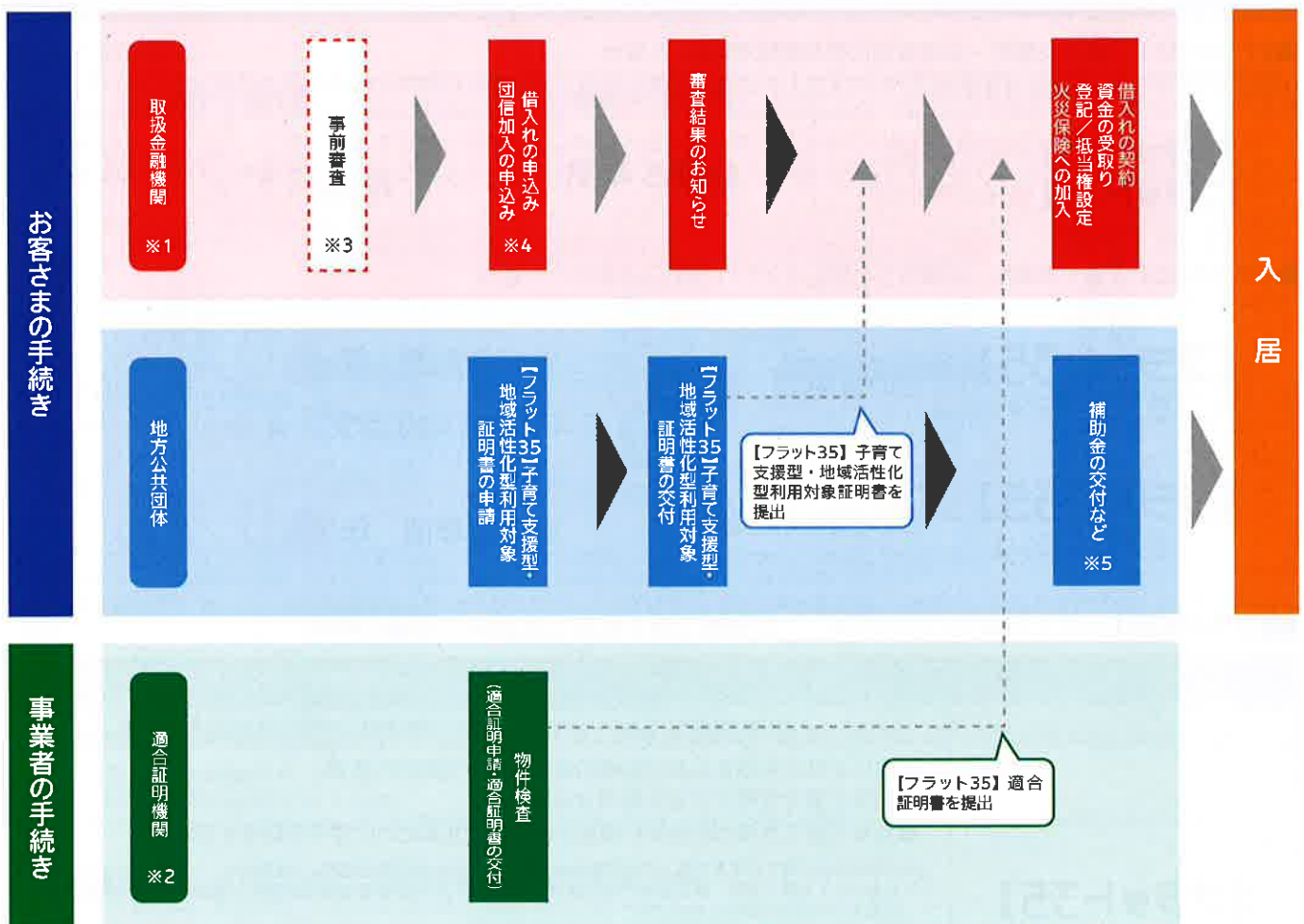


## ■【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の利用条件

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型をご利用いただくためには、地方公共団体から、「【フラット35】子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書」の交付を受ける必要があります。

\*【フラット35】子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書」の交付を受けるための条件については、各地方公共団体へご確認ください。  
\*このほか、住宅の耐久性などの【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。各基準の詳細は、15～18ページをご覧ください。

## ■【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の利用手続き



\* 上図は、一般的な手続きの流れを示しています。取扱金融機関、地方公共団体および適合証明機関における手続きの順序は問いません。ただし、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書および【フラット35】適合証明書は、借入れの契約時までに取扱金融機関へ提出する必要があります。

- ※1 借入申込みは、【フラット35】の取扱金融機関となります。
- ※2 適合証明機関は、検査機関または適合証明技術者（中古住宅購入の場合のみ）となります。
- ※3 取扱金融機関によって、事前審査を実施していない場合があります。事前審査は仮審査であり、借入申込後の正式な審査結果を約束するものではありません。
- ※4 借入申込みにあたっては、取扱金融機関の指定する申込関係書類に加えて、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型利用希望の申出書を提出する必要があります。詳しくは、お申込み予定の取扱金融機関にご確認ください。
- ※5 補助金の交付などは、各地方公共団体の制度に基づき地方公共団体が実施するもので、入居後に実施される場合もあります。

- \* 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型および【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](http://www.flat35.com)) でお知らせします。
- \* 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】借換融資にはご利用できません。
- \* 【フラット35】子育て支援型と【フラット35】地域活性化型を併用することはできません。
- \* 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と【フラット35】リノベの併用については、住宅金融支援機構お客さまコールセンター（0120-0860-35）またはお申込み予定の取扱金融機関にお問い合わせください。

# 【フラット35（リフォーム一体型）】・ 【フラット35】リノベの概要

## ■【フラット35（リフォーム一体型）】とは

中古住宅の購入とあわせて行うリフォーム工事の費用も【フラット35】でお借入れできる制度です。リフォーム工事の内容は限定していませんので、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。さらに、性能向上リフォーム※などを行う場合は、【フラット35】リノベをご利用いただけます。

※ 省エネルギー性・耐震性などの住宅の性能を一定以上向上させるリフォーム工事をいいます。



## ■【フラット35】リノベとは

①お客さまが中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ） または  
②住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）  
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】リノベの金利引下げプラン（平成31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
<b>【フラット35】リノベ</b> (金利Aプラン)	当初10年間	<b>【フラット35】の借入金利から 年▲0.5%</b>
<b>【フラット35】リノベ</b> (金利Bプラン)	当初5年間	

- \*【フラット35】の技術基準を満たさないため、そのままでは【フラット35】を利用できない住宅についても、リフォーム工事により当該技術基準を満たすときは、【フラット35】をご利用いただけます。
- \*【フラット35】リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます（新築住宅の建設、購入および借換えの際には利用できません。）。
- \*【フラット35】リノベは、【フラット35】Sとの併用はできません。
- \*【フラット35】リノベ（金利Aプラン）および【フラット35】リノベ（金利Bプラン）をご利用いただくためには、それぞれの金利プランに必要な技術基準に適合する性能向上リフォームなどを行う必要があるほか、住宅の耐久性などの【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。
- \*【フラット35】S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](http://www.flat35.com)）でお知らせします。
- \*【フラット35】、【フラット35】Sおよび【フラット35】リノベの技術基準などについては、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（リフォーム一体型）】および【フラット35】リノベ（リフォーム一体タイプ）の借入申込みは【フラット35（リフォーム一体型）】の取扱金融機関となります（【フラット35（リフォーム一体型）】を取り扱っていない金融機関があります。詳しくはフラット35サイト（[www.flat35.com](http://www.flat35.com)）でご確認ください。）。
- \*【フラット35】リノベ（買取再販タイプ）の借入申込みは【フラット35】の取扱金融機関となります。
- \*【フラット35】リノベと【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の併用については、住宅金融支援機構お客さまコールセンター（0120-0860-35）またはお申込み予定の取扱金融機関にお問い合わせください。

【フラット35（リフォーム一体型）】・【フラット35】リノベをご利用いただくための住宅の条件や手続きの流れなどについては、  
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】の団体信用生命保険とは

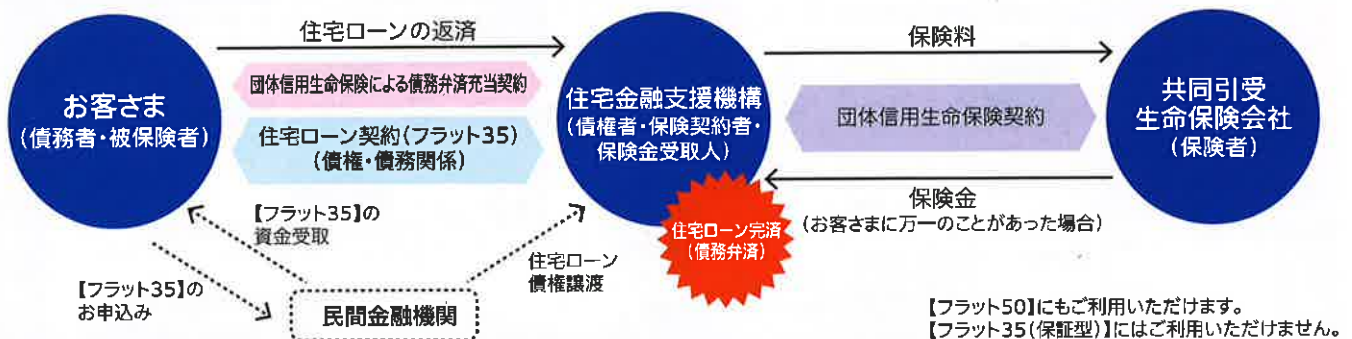
【フラット35】の団体信用生命保険は、ご加入者が死亡・所定の身体障害状態になられた場合など※1に、住宅の持分、返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となる生命保険です。

住宅金融支援機構が保険契約者・保険金受取人、【フラット35】の団体信用生命保険のご加入者が被保険者となり、支払われた保険金※2が債務に充当される仕組みです。

【フラット35】の団体信用生命保険には、新機構団信と新3大疾病付機構団信の2つがあります。

※1 新3大疾病付機構団信は、死亡・所定の身体障害状態に加えて、3大疾病が原因で一定の要件に該当した場合および公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5までの状態などになられた場合も残りの返済が不要となります。

※2 死亡保険金、身体障害保険金、3大疾病保険金および介護保険金をいいます。



## ■加入手続き

●新機構団信と新3大疾病付機構団信は保障内容が異なりますので、いずれかをご選択ください。ご加入いただいた後に加入内容の変更はできません。

なお、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」による加入審査の結果、「新3大疾病付機構団信」にご加入いただけない方は、「新機構団信」に切り替えて加入することができる場合があります。

●【フラット35】を利用される方がご加入いただけます。

【フラット35】のご利用者(債務者)が2人いる場合(親子リレー返済の場合を含みます。)は、どちらか1人がご加入いただけます(ご夫婦で連帯債務者となる場合は、2人で加入いただける「デュエット」(夫婦連生団信)をご利用できます。)。ご加入いただけない方が保険金の支払事由に該当しても、債務は弁済されません。

\*満80歳の保障終了時点で満70歳未満の連帯債務者がいる場合

新機構団信の保障は、ご加入者の満80歳の誕生日の属する月の末日に終了します。保障終了に伴って、満70歳未満の連帯債務者は新たに団体信用生命保険への加入申込みをすることができます。ただし、当初加入した保障内容を変更することはできません。また、加入要件を満たしている必要がありますので、健康上の理由などによってはご加入いただけない場合があります。その場合も、借入金利は変わりません。

～「デュエット」(夫婦連生団信)とは～

ご夫婦で連帯債務者となる場合は、どちらか1人がご加入いただくか、またはご夫婦2人で「デュエット」(夫婦連生団信)にご加入いただけます。「デュエット」をご利用いただくとどちらかが万一の場合に、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、ご夫婦の住宅の持分、返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります。「デュエット」をご利用できるご夫婦には、戸籍上の夫婦のほか、婚約関係にある方または内縁関係にある方を含みます。新3大疾病付機構団信では「デュエット」をご利用いただけません。

●新3大疾病付機構団信へのご加入を希望する方で、【フラット35】の借入金額が5,000万円を超える方※は、「告知事項」の有無にかかわらず、所定の「健康診断結果証明書」をご提出ください。

※ 既に3大疾病付機構団信・新3大疾病付機構団信に加入されている場合(今回同時に申込みされる分を含みます。)は、その保険金額(債務残高)を過算します。

\*「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の告知事項の内容によっては、「健康診断結果証明書」に加えて診断書を提出いただく場合があります。

\*「健康診断結果証明書」および診断書の作成料や検査料などの費用はお客様負担となります。

●加入にあたっては、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に必要事項を記入し、【フラット35】の借入申込みをする取扱金融機関に、【フラット35】の借入申込書と同時にご提出ください。



## 新3大疾病付機構団信

### 新機構団信

■満80歳の誕生日の属する月の末日まで保障されます。

#### 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級に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき

例えば・・・

人工透析を受けており、自己の身の周りの日常生活が極度に制限されている（1級）



スポーツや交通事故で身体障害状態になることも

スポーツ中のケガで車椅子生活に・・・



交通事故で両足を切断



#### 死亡

死亡されたとき

※「デュエット」(夫婦連生団信)をご利用いただけます。

■満75歳の誕生日の属する月の末日まで保障されます。満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは「新機構団信」の保障内容になります。

#### 3大疾病保障

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

所定の手術を受けたときも保障(急性心筋梗塞、脳卒中)

急性心筋梗塞、脳卒中を発病した場合は、「所定の状態が60日以上継続」と診断されたときだけでなく、「治療のための手術」を受けたときも保障されます。

#### 介護保障

公的介護保険制度の要介護2から要介護5までの状態または所定の要介護状態に該当したとき

保障の対象となる要介護2から要介護5まで

<例>

- 食事、排泄、入浴、衣服の着脱に介助が必要な状態
- 介護者に抱えられ、リフトなど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
- 松葉杖や手すりなどで支えても、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)

\*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】をご利用いただけます。

\*保障内容の詳細は、フラット35サイト (<http://www.flat35.com/loan/merit.html#merit4>) をご覧ください。

## ■ご加入にあたってのご注意

## ●保険金額の上限は1億円です。

新たにご加入いただけるのは、次の①から③までの保険金額（債務残高）を合算して1億円までの場合に限りです。

- ① 今回申し込む【フラット35】の借入予定額
- ② 現在、【フラット35】（買取型）※を返済中で、住宅金融支援機構の団体信用生命保険に加入中の場合は、その保険金額（債務残高）
  - ※ 旧住宅金融公庫融資、旧住宅金融公庫とあわせて融資を受けた福祉医療機構融資および沖縄振興開発金融公庫融資を含みます。
- ③ 今回同時に申し込まれた他の住宅金融支援機構融資の借入予定額

## ●「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」は大変重要な書類です。

記入日（告知日）現在のありのままの状態をご本人がもれなく正確にご記入ください。告知の内容と事実が異なっていた場合には、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ず債務を弁済できないことがあります。

## ●【ダブルフラット】を利用される場合

- ・2つの借入れについて、それぞれ団信にご加入いただきます（片方のみ加入することはできません）。
- ・加入者、加入方法（お一人またはご夫婦で加入）、種類（新機構団信または新3大疾病付機構団信）は、2つの借入れで異なってもかまいません。

## ●【フラット35】の借入金利について、団体信用生命保険の保障が終了する年齢（満80歳）に達するなど団体信用生命保険の保障内容に異動が生じた場合や住宅金融支援機構が免責となる場合など、住宅金融支援機構が債務の弁済を行わないこととなったときであっても、【フラット35】の借入金利は、ご契約時の金利から変更されません。これは、住宅金融支援機構が負担する保険料、将来の保険料の変動リスクなどを考慮して、借入金利を決定しているためです。

\*【ダブルフラット】とは、【フラット35】を2つ組み合わせることをいいます。詳しくは、フラット35サイト（[www.flat35.com](http://www.flat35.com)）でご確認ください。

## ■加入する団体信用生命保険の種類に応じた【フラット35】の借入金利

加入する団体信用生命保険の種類に応じて、【フラット35】の借入金利は異なります。

加入する団体信用生命保険	【フラット35】の借入金利
新機構団信	新機構団信付き【フラット35】の借入金利
新機構団信 （「デュエット」（夫婦連生団信））	新機構団信付き【フラット35】の借入金利+0.18%
新3大疾病付機構団信	新機構団信付き【フラット35】の借入金利+0.24%

## ■ 団体信用生命保険の契約概要

申込みにあたっては、新機構団信・新3大疾病付機構団信の『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」）』を必ずご確認ください。

	新機構団信	新3大疾病付機構団信
加入条件	<p>次の(1)および(2)の両方に該当する方 ※健康上の理由などにより、加入できない場合があります。</p> <p>(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」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</p>	<p>(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」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 ※過去にがんと診断された方は新3大疾病付機構団信にご加入いただけません。</p>
デュエット (夫婦連生団信)	利用可	利用不可
保障の開始	【フラット35】の資金受取日	
保障の終了	<p>次のいずれかが到来したときに、保障は終了します。</p> <p>(1)死亡したとき。</p> <p>(2)いずれかの保険金の支払事由に該当し、保険金が支払われたとき。</p> <p>(3)満80歳の誕生日の属する月の末日</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新機構団信のデュエット（夫婦連生団信）の被保険者は、被保険者のいずれかの方が満80歳の誕生日の属する月の末日を迎えた場合は、以降満80歳未満の方お1人までのご加入となります。</li> <li>・新3大疾病付機構団信の被保険者は、満75歳の誕生日の属する月の翌1日からは新機構団信の被保険者となり、3大疾病保障・介護保障はなくなります。</li> </ul> <p>(4)最終返済日前に全額繰上返済、債務の引受けに係る契約の締結その他により住宅金融支援機構との債権債務関係が消滅した日</p> <p>(5)【フラット35】の買取りの効力が失われたとき。</p> <p>(6)【フラット35】の最終返済日</p> <p>(7)期限前の全額返済義務を履行すべき事由に該当したとき（期限の利益を喪失したとき。）。</p> <p>(8)提出した「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に事実を告げなかったか、または事実と異なることを告げ、その被保険者について保険契約が解除されたとき。</p> <p>(9)詐欺・不法取得目的により被保険者となり、その被保険者について保険契約が取消または無効とされたとき。</p> <p>(10)新機構団信のデュエット（夫婦連生団信）の被保険者は、被保険者のいずれかの方が死亡または身体障害保険金の支払事由に該当し、新機構団信により住宅金融支援機構の債務が弁済されたとき。</p> <p>(11)保険金を詐取る目的で事故招致をした場合、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき。</p> <p>(12)団信契約の存続を困難とする(8)・(9)・(11)と同等の重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき。</p> <p>(13)住宅ローン金銭消費貸借契約に定める反社会的勢力の排除に関する条項に抵触し、債務の全部につき期限の利益を失ったとき。</p>	



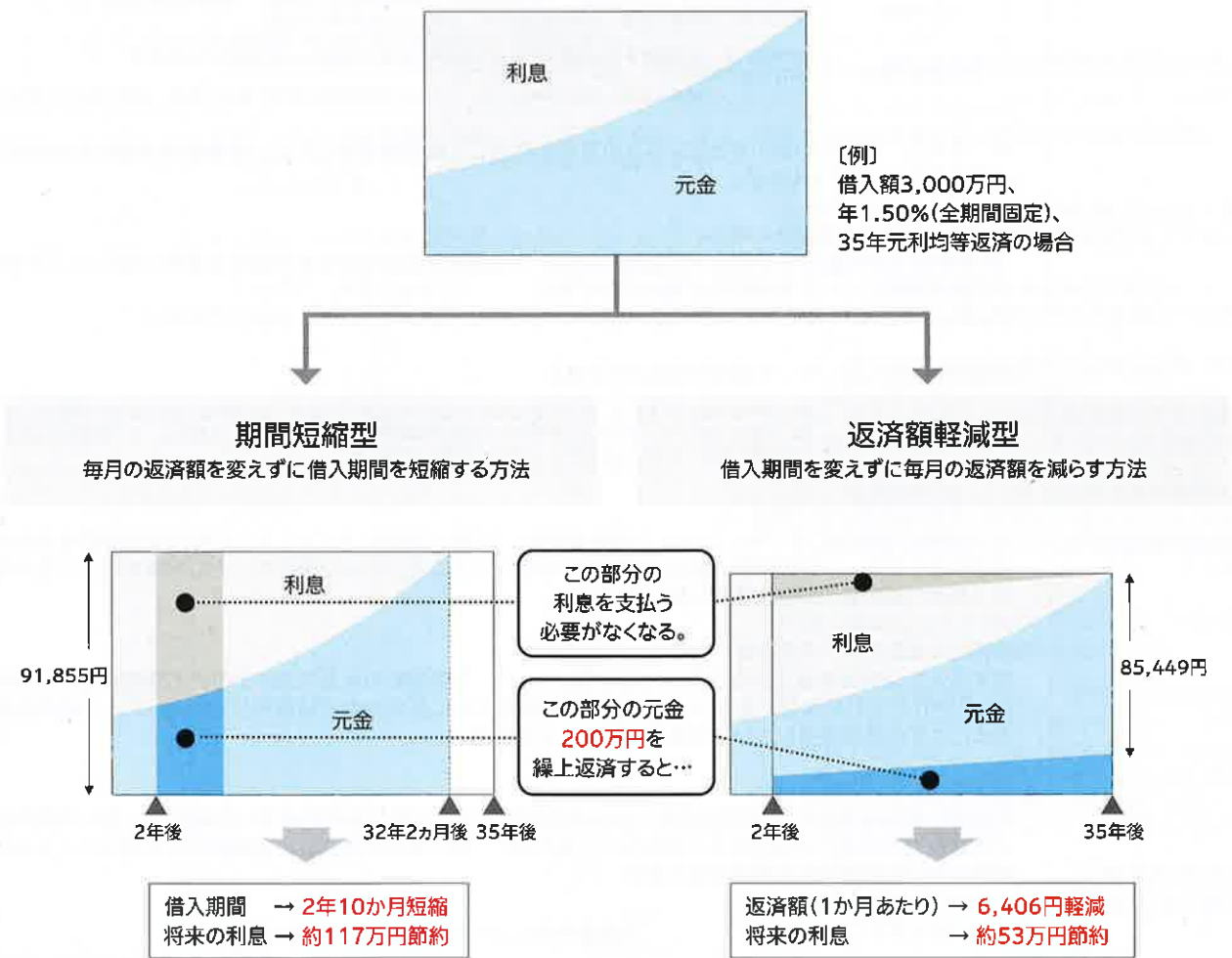
	新機構団信	新3大疾病付機構団信
<p>【フラット35】が保険により全額弁済される場合</p>	<p>次のいずれかに該当した場合は、ご加入者の住宅の持分や返済額などにかかわらず、【フラット35】の残りの債務が保険により全額弁済されます。</p>	
	<p>(1)死亡されたとき。</p> <p>(2)保障開始日以後の傷害または疾病により、身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき。</p> <p>*デュエット（夫婦連生団信）にご加入の場合、ご夫婦のどちらかが死亡または所定の身体障害状態になられたとき。</p> <p>*ただし、いずれかの加入者の故意により、もう一方の加入者が死亡または所定の身体障害状態になったときは、弁済されません。</p>	<p>(3)次の①から③までのいずれかに該当したとき。</p> <p>①がん            保険期間中に、所定の悪性新生物（がん）に罹患したと医師によって病理組織学的所見（生検）により診断確定されたとき。            *ただし、以下の場合には弁済されません。            ア 上皮内がんや皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん            イ 保障の開始日前に所定の悪性新生物（がん）と診断確定されていた場合            ウ 保障の開始日からその日を含めて90日以内に所定の悪性新生物（がん）と診断確定された場合            エ 保障の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（がん）の再発・転移などと認められる場合</p> <p>②急性心筋梗塞            保障の開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に次のいずれかの状態に該当したとき。            ア 急性心筋梗塞を発病し、その急性心筋梗塞により初めて医師の診療を受けた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（軽い家事などの軽労働や事務などの座業はできるが、それ以上の活動では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。            イ 急性心筋梗塞を発病し、その急性心筋梗塞の治療を直接の目的として、病院または診療所において手術を受けたとき。</p> <p>③脳卒中            保障の開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に次のいずれかの状態に該当したとき。            ア 脳卒中を発病し、その脳卒中により初めて医師の診療を受けた日からその日を含めて60日以上、言語障害、運動失調、麻痺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。            イ 脳卒中を発病し、その脳卒中の治療を直接の目的として、病院または診療所において手術を受けたとき。</p> <p>(4)次の①または②のいずれかに該当したとき。</p> <p>①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認定を受け、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こと。</p> <p>②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、該当した日からその日を含めて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こと。</p>

	新機構団信	新3大疾病付機構団信				
	次のいずれかに当てはまる場合、【フラット35】の債務は弁済されません。					
	(1)免責事由により支払事由に該当された場合					
	<table border="1"> <tr> <td>死亡保険金</td> <td>・保障開始日から1年以内の自殺 ・保険契約者または保険金受取人の故意 ・戦争その他の変乱(※) ・デュエット(夫婦連生団信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意</td> </tr> <tr> <td>身体障害保険金</td> <td>・保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱(※) ・デュエット(夫婦連生団信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意、重大な過失、犯罪行為または薬物依存</td> </tr> </table>	死亡保険金	・保障開始日から1年以内の自殺 ・保険契約者または保険金受取人の故意 ・戦争その他の変乱(※) ・デュエット(夫婦連生団信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意	身体障害保険金	・保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱(※) ・デュエット(夫婦連生団信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意、重大な過失、犯罪行為または薬物依存	
死亡保険金	・保障開始日から1年以内の自殺 ・保険契約者または保険金受取人の故意 ・戦争その他の変乱(※) ・デュエット(夫婦連生団信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意					
身体障害保険金	・保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱(※) ・デュエット(夫婦連生団信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意、重大な過失、犯罪行為または薬物依存					
	※ ただし、戦争その他の変乱により支払事由に該当した被保険者数に応じ、保険金が全額または削減して支払われることがあります。					
	(2)告知義務違反による解除の場合 「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」にて事実を告げなかったかまたは事実と異なることを告げ、その被保険者について保険契約が解除された場合 (ただし、支払事由の発生が解除の原因となった事実によらない場合には、支払われます。)					
	(3)保障開始日前に生じている傷病を原因とする場合					
	<table border="1"> <tr> <td>身体障害保険金</td> <td>身体障害保険金のお支払は、所定の身体障害保険金の支払事由の原因となる傷害または疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる傷害または疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷害または疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。</td> </tr> </table>	身体障害保険金	身体障害保険金のお支払は、所定の身体障害保険金の支払事由の原因となる傷害または疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる傷害または疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷害または疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。			
身体障害保険金	身体障害保険金のお支払は、所定の身体障害保険金の支払事由の原因となる傷害または疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる傷害または疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷害または疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。					
債務弁済されない 場合	(4)支払事由に該当しない場合 身体障害者福祉法に基づき、2つ以上の身体障害に重複して該当したことにより2級の身体障害者手帳が交付されたものの、1つの障害の該当の原因が保障開始日前に生じていた場合で、その障害を除いた他の障害が1級または2級の障害に該当しない場合など					
	(5)詐欺による取消し・不法取得目的による無効の場合 契約者または被保険者による詐欺の行為を原因として、保険契約の全部またはその被保険者について保険契約が取消しとされた場合、または、契約者または被保険者に保険金の不法取得目的があつて、保険契約の全部またはその被保険者について保険契約が無効である場合					
	(6)重大事由による解除の場合 契約者、被保険者または保険金受取人が保険金を詐取する目的で事故招致をした場合や、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大事由に該当し、保険契約の全部またはその被保険者について保険契約が解除された場合					
		(7)免責事由により支払事由に該当された場合				
	<table border="1"> <tr> <td>介護保険金</td> <td>・保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱(※)</td> </tr> </table>	介護保険金	・保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱(※)			
介護保険金	・保険契約者、被保険者または保険金受取人の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱(※)					
	※ ただし、戦争その他の変乱により支払事由に該当した被保険者数に応じ、保険金額が全額または削減して支払われることがあります。					
	(8)保障開始日前に生じている傷病を原因とする場合					
	<table border="1"> <tr> <td>3大疾病保険金</td> <td>急性心筋梗塞・脳卒中による3大疾病保険金のお支払は、その原因となる疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。</td> </tr> <tr> <td>介護保険金</td> <td>介護保険金のお支払は、公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5の状態、または所定の要介護状態の原因となる傷害または疾病が、保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。</td> </tr> </table>	3大疾病保険金	急性心筋梗塞・脳卒中による3大疾病保険金のお支払は、その原因となる疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。	介護保険金	介護保険金のお支払は、公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5の状態、または所定の要介護状態の原因となる傷害または疾病が、保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。	
3大疾病保険金	急性心筋梗塞・脳卒中による3大疾病保険金のお支払は、その原因となる疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。					
介護保険金	介護保険金のお支払は、公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5の状態、または所定の要介護状態の原因となる傷害または疾病が、保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。					

# 7 繰上返済

返済中に、まとまった蓄えができた場合や家計に余裕金が発生した場合などには、借入金の全額または一部を繰り上げて返済できます。

## ■ 繰上返済には2つの方法があります。



\*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。

### ■ 借入金の全額を繰り上げて返済する場合

- 借入手続きを行った取扱金融機関に、繰上返済日の1か月前までにお申出ください。  
なお、繰上返済に手数料はかかりません。

### ■ 借入金の一部を繰り上げて返済する場合

- 借入手続きを行った取扱金融機関に、繰上返済日の1か月前までにお申出ください。ただし、繰上返済日は毎月の返済日となります。また、返済額は100万円以上となります。
- お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」(裏表紙参照)利用の場合、返済額は10万円以上となります。
- 繰上返済に手数料はかかりません。

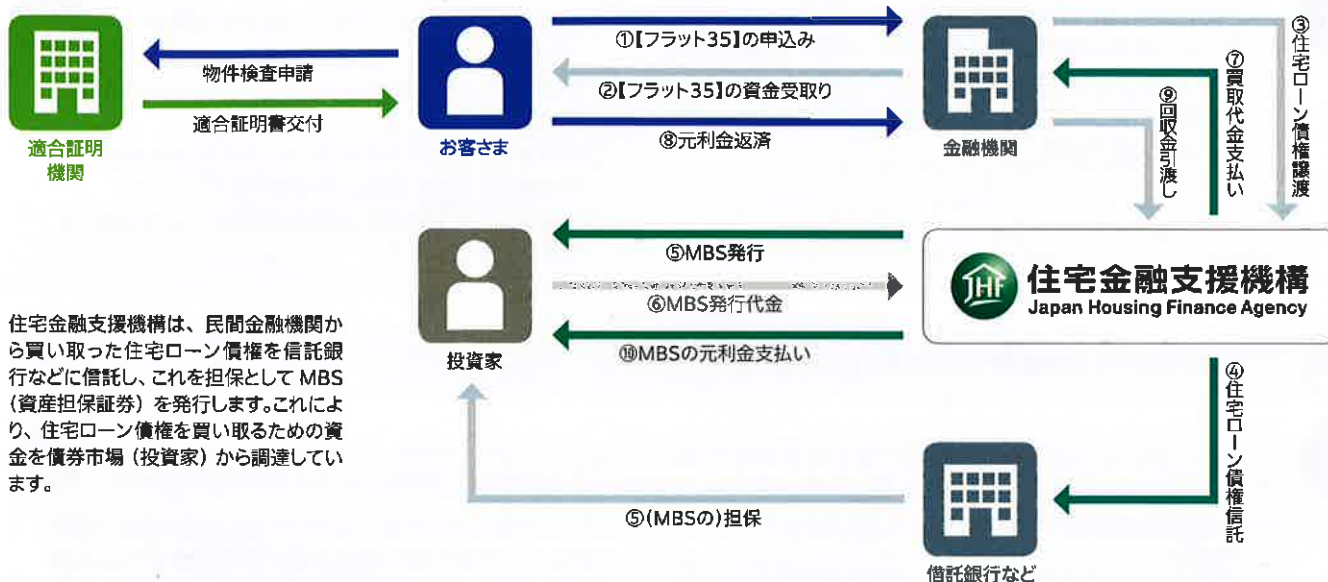


## 8

## 証券化の仕組み

住宅金融支援機構は、【フラット35】を取り扱う多くの民間金融機関から住宅ローン（【フラット35】）を買い取ります。それらを担保に債券を発行することで長期の資金調達を行い、民

間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを提供する仕組みを支えています。



住宅金融支援機構は、民間金融機関から買い取った住宅ローン債権を信託銀行などに信託し、これを担保としてMBS（資産担保証券）を発行します。これにより、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場（投資家）から調達しています。

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、借入金利や借入期間などのご契約内容に変更はありません。ご返済の手続きなどは、借入手続きを行った取扱金融機関が引き続き窓口となりますのでご安心ください。

## 9

## 【フラット35】Q&amp;A

Q1

申込書はどこで入手できますか？

A

申込書は、申込みを希望す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有料となります。

Q2

セカンドハウスや親族が住むための住宅でも【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、週末を過ごすための住宅など）やご親族（申込みご本人や配偶者の親または子ども）が住むための住宅でも【フラット35】を利用できます。ただし、右表の事項にご注意ください。

①賃貸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用はできません。

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場合で、融資物件に居住する方が連帯債務者（親子リレー返済の後継者など）となるときは、連帯債務者の方については、住宅ローン控除を利用できる場合があります。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利用できない場合があります。

Q3

住宅または土地を共有の名義にできますか？

A

住宅については①から④までのすべての要件を、土地については③の要件を満たす場合に、共有の名義にできます。ただし、土地付き一戸建て住宅を購入した場合の土地の共有については、①から④までの要件をすべて満たす必要があります。

- ①共有者が申込みご本人の親、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であること。

Q4

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

建設する住宅の請負契約書に記載のある請負金額（消費税を含む。）や、購入する住宅の売買契約書に記載のある売買金額（消費税を含む。）が借入対象となります。

注意事項

・併用住宅（店舗、事務所などを併せ持つ住宅）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。

・カーテン、エアコン、照明器具などの費用で、建設する住宅の請負金額や購入す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⑳までの費用については、前述の請負金額または売買金額に含まれない場合であっても、次表の確認書類に記載がある場合は借入対象となります。

対象となる住宅の費用	確認書類
①設計費用または工事監理費用	請負契約書 または 注文書・注文書など※1
②敷地の測量または整地のための費用（住宅建設のみ）	
③敷地内の既存家屋などの取壊しまたは除却の費用（住宅建設のみ）	
④住宅への据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または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新築住宅の屋根、外壁または住宅用カーポートに固定して設置される太陽光発電設備の設置費用	
⑧請負（売買）契約書に貼付した印紙代（お客さま負担分）	請負（売買）契約書
⑨金銭消費貸借契約書に貼付した印紙代（お客さま負担分）	金銭消費貸借契約証書
⑩水道負担金※2	申請書、請求書 または 領収書など
⑪仲介手数料	
⑫新築住宅の屋根、外壁または住宅用カーポートに固定して設置される太陽光発電設備の工事費負担金 （電力会社が設備の新設や改修工事を必要とする場合に、申込みご本人に対して請求する費用をいいます。）	
⑬建築確認・中間検査・完了検査申請費用（住宅建設のみ）	
⑭住宅性能評価検査費用	
⑮適合証明検査費用	
⑯長期優良住宅認定関係費用※3	
⑰住宅省エネラベル適合性評価申請手数料	
⑱認定低炭素住宅の認定関係費用※4	
⑲建築物省エネ法に基づく評価または認定に係る費用	
⑳既存住宅売買瑕疵保険付保に係る費用（中古住宅購入のみ）	
㉑ホームインスペクション（住宅診断）に係る費用	
㉒登録免許税	
㉓司法書士報酬または土地家屋調査士報酬（登記に係る費用）	が発行する見積書など
㉔融資手数料	取扱金融機関で算出
㉕火災保険料（積立型火災保険商品※5に係るものを除く。）および地震保険料	保険会社が発行した 見積書など

※1 ⑤から⑦までの費用については、住宅購入の場合、売買契約書でも可能です。

※2 水道負担金は、支払日が申込日の前々年度の4月1日（平成30年度の申込みの場合、平成28年4月1日）以後のものに限ります。

※3 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および所管行政庁への認定申請手数料が対象となります。

※4 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および所管行政庁への認定申請手数料が対象となります。

※5 満期時に一定の金銭（満期返戻金など名称は問いません。）を受け取ることができる特約（オプション）のついた商品があります。

Q5

対象となる土地の購入費とはどのようなものですか？

A

住宅建設とあわせて購入した土地であれば借入対象となります。  
ただし、次表の事項にご注意ください。

①土地の購入日が、申込日の前々年度の4月1日(平成30年度  
の申込みの場合、平成28年4月1日)以後であることが  
必要です。

\*土地の購入日は、所有権移転登記日となります。

\*土地を購入済みであっても、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借入れはできません。

③土地の購入費に対する借入れのみ先に行うことはできま  
せん。建設費の借入れと同時に行います。

④併用住宅(店舗、事務所などを併せ持つ住宅)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。併用住  
宅の住宅部分の床面積は、全体の2分の1以上が必要です。

Q6

現在通院中ですが、団体信用生命保険に加入できますか？ また、過去に病歴があることや現在身体障害者手帳を  
保有していることで、団体信用生命保険に加入できないことがありますか？

A

現在通院中であつたり、過去に病歴があることや現在身体障害者手帳を保有している方でもご加入いただける場合  
がありますので、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に加入申込者ご本人がもれなく正確に記入の上、  
お申し込みください。団体信用生命保険にご加入いただけるかどうかは、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼  
告知書」に記載された内容に基づき、地域担当幹事生命保険会社が決定いたします。

(注) 告知内容によっては、医師の診断書などの追加提出をお願いする場合があります。

Q7

夫が死亡し、団体信用生命保険により住宅ローンが完済(債務弁済)されました。連帯債務者の私が課税されることは  
ありますか？

A

団体信用生命保険により完済された住宅ローンの借入者に連帯債務者がいた場合、連帯債務者のローンが免除され  
た部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせく  
ださい。

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



【フラット35】のご返済が始まったら、まずは登録



住・My Noteは、返済中のお客さまを全力サポートします！

メリット  
1

ネットで簡単  
一部繰上返済

繰上返済金額も10万円から可能！

メリット  
2

残高もすぐに確認

残高証明書などの発行手続きも  
ネットでらくらく！

メリット  
3

貯蓄術や節約術を  
ご紹介

様々なお役立ち情報を配信中！

注意事項

- ①ご利用は資金受取後となります。ご利用に当たっては「お客様ID」が必要で、「住・My Note」サイトから申し込むことができます。「お客様ID」の発行は無料です。
- ②「住・My Note」を利用した一部繰上返済の申込みと取下げには期限がありますのでご注意ください。なお、繰上返済日は毎月の返済日です。
- ③「住・My Note」を利用した一部繰上返済は、2か月以上連続してのお申込みはいただけません(1か月おきのお申込みになります。)
- ④お借換えされた場合は、新たな「お客様ID」の取得が必要となりますので、お手続きください。
- ⑤お客さまの返済状況などによっては、一部繰上返済をお申込みいただけない場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ⑥「住・My Note」で、全額繰上返済(完済)を申し込むことはできません。



ご登録は、住・My Noteサイト  
(<https://www.su-mynote.jhf.go.jp>) から



【フラット35】借換融資のご案内

商品概要についてはフラット35サイト ([www.flat35.com](http://www.flat35.com)) をご覧ください。

住宅ローンの借換えに、【フラット35】借換融資がご利用いただけます。民間金融機関の住宅ローンからの借換へのほか、【フラット35】や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫を含む。)の住宅ローンからの借換えも可能です。

\*借換えにあたり、諸費用が発生します。借換えを検討する際には、繰上返済額または毎月の返済額だけでなく、諸費用を含めた総返済額を考慮に入れましょう。

\*借換えによる効果(諸費用を含めた総返済額または毎月の返済額)は、借換時の住宅ローンの内容(借入金利、借入額など)によって異なります。借換えを検討する際には、シミュレーションなどで確認しましょう。

\*同一金融機関内において、当該金融機関の住宅ローンから【フラット35】へ借換えできるかについては、金融機関によって取扱いが異なります。

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(祝日、年末年始を除く。)

営業時間:9:00~17:00

ハロー フラット35  
0120-0860-35 (通話無料)

利用できない場合(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。)