

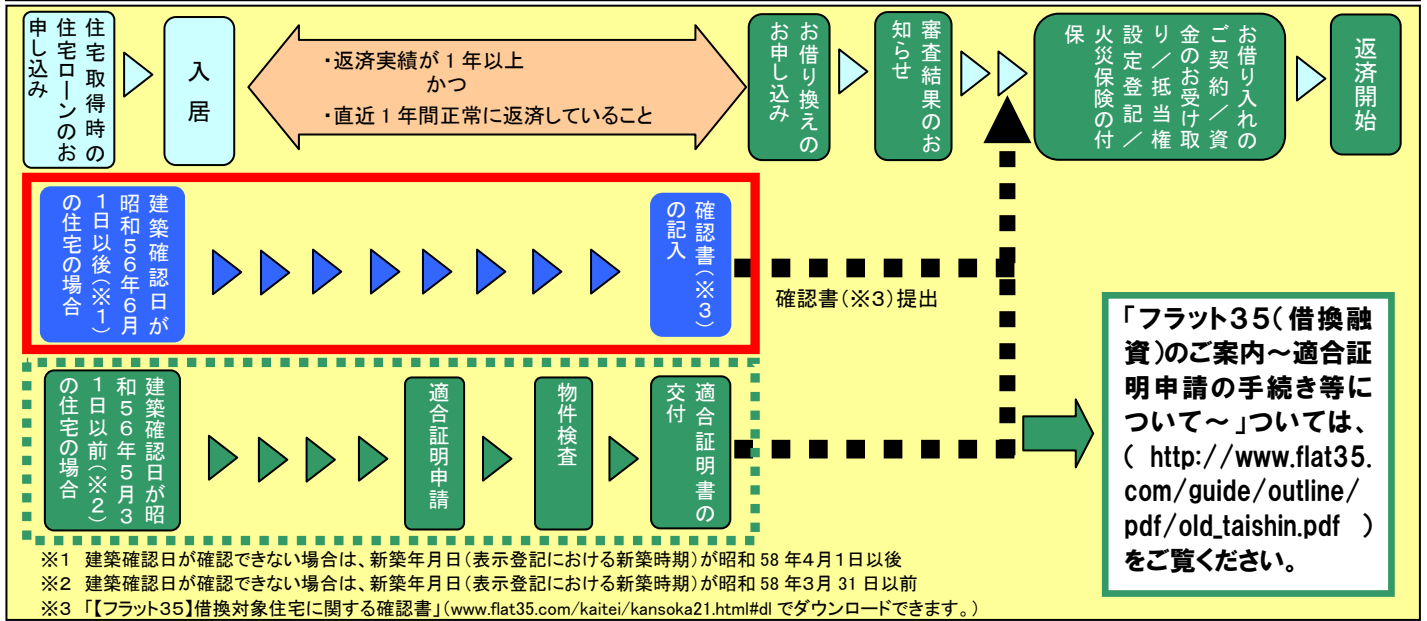
【フラット35】借換融資のご案内（買取型）

1 借換融資の商品概要

平成21年8月17日現在

<p>ご利用いただける方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●お借り換えの対象となる住宅ローンの債務者と借換融資の申込人が同一^{※1}であり、お借り換え時に住宅及び土地の持分変更を伴わない方^{※2} <ul style="list-style-type: none"> ※1 お借り換えの対象となる住宅ローンに連帯債務者がいる場合は、借換融資についてもその方を連帯債務者とする必要があります(ただし、連帯債務者及び収入を合算できる方は1名のみとなります。)。ただし、お借り換えの対象となる住宅ローンの連帯債務者が、住宅及び土地のいずれの持分も有していないときは、借換融資の連帯債務者になる必要はありません。 ※2 お借り換えの対象となる住宅及びその敷地を共有している場合は、お申し込みご本人が共有持分を持っていること等の要件があります。 ●お申し込み時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済をご利用される場合は、満70歳以上の方もお申し込みいただけます。) ●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 ●年収に占めるすべてのお借入れ[※](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もできます。) <table border="1" data-bbox="252 414 810 454"> <tr> <td>年収</td> <td>400万円未満</td> <td>400万円以上</td> </tr> <tr> <td>基準</td> <td>3.0%以下</td> <td>3.5%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ すべてのお借入れとは、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や商品の分割払いによる購入を含みます。)等のお借入れをいいます。 ●住宅取得時にお借入れになった住宅ローンのお借入れ日(金銭消費貸借契約締結日)から借換融資の申込日まで1年以上経過しており、かつ、借換融資の申込日の前日1年間正常に返済をしている方 <p>(注1)対象となる住宅について、お申し込みご本人が所有し、かつ、お申し込みご本人またはご親族がお住まいになる必要があります。 (注2)年収については、原則として、お申し込み年度の前年(平成21年度においては平成20年1月～12月)の収入で審査します。</p>	年収	400万円未満	400万円以上	基準	3.0%以下	3.5%以下
年収	400万円未満	400万円以上					
基準	3.0%以下	3.5%以下					
<p>資金使途</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●次の①または②のいずれかの住宅ローンのお借り換え <ul style="list-style-type: none"> ① お申し込みご本人が所有し、かつ、お住まいになる住宅の建設または購入のための住宅ローン <ul style="list-style-type: none"> ※ セカンドハウスについても、借換融資の対象となります。 ② お申し込みご本人が所有し、かつ、ご親族がお住まいになる住宅の建設または購入のための住宅ローン <p>(注)お借り換えの対象となる住宅ローンが住宅のリフォームのためのローンである場合は、ご利用いただけません。</p>						
<p>お借り換えの対象となる住宅ローン及び住宅の要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅取得時にお借入れになった住宅ローンのお借入額が8,000万円以下で、かつ、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。の)100%以内であること。 ●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。が)1億円以下(消費税を含みます。)であること。 ●住宅の床面積^{※1}が、次の住宅であること。 <table border="1" data-bbox="252 824 895 875"> <tr> <td>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅^{※2}の場合</td> <td>70㎡以上</td> </tr> <tr> <td>共同住宅(マンション等)の場合</td> <td>30㎡以上</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※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)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戸以上の住宅を上に乗る建て方のこと。 ●敷地面積の要件はありません。 ●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合している住宅 	一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅 ^{※2} の場合	70㎡以上	共同住宅(マンション等)の場合	30㎡以上		
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅 ^{※2} の場合	70㎡以上						
共同住宅(マンション等)の場合	30㎡以上						
<p>お借入額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●100万円以上8,000万円以下で、「借り換えの対象となる住宅ローンの残高[※]」または「機構による担保評価の額の200%」のいずれか低い額まで(1万円単位) ※ 検査機関または適合証明技術者で物件検査を受ける場合の物件検査手数料を含めることができます。 						
<p>お借入期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●15年(ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢^{※1,2}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」-「借換融資のお申し込み時の年齢^{※1,2}(1年未満切り上げ)」 <ul style="list-style-type: none"> ※1 年収の50%以上を合算した収入合算者がいる場合には、お申し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 親子リレー返済をご利用される場合は、収入合算者の有無にかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。 ②「35年」-「住宅取得時にお借入れになった住宅ローンの経過期間[※](1年未満切り上げ)」 <ul style="list-style-type: none"> ※ 住宅取得時にお借入れになった住宅ローンのお借入れ日(金銭消費貸借契約締結日)から借換融資の申込日までの経過期間をいいます。 <p>[例] 経過期間が10年3か月の場合 お借入期間:24年(=35年-11年(10年3か月の1年未満切り上げ))</p> <p>(注1)①または②のいずれか短い年数が15年(ただし、お申し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、借換融資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。</p>						
<p>お借入金利</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●全期間固定金利 ●お借入期間(20年以下・21年以上)に応じて、お借入金利^{※1,2}が異なります^{※3}。 ※1 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。 ※2 お申し込み時ではなく、資金のお受け取り時の金利が適用されます。なお、資金のお受け取り日は、取扱金融機関が定める日となります。 ※3 金融機関によってはお借入期間にかかわらず、お借入金利が同一の場合があります。 						
<p>ご返済方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
<p>担保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
<p>保証人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 						
<p>団体信用生命保険</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●機構団体信用生命保険制度にご加入いただけます。万一の場合に備え、是非ご加入ください。 ●お借り換えの対象となる住宅ローンについて団体信用生命保険にご加入されている場合も、その保障はローンのお借り換えにより終了します。借換融資について機構団体信用生命保険制度へのご加入を希望される場合は、改めてご加入のお申し込みが必要です。また、保険会社の審査の結果、ご加入いただけない場合があります。 (注1)特約料は、お客さまのご負担となります。 (注2)機構団体信用生命保険制度をご利用いただいている方で、借り換え等により住宅ローンを完済された場合、既にお払い込みいただいた特約料は返還いたしません。 						
<p>火災保険</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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、住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険を付けていただきます。 ●敷地に抵当権を設定しない場合には、保険の満期日は借換融資の最終のご返済日以降の日となるように、火災保険料の払込方法を長期一括払いにした火災保険を付けていただきます。また、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。 ●お借り換え前に付保している火災保険が住宅金融支援機構の定める要件を満たしている場合は、その火災保険を継続していただくことができます。ただし、敷地に抵当権を設定しない場合で、お借り換え前に付保している火災保険の満期日が借換融資の最終のご返済日より前の日であるときは、その火災保険を解約し、保険の満期日が借換融資の最終のご返済日以降の日となるように、火災保険料の払込方法を長期一括払いにした火災保険を新たに付けていただきます。また、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。 						
<p>融資手数料など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●融資手数料^{※1,2}は取扱金融機関によって異なります。 ●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合していることを適合証明書により確認する場合(裏面参照)は、物件検査手数料が必要となります。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。 						
<p>保証料・繰上返済手数料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●【フラット35】S、【フラット35】S(中古タイプ)及び【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)は、ご利用いただけません。 ●敷地が保留地の場合(換地処分が完了し、登記閉鎖が終了している場合は除きます。)は、ご利用いただけません。 						
<p>取扱金融機関の融資審査またはローンを買回取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。</p>							

2 借換融資の手続きの流れ



3 借換融資のお申し込み

- フラット35の取扱金融機関へお申し込みください(借換融資の取扱いをしていない金融機関もありますのでご注意ください。)
- 申込書は各金融機関で用意していますので、お借り換えのお申し込みをされる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。)。お申し込みの際に必要な書類やお借入金利、融資手数料等は金融機関によって異なります。

4 【フラット35】借換対象住宅に関する確認書

- 借換融資を利用する際、お借り換えの対象となる住宅の建築確認日が昭和56年6月1日以後の場合(※)には、お借り換えの対象住宅が、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、お客さま自身が確認していただけます。確認にあたっては、「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」にそって内容をご確認いただき、その結果、適合している場合は、お借り換えのお申し込みをされた金融機関に「確認書」を提出してください。
※ 建築確認日が不明の場合は、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日以後の場合。
- お借り換えの対象となるマンションが、中古マンションらしくフラット35(新築分譲時に耐久性基準等を満たすことが、あらかじめ確認された中古マンションのことをいいます。)に該当する場合は、「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」に代えて「適合証明省略に関する申出書」(※)をお借り換えのお申し込みをされた金融機関に提出することができます。
※ 「適合証明省略に関する申出書」については、フラット35サイト(www.flat35.com/used_mansion/index.html)から印刷することができます。

5 資金のお受け取り・抵当権の設定

- 「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」または「適合証明省略に関する申出書」等をお借り換えのお申し込みをされた金融機関に提出した後、お借り入れのご契約を締結し、一括して資金をお受け取りいただけます。
(注)適合証明書の提出が必要な方は、適合証明証をお借り換えのお申し込みをされた金融機関に提出された後になります。
- フラット35のお借入金利は、資金のお受け取り時の金利が適用されます。
- 資金のお受け取り日は、お借り換えのお申し込みをされた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けます。
なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬等)はお客様のご負担となります。
- ご返済を終了するまでの間、お借り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。
なお、現在付保している火災保険(火災共済を含む。)が【フラット35】の火災保険の要件を満たす場合には、そのまま継続していただくことができる場合があります。詳しくは、お借り換えのお申し込みをされた金融機関にご確認ください。
- お借り換えに伴い、お借り換えの対象となる住宅ローンの完済、抵当権の抹消手続きなどがありますので、現在ご返済中の金融機関にお申し出ください。
なお、完済手続きに一定の時間を要する場合がありますので、ご留意願います。

6 借換融資の技術基準の概要

	一戸建て住宅等※1	マンション※2
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	70㎡以上(共同住宅は30㎡以上)	30㎡以上
併用住宅	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建て形式等	木造の住宅※3は一戸建てまたは連続建てであること	
住宅の耐震性	建築確認日が昭和56年3月31日以前※4の場合は、機構の定める耐震評価基準等に適合していること	
敷地面積	問わない	

- ※1 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。
 ※2 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。
 ※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 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。

住宅ローン借換えナビのお知らせ (www.jhf.go.jp/navi/karika.html)

住宅ローン借換えナビからは、次の内容を確認することができます。

- ①住宅ローンのお借り換えとは? ②【フラット35】の「住宅ローンのお借り換え」をご利用いただける方の条件 ③お借り換えのメリット・留意事項 ④お借り換え取扱金融機関一覧、金融機関ごとの商品概要・金利 ⑤借換えシミュレーション ⑥よくある質問



www.flat35.com

お客様コールセンター

営業時間：毎日9:00～17:00(祝日、年末年始は除く)



0570-0860-35

ご利用いただけない場合(IP電話など)は、次の番号へおかけください。

048-615-0420