

【フラット35】の商品概要 (2021年4月1日現在)

【フラット35】借換融資、【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)の商品概要については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

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)

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】の他、【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)等をいいます。(収入合算者の分を含む)
また、賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金を含みます。(当該借入金が賃貸用のアパート向けのローン(ローンの対象が1棟の共同住宅)である場合は、借入金には含めない)

- 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等の要件があります。

注意事項

1. 年収は、原則として、申込年度の前年の収入を証する公的証明書に記載す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、配当所得及び給与所得それぞれの所得金額の合計額)
2. 申込みることができるのは、連帯債務者を含めて上限2名です。

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。

ご利用に当たっての注意事項

- 【フラット35】は、第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。万一、投資用物件の取得資金として【フラット35】を利用された場合は、借入金を一括してご返済いただく場合がありますのでご注意ください。また、投資用物件を取得するために【フラット35】の利用を勧めるような勧誘には、十分お気を付けください。

*ご返済中に、申込みご本人またはそのご親族の方が実際にお住まいになっていることの確認を行わせていただく場合があります。

- 外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

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こと。
- 住宅の床面積※1が、次表の基準に適合すること。

一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合※2	70㎡以上
共同建ての住宅(マンション等)の場合	30㎡以上

※1 店舗付き住宅等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。

- 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、建設費または購入価額(非住宅部分を除く※)以内。

※店舗、事務所等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」-「お申込時の年齢※1※2(1年未満切上げ)」

※1 年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、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、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※2です。
- 借入期間(20年以下・21年以上)、融資率※3(9割以下・9割超)に応じて、借入金利※4※5が異なります。※6

※1 一定期間金利を引下げ【フラット35】Sがあります。
※2 一定期間金利を引下げ【フラット35】リノベがあります。
※3 融資率は次の式により算出します。

$$\text{融資率} = \frac{\text{【フラット35】の借入額}}{\text{住宅の建設費または購入価額 (土地取得費がある場合はその費用を含む)}}$$

- ※4 借入金利はARUHI及びフラット35サイト(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ARUHIの定める日となります。
※6 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。
*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。

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。
*団体信用生命保険は、加入する団体信用生命保険の種類により金利が異なります。
*健康上の理由など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。
詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)をご確認ください。

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及び火災保険金請求権への質権設定※2の取扱いは、ARUHIへお問合わせください。
※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、ARUHIへお問合わせください。
- 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、ARUHI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」の場合は10万円以上、金融機関窓口の場合は100万円以上となります。

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、配偶者等。
- 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である場合、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。
- ④連帯債務者になる方。(1名のみ)

- 収入合算できる金額
収入合算できる金額は、収入合算者の収入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歳未満切上げ)」

- 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収入合算者の年収(600万円)を全額合算することができます。この場合、収入合算者の年齢(56歳〔1歳未満切上げ〕)が基準となりますので、借入期間は24年が最長となります。
 - ②合算額を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、申込みご本人の年齢(31歳〔1歳未満切上げ〕)が基準となりますので、借入期間は35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を後継者とする場合は、満70歳以上でも申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。

- 【親子リレー返済の後継者の要件(次の①から③までのすべての要件に当てはまる方)】
- ①申込みご本人の子・孫等(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。(1名のみ)

16.敷地が借地の場合

- 敷地が借地(普通借地権、定期借地権または建物譲渡特約付借地権)の場合でも、次の要件を満たせば利用できます場合がありますので、ARUHIへお問合わせください。
なお、敷地が転借地の場合は取扱いが異なりますので、ARUHIへお問合わせください。

- 【担保】
原則として敷地に住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。
ただし、抵当権設定について地主の承諾を得られない場合でも利用できることがありますので、ARUHIへお問合わせください。
*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、敷地に抵当権を設定していただきます。
*借地権取得費の融資を受ける場合は、敷地に抵当権を設定していただきます。ただし、敷地の権利が地上権の場合は地上権に抵当権を設定し、敷地の権利が賃借権で、かつ、定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合には、登記された土地の賃借権に質権を設定していただきます。

- 【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短い年数が上限となります。

- 【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
*借入額は借地権取得費と建設費の合計額までです。
*賃貸借契約書、地上権設定契約書等により種類及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及び承諾料の場合は、借入対象になりません。

- 審査結果についてのご留意事項
ARUHI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、返済の確実性等をより慎重に審査します。