

住宅金融支援機構による 優良住宅取得支援制度の拡充のご案内

「生活対策」（新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議 平成20年10月30日発表）及び「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成20年12月15日国土交通省発表）の一環として、住宅金融支援機構においても、優良住宅取得支援制度を拡充し、中古住宅の流通と住宅・リフォーム投資の促進を図ります。

《優良住宅取得支援制度の拡充の概要》

- 平成21年1月5日から、優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）を拡充し、新たに（中古タイプ）を設け、省エネルギー性またはバリアフリー性について一定の性能を備えた中古住宅（取得後に当該基準に該当するリフォーム工事を行う場合を含む。※）に対して当初5年間0.3%（年率）金利を引き下げます。（募集金額に達し次第、受付を終了します。）

※購入・リフォーム後の性能による制度適用が可能となりました。

- 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）の金利引下げ期間については、【フラット35】S（中古タイプ）を含めて、当初5年間から当初10年間に延長する予定です。（平成21年度予算案に盛り込まれました。予算成立後、速やかに実施します。）

優良住宅取得支援制度の【フラット35】S(中古タイプ)の概要

■ 金利優遇

当初5年間 0.3%(年率)優遇

※ 優遇前のフラット35の金利

2.88%~3.83%(平成20年12月1日時点、償還期間21年以上の場合。金融機関によって異なります。)

■ 対象住宅

【フラット35】の中古住宅の基準(耐震性、耐久性等)に加えて、省エネルギー性またはバリアフリー性のいずれかについて以下の基準を満たす住宅(取得後に当該基準に該当するリフォーム工事を行う場合、リフォーム後の性能を審査)

[省エネルギー性]

- ・ 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅

または

- ・ 省エネルギー対策等級2相当以上の住宅*

※ 天井または屋根、外壁、床下等に省エネルギー対策等級2の基準と同等の厚さ以上の断熱材が施工されていることが確認できる以下の住宅

① 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)

② 中古マンションらくらくフラット35*のうちフラット35S(中古タイプ)として登録された住宅等

③ 【フラット35】を利用して建設された住宅

* 旧住宅金融公庫(住宅金融支援機構)融資、旧住宅・都市整備公団(都市再生機構)の分譲に係る住宅等で一定の要件を満たすものについて、中古住宅として新たに購入される方が【フラット35】を利用する際に必要となる適合証明の手続きを省略できる仕組み

[バリアフリー性]

2箇所*以上の手すりが設置された住宅または屋内の段差が解消された住宅

※ 浴室及び階段の2箇所

■ 適用対象者

平成21年1月5日以降、平成20年度の【フラット35】S(中古タイプ)の受付期間内に借入申込みをされた方(平成21年1月5日時点で借入申込み済みの方でも、資金をお受け取り前の場合は、平成21年1月5日以降に所定の手続きを行うことにより適用となります)。

■ 必要となる検査

適合証明機関へ物件検査の申請を行い、上述の基準を満たしていることを証明する適合証明書の交付を受ける手続きが必要になります。

なお、中古マンションらくらくフラット35では、機構ホームページから取得した申出書を提出することにより、適合証明の手続きを省略できます。

■ 受付期間

【フラット35】S(中古タイプ)は、平成20年度末(平成21年3月31日)まで受付を行う予定ですが、募集金額に達する見込みとなった場合には、【フラット35】S(中古タイプ)の受付を終了させていただきます。その際、受付終了日は、終了する日の約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)にてお知らせします。

【フラット35】の概要

フラット35とは、民間金融機関と機構が提携して提供する「長期固定金利」の住宅ローンです。民間金融機関の融資した住宅ローン債権を機構が買取り、そのローンを証券化し、資金調達を行うという手法を用いた住宅ローン商品の愛称です。

また、従来からの【フラット35】Sは、省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性又は耐久性・可変性のいずれかに優れた住宅について、当初5年間0.3%の金利優遇をするもので、主に新築住宅が対象になります。

＜融資対象住宅＞

- ① 申込本人または親族自らの住まいになるための住宅
- ② 建設費または購入価額が1億円以下の住宅
- ③ 耐久性など一定の技術基準を満たしている住宅

【フラット35】の中古住宅の場合(金利優遇の適用を問わず必要な基準)

| | | 一戸建て住宅等 | 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 | | 70㎡以上(共同住宅は30㎡以上) | 30㎡以上 |
| 住宅の規格 | | 原則として2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所、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 | |
| 戸建型式等 | | 木造の住宅は一戸建てまたは連続建てのみ | |
| 住宅の耐久性 | | 耐火構造、準耐火構造または耐久性基準※に適合 | |
| 住宅の耐震性 | | 建築確認日が昭和56年6月1日以後であること (建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合は、耐震評価基準等に適合すること) | |
| 劣化状況 | | 土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと 等 | 外壁、柱等に鉄筋の露出がないこと 等 |
| 維持管理基準 | 管理規約 | — | 管理規約に所定の事項が定められていること |
| | 長期修繕計画 | — | 計画期間20年以上 (作成時期が平成6年度以前の 場合は15年以上) |

※ 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準

(注1) 中古住宅は、借入申込日において築後年数が2年を超えている住宅または既に人が住んだことがある住宅です。

(注2) 新築住宅の場合の基準については、住宅金融支援機構ホームページをご覧ください。
(<http://www.flat35.com/guide/tech/shinchiku.html>)

＜適切な融資審査＞

職業、性別、地域等による借入申込者の画一的な選別は行っておりません。

※【フラット35】を利用されたお客様のうち、利用の理由として「民間金融機関等から希望どおりの借入れができなかったため」という理由を挙げているお客様の割合

- ・ 平成18年度(18年3月を含む) : 5.9% ⇒ 平成19年度 : 9.0%

(住宅金融支援機構「フラット35利用者の意識・顧客満足度調査」)

【フラット35】4つのメリット

1. 最長35年間金利変動がないから安心

【フラット35】は長期固定金利住宅ローンです。資金のお受け取り時にご返済終了までのお借入金利、ご返済額が確定します。

※ご返済中に、市場金利が低下し、その時点のフラット35のお借入金利が低下した場合でも、資金お受け取り時に確定した高いお借入金利でご返済が続くことになります。

2. 保証料0円、繰上返済手数料も0円

○お借り入れ時の費用がお得

一般的に住宅ローンのお借り入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。

※融資手数料、抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）、物件検査手数料、火災保険料等はお客さまのご負担となります。

○ご返済中の費用もお得

ご返済中に繰上返済やご返済方法の変更を行う場合も、手数料は一切いただきません。

※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。

3. 機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅の断熱性・耐久性等について住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて、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。

※物件検査に当たっては、物件検査手数料が必要で、お客さまのご負担となります。物件検査手数料は、適合証明機関によって異なります。

4. ご返済中も安心サポート

多様な返済方法変更のメニューを揃え、ご返済についてお悩みのお客さまに、親身になってご相談をお受けし、お客さまのご事情に合ったご返済方法の変更をご提案します。

また、お客さまに万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険、さらに3大疾病保障付機構団体信用生命保険もご用意しています。

※機構団体信用生命保険、3大疾病保障付機構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。

住宅金融支援機構 お客様コールセンター

受付時間：毎日9:00～17:00(祝日、年末年始は除く)



0570-0860-35

※ 今年度の年末年始の営業のご案内
年内営業：平成20年12月30日(火)17:00まで
年始営業：平成21年1月4日(日)9:00より