長期固定型住宅ローン(機構買取型)【フラット50】の特徴及び注意事項について

この住宅ローンは、住宅金融支援機構(以下、「機構」といいます。)がお客様のご利用になる住宅ローン債権を金融機関から譲り受け、証券化することで実現した長期固定金利の住宅ローンです。

ご利用にあたり、下記「【フラット50】の特徴」及び「注意事項」をご確認ください。

1 【フラット50】の特徴

【返済期間と総返済額】

(1) 【フラット50】は、長期優良住宅を取得する場合にご利用いただける、返済期間が最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。

『長期優良住宅』とは、長期間の使用に耐えられる一定の住宅性能(省エネルギー性、耐震性等)と維持管理の計画について、所管行政庁の認定を受けた質の高い住宅(※1)です。長期優良住宅の認定を受けた住宅を取得する場合、住宅ローンの金利引下げや税の特例措置等のメリットを受けることができます。

※1 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)の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建設等が行われた住宅

(2) 【フラット50】を利用して返済期間を長くすることにより、同じ金額を【フラット35】で借り入れた場合と比べて、毎月返済額が少なくなる一方で、総返済額や一定期間経過後の借入残高は多くなります。

【融資率】

(3) 【フラット50】の融資率の上限は、住宅建設費又は住宅購入費(※2)の9割です。

※2【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)の適用がある場合は、リフォーム工事費を含みます。

【併せ融資】

(4) 【フラット50】と【フラット35】等を併せて利用する場合は、それぞれについて借入申込み及び金銭消費貸借契約の締結が必要であり、抵当権設定登記費用、印紙代等がそれぞれの融資において必要となります。

【適用金利】

(5) 【フラット50】は、融資率(9割以下又は9割超(※3))及び加入する団体信用生命保険の種類等に応じて異なる融資金利が適用されます。

なお、返済が終了するまでの間に、脱退年齢(満80歳)に達して団体信用生命保険から脱退する場合、新3大疾病付機構団信の加入者が満75歳に達して3大疾病・介護の保障が終了する場合等、団体信用生命保険の保障が終了し、又は保障内容に異動が生じた場合でも融資金利は変更されません。

※3【フラット50】と【フラット35】等を併せて利用する(※4)場合で、それぞれの融資の合計額について融資率が9割を超えるときは、それぞれの融資について、融資率9割超の融資金利が適用されます。

※4【フラット50】との併せ融資を利用することができる貸付けは、【フラット35】、金利引継特約付き【フラット35】及び【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)です。ただし、金利引継特約付き【フラット35】又は【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)は申込みをされた金融機関が金利引継特約付き【フラット35】又は【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)取扱金融機関である場合に限り、利用することができます。

(6) 【フラット50】は、【フラット35】S等の金利引下げプランがあり、それぞれの金利引下げプランごとに技術基準等の適用要件、金利引下げ期間及び金利引下げ幅が異なります。また、複数の金利引下げプランを利用する場合は、組み合わせによって適用される金利引下げ期間及び金利引下げ幅が異なります。

(7) 【フラット50】の融資金利については、借入申込時の金利が適用されるのではなく、金銭消費貸借契約時(資金交付時)の金利が適用されます。また、【フラット35】とは融資金利が異なります。

【団体信用生命保険】

(8) 【フラット50】の団体信用生命保険には、「新機構団信(一般)」、「新機構団信(デュエット(ペア連生団信))」及び「新3大疾病付機構団信」があり、そのいずれかを選択し、ご加入いただけます。また、加入後の変更はできません。

なお、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は、死亡・身体障害状態等お客様に万一のことがあっても団体信用生命保険の保障を受けることはできません。

【適合証明書】

(9) 原則として、融資対象住宅について、利用する金利引下げプランに応じた技術基準等に基づく物件検査を受け適合証明書を金融機関に提出する必要があります。なお、物件検査の費用はお客様負担であり、適合証明機関により異なります。

(10) 【フラット50】は、長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅が対象となり、適合証明機関から発行される適合証明書において、「フラット35Sを適用する基準」が「特に優良な住宅基準(金利Aプラン)」における「耐久性・可変性」の項目に適合している必要があります(※5)。

※5土砂災害特別警戒区域内で新築住宅を建設又は購入する場合は、取扱いが異なります。

【住宅ローン債権の譲渡】

(11) 【フラット50】は資金交付と同時に住宅金融支援機構に住宅ローン債権が譲渡され、住宅金融支援機構は譲り受けた住宅ローン債権を信託会社等に信託することができるものとします。

(12) 住宅ローン債権を住宅金融支援機構に譲渡した後も、融資金利、返済期間等の融資条件、元利金のご返済、各種届出、返済相談等の手続を行う金融機関は変わりません。

【繰上返済】

(13) 融資金を繰り上げてご返済するときは、ご返済する日の1か月前までに金融機関にお申し出ください。

また、融資金の一部を繰り上げてご返済するときは、繰り上げてご返済する額(元金)は100万円以上(※6)で、繰り上げてご返済する日は毎月の返済日です。

※6「住・My Note」(ご返済中のお客様向けのインターネットサービス)で一部繰上返済の申込みを行う場合は、ご返済できる金額は10万円以上です。

【債務の承継】

(14) 融資対象住宅の譲渡と併せて当該融資対象住宅を取得する第三者に【フラット50】の債務を承継することができます。ただし、当該債務の承継については機構における審査が必要であり、審査の結果によっては、当該債務の承継を行うことができない場合があります。

2 【フラット50】の注意事項 (セカンドハウス用のお申込みの場合は、(2)(3)、(6)~(9)をご確認ください。)

【新住所確認資料の提出】<セカンドハウスを除きます>

(1) 資金交付後、速やかに新住所が確認できる住民票又は印鑑証明書を取扱金融機関に提出してください。

【連絡先及び事情変更があった場合の届出】

(2) 資金交付後、氏名又は電話番号を変更する場合や、やむを得ない事情により住所を変更する場合は、取扱金融機関にお申し出ください。

(3) 資金交付後、やむを得ない事情により住宅の一部を店舗・事務所に変更する場合は、変更前に必ず取扱金融機関へご相談ください。なお、店舗・事務所に変更する面積に応じて、融資金の全額又は一部を繰り上げてご返済いただく場合があります。

【資金使途違反があった場合の対応】

(4) 【フラット50】は、お客様ご本人又はそのご親族の方がお住まいになる住宅の建設又は購入の資金(リノベ(リフォーム一体タイプ)においては、住宅の購入資金及び併せて行うリフォーム工事の資金)としてご利用いただくものであり、投資用物件(第三者に賃貸する目的の物件等)の取得資金としてはご利用できません。

投資用物件の取得資金としてご利用された場合は、融資金全額を一括で返済していただきますのでご注意ください。

(5) 機構では、転送不要郵便で融資対象住宅あてに融資額残高証明書をお送りすること等により、お客さまご本人又はそのご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認していますので、予めご了承願います。確認の結果、機構の承諾なく第三者に賃貸する等の投資用物件としての利用や店舗・事務所等の目的外の利用が判明した場合は、融資金全額を一括で返済していただきますのでご注意ください。

(6) <セカンドハウスの場合のみ> 【フラット50】は、お客様ご本人がセカンドハウスとして使用されている住宅の建設、購入又は借換えの資金(リノベ(リフォーム一体タイプ)においては、住宅の購入資金及び併せて行うリフォーム工事の資金)としてご利用いただくものであり、投資用物件(第三者に賃貸する目的の物件等)の取得資金としてはご利用できません。また、借入後いかなる事情があっても、融資対象住宅を自ら使用せずに第三者に使用させることはできません。融資対象住宅を自ら使用せずに第三者に使用させていることが判明した場合は、融資金全額を一括で返済していただきますのでご注意ください。

なお、ご返済中に、お客様ご本人が実際にセカンドハウスとして使用されていることを書面、電話、現地調査等の方法により確認させていただく場合があります。この確認においては、お客様ご本人がセカンドハウスとして使用されていることを証する書面の提出をお願いする場合があります。

【虚偽申請があった場合の対応】

(7) 【フラット50】の融資額は融資の対象となる所要資金額の9割が上限(※7)です。所要資金額及び融資額はお客様ご本人が必ずご確認ください。また、所要資金額又は融資額に関する金融機関への提出書類の内容に変更があった場合は、遅滞なく申し出ていただく必要があります。万一、借入申込書の内容又は金融機関への提出書類の内容に虚偽があった場合は、融資金全額を一括で返済していただきますのでご注意ください。

※7【フラット50】と【フラット35】等を併せて利用する場合、融資額(それぞれの融資の合計額)は融資の対象となる所要資金額が上限であり、融資率(9割以下又は9割超)に応じて異なる融資金利が適用されます。この場合の融資率とは、【フラット35】と【フラット50】の融資の合計額を融資の対象となる所要資金額で除した割合をいいます。融資率が9割を超えるときは、それぞれの融資について、融資率9割超の融資金利が適用されます。

(8) 借入申込時において、金融機関に対して虚偽の事実を報告する等の不適正な方法により借入れを行った場合又は機構の承諾を得ないで融資対象住宅を住宅以外の用途に使用した場合において、【フラット35】S等の金利引下げの適用を受けたときは、その金利引下げによる機構の損失の額又は機構が得ることができなかった額を機構の損害とみなし、その損害の補償として、それらの額を請求いたしますのでご注意ください。

【外国籍の方の申込要件】

(9) 【フラット50】を外国籍の方がお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて、「永住者」又は「特別永住者」の資格が必要です。万一、永住者又は特別永住者の資格がなかったことが判明した場合は、融資金全額を一括で返済していただきますのでご注意ください。

日本モーゲージサービス株式会社 御中　　記入日 年 月 日

上記の【フラット50】の特徴及び注意事項について了承のうえ、【フラット50】を利用します。

お申込人 自署:　　連帯債務者 自署:

金融機関説明者印