

# 長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)「フラット35」借換融資 重要事項説明書

株式会社 優良住宅ローン

令和4年1月版

1.商品名	長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)「フラット35」借換融資
2.ご利用いただける方	以下の条件をいずれも満たすことの出来るお客様 <ul style="list-style-type: none"> <li>原則として、借換対象となる住宅ローン債務者と借換融資の申込人が同一であること。ただし、借換えに伴い債務者を追加することができます(申込みことができるのは、連帯債務者を含めて2名までです)。</li> <li>申込時年齢70歳未満の方(親子リレー返済をご利用される場合は70歳以上の方もお申込みできます。)</li> <li>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</li> <li>住宅ローンの借入日から借換融資の申込日まで1年以上経過し、1年間延滞がなく正常に返済されている方</li> </ul>
3.資金使途	*次の①または②のいずれかの住宅ローンの借換え ①申込みご本人が所有し、かつ、ご本人がお住まいになる住宅の建設または購入した住宅ローン *セカンドハウスとして申込みご本人が所有し、かつ、申込みご本人がご利用いただく場合も借換融資の対象となります。 ②申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した住宅ローン *投資用住宅、賃貸中の住宅は借換えの対象外になります。
4.ご融資金額	*100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、「借換対象となる住宅ローンの残高*」または「住宅金融支援機構による担保評価額の200%」のいずれか低い額までです。 *次の諸費用を含めることができます。 ① 金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代 ② 借換融資を利用する際の融資手数料 ③ 抵当権の設定および抹消のための費用 ④ 抵当権の設定および抹消のための司法書士報酬 ⑤ 適合証明検査費用 ⑥ 借換前の住宅ローンを全額繰上返済(完済)する場合に発生する繰上返済手数料および経過利息
5.ご融資期間	*15年(申込者が60歳以上の場合は、10年)以上で、かつ次のいずれか短い年数までとします。 ①「80歳」-「借換融資の申込み時の年齢」、(1歳未満切り上げ) ②「35年」-「住宅取得時にお借り入れになった住宅ローンの経過期間」、(1歳未満切り上げ) ただし、「35年」-「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間(1年未満切り上げ)」が15年(借入申込者が60歳以上の場合は10年)未満となる場合はその年数を上限として設定可能(下限1年)
6.ご融資金利	全期間固定金利 <ul style="list-style-type: none"> <li>借入申込時の金利が適用されるのではなく、融資実行時の金利が適用されます。</li> <li>お借入期間(20年以下・21年以上)、団体信用生命保険の加入有無、加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、お借入金利が異なります。</li> <li>「フラット35」Sはご利用いただけません。同様に、現在の住宅ローンで「フラット35」S、リノベ、地域活性型、子育て支援型を利用されている場合、これらの金利引き下げを借換後の融資において継続することはできません。</li> </ul>
7.融資対象となる住宅及び物件検査	① 共通 <ul style="list-style-type: none"> <li>独立行政法人住宅金融支援機構の定める技術基準に適合する住宅</li> </ul> ② 一戸建て住宅の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅部分の面積が70㎡以上の住宅</li> </ul> ③ 共同建て住宅の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>専有面積が30㎡以上の住宅</li> </ul>
8.ご返済方式・方法	次のいずれかの方式をお選びいただけます。 ① 元利均等返済毎月払い ② 元金均等返済毎月払い <ul style="list-style-type: none"> <li>6か月毎のボーナス払い(ご融資金額の40%以内)も併用できます。</li> <li>毎月のお支払は、お客様指定の預金口座から自動引落させていただきます。</li> <li>毎月のお支払は、お客様指定の預金口座から、毎月5日若しくは弊社が別途指定する日に、自動引落させていただきます。</li> <li>年金等の公的給付の受け取り口座からの返済金の口座振替は、貸金業法で禁止されていますので、別口座をご指定ください。</li> </ul>

# 借換用

9.収入に関する要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>安定した収入がある方</li> <li>フラット35(買取型)とその他借入金を含めたすべての借入金の年間返済額の年収(注)に占める割合が、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。)</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td>年収基準</td> <td>400万円未満</td> <td>400万円以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </table> <p>(注)年収については、原則として、お申込み年度の前年の収入で審査します。</p>	年収基準	400万円未満	400万円以上		30%以下	35%以下
年収基準	400万円未満	400万円以上					
	30%以下	35%以下					
10.保証人	*必要ありません。						
11.担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>お借入れの対象となる住宅及びその敷地に、独立行政法人住宅金融支援機構を抵当権者とする第一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、司法書士報酬等)は、お客様の負担となります。</li> <li>抵当権設定の登記申請は弊社指定、または弊社が認める司法書士の方に依頼いただきます。お客様ご本人、ご親族等による登記申請はお断りしております。</li> </ul>						
12.団体信用生命保険	*原則として、【フラット35】の団体信用生命保険にご加入いただけます。【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。						
13.火災保険	*住宅ローンの返済期間中は、建物に火災保険を付けていただきます。付保を怠った場合、期限の利益を喪失する場合があります。(当社で火災保険をお取扱いしております。お気軽にお問い合わせ下さい。)						
14.繰上返済	*融資金を繰り上げて返済するときは、1か月前までに返済中の当社の窓口へ申し出ていただけます。また、返済が一部のときは、返済額は100万円以上で、返済日は毎月の返済日となります(繰上返済手数料はかかりません。)*※「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を行う場合、返済額は10万円以上となります。						
15.融資手数料	*ご融資金額×1.0%(税込)(最低融資手数料は110,000円(税込)となります)						

本紙「長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)「フラット35」借換融資 重要事項説明書及び裏面の『長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)「フラット35」の特徴及び注意事項について』の内容を了承の上、この住宅ローンを利用します。

(同一金融機関内の借り換えの場合のみ)私(連帯債務の場合は連帯債務者を含む、以下同じ)は、今回の長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)「フラット35」借換融資を申し込むにあたり、借換の対象となる当初の住宅ローンで取得した住宅費用を確認するための契約書等の写しについて、私が保有する契約書等の写しに代え、貴社が保有する写しで確認することについて同意します。

私(連帯債務の場合は連帯債務者を含む、以下同じ)は、【フラット35】長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入申込書及び今回の住宅取得以外の借入内容に関する申出書(兼 既融資完済に関する念書)に関し、住宅金融支援機構の住宅ローン買取仮承認日までに誤記や記載漏れ等があった場合、その訂正、追記等を、貴社ならびに借入申込書記載の請負事業者・仲介事業者が行うことを承諾いたします。

買取仮承認日以後、申込内容に変更事由が発生した場合は、速やかに申込内容変更申請書を貴社へ提出いたします。申込みの結果、融資が受けられる場合には、【フラット35】長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)借入契約書の内容を私が最終的に確認します。

上記の事項について承諾いたします。

記入日 令和 年 月 日 記入日 令和 年 月 日

申込人氏名 連帯債務者氏名  
 印 印

お申込時にご提出いただく社会保険証の資格取得日と就職年月日が異なる方は、その理由をご記入ください。  
 (例)試用期間のため等々

該当される方で、当欄にご記入が無い場合は、お電話にてご確認させていただく場合があります。

## 長期固定金利型住宅ローン（機構買取型）【フラット35】の特徴及び注意事項について

この住宅ローンは、住宅金融支援機構がお客さま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35】の特徴」及び「注意事項」をご確認ください。

### 1 【フラット35】の特徴

#### 【適用金利】

(1) 【フラット35】は、返済期間（20年以下又は21年以上）、融資率（9割以下又は9割超）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（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金利は変更されません。

(2) 【フラット35】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、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。

(3) 【フラット35】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。

#### 【団体信用生命保険】

(4) 【フラット35】の団体信用生命保険には、「新機構団信（一般）」、「新機構団信（夫婦連生）」及び「新3大疾病付機構団信」があり、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・身体障害状態などお客さま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】

(5) 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さまの負担であり、適合証明機関により異なります。

#### 【住宅ローン債権の譲渡】

(6) 【フラット35】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。

(7) 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】

(8) 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、繰り上げて返済する額（元金）は100万円以上で、繰り上げて返済する日は毎月の返済日となります。

※ 「住・My Note」（ご返済中のお客さま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、ご返済できる金額は10万円以上となります。

### 2 【フラット35】の注意事項

#### 【新住所確認資料の提出】

(1) 資金実行後、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。

#### 【資金使途違反があった場合の対応】

(2) 【フラット35】は、お客さま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、購入、住宅の建設、購入又は借換えの資金としてご利用いただくものであり、第三者に賃貸する目的の物件など投資用物件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、お借入れの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。

(3) 機構では、転送不要郵便にて融資住宅あてに融資額残高証明書を送りすること等により、申込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、第三者に賃貸するなどの投資用住宅としての利用や店舗・事務所などの目的外の利用が判明した場合は、お借入れの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。

(4) 【フラット35】は、お客さまご本人がセカンドハウスとしてお住まいになる住宅の建設、購入又は借換えの資金としてご利用いただくものであり、第三者に賃貸する目的の物件など投資用物件の取得資金としてはご利用できません。また、借入れいかなる事情があっても、住宅ローンの融資対象となった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。投資用物件の取得資金として利用したこと又は融資対象住宅を自ら使用していないことが判明した場合は、お借入れの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、お客さま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、お客さまご本人がお住まいになっ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。

#### 【連絡先及び事情変更があった場合の届出】

(4) 資金実行後、氏名又は電話番号が変更になる場合、やむを得ない事情により住所が変更になる場合は、取扱金融機関にお申し出ください。

(5) 資金実行後、やむを得ない事情により住宅の一部を店舗・事務所に変更される場合は、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、お借入れの全額又は一部を繰り上げて返済いただく場合があります。

#### 【虚偽申請があった場合の対応】

(6) 【フラット35】の融資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ので、所要資金額及び融資額はお客さまご本人が確実にご確認ください。また、所要資金額、融資額又は所要資金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、お借入れの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) 借入申込時において、虚偽の事実を報告するなど不適正な方法により【フラット35】S等の借入金利引下げの適用を受けた場合は、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見なし、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】

(8) 【フラット35】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、お借入れの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。

（金融機関使用欄）

金融機関名 株式会社優良住宅ローン

令和 年 月 日