

PRESS RELEASE

平成 20 年 12 月 15 日

独立行政法人住宅金融支援機構

< 報道関係各位 >

平成 21 年 1 月 5 日から、優良住宅取得支援制度（【フラット 3 5】S）を拡充し、【フラット 3 5】S（中古タイプ）として、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に対して当初 5 年間 0.3%（年率）金利を引き下げます。

（平成 21 年 1 月 5 日～平成 20 年度の【フラット 3 5】S（中古タイプ）の受付期間終了時）

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽 1-4-10、理事長：島田 精一）は、民間金融機関との提携による最長 35 年長期固定金利住宅ローン【フラット 3 5】を提供しております。

この【フラット 3 5】をお申し込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合（省エネルギー性等 4 つの基準のうちいずれかの基準を満たす住宅）に、お借入金利を優遇する制度（優良住宅取得支援制度（愛称：【フラット 3 5】S））を実施しているところです。

今般、「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 日発表）の一環として、住宅金融支援機構においても、上述の優良住宅取得支援制度を拡充し、【フラット 3 5】S（中古タイプ）として、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良質な中古住宅についても当初 5 年間 0.3%（年率）金利を引き下げることにより、このような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【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

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（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も含む。）

〔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

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）

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

【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日時点で資金をお受け取り前の方についても、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。

募集金額（受付期間）

平成20年度優良住宅取得支援制度の募集金額（7,000億円）の内数（約800億円（4,000戸相当）を予定）。

なお、募集金額に達し次第、受付を終了致します。

[参考]

【フラット35】とは・・・

民間金融機関と当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当機構が買取り、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（商品名は取扱金融機関によって異なることもありますので、各金融機関にお尋ね下さい）。

優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）とは・・・

【フラット35】を申し込まれるお客様の取得予定住宅が、一定の基準（「省エネルギー性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」の4基準）のいずれかを満たす場合、当初5年間の融資金利率を0.3%（年率）優遇する制度です。（平成20年度の募集金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了することとし、受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

例えば、3,000万円の住宅ローンを、金利3%（年率）で35年間の元利均等で返済する場合、総返済額は、約52万円少なくなります。

【フラット35】の概要

< 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%

< 【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、市場金利が上昇し、その時点のフラット35のお借入金利が上昇した場合でも、資金お受け取り時に確定した低いお借入金利でご返済を続けることができます。

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となります。

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。

< 融資対象住宅 >

申込本人または親族自らの住まいになるための住宅

建設費または購入価額が1億円以下の住宅

耐久性など一定の技術基準を満たしている住宅

(参考)【フラット35】の中古住宅の基準

		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)	

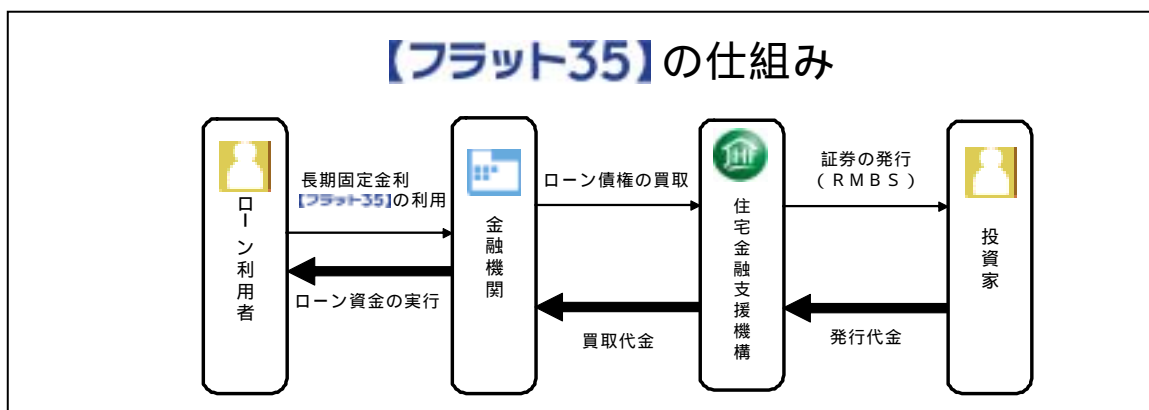
耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準

(新築住宅の場合)借入申込日において竣工から2年以内の住宅で人が住んだことがない住宅

(中古住宅の場合)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

< 仕組み >

当機構は、平成15年10月(当時は「住宅金融公庫」)より民間金融機関と提携した長期固定金利住宅ローン【フラット35】を実現する証券化支援事業を行っています。この証券化支援事業は、民間金融機関の住宅ローン債権を機構が買い取って、その債権を担保に証券を発行し、投資家から債券発行代金を受け取ることにより、住宅ローン貸出のための資金を調達する仕組みです。



【フラット35】Sの概要

<【フラット35】Sの対象となる方>

次の 及び の要件を満たす方が対象となります。

【フラット35】Sの受付期間中に【フラット35】Sのお申し込みができる金融機関にお借り入れのお申し込みを行った方

【フラット35】の技術基準に加えて、【フラット35】Sの技術基準を満たしていることを証明する「適合証明書」をお申し込み先の金融機関へご提出された方(「適合証明書」は資金のお受け取り前までにご提出いただくことになります。お申し込み時に提出していただく必要はありません。)

【フラット35】をご利用いただくためには、建設・購入される新築住宅について、住宅金融支援機構が定める独自の技術基準に適合していることを証明する適合証明書の交付を受けていただく必要があります。この適合証明書は、検査機関へ物件検査の申請を行い、合格すると交付されます。なお、【フラット35】Sの適用となるためには、【フラット35】Sの技術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ていただく必要があります。

<【フラット35】Sの基準>

1.【省エネルギー性】(省エネルギー対策等級4の住宅)

居住空間を断熱材及び高性能の気密材で包み込むことにより、従来より高い水準の断熱性・気密性を実現した住宅

2.【耐震性】(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2、3または免震建築物)

数百年に一度発生する地震(東京を想定した場合、震度6強から震度7程度)の1.25倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅又は免震建築物

3.【バリアフリー性】(高齢者等配慮対策等級3、4または5の住宅)

介助用車いすの使用者が、排泄、入浴、就寝、移動等の基本的な生活行為を行えるようにするための基本的な措置が確保された住宅

4.【耐久性・可変性】(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2または3の住宅(共同住宅等については、一定の更新対策が必要))

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え(間取り変更)の容易性について適正な水準が確保された住宅

<受付期間>

第1回：平成20年4月14日～7月31日【終了】

第2回：平成20年9月1日～【平成20年度の優良住宅取得支援制度募集金額に達し次第終了】

第2回受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。