

全宅住宅ローン【フラット50】の重要事項説明書

1. ご利用いただける方

- ①お申込時の年齢が44歳未満の方(親子リレー返済を利用される場合は、44歳以上の方もご利用いただけます。)
- ②安定した収入がある方
- ③日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方で日本語が理解できる方(当社からの商品・契約内容の説明がご理解いただける方)
- ④「フラット50」と「その他のお借入の年間返済額」が年収に対して次の基準割合を満たしている方

| 年収 | 400万円未満 | 400万円以上 |
|----|---------|---------|
| 基準 | 30% | 35% |

(収入の合算)

ご本人の収入だけでは、返済基準を満たせない場合、他の方との収入を合算することができます。

①収入合算できる方

ア:申込本人の親、子、配偶者など イ:人数＝1名 ウ:お申込時の年齢が44歳未満の方
エ:申込本人と融資住宅に同居される方 オ:連帯債務者となれる方

②収入合算できる金額

- ・収入合算者年収の全額まで可能
- ただし、収入合算者の年収の5割を超えて合算される場合は、次の算出による返済期間となります。
50年≧「80歳」－「申込本人、収入合算者の高い方の年齢＋1歳」

2. お使いみち

- ①申込ご本人またはご親族がお住まいになるための住宅建設資金または購入資金
 - ②セカンドハウス(申込ご本人が現在のお住まいの他に、週末などにご自分で利用(居住)する2戸目の住宅もしくは通勤用住宅)の取得資金
- ※投資用物件取得・リフォームのための資金にはご利用いただけません。

3. 融資対象となる住宅

【共通】①長期優良住宅(リフォーム工事の実施により長期優良住宅となるものを含む)であること。

②住宅の床面積が、

- 一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合 : 70㎡以上
 - 共同住宅(マンションなど)の場合 : 30㎡以上
- (土地面積の条件はありません。)

③住宅の耐久性などについて住宅金融支援機構が定めた技術基準及び維持管理基準に適合し必要な検査に合格する住宅、全宅住宅ローン【フラット50】をご利用いただくには建設または購入される住宅が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを証明する適合証明書を検査機関等から取得していただくことが必要です。(物件検査料は原則お客様負担となります。)

④店舗・事務所と併用した住宅の場合、住居部分の床面積が1/2以上かつ②の要件を満たしていること
(賃貸物件を含む場合は融資対象外となります。)
※借地(定期借地権含む)及び保留地の取扱については事前にご相談ください。

【新築】建設費(建設に付随して取得した土地で、土地の取得時期が申込日の前々年度4月1日以降である場合の購入費を含む)

【土地について】

- ・申込前に他のローンを利用して土地を取得済みの場合も、ローン残高ではなく、取得時の購入価額が融資対象となります。
(※上記【新築】に該当する場合)
- ・土地の購入資金のみに対する融資はできません。
- ・土地の購入資金に対する融資は、建設費の融資と同時にいきます。(土地購入資金に対する融資を先に行うことはできません。)

【中古】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
(ただし、建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合(※)は、住宅金融支援機構の定める耐震評価基準等に適合していることが必要です。)
(※)建築確認日が確認できない場合は、新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年3月31日以前の場合

4. 融資金額

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の90%以内

5. 返済期間

次のいずれか短い方であること

- ①36年以上50年以内(1年単位)
- ②完済時の年齢が80歳となるまでの年数
50年≧「80歳」－「現在の年齢＋1」

6. 融資金利

全期間固定金利方式

融資率(9割以下・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、それぞれ融資金利を設定します。

- 融資実行時の金利がお借入期限まで適用されます。(申込時点の金利ではありません。)
- 融資金利は毎月、住宅金融支援機構からの提示金利をもとに見直しを行いますので、当社へお問合せいただくか、当社のホームページ(URL:<https://www.zentakuloan.co.jp>)をご参照ください。

7. 融資手数料

●Aタイプ 融資金額×2%(税込2.2%) … (毎月の返済額を抑えたい方向け)

●Bタイプ 一律 100,000円(税込110,000円) … (初期費用を抑えたい方向け)

どちらかご選択いただけます。

※融資金額が500万円以下の場合、融資手数料一律100,000円(税込110,000円)となります。

8. 諸費用

原則として融資手数料、初回返済金、火災保険料等を融資実行日より差引かせていただきます。
(ただし、毎月12日までに実行する場合の初回返済金、他社で加入した火災保険の場合の火災保険料は差引きません。)

9. 融資実行日

毎月13日を除く弊社営業日

10. 返済方法

元利均等返済毎月払いまたは元金均等返済毎月払い

6ヶ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。

※毎月のお支払は、お客さま指定の預金口座から毎月5日(土・日・祝日の場合は翌営業日)に自動引落しとさせていただきます。

11. 担保

融資対象となる住宅およびその敷地に、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。登記費用は、お申込人のご負担となります。

12. 保証料・保証人

必要ありません。

13. 団体信用生命保険

原則として、機構団体信用生命保険へご加入いただけます。(新3大疾病付もあります。)

14. 火災保険

ご返済を終了するまでの間、お借入の対象となる住宅に火災保険をおかけいただけます。
(弊社ではお客様のニーズにあわせた火災保険をお勧めしております。)
保険料は、お申込人のご負担となります。

15. 必要書類

運転免許証(写)等の本人確認資料、住民票、公的収入証明書、売買契約書(写)、土地・建物の登記簿謄本等の必要書類を借入申込時にご提出いただけます。(申込内容により提出書類は異なります。)

16. 遅延損害金

年率：14.5%

※お申込に際しては、当社並びに住宅金融支援機構所定の審査をさせていただきます。
結果がご希望に添いかねる場合もございます。

◎裏面の「長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)【フラット50】の特徴及び注意事項について」を必ずご確認ください署名をお願いします。

長期固定金利型住宅ローン（機構買取型）【フラット50】の特徴及び注意事項について（セカンドハウス用）

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。）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）の規定により長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画の認定を受けた住宅

(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には、【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等の金利引下げメニューがあり、それぞれの金利引下げメニュー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、複数の金利引下げメニューを利用する場合は、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】

(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メニュー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又は長期優良住宅維持保全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35維持保全型の基準の適用」欄の「適用する基準」欄（【フラット35】リノベの場合は「性能の向上に係るリフォーム工事の種類」）において、「長期優良住宅」の項目に適合していることが確認できる必要があります（※5）。

※5 以下の場合は、取扱いが異なります。
・土砂災害特別警戒区域内で新築住宅の建設又は購入をする場合
・災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域内又は災害危険区域内の地すべり防止区域内に新築住宅の建設又は購入をする場合
・都市再生特別措置法第88条第5項に基づく公表の措置を受けている新築住宅の建設又は購入をする場合

【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機構に住宅ローン債権が譲渡され、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、繰り上げて返済する額（元金）は100万円以上（※6）で、繰り上げて返済する日は毎月の返済日です。

※6 「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

【連絡先及び事情変更があった場合の届出】

(1) 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、金融機関にお申し出ください。

(2) 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】

(3) 【フラット50】は、お客さま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し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】

(4) 【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さま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、融資金全額を一括して返済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。

(5) 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】

(6) 【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、融資金全額を一括して返済いただきますのでご注意ください。

記入日 年 月 日

金融機関名 全宅住宅ローン 株式会社 御中

◎全宅住宅ローン【フラット50】の重要事項説明書の内容、特徴及び注意事項について了承の上、この住宅ローンを利用します。

| | | | |
|------|----------------------|-------|----------------------|
| お申込人 | <input type="text"/> | 連帯債務者 | <input type="text"/> |
|------|----------------------|-------|----------------------|

（金融機関使用欄）

| | | | |
|-----|--|-----|----------------------|
| 説明日 | <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日 | 説明者 | <input type="text"/> |
|-----|--|-----|----------------------|

令和6年10月