

【フラット35】

長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)

および

フラットパッケージローン(住宅融資保険活用型)

のご案内

お知らせ

このご案内は2022年10月現在の【フラット35】長期固定金利型住宅ローン(機構買取型)、【フラット35】とあわせてお借入れできるフラットパッケージローンの概要を説明しています。【フラット35】は住宅金融支援機構のフラット35サイト(www.flat35.com)でもご案内しています。

<お問合せ>

住信SBIネット銀行カスタマーセンター

0120-433-151(通話料無料) または 03-6737-9173(通話料有料)

平日 9:00～18:00 / 土・日・祝日 9:00～17:00(12月31日、1月1～3日、5月3～5日を除く)



【フラット35】のご案内

ご利用いただけるかた

【フラット35】は、次の全ての要件を満たしているかたが、ご利用いただけます。

※お申込みされるかたは、連帯債務者となるかたを含めて2名までです。

お申込時の年齢が満70歳未満のかた

※親子リレー返済をご利用の場合は、満70歳以上のかたでもお申込みいただけます。
詳細は(2)の「親子リレー返済をご利用の場合」をご参照ください。

日本国籍のかた、永住許可を受けているかたまたは特別永住者のかた

年収に占めるすべてのお借入れ※の年間合計返済額の割合(=総返済負担率)が次の基準を満たしているかた

年 収	400万円未満	400万円以上
基 準	30%以下	35%以下

※すべてのお借入れとは、【フラット35】のほか、【フラット35】以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます)等のお借入れをいいます(収入合算者の分を含みます)。また、賃貸予定または賃貸中の住宅に係るお借入金を含みます。ただし当該お借入金賃貸用のアパート向けのローン(ローンの対象が1棟の共同住宅または寄宿舎)である場合は、お借入金には含めません。

次のすべての要件にあてはまるかたおひとりの収入を合算することができます。

(1) 収入合算できるかた

- ①お申込みご本人の親、子、配偶者など
- ②お申込時の年齢が満70歳未満のかた
- ③お申込みご本人と同居されるかた

※ご親族がお住まいになるための住宅の場合は、お借入れの対象となる住宅に入居されるかたも収入合算できます。

※セカンドハウス・ご親族がお住まいになるための住宅の場合は、お申込みご本人と収入を合算するかたが同居する必要がない場合があります。

※お申込みご本人がお住まいになるための住宅の場合、親子リレー返済の後継者には、この要件は必要ありません。

④連帯債務者になるかた

(2) 収入合算できる金額

収入合算者の年収の全額まで合算が可能です。ただし、合算額が収入合算者の年収の50%を超える場合は、下記のとおりお借入期間が短くなる場合があります。

お借入期間 = 「80歳」 - 「次の①または②のうち年齢が高いかたのお申込時の年齢

(1年未満切り上げ)」

①お申込みご本人

②合算額が収入合算者の年収の50%を超える場合の収入合算者

※親子リレー返済を利用される場合は、上記にかかわらず後継者の年齢を基に算定します。

親子リレー返済をご利用の場合

次のすべての要件に当てはまるかたおひとりを後継者としていただく必要があります。

- ①お申込みご本人の子・孫など(お申込みご本人の直系卑属)またはその配偶者で定期的収入のあるかた
- ②お申込時の年齢が満70歳未満のかた
- ③連帯債務者になるかた

※親子リレー返済の後継者と収入合算者を別々のかたにすることはできません。

借換え融資の場合は、さらに次に当てはまることなどがが必要です。

- 借換えの対象となる住宅ローンの債務者と借換え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はできません。(債務者の人数は合計して2名までとなります。)
※債務者を追加する場合や借換えに伴い住宅などの共有持分を変更する場合は、住宅ローン控除の扱いや税金について、最寄りの税務署または税理士にご確認ください。
- 借換え融資のお申込時において借換えの対象となる住宅ローンの返済実績が1年以上あり、借換え融資の申込日前日までの1年間、正常に返済をしているかたであること。

※当社の審査またはローンを買取りする住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がございますので、あらかじめご了承ください。

資金使途

次の住宅を取得するための新築住宅の建設・購入資金、中古住宅の購入資金、または住宅ローン借換えのための資金としてご利用いただけます。

- お申込みご本人がお住まいになるための住宅
- 親族（お申込みご本人や配偶者の親または子ども）がお住まいになるための住宅
- セカンドハウス（生活の拠点としている現在のお住まいの他に、週末などにご自分で利用（居住）される住宅）

【土地取得費に対する融資の条件】

住宅の建設とあわせて購入した土地で、土地の取得時期がお申込日の前々年度の4月1日以後の場合、建設費の融資とあわせて土地取得費の融資も受けることができます。ただし、借換え融資の場合には、土地取得時期の制限はありません。

【ご親族がお住まいになる住宅・セカンドハウスに対する融資の条件】

- (1) 賃貸をするための住宅・投資用物件にはご利用いただけません。
- (2) 住宅金融支援機構の財形住宅融資と併用はできません。
- (3) セカンドハウスを取得するための【フラット35】（機構または旧住宅金融公庫の直接融資を含みます）を二重にお借入れすることはできません。借換え融資の場合、借換えの結果、資金使途がセカンドハウスである【フラット35】（機構または旧住宅金融公庫の直接融資を含みます）のお借入れが二重となる場合は、ご利用いただけません。
- (4) 原則として、住宅ローン控除はご利用いただけません。

※住宅ローン控除の適用の詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

住宅金融支援機構では、転送不要郵便にて融資住宅あてに融資額残高証明書をお送りすること等により、お申込ご本人またはそのご親族のかた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。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して返済していただきますのでご注意ください。

融資をご利用できる住宅

新築住宅・中古住宅・借換え融資共通

- 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅
- 住宅の床面積 一戸建て、連続建て、重ね建ての住宅の場合：70㎡以上
共同建て（マンションなど）の住宅の場合：30㎡以上
- 敷地面積の要件はありません。

新築住宅の場合

- 借入申込日において竣工から2年以内で、まだ人が住んだことのない住宅
※竣工時に建築基準法に定める検査済証が交付される住宅（建築確認が不要である場合を除きます。）

中古住宅の場合

- 借入申込日において竣工から2年を超えている住宅、または既に人が住んだことのある住宅
※建築確認日が昭和56年5月31日（建築確認日が確認できない場合にあっては、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）以前の場合は、住宅金融支援機構の定める耐震評価基準などに適合していることが必要です。

借換え融資の対象となる住宅ローン

住宅取得時に借り入れた住宅ローンのお借入金額が100万円以上8,000万円以下で、かつ、住宅の建設費または購入価額(いずれも土地取得費がある場合はその費用を含み、住宅取得時に生じた諸費用は原則として含みません。)の100%以内であること。

お借入金額

(1) 住宅を建設または購入するための融資の場合

お借入金額は、100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費(住宅の建設にあわせて取得した土地の購入費も含めることができます。)または購入価額以内です。

※借入対象は、請負契約書・売買契約書に記載のある請負・売買金額です。カーテン、エアコン、照明器具などの費用が金額に含まれている場合は、その費用も対象となります。

※併用住宅(店舗、事務所などをあわせ持つ住宅)の場合は、住宅部分の割合に応じてお借入の対象となる金額を計算します。

※請負金額および売買金額に含まれていない場合であっても、確認書類で金額が確認できるときは、以下の諸費用を含めることができます。

対象となる諸費用	住宅建設	住宅購入	確認書類	
①外構工事の費用	○	新築購入のみ	請負契約書、売買契約書、 注文書・注文請書	
②設計費用、工事監理費用	○	-		
③敷地の測量、境界確定、整地、造成、地盤(地質)調査、地盤改良、擁壁の築造のための費用	○	-		
④敷地内の既存家屋などの取壊し、除却の費用	○	-		
⑤住宅への据付け工事を伴う家具を購入する費用	○	-		
⑥住宅の屋根、外壁、住宅用カーポートに固定して設置される太陽光発電設備の設置費用	○	新築購入のみ	[お客さまが請求先に 直接お支払いをされる場合] 申請書、請求書、領収書 [事業者がお支払いを 代行する場合] 請負契約書、売買契約書、 注文書・注文請書	
⑦住宅の内装変更、設備設置のための工事費用	-	-		
⑧住宅の敷地に水道管、下水道管を引くための費用(水道負担金など)、浄化槽設置費用	○	○		
⑨太陽光発電設備の工事費負担金	○	新築購入のみ		
⑩建築確認、中間検査、完了検査申請費用	○	-		
⑪建築確認などに関連する各種申請費用	○	-		
⑫適合証明検査費用	○	○		
⑬住宅性能評価関係費用	○	○		
⑭長期優良住宅の認定関係費用 ※1	○	○		
⑮認定低炭素住宅の認定関係費用 ※1	○	○		
⑯建築物省エネ法に基づく評価、認定に係る費用	○	○		
⑰既存住宅売買瑕疵保険付保に係る費用	-	中古購入のみ		
⑱ホームインスペクション(住宅診断)、耐震診断に係る費用	-	○		
⑲土地購入に係る仲介手数料 ※2	○	-		契約書、請求書、領収書
⑳住宅購入に係る仲介手数料	-	○		
㉑マンション修繕積立基金(引渡時一括分に限ります。)	-	マンション購入のみ		重要事項説明書、資金計画書
㉒マンション管理準備金(引渡時一括分に限ります。)	-	-		
㉓融資手数料	○	○	取扱金融機関で算出した書類	
㉔金銭消費貸借契約証書に貼付する印紙代(お客さまの負担分)	○	○		
㉕請負契約書、売買契約書に貼付した印紙代(お客さまの負担分)	○	○	請負契約書、売買契約書	
㉖火災保険料(積立型火災保険商品に係るものを除きます。)、地震保険料	○	○	保険会社が発行した見積書	
㉗登記費用(司法書士報酬、土地家屋調査士報酬)	○	○	司法書士、土地家屋調査士が 発行した見積書	
㉘登記費用(登録免許税)	○	○		
㉙つなぎローンに係る費用(金利、融資手数料など)	○	○	取扱金融機関で算出した書類など	

※1 評価機関への技術的審査依頼費用および所管行政庁への認定申請手数料が対象です。

※2 土地取得費も【フラット35】でお借入れされる場合に限りです。

(2) 借換え融資の場合

お借入金額は、100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で「借換えの対象となる住宅ローンの残高(*)」または「住宅金融支援機構が行う担保評価額200%」のいずれか低い額までです。

※以下の諸費用を含めることができます。

- (1)の表のうち、⑫(物件検査手数料)、⑲、㉔、㉖(新規で保険契約する場合)の費用、抵当権の設定および抹消のための登記費用(司法書士報酬、登録免許税)。
- 借換え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も含めることができます。

お借入期間

- (1) 住宅を建設または購入するための融資の場合
15年(お申込みご本人または連帯債務者がお申込時に満60歳以上の場合は10年)以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。
①「80歳」-「お申込時の年齢(1年未満切り上げ)」
② 35年
- (2) 借換え融資の場合
15年(お申込みご本人または連帯債務者がお申込時に満60歳以上の場合は10年)以上で、かつ、次の①から③までのいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。
ただし、②の年数が15年(お申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年)未満となる場合は、その年数(1年単位)が上限となります(この場合の下限は1年となります)。
①「80歳」-「借換えのお申込時の年齢(1年未満切り上げ)」
②「35年(借換え対象の住宅が長期優良住宅の場合50年とする)」
-「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過年数(1年未満切り上げ)」
③「35年」
- ※(1)および(2)共通
- ・年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申込みご本人と収入合算者のうち、年齢の高いかたの年齢を基準とします。
 - ・親子リレー返済をご利用の場合は、収入合算者となるか否かにかかわらず、後継者の年齢を基準とします。
 - ・20年以下のお借入期間を選択された場合は、原則として、ご返済の途中でお借入期間を21年以上に変更することはできません。

お借入金利

全期間固定金利です。お申込時ではなく、資金のお受取時の金利が適用されます。
お借入期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)、加入され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。

※一定期間お借入金利を引き下げる【フラット35】S、【フラット35】維持保全体、【フラット35】リノベおよび【フラット35】地域連携型・【フラット35】地方移住支援型があります。詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。(借換え融資にはご利用いただけません。)

※融資率とは、建設費・購入価額に対して、【フラット35】のお借入金額の占める割合をいいます。

※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も【フラット35】をご利用いただけます。その場合のお借入金利については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

※借換え融資の場合、融資率9割以下のお借入金利が適用されます。

ご返済方法

次のいずれかをお選びいただけます。

- 元利均等毎月払い ● 元金均等毎月払い

それぞれのお支払いとあわせて、ボーナス払い(年2回、6ヵ月毎返済)もご利用いただけます。

※ボーナス払いの割合は、お借入金額の40%以内(1万円単位)です。

担保

お借入れの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。

※抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまのご負担となります。

事務取扱手数料

- (1) 住宅を建設または購入するための融資の場合は、お借入金額の1.10%に相当する金額(消費税込)
(2) 借換え融資の場合は、お借入金額の0.99%に相当する金額(消費税込)

※ただし、最低事務取扱手数料は、110,000円(消費税込)とさせていただきます。

※【フラット35】で全疾病保障にご加入される場合は、別途手数料が上乗せとなります。詳細はP.13をご確認ください。

※フラットパッケージローンをご利用される場合は、別途事務取扱手数料がかかります。詳細はP.16をご確認ください。

火災保険

ご返済を終了するまでの間、お借入れの対象となる住宅に、火災保険（損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済をいいます。）に加入していただきます。

※借換え融資の場合、現在加入している火災保険が住宅金融支援機構の定める要件を満たしている場合には、そのまま継続していただくことができる場合があります。

保険金額は、お借入金額以上※とし、建物の火災による損害を補償対象としていただきます。

※お借入金額が、損害保険会社の定める評価基準により算出した金額（評価額）を超える場合は評価額とします。
（注）火災保険料は、お客さまのご負担になります。

団体信用生命保険

【フラット35】の団体信用生命保険とは

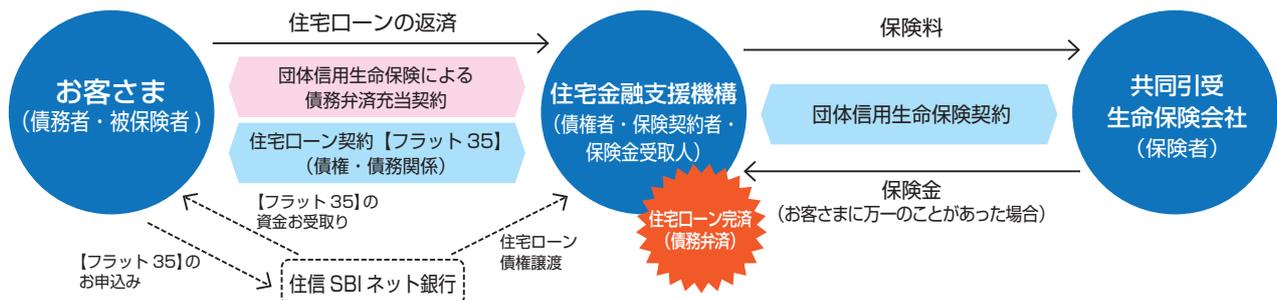
【フラット35】の団体信用生命保険は、ご加入者が死亡・所定の身体障害状態になられた場合など※¹に、住宅の持分、返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となる生命保険です。

住宅金融支援機構が保険契約者・保険金受取人、【フラット35】の団体信用生命保険のご加入者が被保険者となり、支払われた保険金※²が債務の返済に充当される仕組みです。

【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。

※1 新3大疾病付機構団信は、死亡・所定の身体障害状態に加えて、3大疾病（がん、急性心筋梗塞、脳卒中）が原因で一定の要件に該当した場合および公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5までの状態などになられた場合も残りの返済が不要となります。

※2 死亡保険金、身体障害保険金、3大疾病保険金および介護保険金をいいます。



ご加入手続き

●ご加入にあたっては、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に必要事項をご記入のうえ、【フラット35】の借入申込書と同時にご提出ください。

※「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の告知事項の内容などによっては、診断書をご提出いただく場合があります。

※診断書の作成料や検査料などの費用はお客さまのご負担となります。

●新機構団信と新3大疾病付機構団信は保障内容が異なりますので、いずれかをご選択ください。ご加入いただいた後に保障内容の変更はできません。

なお、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」による加入審査の結果、「新3大疾病付機構団信」にご加入いただけないかたは、「新機構団信」に切り替えてご加入いただける場合があります。

●【フラット35】を利用されるかたがご加入いただけます。

【フラット35】のご利用者（債務者）が2人いる場合（親子リレー返済の場合を含みます）は、どちらか1人がご加入いただけます（ご夫婦で連帯債務者となる場合は、2人でご加入できる「デュエット」（夫婦連生団信）をご利用いただけます）。

ご加入いただいていないかたが保険金の支払事由に該当しても、債務は弁済されません。

※満80歳の保障終了時点で連帯債務者がいる場合

新機構団信の保障は、ご加入者の満80歳の誕生日の属する月の末日に終了します。保障終了に伴って、満70歳未満の連帯債務者は新たに新機構団信に加入申込みをすることができます。なお、保障が終了となるご加入者が当初新3大疾病付機構団信に加入されていた場合は、満51歳未満の連帯債務者に限り、新3大疾病付機構団信にも加入申込みをすることができます。ただし、健康上の理由その他の事情でご加入いただけない場合があります。その場合も、お借入金利は変わりません。

●新3大疾病付機構団信へのご加入を希望されるかたで、【フラット35】のお借入金額が5,000万円を超えるかた※は、「告知事項」の有無にかかわらず、所定の「健康診断結果証明書」をご提出ください。

※既に新3大疾病付機構団信・3大疾病付機構団信に加入されている場合（今回同時にお申込みされる分を含みます）は、その保険金額（債務残高）を通算します。

※「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の告知事項の内容などによっては、「健康診断結果証明書」に加えて診断書をご提出いただく場合があります。

※「健康診断結果証明書」および診断書の作成料や検査料などの費用はお客さまのご負担となります。

保障内容の概要

新機構団信

- 次のいずれかの場合に、保険金が支払われます。
死亡されたとき
身体障害保障
身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき
- 満80歳の誕生日の属する月の末日まで保障されます。
- 連帯債務者であるご夫婦2人で「デュエット」(夫婦連生団信)にご加入いただけます。

～「デュエット」(夫婦連生団信)とは～

- ご夫婦で連帯債務者となる場合は、どちらか1人がご加入いただくか、またはご夫婦2人で「デュエット」(夫婦連生団信)にご加入いただけます。「デュエット」をご利用いただくとどちらかが万一の場合に、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、ご夫婦の住宅の持分、返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります。
- 「デュエット」をご利用いただけるご夫婦には、戸籍上の夫婦のほか、婚約関係にあるかまたは内縁関係にあるかを含みます。
- 新3大疾病付機構団信では「デュエット」をご利用いただけません。

新3大疾病付機構団信

- 次のいずれかの場合に、保険金が支払われます。
死亡されたとき (新機構団信と同じ)
身体障害保障 (新機構団信と同じ)
3大疾病保障
3大疾病(がん・急性心筋梗塞・脳卒中)が原因で、一定の要件に該当したとき
急性心筋梗塞、脳卒中を発病した場合は、「所定の状態が60日以上継続」したと診断されたときだけでなく、「治療を直接の目的として所定の手術」を受けたときも保障されます。
- **介護保障**
公的介護保険制度の要介護2から要介護5までの状態または所定の要介護状態に該当したとき
- 満75歳の誕生日の属する月の末日まで保障されます。満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは「新機構団信」の保障内容になります。
- 「デュエット」(夫婦連生団信)はご利用いただけません。

※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も【フラット35】をご利用いただけます。

※保障内容や債務弁済されない場合の詳細は、新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書に付属の「ご加入にあたって(重要事項説明書)」もしくは、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

ご加入にあたっての注意

- 保険金額の上限は1億円です。
新たにご加入いただけるのは、次の①から③までの保険金額(債務残高)を合算して1億円までの場合に限りです。
①今回お申込みされる【フラット35】(買取型)のお借入予定額
②現在、【フラット35】(買取型)または機構融資等*をご返済中で、住宅金融支援機構の団体信用生命保険にご加入中の場合は、その保険金額(債務残高)
※旧住宅金融公庫融資、沖縄振興開発金融公庫融資および旧住宅金融公庫融資とあわせて融資を受けた福祉医療機構融資を含みます。
③今回同時に申し込まれた他の住宅金融支援機構融資のお借入予定額
- 「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」は大変重要な書類です。
記入日(告知日)現在のありのままの状態をご本人がもれなく正確にご記入ください。告知の内容と事実が異なっていた場合には、生命保険会社から住宅金融支援機構に保険金が支払われず債務を弁済できないことがあります。
- 【フラット35】のお借入金利について
団体信用生命保険の保障が終了する年齢(満80歳)に達するなど団体信用生命保険の保障内容に変更が生じた場合や保険契約者または被保険者等の故意等により団体信用生命保険が免責となる場合など、住宅金融支援機構が債務の弁済を行わないこととなったときであっても、【フラット35】のお借入金利は、ご契約時の金利から変更されません。これは、住宅金融支援機構が負担する保険料、将来の保険料の変動リスクなどを考慮して、お借入金利を決定しているためです。
- 借換え融資の場合、借換え対象となる住宅ローンについて加入している団体信用生命保険の保障は、住宅ローンの借換えにより終了します。【フラット35】借換え融資の団体信用生命保険へのご加入は、あらためてご加入のお申込みが必要です。また、審査の結果、ご加入いただけない場合があります。

加入する団体信用生命保険の種類に応じた【フラット35】お借入金利

加入される団体信用生命保険の種類に応じて、【フラット35】のお借入金利は異なります。

2022年8月現在

加入する団体信用生命保険	【フラット35】の借入金利
新機構団信	新機構団信付き【フラット35】の借入金利
新機構団信（「デュエット」（夫婦連生団信））	新機構団信付き【フラット35】の借入金利 + 0.18%*
新3大疾病付機構団信	新機構団信付き【フラット35】の借入金利 + 0.24%*

*金利の数値は見直される場合がありますので、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

団体信用生命保険の概要

お申込みにあたっては、新機構団信・新3大疾病付機構団信の『ご加入にあたって 重要事項説明（「契約概要」「注意喚起情報」「正しく告知いただくために」）』を必ずご確認ください。

	新機構団信	新3大疾病付機構団信
加入条件	<p>次の(1)および(2)の両方に該当するかた ※健康上の理由その他の事情で加入できない場合があります。</p> <p>(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満70歳未満のかた (2)幹事生命保険会社の加入承諾があるかた ※デュエット（夫婦連生団信）にご加入の場合は、お2人とも条件にあてはまる必要があります。</p>	<p>(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満51歳未満のかた (2)幹事生命保険会社の加入承諾があるかた ※過去にがんと診断されたかたは新3大疾病付機構団信にご加入いただけません。</p>
デュエット（夫婦連生団信）	利用可	利用不可
保障の開始	【フラット35】の資金受取日	
保障の終了	<p>次のいずれかが到来したときに、保障は終了します。</p> <p>(1)死亡したとき (2)いずれかの保険金の支払事由に該当し、保険金が支払われたとき (3)満80歳の誕生日の属する月の末日 (4)最終返済日前に全額繰上返済、債務の引受けに係る契約の締結その他により住宅金融支援機構との債権債務関係が消滅した日 (5)【フラット35】の買取りの効力が失われたとき (6)【フラット35】の最終返済日 (7)期限前の全額返済義務を履行すべき事由に該当したとき（期限の利益を喪失したとき） (8)提出した「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に事実を告げなかったか、または事実と異なることを告げ、その被保険者について保険契約が解除されたとき (9)詐欺・不法取得目的により被保険者となり、その被保険者について保険契約が取消または無効とされたとき (10)新機構団信のデュエット（夫婦連生団信）の被保険者は、被保険者のいずれかのかたが死亡または身体障害保険金の支払事由に該当し、新機構団信により住宅金融支援機構の債務が弁済されたとき (11)保険金を詐取する目的で事故招致をした場合、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき (12)団信契約の存続を困難とする(8)・(9)・(11)と同等の重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき (13)住宅ローン金銭消費貸借契約に定める反社会的勢力の排除に関する条項に抵触し、債務の全部につき期限の利益を失ったとき</p>	

金利引下げメニュー

住宅性能で選ぶ

省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を応援

【フラット35】S

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

中古住宅購入+リフォームを応援

【フラット35】 リノベ

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入と併せて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合(リフォーム一体タイプ)」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合(買取再販タイプ)」があります。

管理・修繕を確認

長く安心して暮らせる
住宅の取得を応援

【フラット35】 維持保全型

【フラット35】維持保全型とは、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

対象の住宅

①長期優良住宅	新築住宅、中古住宅
②予備認定マンション	新築マンションのみ
③管理計画認定マンション	中古マンションのみ
④安心R住宅	中古住宅のみ
⑤インスペクション実施住宅	中古住宅のみ
⑥既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	中古住宅のみ

エリアで選ぶ

地方公共団体とともに子育て世帯や
地方移住者等のマイホーム取得を応援

子育て支援

【フラット35】地域連携型(子育て支援)とは、子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援と併せて、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】地域連携型

地域活性化

【フラット35】地域連携型(地域活性化)とは、UIターン、コンパクトシティ形成、空き家活用、防災・減災、地域産材使用、景観形成などの地域活性化に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援と併せて、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

*このほか、【フラット35】地方移住支援型もあります。

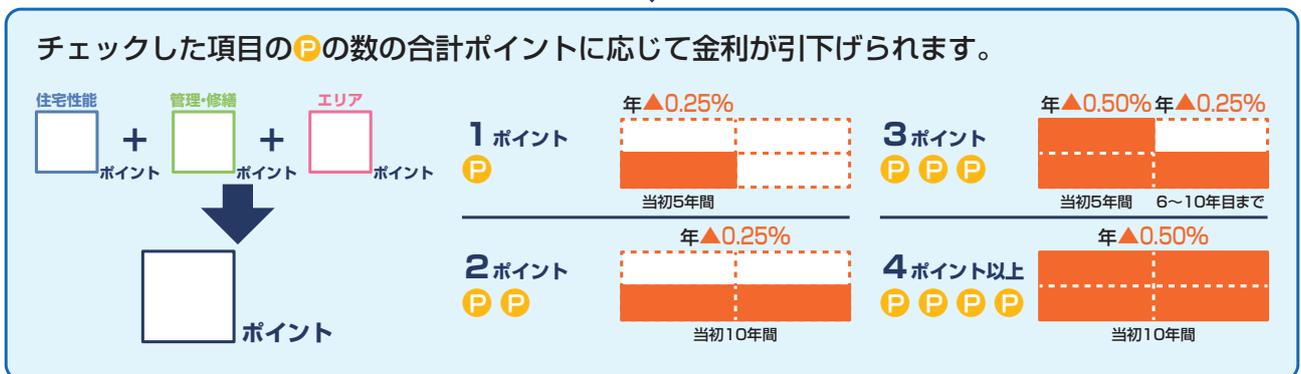
○各金利引下げメニューの組み合わせも可能です。例:【フラット35】S + 【フラット35】維持保全型

*以下のメニューは併用できません。

- ・【フラット35】Sと【フラット35】リノベ
- ・【フラット35】リノベと【フラット35】維持保全型
- ・【フラット35】地域連携型と【フラット35】地方移住支援型は併用できません。

※各メニューの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。メニューを組み合わせた場合の金利引下げ内容もご確認いただけます。

■①～③のグループごとに1つのメニューを選択できます。



【フラット35】Sについて

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

2023年3月31日までの申込受付分に適用

※対象となる住宅の技術基準 (P.12参照) やお手続きなどの詳細は、フラット35サイト (www.flat35.com) をご覧ください。

- (注1) 【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合、受付は終了します。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) に掲載されます。
- (注2) 【フラット35】Sは新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資にはご利用いただけません)。
- (注3) 【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。

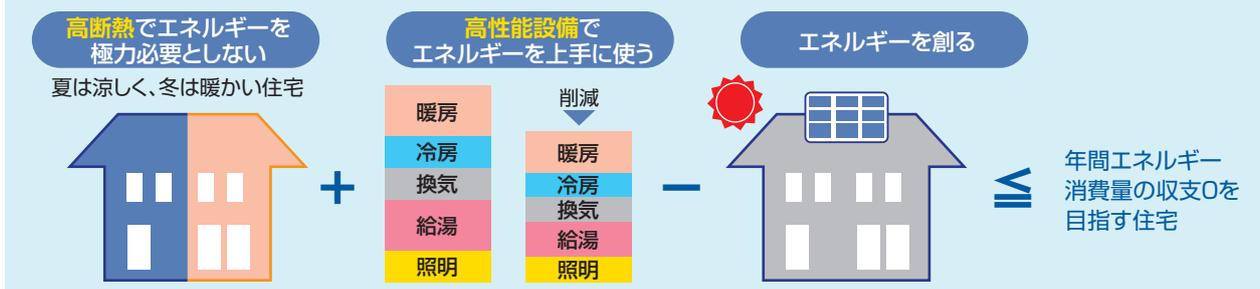
土砂災害特別警戒区域 (通称:レッドゾーン) 内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sはご利用いただけません。
*既存住宅を購入する場合は、【フラット35】Sをご利用いただけます。

【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能

快 省エネルギー性 高い水準の断熱性などを 実現した住宅	強 耐震性 強い揺れに対して 倒壊、崩壊などしない程度の 性能を確保した住宅	楽 バリアフリー性 高齢者の日常生活を 行いやすくした住宅	長 耐久性・可変性 長期優良住宅など、 耐久性を有し、長期にわたり 良好な状態で使用するため の措置を講じた住宅
-------------------------------------------	--------------------------------------------------------	--------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

ZEH住宅とは

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅をいいます。



◆【フラット35】Sの住宅は、第三者機関である検査機関等による物件検査を通じて、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合することを確認しています。

①【フラット35】のお借入金利が最大で当初10年間 年▲0.5%

2022年10月以後の設計検査申請分^{※1※2}より、一定の基準を満たす住宅の場合、【フラット35】S(ZEH)をご利用いただけます。

- ※1 設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価の申請分または長期優良住宅に係る技術的審査の申請分となります。
 ※2 BELS評価書を提出する場合は、10月以後に竣工現場検査・適合証明申請分よりご利用いただけます。

【フラット35】S(ZEH)の基準に適合していることがわかる適合証明書は、2022年10月以降の設計検査申請分(BELS評価書を提出する場合は竣工現場検査・適合証明申請分)から取得可能です。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH)	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S(ZEH)と長期優良住宅との併用	当初10年間	年▲0.5%

② 税制の特例措置が受けられます。

一般の住宅に比べ税の特例措置が拡充されます。

対象税目	制度名	概要
所得税	住宅借入金等特別控除	ZEH水準省エネ住宅の場合 控除対象限度額 3,000万円 → 4,500万円 (控除率 0.7%、控除期間13年、最大控除額409万円)
贈与税	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	非課税限度額 500万円 → 1,000万円

(注) 税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

③ 国からの補助金が利用できます。

制度名	対象	補助額
地域型住宅グリーン化事業 ^{※1}	中小工務店などによる木造住宅のZEH	上限140万円/戸
戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業 ^{※2}	注文・建売住宅におけるZEH	定額55万円/戸
こどもみらい住宅支援事業 ^{※3}	子育て・若者夫婦世帯が建築・購入するZEH	100万円/戸

(注)・国庫を財源とする補助金は、補助対象が重複する事業については併用できません。

・各補助金の適用の可否および詳細については、以下ホームページをご確認ください。

※1 地域型住宅グリーン化事業：地域型住宅グリーン化事業 評価事務局(<http://chiiki-grn.jp/>)

※2 戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業：(一社)環境共創イニシアチブ(<https://sii.or.jp/zeh04/>)

※3 こどもみらい住宅支援事業：こどもみらい住宅支援事業事務局(<https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>)

【フラット35】S をご利用いただくための住宅の条件など

【フラット35】S (ZEH)

■一戸建ての場合の基準

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量 (対省エネ基準)		適用条件
		再エネ除く	再エネ含む	
「ZEH」	強化外皮基準 【断熱等性能等級 5】 相当	▲20%以上	▲100%以上	—
Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地 低日射地域 多雪地域
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地 多雪地帯

■一戸建て以外(共同建て(マンションなど)、重ね建てまたは連続建て)の場合の基準

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量 (対省エネ基準)		適用条件 住宅用途の階層数
		共用部を含む住棟全体で以下を達成		
		再エネ除く	再エネ含む	
「ZEH-M」	強化外皮基準 【断熱等性能等級 5】 相当	▲20%以上	▲100%以上	1～3層
Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	4・5層
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	6層以上

* Nearly ZEHおよびZEH Oriented、並びにZEH-M ReadyおよびZEH-M Orientedの住宅については、上表の各区分における適用条件に合致し、それぞれの区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準を満たす場合に【フラット35】S (ZEH) の対象となります。
【フラット35】S (ZEH) を利用する場合は、原則として、適合証明検査においてBELS評価書を提出していただきます。ただし、ZEH Oriented、ZEH-M Orientedを利用する場合は、BELS評価書によらず設計内容説明書、計算書等の提出も可能です(その場合、設計検査を受けていただくことが必須になります)。

■適用条件

寒冷地	地域区分*1が1又は2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分*2がA1又はA2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等(第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域)であって、敷地面積が85㎡未満の土地にある住宅(住宅が平屋建ての場合を除く。)
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数(地階を含む。)

*1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項(平成28年国土交通省告示第265号)の別表第10に定める地域区分

*2 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで5地域に分類した地域区分

【フラット35】S (ZEH) の基準に適合していることがわかる適合証明書は、2022年10月以降の設計検査申請分(BELS評価書を提出する場合は竣工現場検査・適合証明申請分)から取得可能です。

【フラット35】S (金利Aプラン) 次の基準のうち、いずれか1つ以上に適合する必要があります。

新築住宅	中古住宅
(1)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅(認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む)	(1)断熱等性能等級4以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅
(2)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅	(2)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅(認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、令和4年度に改正の認定基準に適合し認定を受けたものに限る)
(3)免震建築物	(3)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅
(4)高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同建て住宅の専用部分は等級3でも可)	(4)免震建築物
(5)長期優良住宅	(5)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
	(6)長期優良住宅(維持保全計画認定(増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいう)も含む)
	(7)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)

【フラット35】S (金利Bプラン) 次の基準のうち、いずれか1つ以上に適合する必要があります。

新築住宅	中古住宅
(1)断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅	(1)開口部断熱
(2)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅	(2)外壁等断熱
(3)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅	(3)高齢者等配慮対策等級2以上の住宅
(4)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅	
(5)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)	

【フラット35】での全疾病保障の加入について

- ご希望により、【フラット35】をお申込みされたご本人がご加入いただけます。
 - ご加入の場合は、お借入金額の0.55%に相当する金額（消費税込）が事務取扱手数料に上乘せとなります。
 - 保障の内容はP.19をご覧ください。
- ※引受保険会社の査定によりご加入いただけない場合や特約を付加できない場合があります。
 ※融資実行時の年齢が満18歳以上満65歳以下で、完済時年齢が80歳未満のかたがお申込みいただけます。
 ※連帯債務者はお申込みいただけません。

【フラット35】のご返済について

- ご返済口座は住信SBIネット銀行代表口座円普通預金となります。
 口座をお持ちでないかたは、正式審査お申込時に口座開設手続きをしていただきます。お手続きの詳細は、WEBサイト・アプリ等(※)の「口座開設」から「個人のお客さま」をご確認ください。
- ※住信SBIネット銀行WEBサイト・スマートフォンアプリ、および提携NEOBANKサービスをご利用の場合は各提携NEOBANKサービスのWEBサイト・スマートフォンアプリ等を指します。
- ご返済は金銭消費貸借契約証書に基づき毎月5日（銀行休業日の場合は翌営業日）に住信SBIネット銀行のお申込みご本人名義口座から引落しします。（契約上の約定返済日は13日）
- ご返済金額はご融資後に送付する償還予定表にてご確認ください。
 初回返済額は通常より返済額が多くなりますのでご注意ください。詳細はご融資後に送付する「【フラット35】ご返済に関するご案内」をご確認ください。

ご融資後のお手続きについて

ご融資後の事務手続きについて、初回ご返済日の翌月より株式会社住宅債権管理回収機構に委託します。

お客さま情報の変更手続きにつきましては、住宅債権管理回収機構への届出が必要となります。手続き方法は下記へお問合せください。

- 株式会社 住宅債権管理回収機構（許可番号 法務大臣 第91号）
 住所 東京都新宿区水道町3番1号
 電話番号 03-3513-1931 受付時間 9:00～17:00（土日・祝日、12月31日～1月3日を除く）

繰上返済について

繰上返済をご希望の場合は、住宅債権管理回収機構へご連絡ください。

	一部繰上返済		全額繰上返済
お申込方法	インターネット「住・My Note」でのお申込み	お電話でのお申込み	お電話でのお申込み
	住宅金融支援機構のWebサイトより※「住・My Note」へログインしてください。ご利用にあたっては事前にID登録が必要となります。操作方法等は住宅金融支援機構のWebサイトをご確認ください。	住宅債権管理回収機構へお電話ください。その後、繰上返済するために必要な申請書をご郵送させていただきます。 お電話でのお申込み後、シミュレーション結果兼申請書を送付しますので内容をご確認いただき、必要事項をご記入、ご実印を押印のうえ返送してください。	
手数料	無料		
お取扱い金額	10万円以上	100万円以上	全額繰上返済日時点の元利金合計額
事前申出期限	ご希望の口座引落日の1ヵ月前までにお申込みください。		完済ご希望日の1ヵ月以上前までにお申込みください。
ご返済方法	毎月の口座引落日に、通常のご返済額とあわせてお引落しします。金融機関休業日の場合は、翌営業日のお引落しになります。		住信SBIネット銀行指定口座へ振込みください。



フラットパッケージローンのご案内

ご利用いただけるかた

■フラットパッケージローンは【フラット35】をお借入れされるかたがご利用いただけます。

次の要件はフラット35と同一です。

- ・国籍
- ・総返済負担率
- ・ご利用できる住宅
- ・お借入期間
- ・火災保険

次の要件はフラット35とは異なりますので、ご注意ください。

- ・年齢

※フラットパッケージローンは、お借入時の年齢が満18歳以上満65歳以下で、完済時年齢が80歳未満のかた

資金使途

次の住宅を取得するための新築住宅の建設、購入資金、中古住宅の購入資金としてご利用いただけます。

※お借換えにはご利用いただけません。

- ・お申込みご本人がお住まいになるための住宅
- ・親族がお住まいになるための住宅

【土地取得費に対する融資の条件】

住宅の建設とあわせて購入した土地で、土地の取得時期がお申込日の前々年度の4月1日以降の場合、建設費の融資とあわせて土地取得費の融資も受けることができます。

※セカンドハウスの場合は、建設資金、購入資金としてご利用いただけます。

お借入金額

以下の条件をいずれも満たす金額をお借入れいただけます。

- (1) 住宅建設費（土地取得についてお借入れがある場合は、土地の取得費を含む）または住宅購入価額の10%以内
- (2) あわせてお借入れするフラット35と本ローンのお借入金額の合計が、住宅建設費または住宅購入価額の100%以内かつ8,000万円以内

担保

お借入れの対象となる住宅およびその敷地に住信SBIネット銀行を抵当権者とする第二順位の抵当権を設定していただきます。

※抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）は、お客さまのご負担になります。

ご返済方法

ご返済方法は元利均等返済のみです。

「毎月返済」と「毎月返済と半年毎増額返済の併用」からお選びいただけます。

半年毎増額返済に充てることができるのはお借入金額の50%以内です。

半年毎増額返済は、6ヵ月ごとのご指定月にさせていただきます。

お借入金利

資金受取時の金利が適用されます。

金利タイプは「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」の2つの金利タイプからお選びいただけます。お借入後、要件を満たせばどちらのタイプにも変更することができます。

ご返済日

毎月5日(返済日が銀行休業日の場合は翌営業日)

※フラット35については、口座引落日は毎月5日(銀行休業日の場合は翌営業日)となり、ご契約上の約定返済日は毎月13日となります。

ご返済口座

ご返済口座は住信SBIネット銀行代表口座円普通預金となります。

口座をお持ちでない場合は、正式審査お申込み時に口座を開設いただく必要があります。あわせてお借入れするフラット35においても住信SBIネット銀行を引落口座にご指定いただけます。

保証人

原則必要ありません。

ただし、フラット35において連帯債務者となる場合は連帯保証人となっていただきます。

団体信用生命保険

ご加入いただけます。保険料は当社が負担します。連帯保証人はご加入いただけません。

引受保険会社の査定により、ご加入いただけない場合はフラットパッケージローンはご利用いただけません。フラットパッケージローンでのお借入分についてご加入いただく団体信用生命保険の詳細はP.18をご参照ください。先進医療特約はお客さまお一人につき一つとし、既に先進医療特約に加入されている場合(保険会社とお客さまの直接契約を含む)等は付帯されません。

※【フラット35】の団体信用生命保険(新機構団信・新3大疾病付機構団信)については、P.5以降をご参照ください。

全疾病保障

団体信用生命保険と同時に申し込みいただけます。保険料は当社が負担します。連帯保証人はご加入いただけません。

ご加入いただけない場合もフラットパッケージローンはご利用可能です。

全疾病保障の保障対象はフラットパッケージローンでのお借入分です。

フラット35でのお借入分はご希望によりご加入いただけます。

全疾病保障には、債務繰上返済支援特約と長期就業不能見舞金特約が付帯されています。

ただし、長期就業不能見舞金特約はお客さまお一人につき一つとし、既に他の住宅ローンで長期就業不能見舞金特約に加入されている場合等は付帯されません(フラット35で加入される場合は、フラットパッケージローンでのお借入分について、長期就業不能見舞金特約は付帯されません)。

住宅融資保険

フラットパッケージローンは独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)が提供する住宅融資保険を付保します。

- ・住宅融資保険とは、機構が行う金融機関の住宅ローン貸出に対する公的な信用保険であり、当社を契約者、機構を保険者とし、お客さまが当社に対する住宅ローンの返済の継続が困難となった場合など、所定の要件が認められたときに、機構が当社に対し保険金を支払うものです。
- ・保険金の支払いにより、当社から機構へ住宅ローン債権が移転されます。
- ・機構が当社に対し保険金を支払うまでは、お客さまと機構の間に直接の契約関係は生じません。
- ・機構が当社に対し保険金を支払った場合でも、これによりお客さまの住宅ローン債務が消滅するものではなく、機構が引続き当該債務の回収を行います。
- ・住宅融資保険の付保に係る保険料は、保険契約者である当社が負担します。

ご本人確認について

住宅ローンで融資にあたってはご本人確認を行うことが銀行に義務付けられております。当社はネット専業銀行であり、銀行窓口での本人確認ができません。この代替方法として、フラット35およびフラットパッケージローンをご利用いただくにあたり開設いただく口座のカード受取りにより、ご本人確認をさせていただきます。

お申込みの際にご提出いただく本人確認書類（住民票または住民票記載事項証明書）に記載されている住所を銀行への届出住所とし、カードを送付します。カードの受取確認ができないときは、フラットパッケージローンのご融資はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。

仮住まい中のお手続きについて

仮住まい先にカードを送付します。

(1) お申込人で本人さま名義の仮住まい先の住所の記載のある確認書類があるかた

仮住まい先への住所移転手続きは不要です。必要書類は以下のとおりです。送付先指定届はカスタマーセンターにご請求ください。

- ① 口座開設申込書（住民票または住民票記載事項証明書記載の住所をご記入ください）
- ② 本人確認書類（ローン申込時にご提出いただく住民票または住民票記載事項証明書を本人確認書類とします）
- ③ 送付先指定届（仮住まい先のご住所をご記入ください）
- ④ **お申込人で本人さま名義**の仮住まい先住所の記載のある公共料金（電気、水道、ガス、固定電話、NHK）の領収書、国税または地方税の領収書または納税証明書、社会保険料の領収証書（領収日から3ヵ月以内の原本）。なお、クレジットカード払いの場合は、領収書としての要件を満たさないため取扱い不可となります。

(2) 親元に仮住まいされている等で、お申込人で本人さま名義の確認書類がないかた

恐れ入りますが、市区町村で住所移転手続きを行う必要があります。必要書類は以下のとおりです。

- ① 口座開設申込書（仮住まい先のご住所をご記入ください）
- ② 本人確認書類（**仮住まい先に住民登録移転後**の住民票または住民票記載事項証明書を本人確認書類とします）

各種手数料

住宅ローンに関する各種手数料は、以下のとおりです。

最新の手数料および手数料の詳細につきましては、WEBサイト・アプリ等にてご確認ください。

お借入時の手数料	事務取扱手数料	お借入金額の2.2%に相当する金額（ただし最低事務取扱手数料はフラット35とあわせて110,000円）（消費税込）
	<small>※上記消費税額は、ご融資実行日時時点の適用税率に基づき算出されます。 ※フラット35でのお借入分に対する事務取扱手数料の詳細は、P.4をご確認ください。 ※印紙代、登記費用などの実費は、別途必要となります。</small>	
一部繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	無料
全額繰上返済手数料	変動金利期間中	無料
	固定金利特約期間中	33,000円（消費税込）
金利タイプの変更手数料	変動金利タイプ利用時からの金利タイプの変更	無料
	固定金利特約期間終了時の金利タイプの変更 <small>※固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。</small>	無料
条件変更手数料	事務取扱手数料 <small>※条件変更時には、別途、印紙代が必要になります。また、条件変更の内容によっては、登記費用などが必要になる場合があります。</small>	5,500円（消費税込）
証明書発行手数料	住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書	無料
	住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書（再発行）	無料
	利息証明書	880円（消費税込）
	融資内諾証明書	880円（消費税込）

※上記各手数料の金額は、所定の金額に10%の税率に基づき算出された消費税額（地方消費税額を含みます。以下同じ。）を加算した金額です。各お手続き時にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記各金額と異なる場合があります。

連帯保証人および担保提供者へのご案内

連帯保証人または担保提供者になれるかたは必ずお読みいただき、借主がローンを返済できない場合の影響やリスクをご認識ください。

連帯保証人

保証人は、借主がローン等を返済できない場合に、借主に代わって返済する義務を負う人をいいますが、連帯保証人は、さらに借主と連帯して返済義務を負います。

連帯責任を負わない保証人は、債権者から請求された場合でも、まず借主に請求するように求め(催告の抗弁権という)、または借主に返済資力のあることを証明すれば支払拒絶すること(検索の抗弁権という)ができます。

しかし、連帯保証人の場合は、借主と同様の責任を負担することになりますので、債権者が借主に請求したか否か、借主に返済資力が残っているか否かに関わらず、借主の債務不履行があり債権者から弁済の請求を受けたときは直ちに借主に代わって返済する義務を負い、場合によっては、借主より先に財産に対する差押え等の強制執行を受けることもあります。

金融機関に対する保証は、一般に連帯保証となっています。なお、連帯保証人が借主に代わって返済したときは、連帯保証人は借主に対して求償することができ、また債権者の有する権利を求償権の範囲において代位(債権者の有している担保権その他の権利を取得すること)することができます。(ただし、ローンの全額が弁済された後になります。)

担保提供者

担保提供とは、自己の財産をもって他人の債務の担保に提供することをいいます。住宅ローンの対象となっている住宅が共有である場合には、借主以外の共有者にもそれぞれの共有持分を金融機関に対する債務の担保に提供していただくものです。また、住宅ローンの対象となっている住宅の土地、建物の一方または一部が借主以外のかたの所有である場合にも、同様に債務の担保に提供していただきます。担保提供の方法は、抵当権または根柢当権などの担保権の設定です。担保提供者は、債務を負担しているわけではありませんが、担保する債務が弁済されなければ、抵当権等の担保権が実行され、担保提供者の当該財産が失われることがあります。

担保提供者は、担保権の実行を受ける(抵当権の場合は競売代金がローン残高、最後の2年間の遅延損害金などの被担保債務の弁済および競売にかかった費用に充当される)か、あるいは被担保債務の全額を別途の資金で自ら弁済して担保権の実行を回避するかを選択することができます。担保物件を競売以外の方法で売却など処分して、債務の返済に充てることも、可能な場合もあります。

なお、いずれの場合も、担保提供者は借主に対して、債務の弁済のために負担した金額の補償を請求することができます。(ただし、ローンの全額が弁済された後になります。)

期限の利益の喪失

借主が約定返済を行うことができず、金融機関から督促しても次の約定返済期日に返済できない場合や、ローン契約などの契約に違反した場合など、ローン契約に定められた事由が発生したときは、借主は期限の利益を喪失し、直ちにローン債務の全額を弁済しなければなりません。この場合、連帯保証人も債務全額の返済をしなければならず、担保提供者が設定した担保権も債務全額について実行されることとなります。

団体信用生命保険について

引受保険会社:SBI生命保険株式会社

団体信用生命保険とは

当社を契約者として、当社から住宅ローンをお借入れされたかたが被保険者となり、その債務の返済期間中に万一のことがあった場合に、保険金をもって債務の弁済(債権の回収)を行うことを目的とする団体保険商品です。フラットパッケージローンお借入れに際しては、団体信用生命保険にご加入いただく必要があります。引受保険会社の査定により団体信用生命保険に加入できなかった場合は、フラットパッケージローンのご融資をお断りいたします。

なお、【フラット35】の団体信用生命保険(新機構団信・新3大疾病付機構団信)についての詳細は、P.5以降をご参照ください。

団体信用生命保険の仕組み



お申込みにあたって

- すでに当社の住宅ローンでSBI生命保険の団体信用生命保険にご加入されており、その残債金額とフラットパッケージローンの借入希望金額の合計が2億円を超える場合はご加入いただけません。
- 保険会社の専用WEBサイトからお申込み・告知手続きをしていただけます。(必ずお申込人で本人さまがお手続きをお願いします。)
- 加入申込保険金額が所定の金額を超える場合は、専用WEBサイトでの保険お申込み・告知手続きのほかに診断書などをご提出いただけます。
- 引受保険会社の査定によりご加入いただけない場合や特約を付加できない場合があります。
- ご加入にあたっては、詳しい保障内容やお客さまの不利益となる事項が記載された「被保険者のしおり」の「契約概要」「注意喚起情報」を必ずお読みください。
- 告知の有効期限は告知日から起算して12ヵ月です。期間経過後にお借入をご希望される場合は、再告知が必要となり、書面の「契約申込書兼告知書兼同意書」をご提出いただけます。

保険料

保険料は当社が負担します。

保険金・給付金がお支払いされる場合

被保険者が保険期間中に死亡されたとき、または責任開始日以後に生じた傷害または疾病により所定の高度障がい状態となったときに被保険者の請求により保険金が支払われます。

【リビングニーズ特約保険金】

保険期間中に医師の診断書などで保険会社により余命6ヵ月以内と判断されたときに被保険者の請求により保険金が支払われます。

【重度ガン保険金前払特約保険金】

保険期間中にガンと診断確定され、標準的な治療をすべて受けたが効果がなかったなどと保険会社により判断されたときに被保険者の請求により保険金が支払われます。

【先進医療給付金】

保険期間中に病状やケガにより厚生労働大臣の定める先進医療を受療されたときに、被保険者の請求により先進医療技術料被保険者負担額(通算1,000万円まで)が給付金として支払われます。

保険金・給付金がお支払いされない主な場合

被保険者が次のいずれかに該当した場合、保険金・給付金のお支払いができません。

- ①告知日現在および過去の健康状態などについて事実を告げなかったか、事実でないことを告げ契約が解除されたとき
- ②責任開始日から1年未満に自殺されたとき
- ③被保険者の故意により所定の高度障がい状態になられたとき
- ④責任開始日前の傷害または病気が原因で所定の高度障がい状態になられたとき
- ⑤戦争・その他の変乱により死亡または所定の高度障がい状態になられたとき
- ⑥詐欺行為、保険金などの不法取得目的によりこの保険契約の被保険者となっていたとき

保険事故発生の場合のご連絡

万一、被保険者に保険事故(死亡・所定の高度障がい状態に該当など)が発生した場合には、すみやかにカスタマーセンターまでご連絡ください。なお、保険金・給付金の請求権は、これらを行えることから3年間行使しないときには消滅しますので、ご注意ください。

【住信SBIネット銀行 カスタマーセンター】

■死亡の場合 0120-974-242(通話料無料) または 03-5363-7370(通話料有料)年中無休 24時間受付

■高度障がいなどの場合 0120-433-151(通話料無料) または 03-6737-9173(通話料有料)

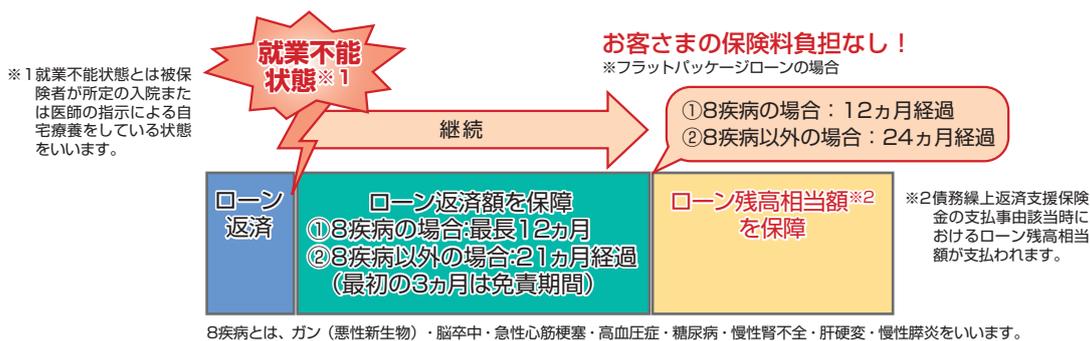
オペレーターへのお問合せは 平日9:00~18:00 土・日・祝日9:00~17:00(12月31日、1月1日~3日、5月3日~5日を除く)

全疾病保障について

引受保険会社:SBI生命保険株式会社

[正式名称: 団体信用就業不能保障保険
(団体信用就業不能保障保険債務繰上返済支援特約、団体信用就業不能保障長期就業不能見舞金特約付)]

全疾病保障の仕組み



お申込みにあたって

- フラットパッケージローンお借入れに際しては、団体信用生命保険と同時に申し込みいただけます。
- 保険会社の専用WEBサイトからお申込み・告知手続きをしていただけます。(必ずお申込人ご本人さまがお手続き願います。)
- 加入申込保険金額が所定の金額を超える場合は、専用WEBサイトでの保険お申込み・告知手続きのほかに診断書などをご提出いただけます。
- 引受保険会社の査定によりご加入いただけない場合や特約を付加できない場合があります。
- 引受保険会社の査定により全疾病保障に加入できなかった場合でもフラットパッケージローンのご融資は可能です。
- フラット35でのお借入分はご希望によりご加入が可能です。ただし、フラット35とフラットパッケージローンの両方で全疾病保障に加入する場合、フラットパッケージローンの全疾病保障に長期就業不能見舞金の保障はありません。
- すでに当社の住宅ローンでSBI生命保険の全疾病保障にご加入されており、その残債金額とフラット35の借入希望金額(ご加入希望の場合)およびフラットパッケージローンの借入希望金額の合計が2億円を超える場合はご加入いただけません。

保険料

- フラットパッケージローンでのお借入分に対する保険料は当社が負担します。
- お客さまのご希望によりフラット35でのお借入分に対する保険にご加入いただく場合は、お借入金額の0.55%に相当する金額(消費税込)が事務手数料に上乗せとなります。

保険金・見舞金がお支払いされる場合

【就業不能保険金】

被保険者が融資日以降に生じた傷害または疾病により融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に就業不能状態となり、その状態が継続し、ローンの返済日が到来した場合、被保険者の請求により毎月のローン返済相当額が保険金として支払われます。ただし、8疾病以外の疾病または傷害により就業不能となった場合、就業不能状態となってから3ヵ月間のローン返済額の保障はありません。

【債務繰上返済支援保険金】

被保険者が融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に、就業不能状態となり、その日から①8疾病の場合: 12ヵ月経過、②8疾病以外の場合: 24ヵ月を経過した日の翌日午前0時まで就業不能状態が継続した場合、被保険者の請求により、ローン残高相当額が保険金として支払われます。

【長期就業不能見舞金】

被保険者が融資日から3ヵ月を経過した日の翌日以降に、8疾病以外の病気・ケガにより就業不能状態となり、その日から12ヵ月を経過した日の翌日0時まで就業不能状態が継続した場合、被保険者の請求により、30万円が見舞金として支払われます。

保険金・見舞金がお支払いされない主な場合

被保険者が次の①～⑬のいずれかにより就業不能状態に該当したとき、または⑭～⑯のいずれかに該当したときは、保険金・見舞金が支払われません。

- ①被保険者の故意または重大な過失
- ②被保険者の犯罪行為
- ③被保険者の精神障がい
- ④被保険者の泥酔の状態を原因とする事故
- ⑤被保険者が法令に定める運転資格を持たないで運転している間に生じた事故
- ⑥被保険者が法令に定める酒気帯び運転またはこれに相当する運転をしている間に生じた事故
- ⑦被保険者の薬物依存
- ⑧被保険者の妊娠・出産(妊娠に伴う合併症・異常分娩などは保障される場合があります)
- ⑨頸部症候群(いわゆる「むち打ち症」)または腰痛でいずれも他覚所見のないもの(原因の如何を問いません)
- ⑩地震、噴火または津波
- ⑪戦争その他の変乱
- ⑫保険契約について保険契約者または被保険者の詐欺行為または保険金などの不法取得目的があった場合
- ⑬告知義務違反により保険契約が解除されたとき

※保険金のお支払いには、所定の制限条件があります。ご加入にあたっては「被保険者のしおり」に記載の「契約概要」「注意喚起情報」で保障内容の詳細を必ずご確認ください。

※融資日から3ヵ月間は、保障の対象とはなりません。

保険事故発生の場合のご連絡

万一、被保険者が「被保険者のしおり」の「契約概要」に記載の保険金・見舞金のお支払事由に該当されたときは、すみやかにカスタマーセンターまでご連絡ください。なお、保険金・見舞金の請求権は、これらを行使することができる時から3年間行使しないときには消滅しますので、ご注意ください。

【住信 SBI ネット銀行 カスタマーセンター】

0120-433-151(通話料無料) または 03-6737-9173(通話料有料)

オペレーターへのお問合せは 平日9:00~18:00 土・日・祝日9:00~17:00(12月31日、1月1日~3日、5月3日~5日を除く)

フラットパッケージローンのご返済について

ご返済は住宅ローン契約書(金銭消費貸借契約書)に基づき毎月の約定返済日に住信SBIネット銀行の返済用預金口座から自動的に引落すことにより行われます。

初回ご返済日、初回ご返済額

【初回ご返済日】

- ・初回ご返済日は、お借入後初めて到来する約定日です。
- ・ただし、お借入日からお借入後初めて到来する約定日までが1ヵ月未満の場合、お借入後2回目に到来する約定日が初回ご返済日となります。

【初回ご返済額】

- ・返済予定表でご確認ください。
 - ・初回ご返済額は、通常のご返済額よりも多い場合もありますのでご注意ください。
 - ・ご返済日の前日までに返済用預金口座の残高をご確認くださいようお願いいたします。
- ※返済用預金口座は住信SBIネット銀行の代表口座円普通預金です。

返済予定表のご確認方法

返済予定表は、WEBサイト・アプリ等にログイン後、「住宅ローン」の「ご契約後のかた」からご覧いただけます。

返済予定表でご返済日、ご返済額などをご確認ください。

※返済予定表の郵送は承っておりません。ご了承ください。

お客さま情報の変更手続きについて

転居などにより住所・電話番号・メールアドレスの変更があったお客さまは、WEBサイト・アプリ等にログイン後、以下の画面よりお手続きください。郵送・電話・メールでの大切なお知らせが届かない事態を防ぐため、住所・電話番号・メールアドレスに変更がある場合は、必ずお手続きをしてください。

【住所・電話番号の確認・変更】

お客さま情報照会・変更>基本情報「照会・変更」

【メールアドレスの確認・変更】

お客さま情報照会・変更>メールサービス

※仮住まい中等で送付先指定届をご提出された場合は、住所の変更手続きは不要です。

※住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書は届出住所宛(送付先指定をしている場合は指定の住所)となりますので、あらかじめご了承ください。

※フラット35については、別途お手続きが必要です。下記サイト記載の問合せ先へお申出ください。

WEBサイト・アプリ等「<https://www.netbk.co.jp/contents/flat35/inquiry/>」をご確認いただきご連絡ください。

当社サービスのご利用方法

(1)初めてWEBサイト・アプリ等でサービスをご利用される場合

WEBサイト・アプリ等のサービスのご利用には、「お客さまサイト」へログインしていただくことが必要です。初めてログインされるかたは、WEBサイト・アプリ等の「お客さまサポート」より、「初期設定のご案内」に従ってお手続きください。

(2)ご入金の方法

①キャッシュカードでのご入金

全国のコンビニやスーパーなどお近くのATMからご入金いただけます。詳細はWEBサイト・アプリ等でご確認ください。

②定額自動入金サービスでのご入金

お客さまの他行口座から指定金額を引落とし、自動的に住信SBIネット銀行の口座へ入金するサービスです。詳細は、WEBサイト・アプリ等のホーム「商品・サービス」より、「商品・サービス一覧」の「定額自動入金」をご確認ください。

③他の金融機関からのお振込

お客さまの口座を受取人口座に指定して振込により入金することができます。

※振込にあたっては、ご利用の金融機関所定の振込手数料をご負担いただけます。

④スマートフォンアプリでのご入金

スマートフォンアプリ「住信SBIネット銀行」では、「アプリでATM」サービスのご利用により、キャッシュカード不要でATMでの入金が可能です。詳細はWEBサイト・アプリ等でご確認ください。

提携NEOBANKサービスをご利用の場合、各提携NEOBANKサービスのスマートフォンアプリからご利用いただけます。

フラットパッケージローンの繰上返済について

繰上返済とは、毎回の決められた返済(約定返済)とは別に、まとまった金額を臨時に返済することで住宅ローン残高を減らすことです。繰上返済方法は、ローン残高すべてを返済する「全額繰上返済」と、残高の一部を返済する「一部繰上返済」があります。繰上返済はお借入日の翌日よりWEBサイト・アプリ等で手続きできます。また、WEBサイト・アプリ等での手続き期限は繰上返済日の前日19時です。

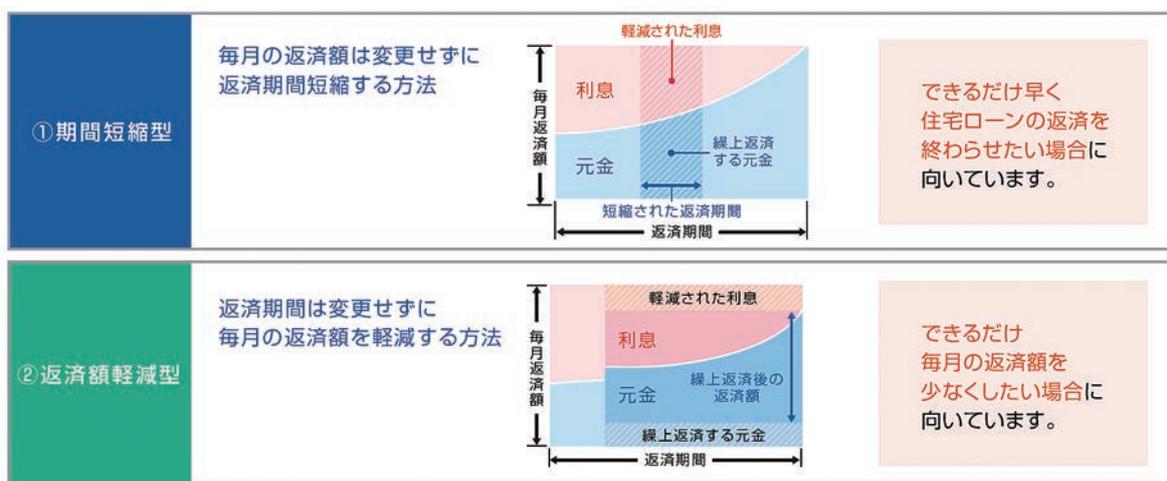
■繰上返済手数料

一部繰上返済手数料		全額繰上返済手数料	
変動金利期間中	無料	変動金利期間中	無料
固定金利特約期間中	無料	固定金利特約期間中	33,000円(消費税込)

※上記各手数料の金額は、所定の金額に10%の税率に基づき算出された消費税額(地方消費税額を含みます。以下同じ。)を加算した金額です。各お手続き時に実際にお支払いいただく金額は、所定の金額に当該お手続き日時点の適用税率に基づき算出される消費税額を加算した金額となるため、上記各金額と異なる場合があります。

■一部繰上返済のパターン

一部繰上返済には「期間短縮型」と「返済額軽減型」があります。



■一部繰上返済した場合の返済額と返済期間の差

<例>下記のお借入条件で、返済開始10年後に100万円一部繰上返済をした場合

・借入額……3,000万円(元利均等返済・毎月返済のみ)・借入期間……35年 ・金利……年利5.00%(35年固定金利特約タイプ)

① 期間短縮型で一部繰上返済をした結果

毎月返済額	151,406円(変わらず)
残りの借入期間	25年 ⇒ 23年2ヵ月(1年10ヵ月短縮!)
総支払額	63,590,150円 ⇒ 61,258,814円(2,331,336円軽減!)

② 返済額軽減型で一部繰上返済をした結果

毎月返済額	151,406円 ⇒ 145,560円(5,846円軽減!)
残りの借入期間	25年(変わらず)
総支払額	63,590,150円 ⇒ 62,836,397円(753,753円軽減!)

! ご注意ください!

住宅借入金等特別控除を受けられているお客さまは、一部繰上返済によりお借入期間が控除期間未満になった場合には、住宅借入金等特別控除を受けることができなくなりますので、ご注意ください。

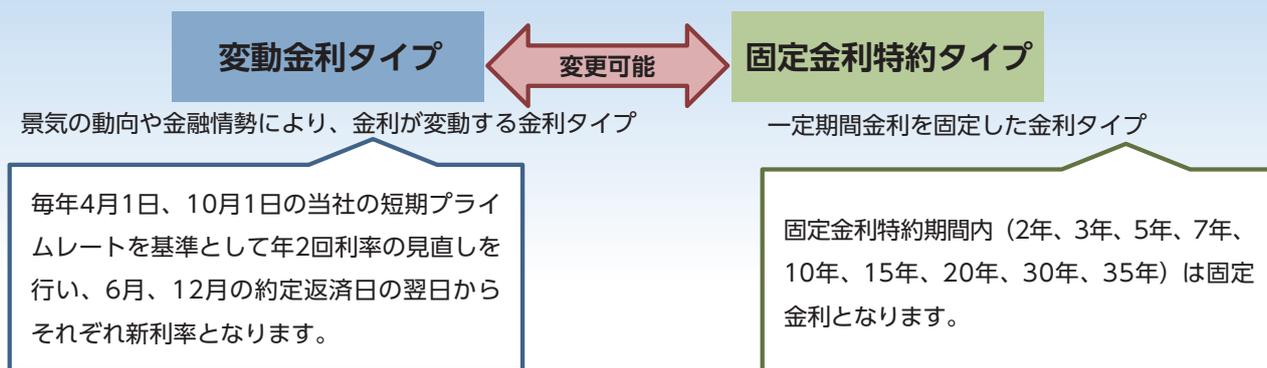
お手続き方法

WEBサイト・アプリ等から繰上返済のシミュレーションおよびお手続きをすることができます。

WEBサイト・アプリ等にログイン後、「住宅ローン」の「繰上返済」もしくは「お借入れ後のシミュレーション」より、画面の案内に従いお手続きください。

フラットパッケージローンの金利タイプについて

■金利タイプの種類



■金利タイプの変更について

お借入中はご希望に応じて、「変動金利タイプ」「固定金利特約タイプ」を何度でも変更できます。変更を希望される場合は、WEBサイト・アプリ等での当社所定のお客さまの操作によりお申込みいただけます。

変更前の金利タイプ	変更後の金利タイプ	変更時期	変更手数料
変動金利タイプ	固定金利特約タイプ	毎月約定返済日	無料
固定金利特約タイプ	変動金利タイプ 固定金利特約タイプ	固定金利特約期間終了日	無料

変更申込受付期間	金利タイプを変更する月の1日から約定返済日（固定金利特約タイプの場合は、固定金利特約期間終了日）の前日までにお手続きください。
金利	毎月月末に翌月の適用利率を決定し、WEBサイト・アプリ等上に表示します。

変動金利タイプ

- ・毎月の約定返済日に「固定金利特約タイプ」に変更ができます。
- ・お申込みいただいた金利タイプの適用は約定返済日の翌日からとなります。また適用される金利は、その時点の「固定金利特約タイプ」の金利となります。

固定金利特約タイプ

- ・固定金利特約期間中は金利タイプの変更はできません。固定金利特約期間終了後に金利タイプの変更ができます。
- ・お申込みいただいた金利タイプは、既存の金利が適用されている期間の満了日の翌日から適用されます。
- ・固定金利特約タイプから変動金利タイプへの変更をご希望の場合、固定金利特約期間終了後自動的に変動金利タイプに変更されますので、お手続きの必要はありません。なお、固定金利特約期間終了日の前日までに新たな金利タイプの変更のお手続きをされていなかった場合、自動的に変動金利タイプに変更させていただきます。（固定金利特約期間終了にあたっては事前にご案内します）

- ！ご注意ください！**
- ・ご選択いただける固定金利特約期間は、完済期限までの残存年数以内です。
 - ・金利タイプ変更日にご返済が遅れている場合は、固定金利特約タイプへの変更はできません。ご返済が遅れている場合、手続きを取り止めさせていただきます。

お手続き方法

WEBサイト・アプリ等から金利切替のシミュレーションおよびお手続きをすることができます。WEBサイト・アプリ等にログイン後、「住宅ローン」の「金利切替」もしくは「お借入れ後のシミュレーション」より、画面の案内に従いお手続きください。

