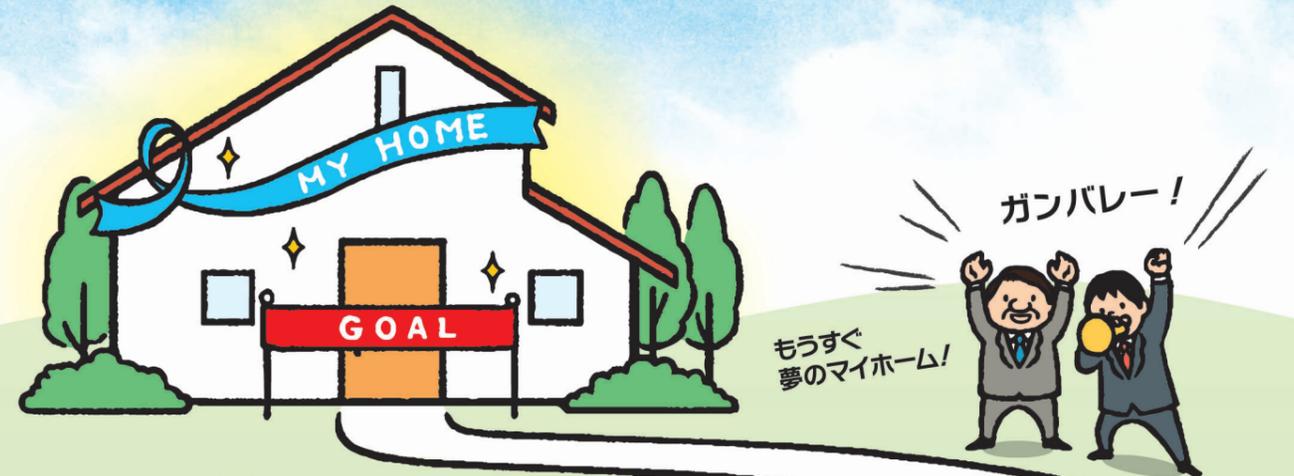




# はじめての住宅ローン

住宅あんしん保証 がご紹介する

## 【フラット35】



### 【フラット35】の商品概要

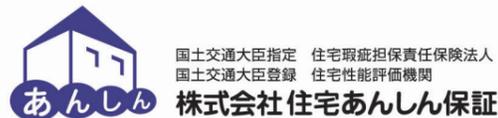
ご利用いただける方 (主な要件)	<ul style="list-style-type: none"> <li>お申込時の年齢が70歳未満の方(親子リレー返済を利用される場合は、70歳以上の方もお申しいただけます。)</li> <li>安定した収入のある方                     <ul style="list-style-type: none"> <li>収入については、原則としてお申込年度の前年の収入で審査しますが、お申込時には前年および前々年の収入を証明できる資料をご提出いただけます。</li> </ul> </li> <li>日本国籍の方、永住許可を受けている方、または特別永住者</li> <li>年収に占める全体的なお借入れの年間合計返済額の割合が次の基準を満たしている方                     <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>年収</td> <td>400万円未満</td> <td>400万円以上</td> </tr> <tr> <td>基準</td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>ご同居される方の収入を合算することもできます。詳しくは、住宅あんしん保証までお問い合わせください。</li> </ul> </li> </ul>	年収	400万円未満	400万円以上	基準	30%以下	35%以下
年収	400万円未満	400万円以上					
基準	30%以下	35%以下					
ご融資の金額	●【フラット35】は、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以内						
ご融資の金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>全期間固定金利方式                     <ul style="list-style-type: none"> <li>お申込時ではなく、融資実行時に公表されている金利がお借入期間を通じて適用されます。</li> </ul> </li> <li>ご返済の期間が、20年までと21年以上によってご融資の金利が変わります。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>ご融資の金利は、毎月見直されます。当月に適用される金利は、毎月第一営業日に公表いたします。</li> </ul> </li> </ul>						
ご融資の手数料	● 融資手数料は右記となります。 <table border="1" style="display: inline-table; margin-left: 10px;"> <tr> <td>融資手数料</td> <td>ご融資金額×2.09%(税込)</td> </tr> </table>	融資手数料	ご融資金額×2.09%(税込)				
融資手数料	ご融資金額×2.09%(税込)						
保証料・保証人	● 一般的に金融機関の住宅ローンで必要とされる保証料は必要ありません。保証人も必要ありません。						
ご返済の期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>次のいずれかの短い年数であること(1年単位)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>……15年以上35年以内 ・お申込人(収入合算者を含みます。)が満60歳以上の場合は10年以上です。</li> <li>……「80歳 - (お申込時の年齢 + 1)」</li> </ul> </li> </ul>						
ご返済の方法	● 元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。						
担保	● ご融資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一順位の抵当権を設定していただきます。						
団体信用生命保険	● 原則として、所定の団体信用生命保険にご加入いただけます。						
火災保険	● ご融資の対象となる住宅に火災保険をお掛けいただけます。・住宅あんしん保証から火災保険のお勧めプランをご提案いたします。						
ご利用の用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>お申込ご本人またはご親族がお住まいになるための新築住宅の建設・購入資金、または中古住宅の購入資金。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・セカンドハウスでもご利用いただけます。</li> <li>・リフォームのための資金にはご利用いただけません。</li> </ul> </li> </ul>						
ご融資の対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の床面積が次の基準を満たしていること。敷地面積に関する要件はありません。                     <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>戸建て住宅・連続建て住宅・重ね建て住宅</td> <td>70㎡以上</td> </tr> <tr> <td>マンションなど</td> <td>30㎡以上</td> </tr> </table> </li> <li>建設費(建設に伴い取得した土地の購入費も含みます。)、または購入価額以内。</li> <li>住宅の耐久性について、住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合し、「適合証明書」が交付される住宅。</li> </ul>	戸建て住宅・連続建て住宅・重ね建て住宅	70㎡以上	マンションなど	30㎡以上		
戸建て住宅・連続建て住宅・重ね建て住宅	70㎡以上						
マンションなど	30㎡以上						
繰上返済	<ul style="list-style-type: none"> <li>繰上返済時の手数料は必要ありません。</li> <li>お客様向けのインターネットサービス「住・My Note」でお申込みの場合は10万円以上、金融機関窓口の場合は100万円以上となります。</li> </ul>						
延滞損害金	● 年率:14.5%						

\*上記【フラット35】の商品概要は、住宅あんしん保証がご紹介する【フラット35】の概要を記載したものです。詳しくは、住宅あんしん保証までお問い合わせください。

### 株式会社住宅あんしん保証とは?

平成20年5月、国土交通大臣より指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人です。  
平成24年7月には、国土交通大臣より住宅性能評価機関として登録も受け、各種住宅瑕疵担保責任保険をはじめ、住宅ローン【フラット35】の提供、住宅性能評価や各種技術的審査等幅広いサービスを住宅事業者とともにワンストップで提供しています。

わたし達は、高品質な住まいづくりとお施主様のあんしん、そして優良な住宅ストック形成に貢献します。



■本社  
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テコビル6階  
住宅ローン課  
TEL.03-3562-8124 (平日9:00~17:30)

☎お客様相談室 TEL.03-6824-9095

🌐ホームページ <https://www.j-anshin.co.jp/>

●記載内容/2021年9月17日現在  
●本紙に記載しております内容は予告なく変更される場合があります。 D127B-2109-01-05

お問い合わせは

## はじめに.....

マイホームを夢見ている、なかなか購入の決断ができないことがあります。その原因の1つが資金計画です。多くの方が長期にわたる住宅ローンを組むことに漠然とした不安を抱え、目先の金利や自己資金の少なさ等、溢れる住宅ローンの情報に、悩みはますます深まるばかりで、ついにはタイミングを逃してしまう...

こうした悩みのお助けとなるのが、まさに今、皆様が手にとってご覧いただいているこの1冊。

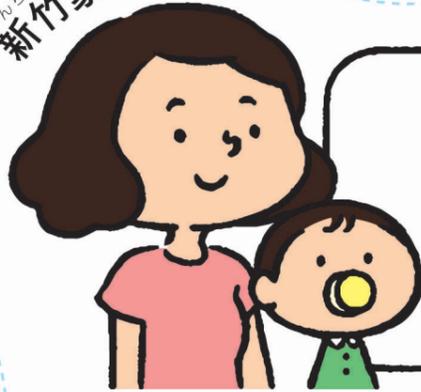
「はじめでの住宅ローン」なのです。

住宅あんしん保証は、住宅ローンに対して皆様一人ひとりが抱えているお悩みをしっかりと受け止め、工務店様とともに安心のマイホームプランの実現に向けて、全力でサポートいたします。

「さあ、私達と一緒にマイホーム獲得への一歩を踏み出しましょう！」

### 【登場人物】

しんちく  
新竹家の人々



すみこ  
**住子** (妻)

新築戸建のマイホームに住むことを夢見て、お財布をきっちり握っているしっかり者。夫のお小遣いには特に厳しい。

**息子** バブバブ(訳:よろしく!)

たくや  
**宅也** (夫)

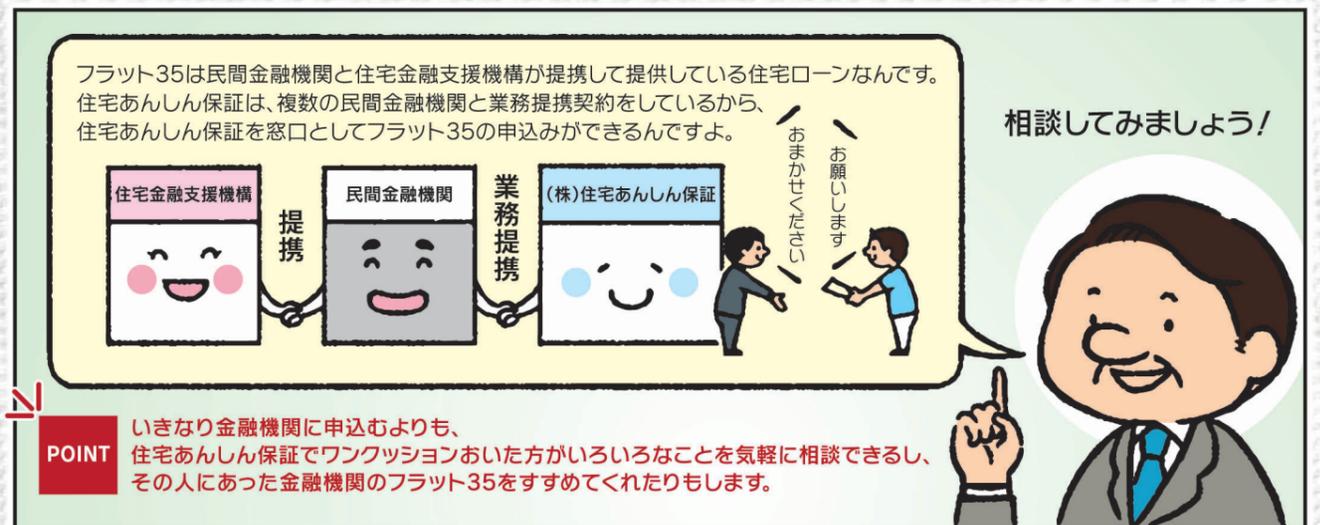
最近、もっぱらの悩みがマイホームのプランニング。どんな時も妻の考えを優先する優しい性格だが、一方で優柔不断なところもあって、なかなか思い通りに進まない。



**あんしん工務店社長**

自ら住宅ローンの提案もできる経験豊富な工務店社長。ライフプランに寄り添う柔軟な対応や省エネ設計にも積極的に取り組む等、顧客からの信頼も厚く、何でも相談できる頼れる存在。

## しんちく 新竹家のマイホーム獲得物語



フラット35の一番の特長は何といっても「ずっと固定金利!」金利が完済時まで変わらず、先々の返済額が確定しているからとっても安心なんです。

ずーっと同じ

俺の小遣いみたいだな ずーっと増えないわよ…

ずっと金利が変わらないなら、できるだけ金利が低い時に借りた方がいいわよね。今はどうなんですか?

こんなメリットがありますよ!

- 保証料0円
- 繰上返済手数料0円

借った後の繰上返済や条件変更でも手数料はかからないんだね。

さらにフラット35S<sup>※1</sup>といって、省エネルギー性や耐震性等一定の基準を満たした住宅に対しては一定期間金利が引き下げられる制度もありますよ。

※1 フラット35S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は受付終了となります。  
(注) フラット35Sは借換融資には利用できません。

さらに、それだけじゃないんです。フラット35には第三者機関の物件検査があります。フラット35の定める技術基準を満たしているか厳しくチェックするのです!

住宅の質に対しても安心なのね!

今まで別途払いだった団体信用生命保険特約料がフラット35の金利に含まれるようになってからも低水準を維持しています。

【フラット35】(買取型)最頻金利の推移

低い! 魅力的だわ

確か住宅ローンって変動金利の方が最初はすごく金利が安いよね! それなら、最初は変動金利で借りて金利が上がってきたらフラット35みたいな固定金利に借り換えればいいんじゃない?

おおっ 頭いい!

実は先日、妊娠している事がわかったんです。最初は自己資金も少し出そうと思ってたんですが、これから出費もかさむので、できるだけ手元にお金を残しておきたいんです。

それは おめでとうございます!! 自己資金が少なくても大丈夫ですよ。

■土地代金 1,000万円	3,000万円
■建物代金 2,000万円	
■諸費用 ●融資手数料 ●火災保険料 ●不動産仲介手数料 ●登記費用等	300万円

3,300万円 全額フラット35 or 2,970万円 フラット35(総額の9割) 330万円 一部部分対応ローン

フラット35は物件価格+諸費用までローンを組めます。総額の9割を超える借入の場合、金利が高くなるため、9割までをフラット35で借りて残りを金融機関が用意しているローンを組み合わせるという方法もあります。どちらがお得かは住宅あんしん保証の担当者がアドバイスしてくれるので安心ですよ!※2

制度変更に伴い、諸費用もフラット35の借入対象になりましたので、自己資金が少なくても相談できますよ!※2

※2 審査結果により、ご希望に添えない場合がございますので予めご了承ください。

ご安心ください!!

できなくはないんですが…そのやり方はおすすめしていません。

え? なんで?

固定金利型住宅ローンの金利は、物価上昇率や政府の経済政策等を反映しやすいため、変動金利の住宅ローンに先行して上下することがあるんです。そのため変動金利が上がってきたからそろそろ固定金利に借り換えようと思って予想以上に固定金利が上昇していて、どうにもできない…ってリスクもあるんです。

日々、金利動向等を気にされてチェックしているような方ならいいかもしれませんが、借りたら借りっぱなし…という人にはおすすめできないんですよ~。

あー 借りっぱなしだわ。きっと

他にも…

ところで今回は、購入された土地に住宅を建築する予定ですが、土地を買うお金はご自身で用意できますか?

えっ フラット35で借りられるんじゃないの?

フラット35が融資されるタイミングは、家が完成してからなんです。それまでには土地を買ったり、建築中には着工金や中間金を支払う場合もあり、結構な金額になるので多くの方は「つなぎ融資<sup>※3</sup>」というローンを利用されていますよ。

土地 1,000万円 + 着工金 500万円 + 中間金 500万円 = 2,000万円

例えば今検討中のプランの場合…

家が完成してフラット35の融資を受けるまでに2,000万円の費用がかかりますが、つなぎ融資を受けて支払うことができます。家が完成してフラット35の融資を受ける際に既に借りている2,000万円が差し引かれて振り込まれることで返済が完了しますので、つなぎ融資を受けている期間に返済が発生することはありません。※3

※3 審査結果により、ご希望に添えない場合がございますので予めご了承ください。  
・融資額の上限は土地代金の100%、着工金融資時は請負価格の40%以内、中間金融資時は請負価格の80%以内(但し、着工金と合算して請負価格の80%以内)且つ、フラット35の融資金額までが上限です。  
・つなぎ融資ご利用の際は、別途手数料、利息が発生します。  
・初回のつなぎ融資ご利用時には、所定のつなぎ融資手数料が融資金額から差し引かれます。また、ご利用される金融機関によってはつなぎの融資毎にお利息が差し引かれる場合がございます。

機構団信特約制度

ご加入者に万一のことがあった場合に、残りの住宅ローンが全額弁済される保障制度です。



お子さんができるなら、もしものことも考えておく必要があります。ご夫婦に万が一のことがあった場合に備えて夫婦で加入できるプランや三大疾病付きのプランもあるので、団信保険料含めて自分にとってベストなのかもじっくり住宅あんしん保証に相談できるんですよ。\*4

\*4 ・ご夫婦がお二人とも債務者となって住宅ローンを組む場合に夫婦で加入できるプランをご利用いただけます。  
・団体信用生命保険のご利用には一定の条件がございます。年齢や健康状態によっては加入できない場合もございますので予めご了承ください。

万一の時の保険もあって安心だし、ある程度の自己資金を手元に残して家を建てられそうね。

安心だね。



その後……

こんにちはー！  
お住まいの点検にきましたよー。



いらっしゃい！  
お久しぶりです。



生まれたんですねー。  
かわいいお子さんだ！

いろいろアドバイスを頂いたおかげで  
余裕をもって出産の準備ができました。  
それに……

完済までの返済額が確定しているので、思った以上に大きな安心感があります。住宅あんしん保証から紹介されたフラット35にして本当によかった！



僕のお小遣いは……

それもずっと固定かな……



ガックリ

……

住宅あんしん保証 がご紹介する

# 【フラット35】あんしんポイント

工務店様と住宅あんしん保証の住宅ローン専門

スタッフがお客様を強力サポート！

様々なあんしんをご提供します。



POINT  
1

### ずっと固定金利であんしん！

- 資金の受取時に返済終了までの返済額が確定するので、ライフプランが立てやすくなります。
- 返済中に市場金利が上昇しても返済額が変わりません。

POINT  
2

### 住宅の質に対してもあんしん！

- フラット35のご利用に際しては、住宅金融支援機構で定めた技術基準に適合しているかについて検査機関が物件検査を実施します。

POINT  
3

### 返済中の返済方法の変更や繰上返済手数料0円であんしん！

- 原則、資金受取後の様々な事務手続きについて手数料はかかりません。
- 繰上返済はお客様向けインターネットサービス「住・My Note」<sup>住まいのこと</sup>利用の場合、10万円以上から可能！（金融機関窓口でお手続きを行う場合は100万円以上から可能）

POINT  
4

### 自己資金がなくても諸費用も借入対象であんしん！

- 火災保険や登記費用、融資事務手数料等もフラット35の借入対象になりました。

POINT  
5

### 土地取得費や着工金、中間金の支払いもつなぎ融資であんしん！

- 土地購入代金100%、着工金・中間金（建築費の最大80%）が利用可能です。