

借入申込者氏名	
確認者 (確認日)	(確認日: 平成 年 月 日)

借換えのための貸付け特有の要件等 【 】は業務マニュアル【詳細編】の該当項目		確認書類等	チェック欄			
			適	不	稜	
借入申込者の要件	1	「消滅する住宅ローンの債務者 (連帯保証人を除く)」と「フラット 3 5 の債務者」が同一であるか債務者が追加されていること 債務者を追加する場合には、債務者の人数は合計して二人までであること (A ⇒ A・B)【4. 2. 1】 ・借換えに伴い、持分変更を行う場合、住宅ローン控除の取扱い及び贈与税等の税金に関して、最寄の税務署に確認するようお客様をご誘導ください。	○消滅する住宅ローンの債務者 → 登記事項証明書又は登記簿謄本 (以下「謄本等 (注)」という。) で確認	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
	2	当初の住宅ローンの返済実績が 1 年以上あり、直近 1 年間において正常に返済が行われていること* 【4. 2. 5】 ※ 「正常に返済が行われていること」とは、月越延滞となることなく返済が行われていることをいう。 ・相続、免責的債務引受により債務者の変更があった場合は、当該変更が行われた日から 1 年以上、月越延滞となることなく返済が行われていることが必要です。	・正常に返済されていることを次の①又は②の書類で確認 ①償還予定表及び預金通帳 ②金融機関が発行する償還履歴情報等の償還履歴が確認できる書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
対象住宅要件	3	取得した住宅の建設又は購入に関する費用が 1 億円以下であること【4. 2. 2】	○取得した住宅の建設又は購入に関する費用 → 物件取得時の売買契約書又は工事請負契約書 ※ 借換え以外の借入申込み時に確認する住宅の建設又は購入に関する費用の確認書類と同様です。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
当初の住宅ローンの要件	4	当初の住宅ローンの借入額が 8,000 万円以下であること【4. 2. 2】	○当初の住宅ローンの借入額 → 謄本等で確認	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	5	当初の住宅ローンで取得した住宅の取得費用が借換換の対象となる住宅ローンの借入申込時点の残債権額以上であること【4. 2. 2】 ⇒ 「①≧②」であること ①消滅する住宅ローンの借入申込時点の残債権額 ②当初の住宅ローンで取得した住宅の取得費用 (土地取得費がある場合はその費用を含む。) ・土地取得に係るローンも併せて借り換える場合は、土地の取得時期は問いません。	○次の①、②及び③の書類で確認 ①物件取得時の売買契約書又は工事請負契約書 (4 の確認書類参照) ②謄本等 (1 及び 4 の確認書類参照) ③金融機関が発行する残高証明書等の残高が確認できる書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
貸付額の要件	6	当初の住宅ローンが次のローンでないこと ・リフォームローン ・投資用ローン等の住宅ローン以外のローン ・リフォームローンが含まれていないことは、謄本等の借入時期でご判断ください。	・疑義がある場合は、お客様にご確認ください。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
	7	融資希望額が、消滅する住宅ローンの残債権額以下であること【4. 2. 6】 ※ 融資希望額が担保評価額の 200%以内であることの確認は、融資審査時は不要です。 ・残債権額に融資手数料、適合証明書等の諸費用を加えることができます。 ・対象物件の担保評価は、機構が買取審査の際に実施します。	○消滅する住宅ローンの残債権額 (フラット 3 5 の借入申込時点における残債権額) → 次の①又は②の書類で確認 ①償還予定表及び預金通帳 ②金融機関が発行する残高証明書等の残高が確認できる書類	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
返済期間	8	返済期間が 15 年以上 35 年以内 (申込時年齢が 60 歳以上の場合は 10 年以上) であり、かつ、次のいずれか短い年数であること【5. 2. 4】 ①「80 歳」-「申込時年齢 (1 年未満切上げ)」 ②「35 年」-「当初の住宅ローン (土地取得に係るローンは除く。) の経過期間 (1 年未満切上げ)」 ・借地の場合には、【5. 2. 3】 (借地の場合の償還期間) の確認も併せて必要となります。	○当初の住宅ローンの経過期間 → 次の①から②までの期間 (1 年未満切上げ) ①当初の住宅ローンの金消契約日 (謄本等で確認できる抵当権設定登記の原因日) ②フラット 3 5 の借入申込日	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
その他要件	9	【フラット 3 5】S の適用について借入申込書に記載がないこと ・借換えは【フラット 3 5】S の対象外です。	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
団信	10	「2.2【フラット 3 5】の販売と顧客説明」に基づき説明を行うこと。 ・借換えに当たって、重要事項説明書の内容をお客様にご説明ください。	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
火災保険	11	現在付保している火災保険の継続の有無の確認【6. 2. 2】	—	継続	<input type="checkbox"/>	
		・現在の火災保険がフラット 3 5 の火災保険の要件を満たす場合 (特約火災保険を含む。) は、原則として、満期まで継続できます。		新規	<input type="checkbox"/>	

(注) 社内ローン等で無担保融資の場合は、金銭消費貸借契約証書 (写) で確認します。

借換えに係る基準の確認省略の取扱いの適用【4. 2. 7】 ・借換換の対象となる住宅ローンが、機構の直接融資等のみ (機構の直接融資等と併せて貸し付けられた年金融資を含む。) の場合に適用となります。 ※ 借換換の対象となる住宅ローンに民間金融機関等の住宅ローンが含まれる場合及び借換換に伴い債務者を追加する場合は、適用になりませんのでご注意ください。 ・本取扱いにあたっては、業務マニュアル【手続編】の 3. 3. 11 に基づいて買取申請を行う必要があります。	適用 <input type="checkbox"/>
借換換に伴い、債務者を追加することは可能です。(例: A ⇒ A・B) ・この場合は、業務マニュアル【手続編】の 3. 3. 11 に基づいて買取申請を行う必要があります。	追加 <input type="checkbox"/>