

フラット35(借換)に係る要件確認チェック表(令和2年4月以降用)

株式会社 イオン銀行

借入申込者氏名	
確認者(確認日)	(確認日: 年 月 日)

「借換のための貸付け」特有の要件等 ※【 】は業務マニュアル【詳細編】の該当項目番号 ※用語については詳細編【4.2】の冒頭を参照		確認書類等	チェック欄			
			適	不適	不要	
借入申込者の要件	1	○「借換の対象となる住宅ローン(消滅する住宅ローン)」の債務者と「フラット35(借換)」の申込人が同一であるか申込人が追加されていること【4.2.1】 ○債務者を追加する場合は、債務者の人数は合計して二人までであること(A ⇒ A・B)【2.3.1】 ・借換に伴い持分変更を行う場合は、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申込人をご誘導ください。	○「借換の対象となる住宅ローン」の債務者は、「借換の対象となる住宅ローン」に係る登記事項証明書又は登記簿謄本(以下「謄本等(注)」という。)、金銭消費貸借契約書で確認する。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
	2	○「当初の住宅ローン」が行われた日から1年以上経過しており、かつ、「借換の対象となる住宅ローン」の直近12回分の元利金が月越延滞となることなく支払われていること【4.2.5】 ・相続、免責的債務引受により「当初の住宅ローン」の債務者が変更となっている場合は、「債務者が変更となった日」から1年以上経過していることが必要となります。	○「借換の対象となる住宅ローン」の返済履歴については、次の①又は②の書類で確認する。 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"/>
当初の住宅ローンの要件	3	○「当初の住宅ローン」の貸付額が8,000万円以下で、住宅取得費用の10割以下の額であること【4.2.3】	○次の①から③のいずれかの書類で確認する。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4	○「借換の対象となる住宅ローン」の残元金額が「当初の住宅ローン」で取得した住宅の取得費用の額以下であること【4.2.4】 ⇒「①≤②」であること ①「借換の対象となる住宅ローン」に係るフラット35(借換)の借入申込時点における残元金額 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。) ・住宅の建設に付随して土地又は借地権の取得を行った場合(ただし、取得時期については問わない)で、「当初の住宅ローン」がその取得のための貸付けを行っているときは、フラット35(借換)の対象となります。【4.2.3】	①物件取得時の売買契約書又は工事請負契約書 ②謄本等(1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"/>
	5	○「借換の対象となる住宅ローン」及び「当初の住宅ローン」が次のローンでないこと【4.2.1】 ・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 ・「当初の住宅ローン」が中古住宅の購入に併せて2年以内にリフォーム工事が行われた場合の貸付けは、フラット35(借換)の対象となります。【4.2.6】	○疑義がある場合は、お申込人に確認する。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
貸付額の要件	6	○フラット35(借換)の融資希望額が、「借換の対象となる住宅ローン」の残元金額にフラット35(借換)の融資対象となる諸費用を加えた額以下であること【4.2.2】 ※融資希望額が担保評価額の200%以内であることの確認は機構が行うことから、金融機関の融資審査時は不要。	○「借換の対象となる住宅ローン」の残元金額は、次の①又は②の書類で確認する。 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	7	○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(1年単位)であること。ただし、②の年数が15年(申込時年齢が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)」 なお、算出の結果、返済期間が15年(申込人が60歳以上の場合は10年)より短くなる場合は、当該年数を限度として設定されていること(この場合の下限は1年となる。) ・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」の経過期間は次の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35(借換)の借入申込日	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
その他要件	8	○【フラット35】Sの適用について借入申込書に記載がないこと【4.2.1】 ・フラット35(借換)は【フラット35】Sの対象外です。	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
団信	9	○「手続編2.2【フラット35】の販売と顧客説明」に基づき説明を行うこと。 ・フラット35(借換)の申込みにあたって、重要事項説明書の内容をお申込人にご説明ください。	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-
火災保険	10	○現在付保している火災保険の継続の有無の確認【6.2.2】 ・現在の火災保険がフラット35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。	-	継続	<input type="checkbox"/>	新規

(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。

○借換に係る基準の確認省略の取扱いの適用【4.2.7】 ・「借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。)又はフラット35(買取型)の場合に適用となります。 ・本取扱いにあたっては、業務マニュアル手続編の3.3.12に基づいて買取申請を行う必要があります。 ※「借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又はフラット35(保証型)の場合は適用になりませんのでご注意ください。	適用 <input type="checkbox"/>
○借換に伴い、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3.3.12に基づいて買取申請を行う必要があります。	追加 <input type="checkbox"/>