

フラット35(借換え)に係る要件確認チェック表(令和4年10月以降用)

借入申込者氏名							
確認者(確認日)		(確認日: 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			
				通	不適	不要	
借入 申込 人の 要件	1	○「借換える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】 ・借換え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。	○「借換える対象となる住宅ローン」の債務者は、「借換える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、「借換える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。	○「借換える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までのいずれかの書類で確認する。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4	○「借換える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「借換える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	○「借換える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、「借換える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。	○「借換える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	○返済期間の「上限」は次の①から③までのいずれか短い年数(1年単位)であること。 【5.2.4】及び【返済期間の算出は裏面を参照】 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)」 ※借換対象の住宅が長期優良住宅の場合、50年とする。 ③ 35年 ○返済期間の「下限」は原則15年以上(申込時年齢が60歳以上の場合は10年以上)であること。 ただし、④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、1年以上であること。 【5.2.4】及び【返済期間の算出は裏面を参照】 ④「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等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、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】地域連携型の対象外です。	-	<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)の申込みに当たって、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(特約火災保険を含みます。)は、原則として、満期まで継続できます。	-	継続	<input type="checkbox"/>	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】 ・「借換える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3.3.5に基づいて買取申請を行う必要があります。 ※「借換える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"/>		
○借換えに伴い、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3.3.5に基づいて買取申請を行う必要があります。				追加	<input type="checkbox"/>		

借換融資の返済期間について

借換融資の申込案件について、設定可能な返済期間は、下記の設定ルール及び確認フローチャートに基づき算出してください。

■返済期間の設定ルール

返済期間の「上限」は次の①から③までのいずれか短い年数(1年単位)になります。
 また、返済期間の「下限」は原則として、15年(申込みご本人又は連帯債務者が満60歳以上の場合は10年)以上ですが、④の年数が15年(申込みご本人又は連帯債務者が満60歳以上の場合は10年)未満となる場合の下限は1年となります。

①「80歳」-「借換融資の申込時の申込人※1※2の年齢(1年未満切上げ)」

※1 年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、申込みご本人と収入合算者のうち、高い方の年齢を基準とします。
 ※2 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。

②「35年」※3-「住宅を取得した当初の住宅ローンの経過期間※4(1年未満切上げ)」

③ 35年

④「35年」-「住宅を取得した当初の住宅ローンの経過期間※4(1年未満切上げ)」

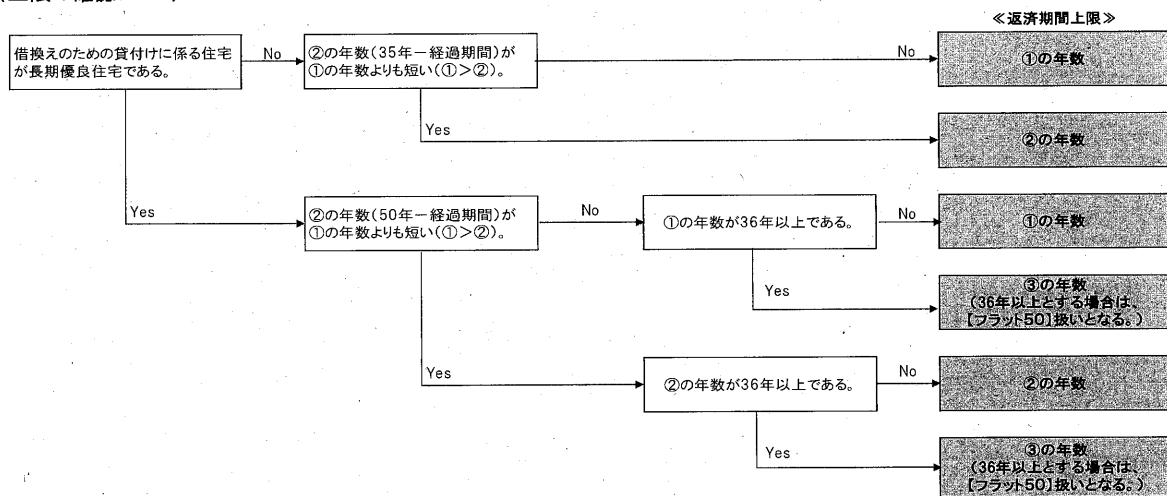
※3 借換のための貸付けに係る住宅が長期優良住宅の場合、50年としてください。
 ※4 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日(金銭消費貸借契約締結日)から借換融資の申込日までの経過期間をいいます。

(参考:年齢に関する申込要件)

申込人本人及び連帯債務者(収入合算をしない場合も含む。)の年齢は、借入申込日に満70歳未満であること。
 親子リレー返済を利用する場合、「後継者」の年齢は満70歳未満であること。
 なお、この場合は、申込人本人の年齢は満70歳以上でも差し支えない。

■返済期間の確認フローチャート

〈上限の確認フロー〉



〈下限の確認フロー〉

