

フラット35 Q&A

■ 4月から8,000万円までの融資が可能に。財形との併用も可

全宅住宅ローン株式会社が取り扱うことになる長期固定金利の「フラット35」の商品概要について、消費者の方々からよく寄せられる質問を中心に解説すると次のとおりです。

Q1 いくらまで借り入れることができますか？

A：平成17年3月までの借入額は最高5,000万円まででしたが、4月から**最高8,000万円**まで借り入れられるようになりました(最低借入額は100万円)。ただし、建設費または購入価額の8割までになっています。

Q2 年収による融資額等の制限はありますか？

A：融資を受けるための最低年収等の制限はありません。ただし、住宅ローンの毎月の返済額を、**月収(=年収の12分の1)の4分の1以内**に設定する必要があります。たとえば月収40万円の人の場合、毎月の返済額が10万円以内のローンを組むことができます。

Q3 年齢に制限はありますか？ また、借入期間は年齢によって異なりますか？

A：申込時現在の年齢は、70歳未満の方が対象となります。親子リレー返済利用の場合は、70歳以上の方でも申込み可能です。借入期間については、平成17年3月までは20年以上35年以内でしたが、4月から**15年以上35年以内**に変更されました。ただし、申込時年齢が60歳以上の場合は、借入期間の下限は10年となります。また、完済時年齢の上限は80歳です。

Q4 夫婦で収入合算し、借入額を増やすことはできますか？

A：配偶者だけでなく、直系親族、婚約者または内縁関係にある方との収入合算は可能です。ただし、合算できる人数は1名で、①その人の借入申込時の年齢が70歳未満、②申込者本人と融資住宅に同居、③連帯債務者となることができる、のすべての条件を満たす必要があります。収入合算できる金額は、「収入合算者の収入全額」または「申込者本人の収入」のいずれか低い額までです。

Q5 どのような住宅が対象になりますか？

A：新築住宅、中古住宅のどちらも対象になり、新築住宅と中古住宅で融資条件が異なるということはありません。ただし、①申込者本人または親族が居住する(平成17年4月から親族居住用住宅も対象になりました)、②建設費または購入価額が1億円以下、③耐久性等一定の技術基準を満たしている、必要があります。一定の技術基準を満たしているかどうかの物件検査は、お客さまに適合証明機関に申請を行っていただくことになります。

Q6 敷地面積、床面積等で制限はありますか？

A：敷地面積については制限がありません。敷地が借地の場合も利用可能です。床面積については、一戸建て住宅の場合は70㎡以上、共同住宅(マンション等)の場合は30㎡以上です(平成17年4月から床面積の上限280㎡は撤廃されました)。

Q7 保証人や保証料は必要ですか？

A：保証人だけでなく、**保証料も不要**です。銀行等のプロパーローンの場合、連帯保証人の役割を果たすことになる保証会社に、通常は保証料を支払わなければなりません。保証料は一般的には、数十万円かかるのが普通です。「フラット35」の場合、この保証料が不要となり、これが大きなメリットの1つだといえます。

Q8 財形融資を併用することは可能ですか？

A：平成17年4月から、「フラット35」と財形融資を併用することが可能となりました。

Q9 繰上返済を行うことはできますか？

A：融資額全部の繰上返済、一部の繰上返済とも可能です。**繰上返済の手数料は不要**です。これも「フラット35」のメリットの1つです。

※「フラット35」についてのさらに詳しい内容、適合証明機関の問い合わせ窓口等については、住宅金融庫のホームページ(<http://www.jyukou.go.jp/>)を参照してください。