

2020年  
4月

# 【フラット35】制度変更のお知らせ

## 1 総返済負担率<sup>※1</sup>の算定に含める借入金の対象を一部見直します

2020年4月1日以後の借入申込み受付分から総返済負担率の算定方法を下記のとおり見直します。



$$\text{総返済負担率} = \frac{\text{全ての借入れの年間合計返済額}}{\text{年収}} (\%)$$

全ての借入れの  
年間合計返済額<sup>※2</sup>

- ・【フラット35】
- ・貸貸予定または貸貸中の住宅に係る借入金
- ・【フラット35】以外の住宅ローン
- ・自動車ローン、教育ローン、カードローン<sup>※3</sup>等

追加  
変更

- ※1 年収に占める年間合計返済額の割合をいいます。
- ※2 収入合算者の借入れ分を含みます。
- ※3 クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。

追加

## 貸貸予定または貸貸中の住宅に係る借入金の返済額を 年間合計返済額の対象に追加します

総返済負担率の算定について、「貸貸予定または貸貸中の住宅に係る借入金の返済額」を年間合計返済額の対象に含める取扱いとします<sup>※4</sup>。

- ※4 当該借入金が貸貸用のアパート向けのローン（ローンの対象が1棟の共同住宅）である場合は、年間合計返済額の対象には含めません。ローンの対象のアパートが1棟の共同住宅であることについては、対象建物の登記事項証明書等をご提出いただき、お申込みの金融機関において確認させていただきます。

変更

## 売却予定の住宅に係る住宅ローンの取扱いを見直します

返済中の住宅ローンの融資対象となっている現在居住している住宅を売却予定で、その売却予定額により当該住宅ローンを完済できることが確認できる場合に限り、総返済負担率の算定において当該住宅ローンの返済額を年間合計返済額から除くことができるとします<sup>※5</sup>。

- ※5 売却予定額が現在返済中の住宅ローンの残高に満たない場合であっても、住宅ローンの残高と売却予定額との差額を手持金や新規借入金で賄うことが資料等により確認できるときは、総返済負担率の算定において現在返済中の住宅ローンの返済額を年間合計返済額から除くことができます。

### 【確認書類の例】

- 住宅ローンの残債務額 : 残高証明書、返済予定表など
- 住宅売却予定額 : 売買契約書、媒介契約書、買取保証書など
- 手持金・借入金等 : 預金通帳、金融機関が融資を約する書類（借入金額、金利および借入期間が記載されたものに限る。）など

※詳しくは、金融機関にお問い合わせください。

お客様コールセンター

 住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency  
www.flat35.com

0120-0860-35

通話  
無料

土日も営業しています（祝日、年末年始を除く。）。  
営業時間 9:00 ~ 17:00

利用できない場合（国際電話など）は、次の番号におかけください。Tel 048-615-0420（通話料金がかかります。）



- 【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
- 外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて、「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

（2020年2月28日現在）

## 2 資金使途がセカンドハウス※<sup>6</sup>の取得の場合の取扱いを一部見直します

2020年4月1日以後の借入申込み受付分から、セカンドハウスを取得するための【フラット35】※<sup>7</sup>を二重に借り入れることはできない取扱いとします。

なお、資金使途がセカンドハウスの取得の場合は、従来より、機構への届出の有無にかかわらず、【フラット35】※<sup>7</sup>の返済中にセカンドハウスを第三者に賃貸することはできませんのでご注意ください。

**！** 第三者に賃貸した場合は、債務の全額を一括で返済していただくことがあります。



セカンドハウスの二重借入れ



セカンドハウスの第三者賃貸

※<sup>6</sup> 生活の拠点としている現在のお住まいの他に、週末などにご自分でご利用（居住）する住宅

※<sup>7</sup> 機構または旧住宅金融公庫の直接融資を含みます。

## 3 【フラット35】借換融資の借入期間を一部見直します

これまでは以下の②の年数が15年※<sup>8</sup>より短くなる場合は借換融資の対象外でしたが、2020年4月以後の借入申込み受付分から以下のとおりの取扱いとします。

原則として15年※<sup>8</sup>以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数が上限

① 80歳 - 借換融資の申込時の年齢（1年未満切上げ）

② 35年 - 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過年数（1年未満切上げ）

ただし、②の年数が15年※<sup>8</sup>より短くなる場合はその年数を上限として借入期間を設定可能（この場合の下限は1年）※<sup>9</sup>

※<sup>8</sup> 申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年

※<sup>9</sup> 申込時の年齢が満70歳以上の場合は、【フラット35】借換融資をご利用いただけません（親子リレー返済をご利用の場合を除きます。）。

**事例 1** 申込時の年齢が満54歳で、住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間が24年10か月の場合

① 80歳 - 55歳\* = 25年

② 35年 - 25年\* = 10年

借入期間  
1年～10年  
の間で設定可能

**事例 2** 申込時の年齢が満54歳で、住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間が15年10か月の場合

① 80歳 - 55歳\* = 25年

② 35年 - 16年\* = 19年

借入期間  
15年～19年  
の間で設定可能

\*1年未満の場合は切上げ