

中古住宅の購入とリフォームを併せてご検討のお客さまへ!



全宅住宅ローン(株)

【フラット35 (リフォーム一体型)】

※この商品は全宅住宅ローン(株)の社員が直接お借入申込人さまに面談して商品説明を行い、借入申込書等の必要書類を徴求いたします。



中古住宅の購入資金

+

リフォーム工事*の資金



1つの【フラット35】で
お借り入れできます!

※中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事が対象です。

リフォーム工事の内容は限定していませんので、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。

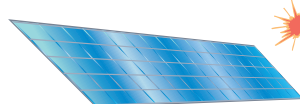


中古住宅購入

+

リフォーム例①

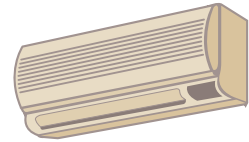
省エネ設備の設置や水回りのリフォーム



太陽光発電パネル



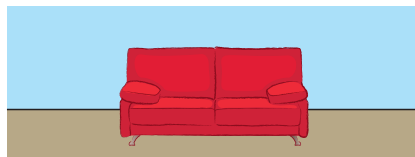
節水型トイレ



省エネ型エアコン

リフォーム例②

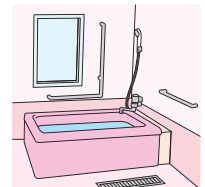
壁・天井クロスの貼り替え



リフォーム例③

【フラット35】Sの
対象とするための
リフォーム

(浴室及び階段への
手すりの設置など)



リフォーム工事

●【フラット35】の技術基準を満たさず、そのままでは【フラット35】を利用できなかった住宅で、リフォーム工事により当該技術基準を満たすときは、【フラット35】をご利用いただけます。

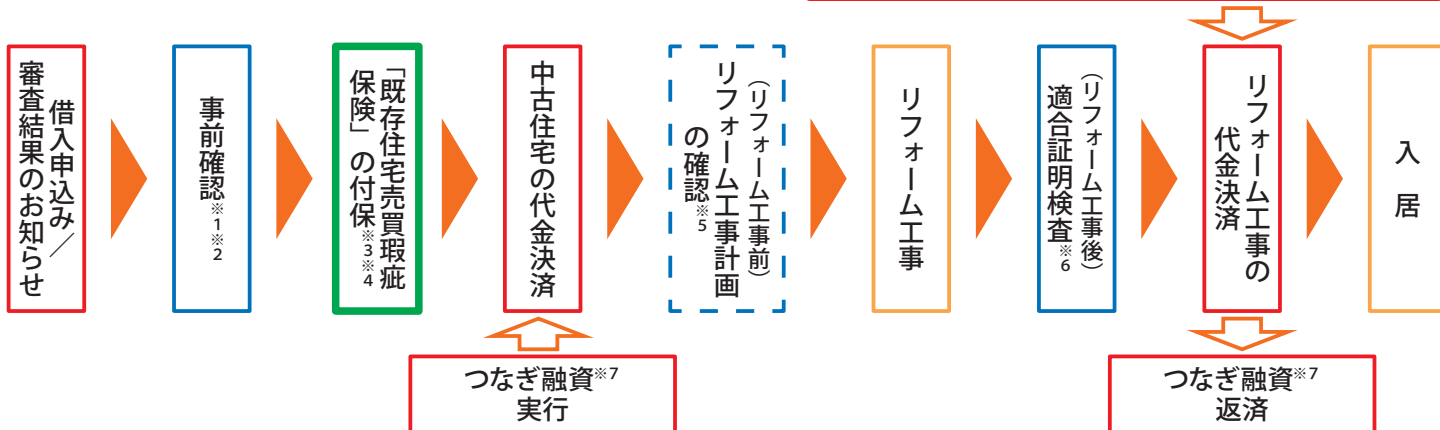
さらに、リフォーム工事により【フラット35】Sの技術基準に適合するときは、【フラット35】Sもご利用いただけます。

※原則、既存住宅売買瑕疵保険の付保が必要です。



一般的な手続の流れ（一戸建て等の場合）

【フラット35（リフォーム一体型）】資金のお受取



全宅住宅ローン(株)での手続

適合証明機関での手続

を示しています。

- ※1 リフォーム工事実施前の中古住宅の現況について、【フラット35】の技術基準の適合状況を適合証明機関が事前に確認します（お客さまご自身のチェックにより省略できる場合があります。）。
- ※2 既存住宅売買瑕疵保険の付保により、劣化状況基準等、確認項目の一部を省略することができます。
- ※3 既存住宅売買瑕疵保険を付保する場合の事前確認、リフォーム工事計画の確認及び適合証明検査は、既存住宅売買瑕疵保険を取り扱っている検査機関に限り実施できます。検査機関については、当社で既存住宅売買瑕疵保険を取り扱っている住宅瑕疵担保責任保険法人をご紹介します。
- ※4 新築時に【フラット35】の物件検査を受けた住宅などは、既存住宅売買瑕疵保険の付保を省略できる場合があります。
- ※5 事前確認で【フラット35】の技術基準に適合しない箇所があった場合は、【フラット35】の技術基準に適合させることのできるリフォーム工事の計画かどうかを、適合証明機関が確認します。
- ※6 リフォーム瑕疵保険を付保するときは、検査項目の一部を省略することができます。
- ※7 【フラット35（リフォーム一体型）】の資金のお受取はリフォーム工事完了後となります。中古住宅の代金決済の際に「つなぎ融資」が必要な場合は、全宅住宅ローン「つなぎ融資」をご利用ください。



「既存住宅売買瑕疵保険」とは…

万が一、引渡しを受けた建物の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合は、その補修費用をまかなうことができる保険です。

保険期間は5年間又は1年間（売主が宅建業者の場合は5年間又は2年間）です。

物件や保険期間によりますが、10万円前後の費用がかかり、費用は申込人（又は事業者）の負担となります。

【フラット35（リフォーム一体型）】の商品概要等

資金使途	中古住宅の購入及び中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事に必要な資金 ※リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。
お借入れの対象となる住宅	「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」が1億円以下の住宅
お借入額	100万円以上8,000万円以下で、「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」以内
お借入金利	・全期間固定金利 ・お借入期間（20年以下・21年以上）、融資率（9割以下・9割超）に応じて、お借入金利が異なります。 ※お申込時ではなく、資金のお受取時の金利が適用されます。 ※融資率とは中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額に対して、【フラット35（リフォーム一体型）】のお借入額の占める割合をいいます。
つなぎ融資	※全宅住宅ローン「つなぎ融資」の商品概要に準じます。
その他	通常のお申込書類に加えて、「長期固定金利型住宅ローン（機構買取型）借入申込みに係る申出書（リフォーム一体型用）」及びリフォーム工事費の金額が確認できる資料（工事請負契約書、注文書・請書等）が必要となります。

（注）その他の条件は通常の【フラット35】と同じです。【フラット35】のご利用条件等については、フラット35サイトをご覧ください。



人と住まいをつなぎます。

全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9

☎ 0120-174-343

URL: <http://www.zentakuloan.co.jp>

【営業時間】月～金 午前9時～午後5時 【定休日】土・日・祝日および年末年始

土・日は電話での相談が可能です

営業部 03-3252-1830

審査全般のお問い合わせ 03-3252-1436

審査部 審査課 03-3252-1437

審査部 契約課 03-3252-1438

つなぎ融資のお問い合わせ 03-3252-8282

全宅住宅ローン【フラット35】ご融資条件

申込人の要件	以下の条件をいずれも満たすことのできる個人のお客さま。 申込時年齢70歳未満で、完済時年齢が満80歳未満の方 安定した収入がある方 日本国籍を有する方または永住許可等を受けている外国人の方										
資金使途	申込人本人または親族（申込人や配偶者の親または子供）が居住される住宅の建築または新築住宅もしくは中古住宅購入のための資金 セカンドハウス：自ら所有し、主としてその居住の用に供している住宅以外の住宅の建設、又は購入するための資金										
お借入額	100万円以上8,000万円以下（1万円単位） 建設費または購入価額（非住宅部分に関するものを除きます。）の90%以内もしくは100%以内（融資率により金利が異なります）										
お借入期間	次のいずれか短い年数とします。 1年単位、15年以上、35年以内180回～420回（申込者が60歳以上の場合は、10年以上） 完済時年齢が80歳となるまでの年数										
返済方法	次のいずれかの方法をお選びいただけます。 ・毎月元利均等返済　・毎月元金均等返済 ご融資金額の40%までボーナス月加算返済もできます。 毎月のお支払いは、お客さま指定の預金口座から自動引き落としさせていただきます。										
融資対象となる住宅	共通	住宅の床面積が一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合：70㎡以上 共同住宅（マンションなど）の場合：30㎡以上（土地面積の条件はありません） 住宅の耐久性などについて住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅 （技術基準に適合していることを証明する適合証明書を検査機関等から取得していただくことが必要です 物件検査料は原則お客さま負担となります。） 借地（定期借地権含む）及び保留地の取り扱いについては事前にご相談ください									
	新築	建設費（建設に付随して取得した土地の購入費も含む）または購入価額が1億円以下（消費税を含む）									
	中古	購入価額が1億円以下（消費税を含む） 借入申込日において築後年数が2年を越えている住宅または既に人が住んだことがある住宅 ただし、建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合（建築確認日が確認できない場合は、新築年月日（表示登記における新築時期）が昭和58年3月31日以前の場合）は、機構の定める耐震評価基準等に適合していることが必要です。									
収入に関する要件	年収に占める、住宅ローンおよびその他の借入金にかかる年間返済額の割合が、次の基準以下であること	<table><thead><tr><th>総返済負担率</th><th>年収</th><th>割合</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>400万円未満の場合</td><td>30%以下</td></tr><tr><td></td><td>400万円以上の場合</td><td>35%以下</td></tr></tbody></table>	総返済負担率	年収	割合		400万円未満の場合	30%以下		400万円以上の場合	35%以下
総返済負担率	年収	割合									
	400万円未満の場合	30%以下									
	400万円以上の場合	35%以下									
保証料・保証人	不要										
諸費用	原則として融資手数料、初回返済金、火災保険料、 融資金の振込手数料等を融資実行金より差引かせていただきます。										
融資実行日	毎月初6営業日目から11日及び14日から末日までの弊社営業日										
担保	住宅ローンの譲受人である住宅金融支援機構が融資の対象である建物およびその敷地に、 第1順位の抵当権を設定させていただきます。										
団体信用生命保険	原則として機構団体信用生命保険へご加入いただけます。三大疾病保障付もございます。										
火災保険	ご返済が終了するまでの間、融資対象住宅に火災保険を付けていただきます。 保険料は、お申込人のご負担となります。										
一部繰上返済	ご返済中に繰上返済を行っても手数料はいただきません。 一部繰上返済については、100万円以上1万円単位からとなります。 詳細に関しましては、当社管理部までご照会ください。 照会先　全宅住宅ローン株式会社　管理部　03-3252-1419										
延滞損害金	年率：14.5%										

全宅住宅ローン【フラット35】の事前審査・本申込のお手続きは当社のホームページをご参照ください。

【担保設定不要】「全宅フラットリフォーム一体型つなぎ融資」商品概要

資金使途	・全宅「フラット35リフォーム一体型」借入申込書の所要資金の内、中古住宅購入資金、リフォーム工事着工金の支払資金
ご利用条件	<p>・「フラット35」のお借入れをご利用いただける方で、次の①②③全てを充足する方がご利用いただけます。</p> <p>①「フラット35リフォーム一体型」本申込後、住宅金融支援機構の買取仮承認済であること。</p> <p>②中古住宅資金支払用の全宅「フラット35リフォーム一体型つなぎ融資」(以下「つなぎ融資」といいます)借入申込時に、中古住宅売買契約書(写)をご提出いただきます。</p> <p>③リフォーム着工金支払用の「つなぎ融資」借入申込時に、検査機関が発行する【事前確認(物件売買時)に関する通知書】等をご提出いただきます。</p> <p>※中古住宅購入資金、リフォーム着工金実行時に必要な書類は購入物件の建設時期等により異なります。 詳しくは弊社までお問い合わせください。</p> <p>(※不動産業、建設業の代表者及びお勤めの方はご利用できない場合があります。)</p>
ご融資形態	・証書貸付(中古住宅取得資金、リフォーム工事着工金の支払い用として、2回まで分割して借入可。)
ご融資金額	<p>・次の①②全てを充足する金額</p> <p>①「フラット35リフォーム一体型」買取仮承認額以内</p> <p>②「つなぎ融資」の実行が複数回にわたって行われる場合は、「つなぎ融資」の合計額が「フラット35リフォーム一体型」買取仮承認額以内(中古住宅購入資金+リフォーム着工金\leq住宅金融支援機構買取仮承認額)</p> <p>(ア)中古住宅取得時 土地・建物登記簿謄本上の所有者が売買契約書の売主となっており、売買によって当該貸付を受けようとする債務者の名義となるか等を確認の上、中古住宅売買契約書において定める売買金額まで。</p> <p>(イ)リフォーム工事請負契約書において、工事進捗に応じた建築代金の支払条件が定めてある場合は、当該契約書の支払い条件割合に応じての建築着工金の「つなぎ融資」実行が可能(限度額は、リフォーム工事請負金額の40%以内)。</p>
ご融資期間	<p>・第1回目の「つなぎ融資」実行日から1年以内。</p> <p>①中古住宅取得資金(「フラット35リフォーム一体型」融資実行時迄)</p> <p>②リフォーム工事着工金(「フラット35リフォーム一体型」融資実行時迄)</p>
融資金利(年率)	<p>・固定金利(年365日割合の日割計算)</p> <p>・融資金利は毎月、見直しを行います。</p> <p>・当月の適用利率は、毎月第一営業日に当社ホームページの「つなぎ融資ご希望の方」欄にてお知らせします。</p>
融資実行日	・お客様のご都合のよい日を指定することができます。(ただし、銀行休業日は除きます。)
返済方法	<p>【元金】・「フラット35リフォーム一体型」融資実行金から差引により一括返済とさせていただきます。</p> <p>【利息】・融資実行日から約定返済期日まで、一括前払いしていただきます。</p> <p>・融資期間を延長する場合は、融資期間延長分を変更手続きまで一括前払いしていただきます。</p>
総支払額例	融資金額1,000万円、返済期間6ヶ月、金利2.90%、融資手数料100,000円(消費税別)、住宅融資保険用手数料26,000円(消費税別) 元金期日一括返済の場合、総支払額10,271,000円(消費税別)
保証人	・必要ありません。
担保設定	・原則担保設定不要です。ただし、融資期間中に融資対象の中古住宅の売却、他の抵当権の設定等を含む一切の処分行為を行うことはできません。(当社が必要と判断した場合、第一順位の抵当権を設定させていただく場合がございます。)
団体信用生命保険	・必要ありません。
融資手数料	<p>・一物件につき 100,000円(消費税別)</p> <p>※融資手数料には、消費税が加算されます。</p> <p>※融資手数料は「つなぎ融資」実行金から差引きとなります。</p>
住宅融資保険・保証用手数料	<p>①「つなぎ融資」の利用にあたり、全宅住宅ローンは独立行政法人住宅金融支援機構を保険者とする住宅融資保険又は保証会社の保証を利用します。</p> <p>②住宅融資保険・保険料相当額について、住宅融資保険・保証用手数料を、お客様にご負担いただきます。</p> <p>③お客様にご負担いただく住宅融資保険・保証用手数料には、消費税が加算されます。</p> <p>④お客様にご負担いただく住宅融資保険・保証用手数料は、「つなぎ融資」実行金から差引きとなります。</p> <p>⑤借入期間を延長する場合は、借入期間の変更契約時まで、新たな住宅融資保険・保証用手数料を当社へお支払いいただきます。</p> <p>⑥住宅融資保険・保証用手数料は、以下の(イ)(ロ)(ハ)の割合となります。</p> <p>(イ)融資期間6ヶ月以下の場合、融資額に対し、0.26%</p> <p>(ロ)延長により、融資期間が当初借入日から6ヶ月超となる場合は、新たに融資額に対し、0.26%</p> <p>(ハ)融資期間が当初から6ヶ月超1年以下の場合、融資額に対し、0.52%</p>
遅延損害金(年率)	・14.5%(年365日割合の日割計算)
その他参考	・お申し込みにあたっては当社所定の審査をさせていただきます。審査の結果によっては、ご希望に添い兼ねる場合もございます。