

ずっと、あんしん。ずっと、いっしょに。

わかりやすい

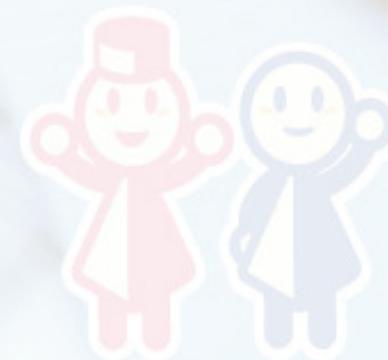
# MSJフラット35商品概要



## ▶ 目次



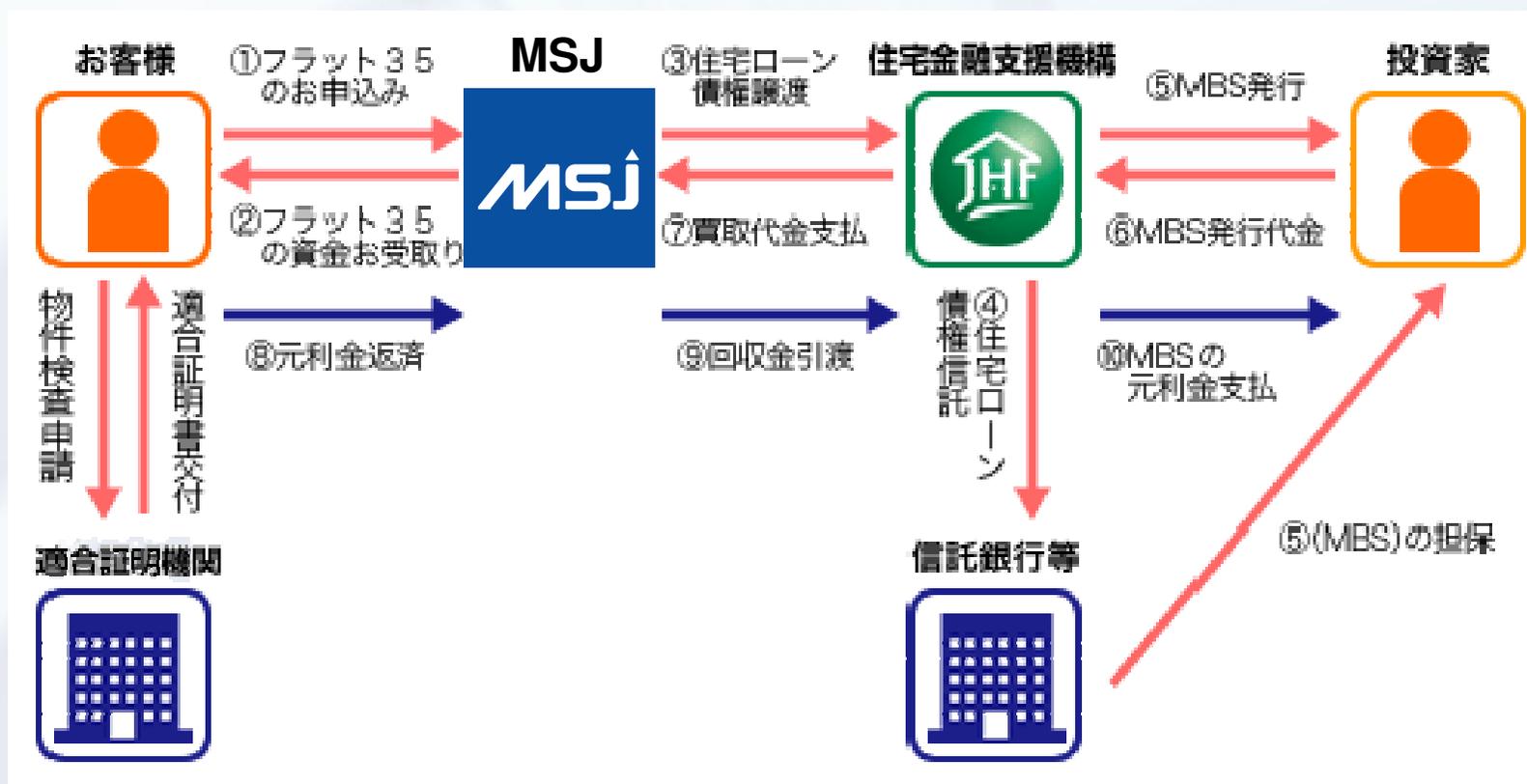
1. MSJフラット35ってどんな住宅ローン？
2. 【フラット35】の特徴は？
3. MSJフラット35の特徴は？
4. いろんな居住形態に対応！
5. 住宅の建設地もいろんなパターンに対応！
6. 住宅の建設費だけじゃない？
7. 土地の購入費は融資の対象になる？
8. 収入審査はどうなっている？
9. 収入合算をうまく使おう！
10. 親子リレー返済をうまく使おう！
11. 転職後の方の申込みは？
12. 自営業者の方の申込みは？
13. 繰上返済の種類は？
14. 返済方法の変更も柔軟にできる！



# 1. MSJフラット35ってどんなローン??



日本モーゲージサービス(株)と住宅金融支援機構が提携して実現した長期固定金利の住宅ローンです。



お客様が住宅ローンの資金をお受け取りになると同時に、住宅ローンをご融資した日本モーゲージサービス(株)はお客様に対する住宅ローン債権を住宅金融支援機構に譲渡します。(住宅金融支援機構は、その債権を信託し、それを担保とした債券を投資家に発行することで、住宅ローンのための資金調達を行います。)

## 2. フラット35の特徴は？



### メリット

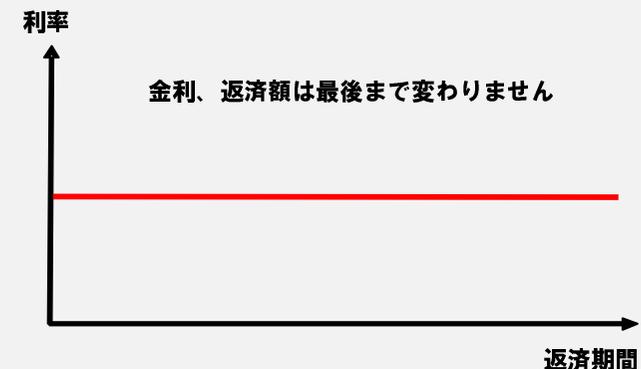
- ・**最長35年、金利変動がないから安心！**
- ・**物件価格の9割までお借入可能(上限8,000万円)！**
- ・**保証料0円、繰上返済手数料0円** (別途、MSJが定める融資手数料は必要です。)
- ・**請負契約書を未締結の場合、見積書による申込も可能！**

### 【ご注意事項】

- ・適用金利は資金お受取り時(=物件の引渡し時)の金利
- ・団体信用生命保険料が別途必要

### <長期固定金利型のポイント>

借入時に毎回の返済額が確定しているため、計画的な返済を行うことができ、安心です。低金利時に借りると、将来にわたり低金利に基づく返済額を確定することができます。一方、高金利時に借りると、将来にわたり高金利に基づく返済額を負担しなければなりません。



### 3. MSJフラット35の特徴は？



| MSJフラット35の特徴 |   |
|--------------|---|
| 金利           | <b>最低金利にて提供</b> (フラット35買取型)<br>※金利は融資実行金利、毎月1日に変更   |
| 融資手数料        | <b>融資金額の2.0%</b>  |
| 審査           | <b>【事前審査】原則1営業日以内にて回答</b> (本人確認連絡後)<br><b>【正式申込】原則10営業日以内にて回答</b><br>※書類の不備等があると審査回答に時間がかかる場合があります。 |
| 金消契約         | <b>【場所】MSJ代理店・取次店等の店舗</b><br><b>【方法】WEBカメラやFOMAなどの通信機器を利用</b>                                       |
| 融資実行         | <b>【融資金振込】原則代理受領</b><br><b>【融資実行日】毎月15日～月末</b> (金融機関休業日の場合は直前営業日)                                   |
| 引落口座         | <b>【返済日】毎月5日</b> (金融機関休業日の場合は翌営業日)<br><b>【返済口座】全国の金融機関の口座より引き落とし</b><br>※一部ご利用いただけない金融機関がございます。     |

※ 基準は今後変更することがございます。

# 4. いろいろな居住形態に対応！



|   | ニーズ                            | 申込方法  |
|---|--------------------------------|---|
| ① | 親が子(又は子が親)の<br>ために取得           | <p><b>親族居住用</b>で申込む</p> <p>※資金お受け取り後に、入居した子(又は親)の住民票の提出が必要です。</p> |
| ② | 週末を過ごすために、<br>もう一軒、取得。         | <p><b>セカンドハウス</b>で申込む</p> <p>(親子リレー返済も利用できます)</p>                 |
| ③ | 夫は東京で単身赴任。妻と<br>子供は関西の新居に住みたい。 | <p><b>自ら居住</b>で申込む</p> <p>※資金お受け取り後に、入居した妻と子供の住民票の提出が必要です。</p>    |
| ④ | 東京の社宅に家族と居住中。<br>将来、関西に住みたい。   | <p><b>セカンドハウス</b>で申込む</p> <p>(親子リレー返済も利用できます)</p>                 |

**お借入の条件(金利、手数料等)は、変わりません。**

## 5. 住宅の建設地もいろいろなパターンに対応！



|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>市街化調整区域内</b><br>の場合   | <p><b><u>市街化調整区域内の土地であっても<br/>ご利用いただけます。</u></b></p> <p>※建築確認申請及びフラット35の物件検査は通常どおり手続きが必要です。</p>   |
| <b>借地</b> の場合            | <p><b><u>普通借地権、定期借地権及び建物譲渡特約付<br/>借地権いずれの場合も、一定の要件を満たせば<br/>ご利用いただけます。</u></b></p>  |
| <b>保留地</b> の場合           | <p><b><u>保留地も機構、MSJと覚書を締結する<br/>ことにより融資対象になります。</u></b></p> <p>※区画整理事業者と機構が覚書を締結している保留地は<br/>フラット35サイトでご確認頂けます。</p>                         |
| <b>買戻権が設定</b><br>されている場合 | <p><b><u>UR(URから宅地等を譲り受けた民間事業者を含む。)又は一部<br/>の地方公共団体等が買戻権を設定している土地は、<br/>ご利用いただけます！</u></b></p> <p>※買戻権者が地方公共団体等の場合、フラット35サイトでご確認いただけます。</p> |

**敷地の面積に制限はありません。**

# 6. 住宅の建設費だけじゃない？



ご融資の対象となる住宅の工事請負金額（消費税を含む）で、具体的には次の工事費です。（契約書等で確認できるものに限りです）。

## 1 建築(本体)工事費

※ 仮設費も含まれます。

※ 据え付け工事を伴う家具(壁面収納など)、カーテン、エアコン、照明器具の費用も、融資対象になります。

## 2 屋外附帯工事費

(造成工事、整地工事、地盤改良工事、杭打工事、植樹・造園工事、外構工事等)

※ いずれも開発工事の有無に関わらず対象となります。

## 3 除却工事費

(敷地内の既存家屋等を解体・除却する工事)

## 4 間接工事費

(設計費、工事監理費、敷地測量費、建築確認手数料、住宅性能評価手数料、工事請負契約印紙代等)

<参考> 融資の対象とならない工事費

- ① 店舗・事務所付き住宅の場合の店舗・事務所部分(これに係る屋外附帯工事費を含む)の工事費
- ② 敷地外の工事費(水道・ガス等の前面道路からの引き込みに伴う道路復旧工事を除く)
- ③ 適合証明手数料

## 7. 土地の購入費は融資の対象になる？



**土地購入費用も融資対象にすることができます！**

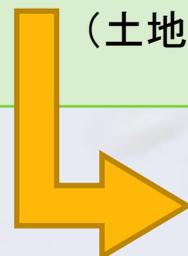
**①土地の購入時期は借入申込日の前々年度の4月1日以降であることが必要です。**

(既に他の金融機関のローン、自己資金等により購入済みの場合であっても、取得時の購入価額の90%が対象となります。)

**②土地の購入費のみに対する融資はできません。**

**③土地の購入費に対する融資は、建設費の融資と同時に行います。**

(土地購入費に対する融資のみ先に行うことはできません)



**MSJフラット35ならつなぎ融資を準備しております。**

# 8. 収入審査はどうなっている？



フラット35、併せ融資等も含めた**すべてのお借入れの年間合計返済額の割合が次の総返済負担率内に収まっていることを確認！**

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| <b>年収</b>    | <b>400万円未満</b> | <b>400万円以上</b> |
| <b>返済負担率</b> | <b>30%以下</b>   | <b>35%以下</b>   |

## ◆収入審査基準の変更による【フラット35】借入可能額の試算

(例) 金利2.751% 35年返済 元利均等返済の場合

|            |              | 年収           | 250万円        | 300万円        | 400万円        | 500万円        | 600万円        | 700万円 |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| <b>変更前</b> | フラット35の借入可能額 | <b>1,403</b> | <b>1,684</b> | <b>2,245</b> | <b>2,807</b> | <b>3,368</b> | <b>3,929</b> |       |
|            |              | 万円           | 万円           | 万円           | 万円           | 万円           | 万円           |       |
| <b>変更後</b> | フラット35の借入可能額 | <b>1,684</b> | <b>2,021</b> | <b>3,143</b> | <b>3,929</b> | <b>4,715</b> | <b>5,501</b> |       |
|            |              | 万円           | 万円           | 万円           | 万円           | 万円           | 万円           |       |

借入可能額がUP！

※1 【フラット35】の融資額は建設費または購入価額の9割(上限8,000万円)までとなります。

2 この試算は、【フラット35】のみのお借入れを前提としたものであり、【フラット35】以外のお借入れがある場合には借入可能額が減額となることがあります。

**◆借入申込時に返済中のローン(自動車ローン等)がある場合でも、資金のお受け取り時までに完済するのであれば、総返済負担率の計算から除外できます！(金消契約時までに完済を証明する資料の提出が必要)**

## 9. 収入合算をうまく使おう



**収入合算者の収入全額を合算することが可能に！**

### <収入合算の要件>

#### 1. 収入合算できる方(9月末までと同じ)

- ① 申込本人の親、子、配偶者など
- ② 人数=1名
- ③ お申込み時の年齢が70歳未満の方
- ④ 申込本人と融資住宅に同居される方
- ⑤ 連帯債務者になることができる方

#### 2. 収入合算できる金額

### **収入合算者の収入全額**

※ただし、収入合算者の収入の5割を超えて合算する場合の返済期間は、収入合算者の年齢により返済期間が短くなる場合があります。



## ◆収入合算額の計算例

A

収入合算者の収入が申込本人の収入より低い場合  
申込本人 (35歳) 500万円 + 妻 (32歳) 90万円  
≒ 590万円

妻のパート収入でも合算可能！

**職業問わず  
収入金額の  
全額合算可能**

B

収入合算者の収入が申込本人の収入より高い場合  
申込本人 (35歳) 400万円 + 妻 (32歳) 500万円  
≒ 900万円

本人の年収を超えても全額合算可能！

**収入合算者の  
収入金額  
合算可能**

父の年金収入も合算可能！

《注意》収入合算者の収入の5割を超えて合算する場合、返済期間が短くなることも！

申込本人 (35歳) 400万円 + 父 (64歳) 300万円

父の合算額が150万円超の場合 (5割超) の返済期間は、80歳 - (64 + 1) = 15年

※父の合算額を150万円以下 (5割以下) にする場合、35年返済が可能

**収入合算者の年齢も  
考慮して算出！**

# 10. 親子リレー返済をうまく使おう！



## <親子リレー返済の後継者の要件>

- ① 申込本人の子またはその配偶者で定期的収入のある方
- ② 借入申込時の年齢が70歳未満の方
- ③ 申込本人と融資住宅に同居される方
- ④ 連帯債務者になることができる方

### ◆申込人が65歳の場合

返済期間が14年（完済時年齢が80歳まで）のため、毎月の返済額が多く、ローン付けが困難  
そこで、同居予定の長男（35歳）を後継者に指定し、親子リレー返済を利用すると・・・

**返済期間が35年となり、収入基準をクリア！もちろん、長男の収入も合算でき、幅広い資金計画の提案が可能に！**

# 11. 転職後の方の申込みは？



## 審査の対象となる収入は？（平成19年度にお申込みの場合）

| 区分                         | 審査対象とする収入                           |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 平成17年以前から<br>継続勤務されている場合   | 平成18年の給与収入                          |
| 平成18年1月～12月に<br>就職・転職された場合 | 平成18年の給与収入のうち、転就職後の収入を12か月分に割り戻した金額 |
| 平成19年1月以降に<br>就職・転職された場合   | 転就職後の収入を12か月分に割り戻した金額               |

※原則的な取扱いを記載しているのですが、収入・所得の詳しい算出方法、確認書類については、「MSJフラット35の手引き」の15ページをご参照ください。

**最近、転就職された方でも、お申込可能！**

## 12. 自営業の方の申込みは？



### 審査の対象となる収入は？（平成19年度にお申込みの場合）

| 区分                       | 審査対象とする収入                               |
|--------------------------|---|
| 平成17年以前から<br>継続営業されている場合 | 平成18年の給与収入                              |
| 平成18年1月～12月に<br>起業された場合  | 平成18年の所得のうち、起業後の所得を<br>12か月分に割り戻した金額    |
| 平成19年1月以降に<br>起業された場合    | 今年度のお申込はできませんので、平成<br>20年4月以降にお申込みください。 |

※原則的な取扱いを記載しているので、所得の詳しい算出方法、確認書類については、MSJにお問い合わせください。

#### ◆法人の経営者の場合

法人の経営者で、法人から給与収入を得ている方の場合は、原則として、その法人から得ている給与収入を審査対象としています。



# 13. 繰上返済の種類は？



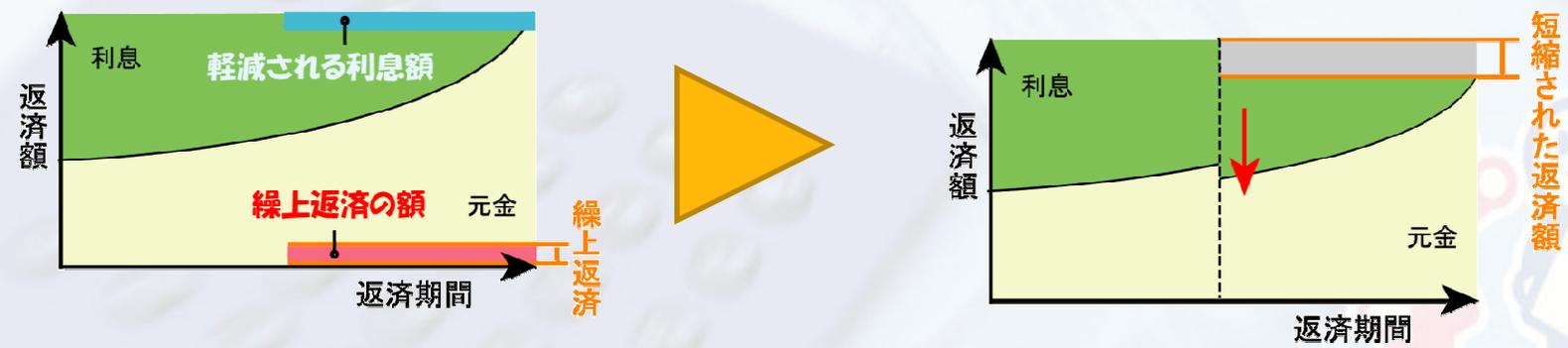
## A 期間短縮型

期間短縮型は繰上返済を行うことで、返済期間の短縮をはかる返済方法です。返済当初は、金利ばかりを支払っているため、繰上返済を行うことにより、その分の元本と同時に利息も減ることになります。



## B 返済額軽減型

返済額軽減型は、返済期間は変わらずに毎月返済額の減額をする方法です。毎月のローンの支払いが負担になる場合は、繰上返済を行うことによって、月々の返済額を減らす効果があります。



※繰上返済できる金額は100万円以上からになります。

# 14. 返済方法の変更も柔軟にできる！



実際に返済をしてみたら、もう2万多く返せそう。変更可能ですか？

**変更可能です。** しかも、変更手数料は、かかりません。

## ◆返済条件変更のシミュレーション

(例)借入額2,400万円、35年(元利均等)、金利3% : 返済開始6ヶ月目に毎月2万円程度返済額の変更

| 【変更前】   |          | 【変更後】   |          |
|---------|----------|---------|----------|
| 毎月の返済額  | 92,364円  | 毎月の返済額  | 110,124円 |
| 残りの返済期間 | 34年6か月   | 残りの返済期間 | 25年11か月  |
| 総支払利息   | 約1,479万円 | 総支払利息   | 約1,080万円 |

毎月返済額を約18,000円増額することにより、返済期間が約9年短縮、総支払額が約400万円おトクに！

# 【補足】MSJフラット35の商品概要



【平成19年10月1日現在】

|                             |   |         |         |         |    |       |       |
|-----------------------------|---|---------|---------|---------|----|-------|-------|
| <p><b>ご利用いただける方</b></p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>●お申込時の年齢が70歳未満の方（親子リレー返済を利用される場合は、70歳以上の方もお申し込みいただけます。）</li> <li>●安定した収入がある方</li> <li>●日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者</li> <li>●年収に占めるすべてのお借入の年間合計返済額（フラット35を含みます。）の割合（＝総返済負担率）が、次の基準を満たしている方</li> </ul> <table border="1" data-bbox="537 459 1294 555"> <tr> <td>年収</td> <td>400万円未満</td> <td>400万円以上</td> </tr> <tr> <td>基準</td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地を共有する場合は、お申し込みご本人の共有持分を1/2以上とすることなどの要件があります。</li> </ul> | 年収      | 400万円未満 | 400万円以上 | 基準 | 30%以下 | 35%以下 |
| 年収                          | 400万円未満   | 400万円以上 |         |         |    |       |       |
| 基準                          | 30%以下   | 35%以下   |         |         |    |       |       |
| <p><b>資金使途</b></p>          | <p>申込ご本人またはご親族がお住まいになるための住宅の建設資金または購入資金※リフォームのための資金や、ローンのお借換えにはご利用いただけません。</p>  |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>お借り入れの対象となる住宅</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●敷地面積の要件はありません。</li> <li>●建設費（建設に付随して取得した土地の購入費も含められます。）または購入価額が1億円以下（消費税を含みます。）</li> <li>●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</li> </ul>   |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>お借入額</b></p>          | <p>100万円以上8,000万円以下（1万円単位）で、建設費または購入価額の90%以内</p>  |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>お借入期間</b></p>         | <p>次のいずれか短い方であること（1年単位）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①15年以上35年以内（お申し込み人（連帯債務者を含みます。）が60歳以上の方の場合は10年以上）</li> <li>②「80歳」－「お申し込み時の年齢（1歳未満切り上げ）」</li> </ol>   |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>お借入金利</b></p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・全期間固定金利</li> <li>・お借入期間（20年まで・21年以上）に応じでお借入金利が変わります。※詳しくはMSJのホームページ（<a href="http://www.m-s-j.jp">http://www.m-s-j.jp</a>）</li> </ul>   |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>ご返済方法</b></p>         | <p>元利均等返済毎月払いまたは元金均等返済毎月払い※6ヶ月ごとのボーナス払い（お借入額の40%以内（1万円単位））も併用できます。</p>  |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>担保</b></p>            | <p>お借り入れの対象となる住宅及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第一順位の抵当権を設定していただきます。</p>  |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>保証人</b></p>           | <p>必要ありません。</p>   |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>団体信用生命保険</b></p>      | <p>原則として機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただけます。（特約料はお客さまのご負担となります。）</p>   |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>融資手数料</b></p>         | <p>融資金額の2.0% ※融資金より差し引き致します。</p>  |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>保証料・繰上返済手数料</b></p>   | <p>必要ありません。</p>   |         |         |         |    |       |       |
| <p><b>火災保険</b></p>          | <p>ご返済を終了するまでの間、お借り入れの対象となる住宅に火災保険を付けていただきます。<br/>         ※火災保険料がお客さまのご負担となります。また、住宅金融支援機構の特約火災保険はご利用いただけません。<br/>         【敷地に抵当権を設定する場合】お借り入れ期間以上の長期一括前払いの火災保険に加入していただきます。<br/>         【敷地に抵当権を設定しない場合】保険期間はお借入期間以上、払込方法は長期一括払いになります。また、火災保険金請求権に、住宅金融支援機構を質権者とする第一順位の質権を設定していただきます。</p>  |         |         |         |    |       |       |