

平成23年9月16日

「家賃返済特約付きフラット35」の取扱いの開始について

< 報道関係各位 >

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽 1-4-10、理事長：宍戸 信哉）では、今般、【フラット35】の借入時に、家賃返済特約を設定する取扱いを開始しましたので、お知らせいたします。

一家賃返済特約とは

住宅ローンの返済が困難となった際に一定の条件に該当する場合は、当機構が返済期間を延長し、月々の返済金額を減額した上で、お客様が融資住宅を住宅借上げ機関（注1）に賃貸し、その賃料収入を住宅ローンの返済に充てる特約です（注2）。

（注1） 住宅借上げ機関については、機構の定める基準に適合する機関とし、2011年9月16日現在、取扱希望の申出があり、当機構が承認した住宅借上げ機関は、1社（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）です。

（注2） この特約の取扱いを実施する金融機関については、2011年9月16日現在、SBIモーゲージ株式会社及び日本住宅ローン株式会社の2社となっています。


住宅借上げ機関及び取扱金融機関については、引続き募集中です。新たに参入があった場合は、当機構のホームページ (http://www.flat35.com/loan/yachin_tokuyaku.html) でお知らせいたします。

※具体的な内容については次頁以降をご覧ください。

【報道関係者の方からのお問合せ先】

経営企画部広報グループ 頼／松木／北村／和田 TEL：03-5800-8019

【お客様からのお問合せ先】

 0570-0860-35

※IP電話などをご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。

TEL：048-615-0420

※電話相談は、土曜日、日曜日も実施します（営業時間：9:00～17:00）。

【住宅金融支援機構ホームページ・家賃返済特約付きフラット35紹介サイト】

http://www.flat35.com/loan/yachin_tokuyaku.html

「家賃返済特約付きフラット35」の取扱いの開始

【フラット35】の借入に際して、家賃返済特約を設定する取扱いを開始しました。

1 概要

(1) 借入時

- ・家賃返済特約※¹を【フラット35】の借入時に設定します。
なお、【フラット35】の条件については、変更ありません。
- ・取扱金融機関※²においてのみ、お申し込みができます。

(2) 返済中

- ・お客様が、返済が困難となった場合には、当機構が現在実施している「返済困難者特例措置」の範囲内で償還期間を延長し、月々の返済金額を減額した上で、お客様が融資住宅を住宅借上げ機関※³に賃貸し、その賃料収入で返済を継続していただきます。
- ・この場合、お客様の住宅借上げ機関に対する賃料請求権に当機構が譲渡担保を設定し、当機構は住宅借上げ機関から賃料を直接受領し、お客様の返済に充当します。

※1 家賃返済特約

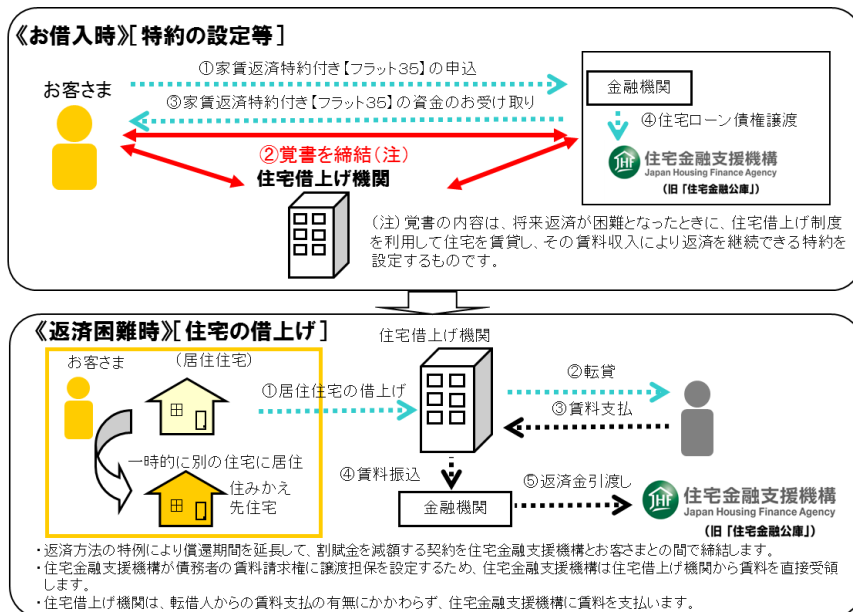
将来、お客様が返済困難となったときに、一定の条件に該当する場合には、当機構が返済方法変更の特例により返済期間を延長し、月々の返済金額を減額した上で、お客様が融資住宅を住宅借上げ機関に賃貸し、その賃料収入を住宅ローンの返済に充てる特約です。

※2 取扱金融機関

この特約の取扱いを実施する金融機関については、2011年9月16日現在、SBIモーゲージ株式会社及び日本住宅ローン株式会社の2社となっています。

※3 住宅借上げ機関

住宅借上げ機関空き家保証付きの借上げ・転貸事業について、公的機関による保証を受けるか、それと同等に当該事業を安定的に実施できる財政基盤を有していることなど、当機構の定める基準に適合する必要があります。なお、当機構が現在も住宅借上げ機関を公募しています。2011年9月16日現在、取扱希望の申出があり、当機構が承認した住宅借上げ機関は、1社（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）です。



2 家賃返済特約の特徴

- ・借入時から、将来返済が困難となったときに住宅を借り上げる機関が決まっています。なお、特約を設定しなくても返済が困難となったときに住宅を第三者に賃貸し、その賃料で返済することは可能です。
- ・住宅借上げ機関は、転借人からの賃料支払の有無にかかわらず、当機構に賃料を支払います。このため、住宅借上げ機関が住宅を借り上げている間は、お客様の返済が原則として継続します。

(参考) 返済困窮者特例措置の要件

平成 23 年 9 月 16 日現在における返済困窮者特例措置の要件は次のとおり。

- a 最近の不況による倒産などの勤務先等の事情により返済が困難になり、
- b 以下のいずれかの基準を満たす方で、
 - ・収入倍率（年収／住宅金融支援機構への年間総返済額）が 4 倍以下
 - ・収入月額が世帯人員×64,000円以下
 - ・住宅ローン（住宅金融支援機構に加え、民間等の住宅ローンを含む。）の年間総返済額の年収に対する割合（返済負担率）が、年収に応じて一定の率を超え、収入減少割合が20%以上
- c 返済方法の変更で、今後の返済を継続できる方