

# MSJ 家賃返済特約付き〈フラット 35〉

将来返済が困難となったときに一定の条件に該当する場合、返済方法変更の特例により償還期間を延長して、割賦金を減額した上で、移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施するマイホーム借上げ制度を利用して住宅を賃貸し、その賃料を機構が直接受領することで、お客様の返済に充てるといった内容の特約(家賃返済特約)をMSJ〈フラット35〉のお借入れ時に設定するものです。

## 家賃返済特約の特徴

- 借入時から、将来返済が困難になったときに住宅を借り上げる機関が決まっています。
- 住宅借上げ期間は、転借人からの賃料支払の有無にかかわらず、住宅金融支援機構に賃料を支払います。このため、JTI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続きます。

## 家賃返済特約の注意点

特約を設定するにあたっては、住宅金融支援機構、MSJ及びJTIとの間で覚書を締結する必要があります。また、特約の設定に関しては、別途注意事項があります。

## 手続き

MSJ〈フラット35〉借入申込書と同時に申請書を提出して下さい。審査方法は、通常のMSJ〈フラット35〉と同じです。MSJフラット金銭消費貸借契約書締結時に覚書を締結することになります。

## 平成 29 年 7 月実行金利 (年率)

### 【フラット 35】

返済期間 20年まで **1.03%** 実質年率 1.244%<sup>※1</sup>

返済期間 21年以上 **1.09%** 実質年率 1.209%<sup>※2</sup>

### 【MAX】

MSJ家賃返済特約付フラット35【MAX】は住宅購入価格の最大100%のご融資が可能です。

### 【フラット 35】

返済期間 20年まで **1.47%** 実質年率 1.684%<sup>※1</sup>

返済期間 21年以上 **1.53%** 実質年率 1.648%<sup>※2</sup>

### 【フラット 35】S<sup>※5・※6</sup>

家賃返済特約付【フラット35】も、Sの適用があり、当初金利引下げが受けられます。<sup>※5・※6</sup>

返済期間 20年まで **0.73%** 実質年率 1.021%<sup>※3</sup>

返済期間 21年以上 **0.79%** 実質年率 1.068%<sup>※4</sup>

### 【フラット 35】S<sup>※5・※6</sup>

家賃返済特約付【フラット35】も、Sの適用があり、当初金利引下げが受けられます。<sup>※5・※6</sup>

返済期間 20年まで **1.17%** 実質年率 1.463%<sup>※3</sup>

返済期間 21年以上 **1.23%** 実質年率 1.509%<sup>※4</sup>

※1 お借入期間20年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、団体信用生命保険料別の、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。

※2 お借入期間35年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、団体信用生命保険料別の、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。

※3 お借入期間20年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、【フラット35】S-Aプラン(当初10年間年▲0.3%金利引下げ)、団体信用生命保険料別の、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。

※4 お借入期間35年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、【フラット35】S-Aプラン(当初10年間年▲0.3%金利引下げ)、団体信用生命保険料別の、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。

※5 【フラット35】S(金利引下げ幅年▲0.3%)については予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は受付を終了します。受付終了日は、フラット35以外でお知らせされます。

※6 【フラット35】Sをご利用頂くには条件がございます。詳細はフラット35サイトでご確認ください。

MSJ Mortgage Service Japan Limited.  
**日本モーゲージサービス株式会社**

貸金業登録番号：関東財務局長(3)第01464号

日本貸金業協会会員 第005752号

〒105-0003東京都港区西新橋3-7-1 ランディック第2新橋ビル

TEL:03-5408-8160(代表) FAX:03-5408-8218

http://www.m-s-j.jp

©2017 日本モーゲージサービス株式会社

M170630-007(62) 広告有効期限 | 平成 29 年 7 月 31 日

ご紹介元

返済等でお悩みの方は

 日本貸金業協会

貸金業相談・紛争解決センター

TEL: 0570-051-051

受付時間: 月～金 9:00～17:30 (祝日・12月29日より1月4日までを除く)

## 商品概要

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 国籍/日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方</li> <li>■ 収入/安定した収入がある方</li> </ul>
資金用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ お申込本人がお住まいになるための新築住宅建設資金、または新築・中古住宅購入資金(付随して取得した土地の購入費も含む)。親族居住型・セカンドハウスの取扱いも可</li> </ul>
融資対象となる住宅・土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建設費(造園・外構・解体の各工事費・消費税、および建設に付随して取得した土地の購入費も含む)、または購入価格が1億円以下(消費税込)</li> <li>■ 住宅の床面積 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 一戸建て住宅の場合:70㎡以上</li> <li>● 共同住宅(マンションなど)の場合:専有面積が30㎡以上</li> </ul> </li> <li>■ 住宅の耐久性などについて独立行政法人住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅で、検査機関による検査を受けたもの [ご注意ください] <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 建物竣工時点で抵当権設定できない区画整理地は融資対象外です</li> <li>◆ 保留地については別途お問い合わせください</li> <li>◆ 仮換地を融資対象とする場合は、その従前地に独立行政法人住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権の設定が必要です</li> <li>◆ 買戻特約付き物件は買戻権者により対象とならないものがあります</li> <li>◆ 借地権取得費の権利金・保証金・敷金・前払賃料は条件により融資対象とすることができる場合があります</li> </ul> </li> <li>■ 対象住宅がMSJ適合住宅証明証の発行を受け、かつ、家賃返済適用時に以下のMSJ適合住宅の基準を満たしていること <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新築住宅(戸建・マンション) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国の定める認定長期優良住宅</li> <li>・ ハウスジーン住宅履歴に登録していること</li> <li>・ ハウスジーン建築進捗履歴システムを利用すること</li> <li>・ ハウスジーン瑕疵保険期間終了時より5年毎に定期点検を実施し、点検結果に基づき補修を実施した上で、瑕疵保険を付保し、履歴管理すること</li> <li>・ MSJの登録事業者が施工した住宅であること</li> </ul> </li> <li>● 中古住宅(戸建) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築後5年以上であること</li> <li>・ 認定にあたり耐震性が基準値1以上になる補修を行っていること</li> <li>・ 期間5年のハウスジーンリフォームかし保険(リフォームワイド)を付保していること</li> <li>・ ハウスジーン住宅履歴に登録していること</li> <li>・ 5年毎に定期点検を実施し、点検結果に基づき補修を実施した上で、瑕疵保険を付保し、履歴管理を行うこと</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
融資金額	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格の90%以内([MAX]の場合は、100%以内となります)。
借入期間	次のいずれか短い方であること(1年単位) ① 15年以上35年以内(返済回数:179回~420回)(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 ② 「80歳」-「お申し込み時の年齢(1歳未満切り上げ)」
返済方法	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。
金利	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全期間固定金利</li> <li>● 融資期間(20年以内、21年以上)、融資率(90%以下又は90%超)に応じて金利が異なります。</li> <li>● 金利は毎月見直しされ、当社ホームページにてお知らせします。なお、融資実行時の金利が適用されます。</li> </ul>
担保	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 融資対象となる住宅およびその敷地に、独立行政法人住宅支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定</li> <li>■ 建物所有者が一般社団法人移住・住みかえ支援機構に対して有する借上げ賃料請求債権に、独立行政法人住宅金融支援機構を権利者とする譲渡担保を設定(設定費用はいずれもお客様のご負担となります)</li> </ul>
遅延損害金	年率14.50%
保証人・保証料・保険会社	不要
団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 機構団体信用生命保険制度に加入が可能(お申込本人または連帯債務者のうち、どちらかのみ加入が可能。夫婦連生の場合は2名の加入が可能。団体特約料は年払いで別途必要)</li> <li>■ 融資実行後の中途加入、保障内容変更、加入者変更等は不可</li> <li>■ 中途脱退は可能(再加入は不可)</li> <li>■ 親子リレー返済の場合、申込本人(親)または連帯債務者(子)のどちらかが加入可能。親が加入する場合は、満80歳の誕生日が属する月の末で脱退となります。その際、子が加入することは可能です(ただし、審査結果によっては加入できない場合があります)</li> </ul>
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 融資対象となる住宅に火災保険を付保(返済期間中は火災保険に継続して加入すること。保険金額は原則、建物の再調達価格)</li> <li>■ 賃貸借など敷地に抵当権設定登記ができない場合は、その火災保険金請求権に独立行政法人住宅金融支援機構を質権設定者とする第1順位の質権を設定(その場合、保険満期日は最終返済日以降の日。保険料は一括払い)</li> </ul>
適合検査	住宅金融支援機構の定めた技術基準に適合する証明書の取得が必要です。
融資手数料・その他手数料	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 融資金より差し引きにて領収させていただきます。</li> <li>● 融資金額の1.945%(税別) ※最低手数料150,000円(税別)</li> <li>● その他、覚書締結時手数料として、5,000円(税別)がかかります。</li> </ul>
繰上返済	100万円以上から繰上返済可能(期間短縮型、割賦金軽減型を問わず)。手数料は、一部繰上返済および全額繰上返済とも無料。繰上返済のお申し込みは所定の書面によるものとします。
条件変更	独立行政法人住宅金融支援機構が承認した場合、以下の返済方法の変更が可能。変更手数料は無料。 ① ボーナス返済月の変更または取り止め ② 毎月返済分とボーナス返済分の金額内訳変更 ③ 元利均等返済または元金均等返済への変更 ④ 一部繰上返済を伴わない返済期間の短縮
その他	審査の結果によっては、ローン利用のご希望にそえない場合もございますので、予めご了承ください。

家賃返済特約を設定する場合の費用 ● 借上げ前の賃料査定時: 5,000円(税別) ● 借上げ申請時の事務手数料: 17,000円(税別)