「家賃返済特約付き【フラット３５】に関する覚書」に関する制度・リスク説明

私（家賃返済特約付き【フラット３５】の債務者。連帯債務の場合は、特に断りのない限り債務者全員をいい、かつ、抵当権設定者を含みます。）は、「家賃返済特約付き【フラット３５】に関する覚書」（以下「覚書」といいます。）を差し入れるにあたり、家賃返済特約付き【フラット３５】の申込金融機関のハウジングライフ（住生活）プランナーから、家賃返済特約付き【フラット３５】に関する次のⅠ及びⅡの事項の説明を受け、その内容を承知し、本紙末尾に署名捺印いたしました。

なお、Ⅰは独立行政法人住宅金融支援機構の制度に関する事項、Ⅱは移住・住みかえ支援機構の制度に関する事項であることを承知し、Ⅰについては住宅金融支援機構が責任を負い、Ⅱについては移住・住みかえ支援機構が責任を負うものと理解いたしました。

Ⅰ　制度内容について＜住宅金融支援機構が実施する内容の説明＞

１～17 は、住宅金融支援機構が実施する「家賃返済特約付き【フラット３５】」の制度内容、留意点等についての説明です。
なお、本内容については、移住・住みかえ支援機構が責任を負うものではありません。

□１　家賃返済特約付き【フラット３５】とは、覚書により次の特約を【フラット３５】の借入時に設定する制度です。

【フラット３５】の返済が困難となったとき又は困難となる懸念があり、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「住宅機構」といいます。）が実施する返済特例（住宅機構が定める条件に該当した場合において住宅機構が定める返済方法の変更をいい、詳しくは９及び 10 を参照。以下同じ。）により返済方法を変更するとともに、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下「ＪＴＩ」といいます。）が実施するマイホーム借上げ制度を利用して融資住宅をＪＴＩに賃貸し、その賃料収入により以後の【フラット３５】の返済を継続できる特約（以下「家賃返済特約」といいます。）

□２　家賃返済特約は、今回借り入れる資金で取得する住宅（以下「対象住宅」といいます。）を将来、一時的に賃貸し、その賃料を住宅ローンの返済に充当するというものです。対象住宅に住み続けたままでは、家賃返済特約に基づく返済（以下「家賃返済」といいます。）を利用することはできません。

□３　家賃返済が適用されるのは、覚書の規定にしたがってＪＴＩが対象住宅を借り上げる場合に限られます。他の賃借人が対象住宅を借り上げる場合や、覚書の規定によらずにＪＴＩが借り上げる場合は、家賃返済は適用されません。

□４　家賃返済が適用されるためには、次の条件を全て満たす必要があります。なお、これらの条件は平成 23 年７月７日現在のものであり、家賃返済適用時において変更される可能性があります。

(1) 家賃返済を希望する時点の返済特例の適用を受けるための条件を満たすこと（この条件は、家賃返済を２回目以降適用する場合は不要とします。）。⇒詳しくは５から 10 までを参照
(2) ＪＴＩが保証する最低保証賃料が、返済特例による返済方法の変更後の毎月の返済額よりも大きいこと。⇒詳しくは５から 10 までを参照
(3) ボーナス併用償還を利用している場合は、家賃返済適用時にボーナス併用償還を取り止め、毎月払いによる償還のみとすること。
(4) 元金均等返済を利用している場合は、家賃返済適用時に元利均等返済に変更すること。
(5) 家賃返済の適用時に延滞及び期限の利益喪失事由が発生していないこと。⇒詳しくは 11 を参照
(6) 債務者がＪＴＩに対して有する借上賃料債権に住宅機構が譲渡担保を設定し、ＪＴＩからの借上賃料を住宅機構が返済金として直接受領する旨の契約をすること。⇒詳しくは 12 を参照
(7) ＪＴＩが定める借上げ基準を満たし、転借人が決まり次第ＪＴＩが住宅を借り上げること。
⇒詳しくは 20 及び 21 を参照
(8) 住宅機構及び住宅機構が業務を委託している金融機関（以下「受託金融機関」といいます。）において、債権保全の観点から適用を認めるべきではないと判断する特段の事情がないこと。

□５　債務者は、【フラット３５】の返済中に返済困難となったとき又は返済困難となる懸念があり、

家賃返済を希望する場合は、住宅機構の受託金融機関に所定の方法で申請を行います。

□６　住宅機構は、５の申請があった場合は、ＪＴＩに賃料査定を依頼し、ＪＴＩが通知する想定最低保証賃料を含む査定賃料に基づき、返済特例を適用して毎月の返済額を減額することにより最低保証賃料で返済継続が可能かなど、返済特例による返済方法の変更の可否等について審査し、その結果を債務者に通知します。なお、ＪＴＩが行う賃料査定の費用については、債務者が負担することとなりますので、ご注意ください。

（注）審査の対象となる毎月の返済額については、次の事項にご注意ください。

①【フラット３５】Ｓ、段階金利又は返済特例で据置期間を設定したことにより返済開始後に返済額が増額する場合は、増額後の返済額でも返済継続が可能か審査します。

②ボーナス返済を利用している場合は、ボーナス返済利用なしに変更した後の返済額となります。

③元金均等返済を利用している場合は、元利均等返済に変更した後の返済額となります。

□７　債務者は、６の審査の結果、住宅機構が家賃返済の適用を認めた場合に限り、ＪＴＩにマイホーム借上げを申請することができます。住宅機構が家賃返済を適用すべきでないと判断した場合は、家賃返済による【フラット３５】の返済継続はできません。

□８　返済特例は、債務者が家賃返済の適用を申請した時点で住宅機構が行っている返済特例の内容によります。

その時点で実施している返済特例については、住宅機構ホームページ（http://www.flat35.com/user/index.html）等で確認することができます。なお、家賃返済を希望する時点で住宅機構が返済特例を実施していない場合には、家賃返済は適用されません。

【９及び10は、令和４年10月現在において住宅機構が実施している返済特例の内容です。】

□９　返済特例の内容は、以下のとおりです。

⑴　10の⑴から⑶までの条件を満たす場合

・上限期間を超える返済期間の延長（最長15年）

⑵　10の⑴から⑷までの条件を満たす場合

・上限期間を超える返済期間の延長（最長15年）

・据置期間設定（最長３年）

□10　住宅機構が実施する返済特例には、次の⑴から⑶（９の⑵を適用する場合は⑴から⑷）までの条件があります。なお、家賃返済を適用する場合は、⑶の条件については満たしているとみなします。

⑴　離職、障害、疾病等のやむを得ない事情により返済が困難となったこと。

⑵　以下の収入基準のいずれかを満たすこと。

ア　収入倍率（年収／住宅機構への年間総返済額）が４倍以下

イ　収入月額が（世帯人員×64,000円）以下

ウ　住宅ローン（住宅機構に加え、民間等の住宅ローンを含みます。）の年間総返済額の年収に対する割合が、年収に応じて下表の割合（返済負担率）を超え、収入減少割合が20%以上

※収入減少割合は、原則として次の式により計算します。

（前々年の収入額－前年の収入額）／前々年の収入額×100（%）

年収	300万円未満	300万円以上 400万円未満	400万円以上 700万円未満	700万円以上
返済負担率	30%	35%	40%	45%

⑶　特例措置の適用により、今後の返済を継続できること。

⑷　失業していること又は収入減少割合が20%以上であること。

□11　債務者がＪＴＩにマイホーム借上げ申請を行い、ＪＴＩが建物診断を実施した上でマイホーム借上げ申請を受理した場合は、住宅機構が承認した返済特例に基づき、債務者が受託金融機関と借入時に締結した金銭消費貸借契約（以下「原契約」といいます。）の変更契約（以下「変更契約」といいます。）を締結します（ただし、家賃返済を２回目以降適用する場合は、変更契約の締結が

不要となる場合があります。)。

変更契約を締結後、住宅機構が承認した返済特例に基づいた返済が開始されますが、ＪＴＩはマイホーム借上げ申請を受理してから転借人を募集するので、債務者は、転借人が決定するまではＪＴＩからの賃料支払がない状態で返済を継続する必要があり、原契約第３条に定める期限の利益喪失事由が発生した場合は、債務者は期限の利益を失い、直ちに【フラット３５】の債務の全額を一括で返済することになります。⇒詳しくは 23 を参照

□12　家賃返済が適用された場合には、住宅機構はＪＴＩが債務者に支払うべき借上賃料に担保権（譲渡担保）を設定することになっていますので、ＪＴＩが債務者に支払うべき借上賃料は住宅機構の受託金融機関に直接支払われます。

なお、譲渡担保設定に要する費用は債務者の負担となります。

□13　返済特例を適用すると、毎月返済額は減額されますが、総返済額は増額します。

□14　ＪＴＩから賃料が支払われ、ＪＴＩの定める最低保証賃料が毎月の返済額を上回り、かつ、家賃返済が継続している間は、延滞が生じることがありませんので、延滞を理由として期限の利益を喪失させ、抵当権を実行することはありませんが、それ以外に原契約第３条に定める期限の利益の喪失事由（債務者の破産等）が発生した場合は、住宅機構が期限の利益を喪失させ、抵当権実行等を行うことがあります。

□15　次のいずれかの場合には、家賃返済が行われている場合であっても、家賃返済は終了します。

(1) ＪＴＩと債務者との間の住宅借上契約の解約事由又は終了事由が生じた場合

(2) ＪＴＩの最低保証賃料が下落した結果、住宅機構が家賃返済を継続させることが相当でないと判断した場合

(3) 覚書が解除された場合⇒詳しくは 16 を参照

□16　次のいずれかの場合には、覚書は解除されます。

(1) 覚書を締結後、対象住宅について、移住・住みかえ支援適合住宅証明書の発行を受けることができないとき

(2) 覚書を締結後、移住・住みかえ支援適合住宅証明書の発行を受けた対象住宅について、移住・住みかえ支援適合住宅に適合しないことが判明したとき

(3) 債務者の住宅機構に対する債務が完済等により消滅したとき

(4) 債務者に期限の利益喪失事由が発生したとき

(5) 住宅機構を解散させる法令が施行されたことにより住宅機構が解散した場合等、住宅機構の行う証券化支援事業の運営が著しく困難となったとき

(6) ＪＴＩが住宅機構の定める住宅借上げ機関としての基準に該当せず、住宅機構とＪＴＩとの覚書が解除されたとき

□17　借入申込者は、本覚書との関係において必要が生じた場合は、住宅機構が借入申込者に関する個人情報、本件住宅ローンの条件、その他住宅機構が必要と認める情報をＪＴＩに開示することをあらかじめ同意します。

Ⅱ　マイホーム借上げ制度について<ＪＴＩが実施する内容の説明>

18～28 は、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の内容、留意点等についての説明です。

なお、本内容については、住宅機構及び住宅機構の受託金融機関が責任を負うものではありません。

□18　ＪＴＩはマイホーム借上げ制度を運営する非営利法人です。マイホーム借上げ制度は、主に 50 歳以上のシニア層からマイホームを一生涯借り上げ、子育て層などに転貸して運用し、万が一空き家・空き室になっても一定の家賃を保証するというもので、ＪＴＩの家賃債務には、財団法人高齢者住宅財団に拠出された国の基金を通じて債務保証がなされています。

□19　家賃返済特約は、ＪＴＩの定める要件を満たす長寿命住宅について、上記マイホーム借上げ制度の年齢制限を撤廃することによって、住宅ローンの返済に同制度に基づいて支払われる安定的な家賃を一定の条件に該当する場合に充当することができるようにする特約です。この結果、覚書の規定で特に定めている場合を除いて、借上げに関する事項にはＪＴＩが別途定めるマイホーム借上げ約款が適用されます。

□20　ＪＴＩがマイホーム借上げ制度に基づき住宅を借り上げるには、次の条件を満たす必要があります。

(1) 覚書締結後、速やかに（本件住宅ローン借入時）に、対象住宅が移住・住みかえ支援適合住宅証明書の発行を受け、かつ、家賃返済適用時に次表の移住・住みかえ支援適合住宅の基準を満たしていること。

	構造要件	維持管理要件	事業者要件
新築(※) ・戸建て ・ﾏﾝｼｮﾝ	次の①から③までのいずれかに該当していること。 ①　国の定める認定長期優良住宅 ②　住宅性能評価（設計審査・建築審査）において、耐震等級２，劣化対策等級３，維持管理対策等級３を取得していること。 ③　①又は②に相当すると JTI が認めるもの。	次の①及び②の両方に該当していること。 ①住宅事業者や瑕疵担保保証事業者等により住宅履歴が管理されているか、JTI に住宅履歴を登録していること。 ②瑕疵保証期間満了時より５年ごとに定期点検を受検し、点検結果を履歴管理すること。	JTI の協賛社員・協賛事業者が施工した住宅であること。 マンションは１棟単位で認定。
中古(※) ・戸建て のみ	次の①から③までのすべてに該当していること。 ①築後５年以上であること。 ②認定にあたり耐震性が基準値１以上となる補修を行っていること。 ③期間５年の瑕疵担保保険を付保していること。	次の①及び②の両方に該当していること。 ①住宅事業者や瑕疵担保保証事業者等により住宅履歴が管理されているか、JTI に住宅履歴を登録していること。 ②５年ごとに定期点検を受検し、点検結果に基づいて必要な修繕を行ったうえで、履歴管理を行うこと。	

（※）新築・中古の区分は覚書を締結したときの状態で判断します。

(2) 賃貸の用に供するために障害となる事由がないこと。

(3) 家賃返済適用時に対象住宅及びその敷地（債務者又は抵当権設定者が敷地を所有する場合に限る。）に住宅機構以外の第三者の権利が設定されていないこと。

(4) 対象住宅に係る固定資産税・都市計画税その他の不動産関連諸税の滞納がないこと。

(5) 債務者について、差押え、競売、破産、民事再生、あるいは、裁判上・裁判外を問わずこれらに類する事由が生じていないこと。

(6) 債務者の本件住宅ローン以外の第三者に対する債務に関して、期限の利益喪失事由が発生していないこと。

(7) 対象住宅の敷地の権利が借地権（借地借家法（平成３年法律第 90 号）第２条第１号の規定による借地権をいう。以下同じ。）の場合には、当該借地権の存続期間が住宅機構の償還期間（返済条件を変更した場合には変更後の償還期間をいう。）以上であること。

(8) (1)から(7)までの条件は平成 23 年７月７日現在のものであり、家賃返済適用時において変更される可能性があります。

□21　覚書を締結するに当たり、マイホーム借上げ制度の注意すべき点は次のとおりですが、詳細についてはマイホーム借上げ制度利用時にあらためて確認してください。

(1) 日本に住宅を有する方であれば利用者の国籍は問いませんが、海外在住の場合は日本国籍を有

する方に限ります。

※住宅機構の【フラット３５】を利用するためには、日本国籍の方、永住許可を受けている方又は特別永住者の方のいずれかに該当する必要がありますので、ご注意ください。

(2) 借上げの期間は原則として、終身（債務者が死亡するまで）です。ただし、債務者側からの解約は自由です。いずれの場合も、借上げは解約の申込時点で有効な転貸借契約の期限（最長３年）に終了します。

(3) 対象住宅が災害による毀損や経年劣化などのために転借人に賃貸することが難しくなった場合には、借上げは終了します。（対象住宅にかかる固定資産税その他の不動産関連諸税や地代の滞納等、その他にも終了事由がありますので、マイホーム借上げ制度利用時に再度ご確認ください。）

(4) ＪＴＩは借り上げた住宅を主として子育て世代に転貸し、転借人の家賃から空き家・空き室のための積立金（10%）と管理費（５%）を控除して債務者（住宅機構が賃料に譲渡担保を設定した場合は住宅機構）に支払います。なお、転借人から敷金・礼金は取りません。

(5) 家賃保証から生ずるＪＴＩの負担は、空き家・空き室積立金の中で補てんできるよう、統計的な裏付けにより運営されていますが、万が一の場合には財団法人高齢者住宅財団の基金（平成23年３月現在で約５億円）から債務保証を受けられます。

(6) 借上げは最初の転借人が入居した時点から始まります。借上げが始まれば、その後に空き家・空き室になってもＪＴＩから保証家賃が支払われます。

(7) ＪＴＩが行う転貸は、期間の終了時に借り手に更新権がなく必ず明け渡さねばならない定期借家契約という制度を利用し、期間は原則として３年とします。この結果、定期借家契約の期間満了時（最長３年）には借上げを解約して明け渡しを求め、自宅に戻ることが可能となります。ただし、この場合は家賃収入によらずに住宅ローンを返済する必要があることにご注意ください。

(8) 借上げにあたっては賃貸の用に供する物件として適切かどうかについて建物診断を行い、劣化が激しいものについては、20の(1)の基準を満たすために補強や最小限の補修が必要となります。

なお、それ以上に貸しやすくするためのリフォームを行うかは債務者の任意となります。また、当初の借上げにあたっては、ハウスクリーニング費用が別途かかります。

(9) 転借人はＪＴＩの承認を得て躯体に影響を及ぼさない部分のリフォームを行うことができます。

(10) 賃貸管理はＪＴＩから委託を受けた業者が行うので、債務者が自ら転借人と交渉することはありません。

(11) 固定資産税等の公租公課及び日常的な使用の範囲を超える対象住宅の補修等の費用は債務者の負担となります。

□22　ＪＴＩは、債務者から借上げの申請を受けた場合は、建物診断を実施した上で、借上げ可能と判断した場合には即時に転借人の募集を行います。募集を行う際の賃料は、地域により差がありますが、目安として周辺相場の80%～90%となります。

□23　ＪＴＩからの家賃の支払いは最初の転借人が入居した時点から始まりますので、転借人が決まらない間は家賃による返済ができず、債務者自身による返済が必要となりますので、延滞しないようにご注意ください。

なお、借上げの申請を受けてから転借人が決定するまでには少なくとも２か月、物件の場所や状況、募集時期等によっては３～４か月程度かかる場合もあります。

□24　ＪＴＩは転借人募集開始後、転借人と借上げ賃料が決定次第、債務者及び住宅機構に借上げ賃料額、賃料査定額及び最低保証賃料の額を通知します。返済条件変更後の新しい返済額はＪＴＩの最低保証賃料額以下となることが必要であり、返済条件変更後の新しい返済額が最低保証賃料を上回る場合には家賃返済は適用できません。

なお、ＪＴＩの最低保証賃料の上限額は127,500円となりますのでご注意ください（平成23年３月現在）。

□25　転借契約は３年の定期借家契約ですので、３年後には家賃が変更となる可能性があります。それまでの間にも、転借人が退去した場合は新たに転借人を募集しなければなりません。

さらに、市場環境の変化、対象住宅の築年数の経過等により、最低保証賃料を変更する場合があります。このような場合には、ＪＴＩは遅滞なく債務者と住宅機構に最低保証賃料を変更する旨を通知します。

なお、最低保証賃料が何らかの理由で下落した結果、住宅機構が家賃返済を継続させることが相当でないと判断する場合は、借上げは終了し、通常の返済特例等に移行することになりますのでご注意ください。

□26　マイホーム借上げ制度を利用するには、利用を申請する時点で対象住宅が賃貸の用に供することができる状態であることが前提条件となります。本来はある程度時間をかけて建物診断を行うのですが、移住・住みかえ支援適合住宅については、施工業者、瑕疵担保保証会社及びＪＴＩが対象住宅に関する住宅履歴を管理していますので、維持管理の状況がすぐに判断できます。

この結果、通常の制度利用の場合と比較すると、次のとおり建物診断にかかる時間とコストを削減できます。

①　瑕疵担保保証期間中は、借上げの業務を担当するＪＴＩの職員又は協賛事業者の担当者が対象住宅の住宅履歴を確認したうえで、現況を目視で確認し、いずれも問題がなければ、すぐに転借人の募集にかかります。

②　瑕疵担保保証期間経過後の場合は、住宅履歴により定期点検を受検していること、その結果に基づいて必要な修繕がなされていることの２点が確認できれば、担当者が現況を目視確認し、すぐに転借人の募集にかかります。

※　新築住宅については定期点検の受検のみが義務づけられており、点検で指摘された必要な修繕を行うかどうかは任意となっています。点検で指摘された修繕を行っていない場合には、指摘のあった部位を中心に建物診断を実施し、場合によっては、修繕の実施が借上げの条件となることがあります。

なお、点検時に指摘された修繕がどの程度重要で急迫性があるかについては点検者によって判断に幅がありますので、疑問があれば施工業者やＪＴＩにお問い合わせください。

□27　家賃返済を利用すると、債務者には賃料収入が発生しますので、関連する諸経費を控除したうえで不動産所得（減価償却等により赤字となる場合は損失）を他の所得と合算して確定申告する必要があります。詳細は家賃返済を利用する際に税務相談所や税理士にご確認ください。

□28　家賃返済特約及びマイホーム借上げ制度を利用するに際し、以下のとおり、ＪＴＩに対し手数料が必要です。この手数料は、覚書が解除された場合又は借上げが行われない場合であっても返金されません。

なお、移住・住みかえ支援適合住宅証明書の発行を受けるための費用が別途かかります。住宅事業者ごとに金額が異なりますので、詳細については、住宅事業者にご確認ください。

①家賃返済特約付き【フラット３５】の覚書締結時：5,000円（税抜き）
②借上げ前の賃料査定時：5,000円（税抜き）
③借上げ申請時の事務手数料：17,000円（税抜き）
※②と③の手数料は将来変更される可能性があります。
※①と②の手数料については、受託金融機関からＪＴＩに対して送金するため、受託金融機関が定める手数料が別途必要となる場合があります。
※③の手数料については、債務者からＪＴＩに対し振り込みを行い、その際の振込手数料を債務者負担となります。

	氏名	記入日
債務者		年　月　日
連帯債務者		年　月　日
抵当権設定者		年　月　日
		年　月　日

※　署名及び記入日をご記入ください。

－－－

<table>
<tr><td rowspan="2">ハウジングライフ（住生活）
プランナー</td><td>HLP番号</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">説明日
年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="7">印</td></tr>
</table>

（令和５年４月１日）