

# 公庫証券化ローンのしくみと、メリット・デメリット

10月1日から、民間金融機関による長期固定金利型の公的支援付き住宅ローンの取り扱いが始まりました。

従来の住宅金融公庫融資との大きな相違点は、公庫融資の原資は政府からの借入金でしたが、新しい住宅ローンでは、公庫が民間金融機関から住宅ローン債権を買って証券化し、住宅ローン担保証券(MBS)を発行して、機関投資家や個人投資家から資金を調達するという点です(証券

券買取型の場合)。ローン債権が公庫に譲渡されても、返済などについては引き続き民間金融機関が窓口となり、住宅の購入者の利用方法は従来とまったく変わりません。

この新しい公的支援付き住宅ローン(公庫証券化ローン)の仕組みや特徴をよく理解して、お客様にご利用のメリット・デメリットを、正しく、きちんとご説明しましょう。

## お施主様のメリット、デメリット

●はメリット、●はデメリットを表しています

① <b>公庫並み低金利の長期固定金利</b>	② <b>公庫と同様の基準を満たす適合証明住宅</b>	③ <b>住宅取得費用の8割まで融資</b>	④ <b>融資限度額は最高5,000万円</b>	⑤ <b>保証料不要・繰り上げ返済の手数料不要</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>●借入時に返済額が確定するので、返済計画が立てやすくなります。</li> <li>●従来の民間金融機関の住宅ローンより金利の低いローン商品が増えます。</li> <li>●取り扱い機関や住宅ローン商品が多様化するため、選択が複雑です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●耐久性など一定の基準を満たした住宅が対象となるので、住宅の質に信頼が持てます。</li> <li>●ただし、検査費用はお施主様の負担となります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地費を含め、住宅建設費または住宅購入価額の8割まで借入が可能です。</li> <li>●所得による融資枠の制限がなくなり、高所得者が、借り入れしやすくなりました。</li> <li>●総返済負担率の基準が決まりました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●全国一律に、最高5,000万円まで借り入れが可能です。</li> <li>●土地の地域区分による融資限度額の制限がありません。</li> <li>●同様に割増融資もなくなりました。</li> <li>●住宅債権積立のメリット(割増融資等)は利用できません。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●保証協会による保証を必要としないので、保証料が不要です。</li> <li>●手数料なしで繰り上げ返済ができます。</li> </ul>



## 住宅会社のメリット、デメリット

### 消費者が住宅を取得しやすくなります

これまで住宅金融公庫を利用しにくかった高所得者や自営業者でも、金利の低い住宅ローンを利用しやすくなり、住宅取得の予算に余裕が生まれます。

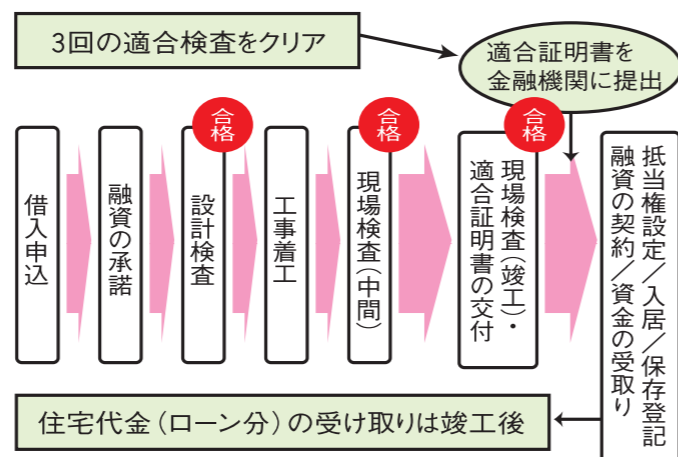
### 住宅の品質と施工技術の信頼性が高まります

設計、中間、竣工時の3回の検査に適合することが必要です。適合検査と同時に確認検査や性能評価との一括審査を行うことも可能です。自社の住宅商品の品質と技術力を証明できます。

### ローンによる中間資金が受け取れません

従来の公庫では中間資金(融資額の8割)が上棟後2週間から1ヵ月程度で受け取れますが(平成15年9月22日以後の申込み分)、証券化ローンでは、竣工後でなければ融資契約が実効されません。従ってお施主様は融資予定分を中間資金に充当できません。資金計画については、お施主様との十分な打ち合わせが必要です。

### 証券化ローン適合住宅の工事と資金の流れ <新築住宅の場合>



新築、建て替えをご検討中のお客様へのご説明にご活用ください。

■公庫証券化ローンと従来の公庫ローンの比較早見表		★重要な相違点
	民間金融機関による 公庫証券化ローン('03/10/1開始)	住宅金融公庫(マイホーム新築ローン)('06年度まで実施)
利用資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>●申込時の年齢が70歳未満(親子リレー返済は、70歳以上でも可)</li> <li>●安定した収入がある</li> <li>●日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人</li> <li>●毎月の返済額の5倍以上の月収がある</li> <li>●住宅ローンとその他の借入金を合わせたすべての借入金の年間返済額の年収に占める割合が、次の基準を満たしていること                     <ul style="list-style-type: none"> <li>年収300万円未満…25%以下</li> <li>年収300万円以上400万円未満…30%以下</li> <li>年収400万円以上700万円未満…35%以下</li> <li>年収700万円以上…40%以下</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●申込時の年齢が70歳未満(親子リレー返済は、70歳以上でも可)</li> <li>●安定した収入がある</li> <li>●日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人</li> <li>●毎月の返済額の5倍以上の月収がある</li> <li>●総返済負担率の審査が行われ、基準を超える場合は個別審査へ                     <ul style="list-style-type: none"> <li>年収300万円未満…25%以下</li> <li>年収300万円以上400万円未満…30%以下</li> <li>年収400万円以上700万円未満…35%以下</li> <li>年収700万円以上…40%以下</li> </ul> </li> </ul>
使いみち	申込者本人が居住する新築住宅建設資金または新築住宅購入資金	申込者本人が居住する新築住宅建設資金または新築住宅購入資金
融資対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建設費(土地取得費を含められる場合がある)または購入価額が1億円未満</li> <li>●住宅の床面積が、                     <ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建て住宅:70㎡以上280㎡以下</li> <li>共同住宅:50㎡以上280㎡以下</li> </ul> </li> <li>●敷地面積が、原則100㎡以上</li> <li>●住宅の安全性、居住性、耐久性について定めた技術基準に適合する住宅(実質的には公庫基準に準じます)                     <ul style="list-style-type: none"> <li>※適合証明業務実施機関が行う設計審査、中間現場検査、竣工時現場検査を受けて「適合証明書」の交付を受けること</li> <li>「適合証明書」を交付されなければならない(適合検査の費用はローン申請者が負担する)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建設費(土地取得費を含められる場合がある)または購入価額が1億円未満</li> <li>●住宅の床面積が、                     <ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建て住宅:80㎡以上280㎡以下</li> <li>共同住宅:50㎡以上280㎡以下</li> </ul> </li> <li>●敷地面積が、原則100㎡以上</li> <li>●公庫の建設基準にあてはまる住宅                     <ul style="list-style-type: none"> <li>※受託地方公共団体が設計審査、中間現場検査、竣工時現場検査を行って合否を判定する(検査は公庫が指定検査機関に委託するので、公庫申請者の費用負担はない)</li> </ul> </li> </ul>
融資限度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>●100万円以上5,000万円以内で、建設費(購入価額)の80%</li> <li>●※年収による融資枠の制限がなくなりました</li> <li>●※地域に関係なく、全国一律に最高5,000万円までの借り入れが可能になりました</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●年収(給与)が800万円以下の場合80%</li> <li>●年収(給与)が800万円を超える場合50%</li> <li>●給与以外に収入がある場合は、                     <ul style="list-style-type: none"> <li>所得金額が600万円以下の場合80%、</li> <li>600万円を超える場合50%</li> </ul> </li> <li>●住宅債権積立者等は年収にかかわらず80%</li> <li>●※住宅・土地の地域区分によって融資限度額が異なります</li> </ul>
融資期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>●次のいずれか短い方であること</li> <li>●20年以上35年以内(1年単位)</li> <li>●(ただし、申込時の年齢が60歳以上の場合は10年以上)</li> <li>●完済時の年齢が80歳となるまでの年数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●次のいずれか短い方であること</li> <li>●10年以上35年以内(1年単位)</li> <li>●申込者本人の完済時の年齢が80歳となるまでの年数</li> <li>●連帯保証人の申込み時の年齢が60歳以上の場合、完済時の年齢が80歳となるまでの年数</li> </ul>
融資金利	固定金利(金利は、各金融機関によって異なります)	固定金利(金利は、住宅の床面積、住宅の性能及び申込者の収入などにより異なります)
返済方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>●元利均等返済毎月払いまたは元金均等返済毎月払い</li> <li>●ボーナス返済(ご融資金額の40%以内)も併用可</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●返元利均等返済毎月払いまたは元金均等返済毎月払い</li> <li>●ボーナス返済(ご融資金額の40%以内)も併用可</li> </ul>
担保	融資対象物件及びその敷地に、公庫の第1順位の抵当権を設定	融資対象物件およびその敷地に、公庫の第1順位の抵当権を設定
保証人	不要(申込時の保証料が不要になりました)	原則として(財)公庫住宅融資保証協会を利用 ●保証協会を利用しない場合は連帯保証人1名が必要
保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>●団体信用生命保険の利用が可能</li> <li>●火災保険加入は必須。その火災保険金請求権に、住宅金融公庫を質権者とする第1順位の質権を設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●原則として団体信用生命保険に加入</li> <li>●火災保険加入は必須。その火災保険金請求権に、住宅金融公庫を質権者とする第1順位の質権を設定</li> </ul>
受付	1年を通じていつでも申し込みます	年6回、期間限定
繰上償還	可能。手数料が不要になりました	可能。所定の手数料がかかります