

住宅ローン フラット35とは

住宅ローンには、民間融資と財形融資などの公的融資があります。

▶ 民間融資と公的融資

民間融資

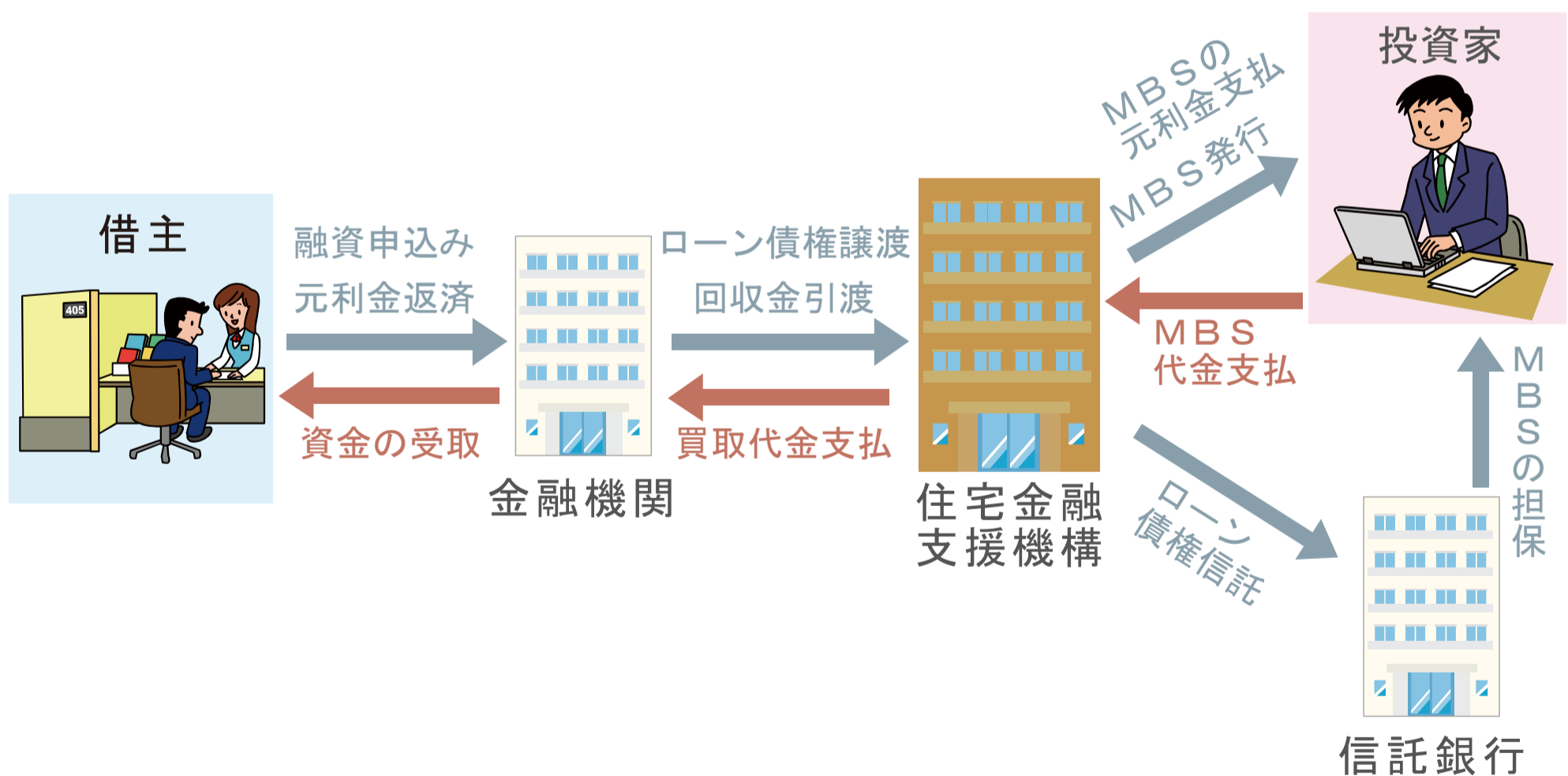
民間融資は、都市銀行・地方銀行・信託銀行・信用金庫・信用組合・ろうきん・JA・生命保険会社・ネットバンク・ファイナンス会社で扱っています。それぞれの商品により、金利や審査基準が異なります。

公的融資

公的融資は、民間の金融機関と住宅金融支援機構が提携して行う“フラット35”や、財形貯蓄をしている会社員を対象とした、“財形融資”があります。

▶ フラット35の仕組み

フラット35は、長期固定金利の住宅ローンです。このローンを証券化し、保証料をかからなくしています。ローンの契約を金融機関は住宅金融支援機構に譲渡します。譲渡されたものをまとめて、運用商品（MBS）として投資家に販売します。ローンを借りている人が支払う利息の一部が投資家の受け取る利息に充当されます。金融機関にはリスクがないため、保証料が不要となる訳です。



▶ フラット35Sについて

フラット35の技術水準に更に、省エネ性・耐震性・バリアフリー性・耐久性などで基準に適合する優良住宅の場合、当初10年間金利の優遇が受けられます。これがフラット35Sです。フラット35Sは優良住宅支援制度です。定員や募集期間が年度ごとに定められるので、都度確認が必要です。