

## 參考資料

1 平成20年度における記者発表一覧

発表日	内容
平成20年4月23日	平成19年度フラット35の申請結果等について
平成20年4月25日	お客様の情報が記載された書類の誤送付について
平成20年5月28日	お客様の情報が記載された書類の誤送付について
平成20年6月20日	「平成20年（2008年）岩手・宮城内陸地震による災害」に対する災害復興住宅融資の募集について
平成20年7月14日	平成20年度第1四半期のフラット35の申請結果等について
平成20年7月30日	「平成20年7月28日からの大雨等による災害」に対する災害復興住宅融資の募集について
平成20年7月30日	「平成20年（2008年）岩手県沿岸北部を震源とする地震による災害」に対する災害復興住宅融資の募集について
平成20年8月6日	お客様の情報が記載された書類の誤送付及びお客様の情報が記載された書類の紛失について
平成20年8月29日	「平成20年8月28日からの大雨による災害」に対する災害復興住宅融資の募集について
平成20年9月5日	「災害復興住宅融資（平成20年（2008年）岩手県沿岸北部を震源とする地震による災害）」の申込受付期間の終期等について
平成20年9月12日	「安心実現のための緊急総合対策」に伴う【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）の改正について
平成20年10月1日	住宅金融支援機構が監修する住宅工事仕様書の一部記載漏れ及びそれを原因としてフラット35Sの適用ができなくなった事案について
平成20年10月1日	お客様の情報が記載された書類の誤交付について
平成20年10月7日	機構団体信用生命保険制度の特約料の改定について
平成20年10月15日	平成20年度第2四半期のフラット35の申請結果等について
平成20年12月15日	「中古住宅に関する優良住宅取得支援制度の拡充」及び「まちづくり融資の対象事業の拡充」について
平成20年12月26日	お客様の情報が記載された書類の誤送付等及び紛失について
平成21年1月26日	平成20年度第3四半期のフラット35の申請結果等について
平成21年3月18日	お客様の情報が記載された書類の誤送付及び紛失について
平成21年3月18日	団体信用生命保険における保険料の過徴収等について
平成21年3月30日	平成21年度【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）の受付開始及び金利引下げ期間の延長

《住宅事業者の皆様へ》  
**ご存じですか？**

# 住宅性能表示制度を活用すれば 【フラット35】物件検査がスムーズに！

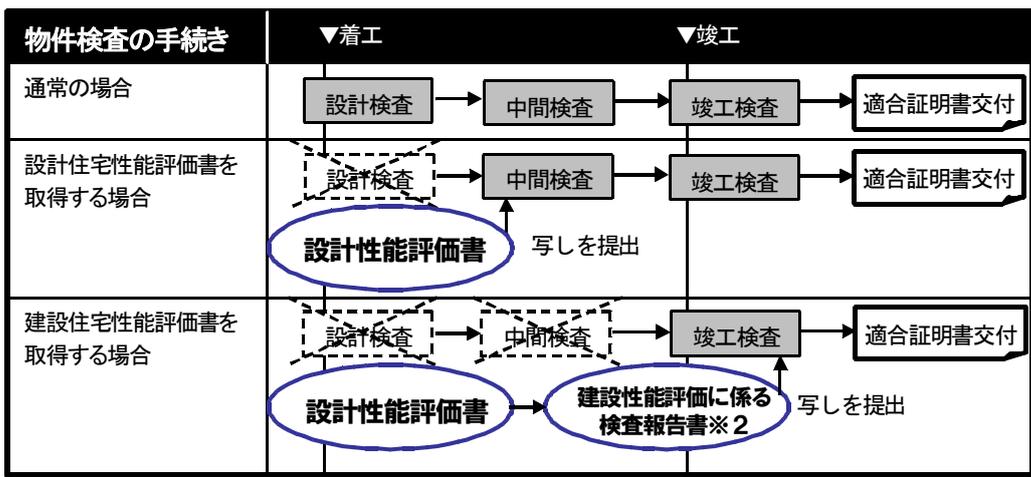
一戸建て編

**新築住宅の物件検査を一部省略することができます！**

住宅性能表示制度のうち、以下の要件を満たす住宅性能評価書を取得する新築住宅は、【フラット35】の物件検査を一部省略することができます。



- 【新築住宅の物件検査を一部省略するための要件（【フラット35】Sは裏面参照）】**
- 以下の等級を全て満たすこと
    - 省エネルギー対策等級2、3または4
    - 劣化対策等級2または3（耐火・準耐火構造（省令準耐火構造含む。）以外の場合）
    - 原則として維持管理対策（専用配管）等級3（※1）
  - 住宅性能評価を行った機関と同一の検査機関に【フラット35】の物件検査を申請すること



※1 検査の過程で、給水、排水その他の配管設備（配電管及びガス管を除く。）で炊事室に設置されるものが仕上げ材等により隠されていないこと、又は隠されている場合であっても配管設備を点検するために必要な開口等を当該仕上げ材等に設けていることが確認できれば、等級の取得は不要とすることができます。

※2 建設住宅性能評価書の取得前でも、建設住宅性能評価の検査報告書（竣工前の検査で最終のもの）を提出することにより、竣工検査を申請することができます。

**【フラット35】Sにも住宅性能評価書が活用できます。**

新築住宅の物件検査を一部省略するための要件（表面参照）に加えて、以下の要件を満たす住宅性能評価書を取得する新築住宅は、【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）を申請する場合にも物件検査を一部省略できます。

**【新築住宅の物件検査を一部省略するための要件（【フラット35】S）**

以下のいずれかの等級を満たすこと（※3）

省エネルギー性・省エネルギー対策等級4の住宅

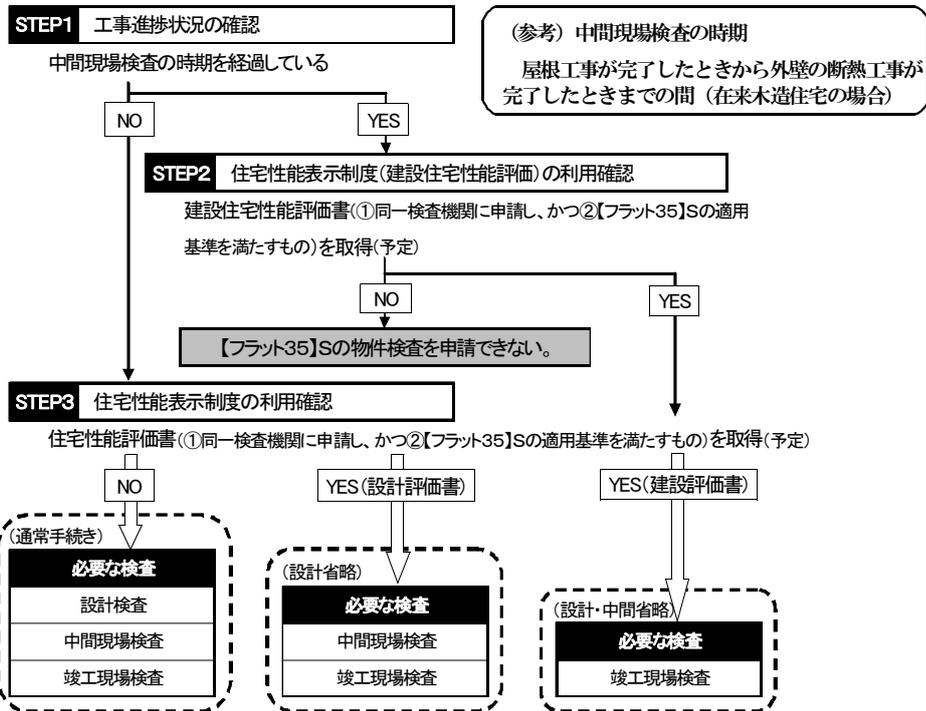
耐震性 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2または3の住宅 のいずれか  
・免震建築物（住宅性能表示制度の評価方法基準1-3）

バリアフリー性・高齢者等配慮対策等級3、4または5の住宅

耐久性・可変性・劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2または3の住宅

既に着工している場合は、以下のフローチャートをご確認の上、【フラット35】S物件検査を申請してください。

**着工後にフラット35Sを申請する場合の物件検査の手続き**



※3 平成20年10月1日以降、上記要件は「いずれか2つ以上」から「いずれか1つ以上」に変わりました（平成20年度中の措置）。なお、平成21年度以降の【フラット35】Sの取扱い等は、未定です。

お問い合わせは、



<住宅金融支援機構お客様コールセンター>

0570-0860-35

受付時間：毎日9:00-17:00（祝日、年末年始は除く）

最新情報は、

<フラット35サイト>

www.flat35.com

（平成20年9月作成）

## 【フラット35】S(中古タイプ)の対象となる住宅の基準

<【フラット35】Sの基準>

省エネルギー性  
耐震性

バリアフリー性  
耐久性・可変性

<【フラット35】S(中古タイプ)の基準>

次の①から④のいずれかに該当するものも【フラット35】Sの対象に追加

### 【省エネルギー性】

#### ① 二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅【開口部断熱】



便所、浴室、脱衣室及び洗面所の窓は、二重サッシ又は複層ガラスでなくても構いません。また、天窗、ルーバーによる窓又は玄関ドアのガラス部分についても適用されません。



#### ② 建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅(省エネルギー対策等級2以上)又は、中古マンションらくらくフラット35のうち、【フラット35】S(中古タイプ)と登録された住宅【外壁等断熱】

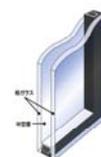
※ 中古マンションらくらくフラット35のうち【フラット35】S(中古タイプ)と登録された住宅は平成21年1月5日よりご利用いただけます。

※ この他、新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅など、省エネルギー対策等級2以上の基準と同等の厚さの断熱材を施工していることが確認できる場合は対象となります。



中古マンションらくらくフラット35として登録されているマンションであっても、竣工日から2年以内で人が住んだことがないものは対象になりません。

<複層ガラス>



### 【バリアフリー性】

#### ③ 屋内の段差が解消された住宅【段差解消】

※ 住宅内の床のうち次のアからエまでの部分の床及び当該部分相互間をつなぐ廊下の部分について、段差のない構造(5mm以下の段差を含む。)であること。(右図参照)

ア 高齢者等の寝室(入居時に高齢者等が寝室として使用する居室又は将来高齢者等が寝室として使用する予定の居室をいう。)のある階のすべての居室(食事が同一階にない場合は当該食事を含む。)

イ 便所、浴室(出入口の部分を除く。)、洗面所及び脱衣室

ウ 玄関(土間の部分を除く。)

エ 高齢者等の寝室が接地階(地上階のうち最も低い位置にある階をいう。)以外の階にある場合の当該階のバルコニー(バルコニーの出入口の部分を除く。)



#### ④ 浴室及び階段に手すりが設置された住宅【手すり設置】

住戸内に階段がない場合は、浴室のみの手すりの設置で差し支えありません。



### 3 調査・研究業務の主な活動実績

#### (1) 学会関係

- ・春季全国大会シンポジウム基調講演、「サブプライム問題の波及とその影響」（不動産学会：平成20年5月）
- ・秋季大会実務者報告、「資産価値としての住宅と住宅ローン債務の最適化に関する考察」（不動産学会、平成20年12月）
- ・『都市住宅学65号』「米国住宅金融問題の整理～日本の住宅金融との比較を踏まえて～」（都市住宅学会、平成21年3月）

#### (2) 著作物・論文等

- ・『サブプライム問題とアメリカの住宅金融（10月）』住宅新報社
- ・『週刊東洋経済（11/8号）』「住宅金融公社はなぜ公的管理になったか」
- ・『住宅ローンアドバイザー通信（12月）』住宅新報社、「特集：世界金融危機が日本経済に及ぼす影響」
- ・『季刊個人金融（12月）』ゆうちょ財団、「住宅ローン市場の需給動向と将来の課題」「米国サブプライムローン問題をどう考えるか」
- ・『日経ビジネス（3/2号）』「解説：デンマークの住宅ローン」
- ・『週刊金融財政事情（9/29号）』金融財政事情研究会、「長短金利差拡大で変動金利型住宅ローンの利用にシフト」
- ・『不動産経済FaxLine（7月）』不動産経済研究所、「ファニーメイ・フレディマック危機説の真相」
- ・『月刊木材情報（5、8、11、2月号）』日本木材総合情報センター「住宅建設は41年ぶりの低水準に」「低迷を脱しきれない木造住宅建設」「消費者マインドの低下の中、回復遅れる木造住宅建設」「再び前年比減少に転じた住宅着工」
- ・『月刊ARE S（9、3月号）』不動産証券化協会、「新たな段階に入ったサブプライム危機」「世界金融危機のその後」
- ・『市街地開発（10月）』市街地開発協会、「サブプライム問題と住宅金融」
- ・『土地総合研究（10月）』土地総合研究所、「サブプライム問題のその後と日本への影響」
- ・『CRI（10、1、2月号）』長谷工総合研究所、「最新の住宅ローン市場の動向」「景気後退からの回復を期待したい2009年」「家計の資産と負債のパラダイム転換」
- ・『季報住宅金融（春号）』「ノンリコースローンとサブプライム問題」「最近の金利環境下における住宅ローン利用者の意識」
- ・『季報住宅金融（夏号）』「家計と住宅ローン利用を取り巻く周辺事情」「住宅ローン金利と家計の返済負担」「フラット35利用者調査～30歳代のシェア低下～」
- ・『季報住宅金融（秋号）』「サブプライム問題とファニーメイの国有化・リーマンショック」「最近の住宅市場動向～首都圏のマンション市場を中心に～」「中小企業建設業を取り巻く財務環境」

の現況」「景気後退や金利先高感が薄れる中、急増する「変動型」商品の利用」

- ・『季報住宅金融（冬号）』『資産価値としての住宅と住宅ローン債務の最適化に関する考察』『欧州カバードボンド市場の最新動向』
- ・『地域住宅データの宝庫』（平成21年1月）
- ・『住宅着工データの宝庫』（平成21年2月）
- ・『金融機関データの宝庫』（平成21年2月）

(3) 講演等

- ・国土交通省、住宅金融のあり方に関する検討会（平成20年10月）「アメリカの住宅金融市場について」
- ・JICA行政官研修（平成20年10月）、「Japanese mortgage market and MBS market」
- ・「木材情報：新春座談会」木材総合情報センター（平成20年11月）、「今後の住宅着工動向と素材製材の動き」
- ・金融ファクシミリ新聞社主催研修会（平成20年12、平成21年3月）、「サブプライム問題と世界金融危機」「わが国の住宅ローン市場の現状と市場環境の変化」
- ・年次総会基調講演（欧州カバードボンド協会、平成21年3月）、「Recent Development of Japanesemortgage market」
- ・その他、業界団体等の勉強会などでの講演や報告も実施

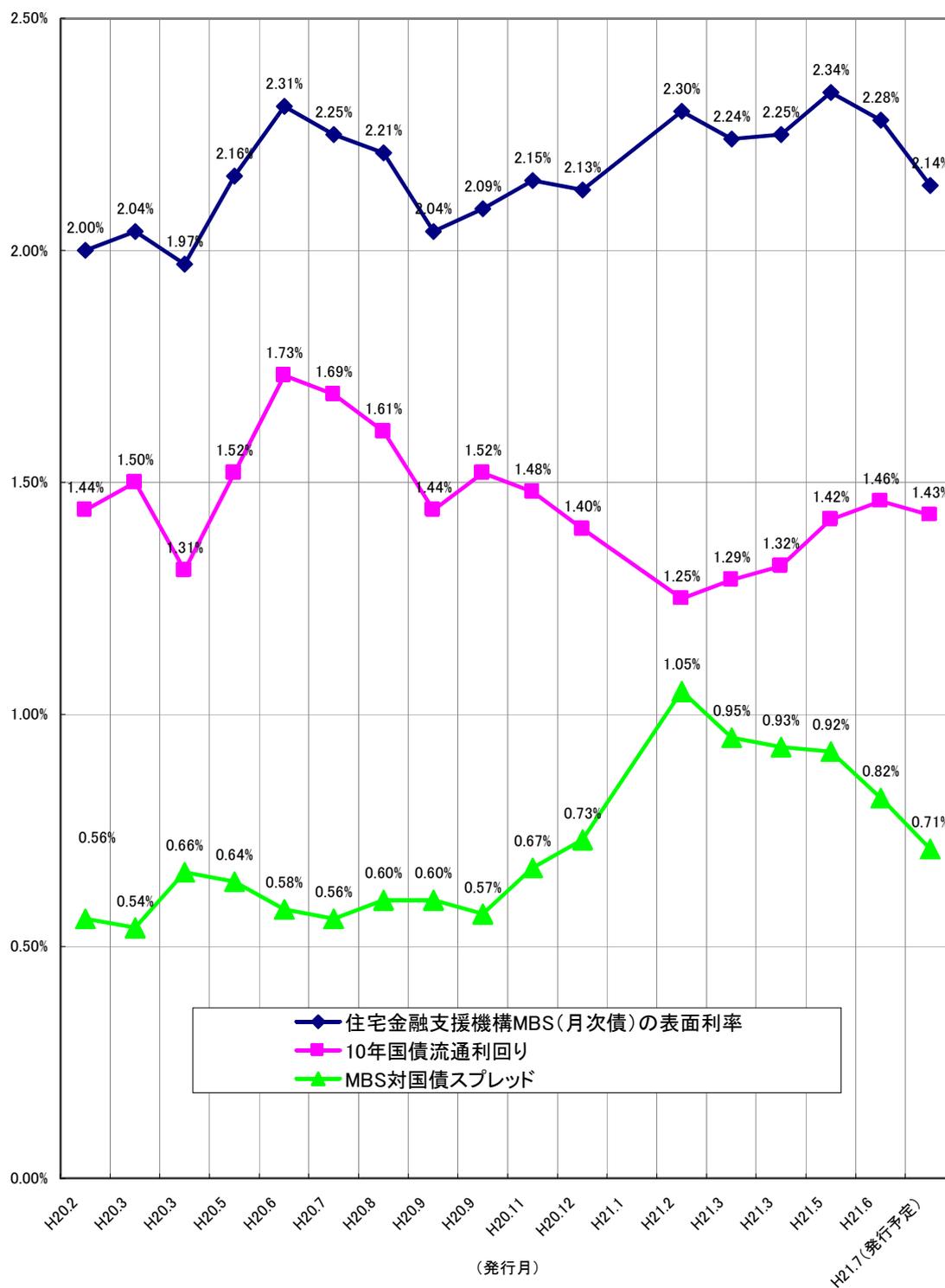
(4) 学識者や実務家など有識者等との連携

「住宅・金融」に関する課題と将来像を探るため、国土交通省、財団法人住宅金融普及協会とともに、産学官の関係者相互の連携、交流の場として、平成20年9月に広島市で「住宅・金融」地方フォーラム、平成20年11月に東京都にて「住宅・金融」シンポジウムを開催（概要は『季報住宅金融（冬号）』掲載）。若手研究者の育成等の推進のため、「住宅・金融」に関する研究助成、論文の顕彰を実施するとともに、論文集『住宅・金融フォーラム』（第6号：2008年8月）（第7号：2009年3月）を発行した。

## 平成20年度に実施した調査等

調査名等		対象	概要
業態別住宅ローンの新規貸出、貸出残高に関する調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/zandaka/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/zandaka/index.html</a>	年4回	業界団体、各機関等	業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、年度及び四半期毎に調査した統計資料
民間住宅ローンの貸出動向調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/minkan/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/minkan/index.html</a>	年1回	民間金融機関	民間金融機関の住宅ローンへの取組姿勢、住宅ローンのリスク管理や審査、証券化の動向についてのアンケート調査
民間住宅ローン利用者の実態調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/loan/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/loan/index.html</a>	年3回	住宅ローン利用者	民間住宅ローンの金利タイプ別利用状況、住宅ローン金利の見通し、住宅ローンの認知媒体、金利リスクへの認識、金利上昇に伴う返済額増加への対応、利用者の社会属性などに関するインターネット調査
第1回（7月実施） 第2回（10月実施） 第3回（2月実施）			
住宅ローン利用予定者編（2月実施）	年1回	住宅ローン利用予定者	住宅ローン利用予定者が希望する金利タイプなどに関するインターネット調査
民間住宅ローン借換の実態調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/karikae/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/karikae/index.html</a>	年1回	住宅ローン借換者	借換による金利タイプの変化、借換理由などに関するインターネット調査
住宅の住まい方に関する意識調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/ishiki/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/ishiki/index.html</a>	年1回	一般消費者	今後の住宅の移転・建築・購入計画、住宅取得時の住宅ローン、住宅の長寿命化などに関するインターネット調査
フラット35利用者調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/flat35/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/flat35/index.html</a>	年4回	フラット35利用者	フラット35利用者の社会的属性、資金計画、融資住宅に関する事項などのデータを調査として取りまとめたもの
フラット35利用者の意識・顧客満足度調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/flat35_enq/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/flat35_enq/index.html</a>	年4回	フラット35利用者	フラット35に対する顧客満足度、フラット35の認知媒体や利用した理由などに関するアンケート調査
マンション共用部分リフォームローン利用者調査 <a href="http://www.jhf.go.jp/research/reform_loan/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/reform_loan/index.html</a>	年1回	マンション共用部分リフォームローン利用者	マンション共用部分リフォームローンを利用したマンションの概要、リフォーム工事の内容や資金計画のデータを調査として取りまとめたもの
海外の住宅関連データ <a href="http://www.jhf.go.jp/research/oversea/index.html">http://www.jhf.go.jp/research/oversea/index.html</a>	随時	アメリカ ヨーロッパ	アメリカやヨーロッパの住宅金融関連統計データを収録 現地調査：米国（2月）、仏・独・西（9月）、ベルギー・デンマーク（11月）、ポルトガル・仏（3月）
住宅・金融フォーラム			<p>「住宅・金融」に関する幅広い分野における学識者等との連携を通じた知識交流や意見交換の場。（国土交通省、財団法人住宅金融普及協会と共に運営）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「住宅・金融」シンポジウム開催（東京、11月） ～「住宅の価値創造と豊かな住生活」～</li> <li>・地方フォーラム開催（9月、於：広島市）</li> <li>・懸賞論文や助成研究の活動に対する支援</li> <li>・論文集発行 第6号（2008年8月発行）、第7号（2009年3月発行）</li> </ul>

#### 4 機構MBS表面利率等の推移

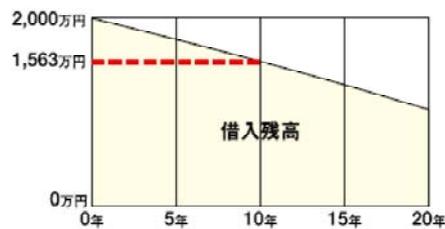




借り入れ後の金利変動が不安な方には、  
**住宅ローンは  
長期固定金利が安心です。**

ご存じですか？ 10年後の住宅ローン残高

■返済期間中の借入残高の推移



※融資金利・住宅ローンの内容により、  
借入残高の推移は異なります。

10年たっても借入残高は  
まだ**78%**も残っています！

【シミュレーション条件】

借入額2,000万円

元利均等返済 返済期間35年

10年固定金利2.0%

11年目以降も金利が変わらず、

借入期間中一度も繰上返済をしないと仮定。

元金の多くが残っている段階で  
金利が変動すると、  
その後の返済計画が見通せません。  
一方、長期固定金利は、  
返済額が確定しているので、  
見通しが立てられ安心です。

**ローン選びは慎重に。**

住宅ローンの返済は長期にわたります。借入時の  
金利や毎月の返済額だけでなく10年、20年後の  
収入や支出の変化も考えた資金計画が大切です。

金利変動がない安心

長期固定金利  
住宅ローン

民間と  
提携

**【フラット35】**

フラット35は「金利変動がない安心<sup>※</sup>」で  
大切なマイホーム取得とその後のライフプランをサポートします。

※資金のお受け取り時に返済終了までの金利・返済額が確定します。

フラット35サイト

[www.flat35.com](http://www.flat35.com)

お客様コールセンター

 **0570-0860-35**



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)