

「マネー」 ～公的融資・住宅金融公庫～

基準金利適用住宅【きじゅんきんりてきようじゅうたく】

旧・住宅金融公庫の融資条件のひとつです。公庫は当初10年間が低く、11年目以降に高くなる段階制金利を採用していますが、当初10年間についても、住宅の規模や性能によって基準金利、中間金利、大型金利という3つの金利に分かれており、このうち一番低い基準金利を適用できる住宅の条件が「基準金利適用住宅」となります。耐久性、省エネ、バリアフリー化などのプラスアルファの条件をクリアする必要がありましたが、公庫の廃止とともに現在は消滅しています。

公庫融資付【こうこゆうしつき】

あらかじめ旧・住宅金融公庫の融資がセットされていた分譲住宅です。民間デベロッパーや住宅供給公社などが、計画段階から公庫の審査を受けて開発した新築マンションや建売住宅で、他の種類の公庫融資に比べて融資額などが優遇されました。物件ごとに申し込み時期や融資額などの条件が設定されており、一般公開で募集して抽選で購入者を決める仕組みです。2001年度中に事業承認を受けた物件を最後に、新規の分譲はなくなりました。

公庫融資利用可【こうこゆうしりようか】

旧・住宅金融公庫の「マンション購入融資」や「建売住宅購入融資」が利用できる分譲住宅です。広告や募集パンフレットなどでは「公庫利用可」「公庫融資が利用できます」などと表示されていました。公庫の条件に合っているかどうかを調べる「適格認定」の手続きが必要です。公募・抽選のある「公庫融資付」と違い、先着順で申し込むことができました。公庫の廃止が決まり、融資の新規申し込みを停止してから消滅しました。

財形住宅融資【ざいけいじゅうたくゆうし】

一般財形貯蓄、財形年金貯蓄、財形住宅貯蓄のうち、いずれかの貯蓄を1年以上続け、貯蓄残高が50万円以上ある人が借りられる公的融資です。融資の種類は3つあります。事業主＝勤務先を通して雇用・能力開発機構から借りる財形転貸融資です。共済組合などから公務員が借りる融資です。この2つの融資が受けられない民間勤労者や公務員は、住宅金融支援機構から直接借りられます（財形直接融資）。フラット35との併用も可能です。

住宅金融公庫融資【じゅうたくきんゆうこうこゆうし】

2007年3月末に住宅金融公庫が廃止されるとともに消滅しました。それまでは、低利の固定金利で長期返済ができる公的な住宅ローンの代表格でした。住宅金融公庫は1950年に、日本初の住宅金融専門機関として創設され、個人住宅と賃貸住宅を対象に融資をスタートしました。融資対象の住宅に関する建設基準を制定して工事審査をすることで、一定の居住水準の確保や住宅の質的な向上にも貢献しました。

年金住宅融資【ねんきんじゅうたくゆうし】

厚生年金保険や国民年金の加入者を対象にした住宅ローンで、住宅金融公庫融資と並ぶ公的融資の代表でした。融資母体である年金資金運用基金の2006年4月1日解散にともなって、06年3月31日で同基金の業務も廃止されました。実質的には、新規申し込みを停止した05年1月末時点で融資制度は消滅しています。既に融資済みの住宅融資債権の管理や回収については、独立行政法人福祉医療機構が行っています。

フラット35【ふらっとさんじゅうご】

独立行政法人・住宅金融支援機構が行う証券化支援事業によってサポートされた長期固定金利の住宅ローンの名称です。支援の仕方によって「買取型」と「保証型」に分かれます。融資対象になる住宅には最低床面積や建設技術などの条件がありますが、保証料と繰り上げ返済手数料は無料です。団体信用生命保険の加入は任意で、別途保険料がかかる。金利が優遇される【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）などのバリエーションがあります。