

## 5 问免除

## 住宅金融支援机构法

住宅金融支援机构法的目的：

说白了就是帮助人们谁都能从银行贷款买房。

我们先来简单概括，住宅金融支援机构的 7 大主要业务：

- 1，证券化支援业务
- 2，融资保险业务
- 3，情报提供业务
- 4，直接融资业务
- 5，团体信用生命保险业务
- 6，既存债权的管理回收业务
- 7，住宅生活的安定确保业务

接下来我们详细说明这 7 大业务

### ■住宅金融支援机构的第一大业务：证券化支援业务

证券化支援业务是住宅金融机构的主要业务。机构不直接向个人进行融资，而是间接地通过**一般金融机关**对个人进行融资支援。这是住宅金融支援机构最核心的业务。

证券化支援业务分为**买取型**和**保证型**。

**买取型**是指机构买取民间金融机构的长期固定金利的住宅贷款的债权，然后把所购买的债权进行担保，发行【MBS 资产担保证券】。也就是把债权进行 MBS 证券化，从投资家那里实现资金的调达。这就是证券化支援业务中，买取型的概念。

**保证型**是指，机构为民间金融机关贷付的长期固定金利的住宅贷款债权作担保，而发行债券等方式的，保证本息支付的业务。这就是证券化支援业务中保证型的概念。

证券化支援业务中，最常见的几种支援形式是，フラット 3 5、フラット 3 5 S、以及フラット 50

关于【フラット35】的融资条件的说明：

对融资对象者年龄的要求，原则上要在70岁以下。

对融资使用用途的要求：（记住4个OK，3个ダメ）

1. 本人或者同居亲族，用于居住住宅的建设所需的资金取得时，OK
2. 住宅的建设，购入时，付随土地和借地权的取得时，OK
3. 贷款的借り換え。借り換え是指，住宅贷款的金利觉得有点高，想换的时候，OK。  
比如フラット35换フラット20
4. 用于购买中古住宅时，并同时进行中古住宅的改良リフォーム的时候，OK。
5. 仅仅以购买土地为目的时，ダメ。
6. 仅仅为了改良住宅进行リフォーム时，ダメ。
7. 为了购买賃貸住宅，建设賃貸住宅的时候（因为是投资行为，所以不行），ダメ。  
在日本，賃貸住宅是专指，基于租赁契约，专门用来租给别人的住宅，是属于投资对象。

关于3个ダメ的总结：土地のみだめ、リフォームのみだめ、賃貸住宅だめ

对于融资对象住宅的要求：

一户建的床面积要在70平以上，マンション等共同住宅要在30平以上

住宅的一部分作为店铺或者事务所并用的时候，住宅部分的床面积要占总面积的二分之一以上，只是可以作为融资对象的只能是住宅部分。

住宅的购入金额在1亿日元以下

对于融资金额的要求：

全国一律，不分地域，规模，构造等，金额在100万日元以上8000万日元以下，建设费用或者购入费用100%全贷款也OK。

**对融资借入期间的要求，也就是说对还款年数的要求：**

一般是，15 年以上，35 年以内。

或者是当贷款还完时，年龄到了 80 岁时，所需要的年数。

这两者年数，哪个短选哪个。

**关于融资金利：**

还款的全期间为固定金利。具体金利是多少，金融机关不同，金利也不一样。

金利的多少，并不是申请受付时点那个时候的金利，而是资金拿到时，当时时点的金利。

关于【フラット 3 5S】和【フラット 50】

省能源性，耐震性，バリアフリー，就是残障人士无障碍住宅，等优良住宅的取得时，住宅金融支援机构还提供，一定期间内，降低贷付金利率的【フラット 3 5S】的支援制度。

认定长期优良住宅的购入时，机构还提供，还款期间上限为 50 年的【フラット 50】的支援制度。

住宅金融支援机构的第二大业务：

■住宅融资保险业务

住宅融资保险是指，住宅贷款的债务者，还款滞纳，导致本息金钱无法回收，机构通过住宅融资保险，支付保险金去还款填补损失。

住宅金融支援机构的第三大业务：

■情报提供业务

住宅金融支援机构向，希望进行住宅的建设，购入，改良，移转等需求的人，提供资金调达情报，优良住宅建设情报，设计情报等信息提供服务和商谈服务。

住宅金融支援机构的第四大业务：

■直接融资业务

住宅金融支援机构原则上不提供直接融资，但是

**由于以下几种情况，机构可以提供直接融资服务：**

1. 灾害关联所需要的资金。比如受灾建筑物的维修，灾害预防的工事，提高应对地震安全性的住宅改良等所需要的资金。**包含灾害关联建筑物的建设和购入时，付随土地或者借地权取得时所需要的资金。**
2. 合理的土地利用建筑物的建设所需要的资金，比如マンション的重建所需要的资金，マンション的共有部分的改良所需要的资金。
3. 为了适合抚养孩子，照顾老人而进行的赁贷住宅的建设和改良所需要的资金。
4. 高龄者用于自己居住的住宅的改良，所需要的资金。  
这里专门为高龄者配备了一个「面向高龄者的还债特例制度」。

面向高龄者的还债特例制度的内容是：借款的本金，在老人死亡时，一括返还。老人活着的时候，只要每个月支付利息就好了。**涉及到超过抵押权效力范围时，可以不做还债请求。**

也就是说，本金有一括支付制度，人死了，这个制度会一括支付本金给机构，机构就收到借款的钱了。借款的时候有设定抵押权，根据当时设定的抵押权的范围而定，超过抵押权设定范围的地方，机构不能向债务者请求还款。

5. 根据勤劳者财产形成促进法的规定，住宅财形贷付的所需资金。

**★关于机构的直接融资服务的补充，经常考：**

当经济形势发生明显变动，本息支付发生明显困难时，机构可以延长贷款的偿还期间，等其他贷款条件的变更，或者本息支付方法的变更。

但是，**不可以免除本息的支付。**

住宅金融支援机构的第五大业务：

**■团体信用生命保险**

机构跟贷款申请人事先签订契约，贷款申请人由于死亡或者重度障害，被赔付生命保险金时，机构可以用这个生命保险的赔偿金，去还贷款。

这就是机构提供的团体信用生命保险业务。

住宅金融支援机构的第六大业务：

■ 既往债权的管理回收业务

住宅金融公库，2007 年已经解散了。然后成立了现在的住宅金融支援机构。公库的一切权利和义务由现在的住宅金融支援机构承继。

之前公库贷出的贷款的债权，由现在的住宅金融支援机构进行管理和回收。

住宅金融支援机构的第七大业务：

■ 住生活的安定确保

低收入等弱势群体很难租到房子时，机构为了帮助这类群体，让他们居住生活安定，住生活的安定确保服务主要有以下两项内容：

1. 给不拒绝弱势群体入住（住宅确保要配慮者）的赁贷住宅提供，住宅改良必要的资金贷款。
2. 保证会为弱势群体提供保证时，机构可以承担其房租债务保证保险。

以上就是住宅金融支援机构提供的 7 大业务。

关于住宅金融支援机构的业务委托：

说白了就是机构，可以外包的业务有哪些，不能外包的业务有哪些。

委托先，可以向谁委托呢？

可以向地方公共团体，一定的金融机关，债权回收会社，和法人。

可以外包的业务有：

1. 贷付债权的回收
2. 直接融资业务
3. 团体信用生命保险的还债业务
4. 建筑物的审查
5. 构造计算的审查

不可以外包的业务有：

1. 贷款贷付的决定业务
2. 情报提供业务

---

## 景品表示法和公正竞争规约

此法律的目的，为了防止对顾客的不良诱导和产品夸大

广告表示媒介包括：宣传册，看板，网络，样板房

### 关于广告的规制：

广告开始时期：工事完了前的未完成物件，必要的许可处分之前，禁止打广告。

### 不当的二重价格表示禁止：

二重价格表示时，需要符合以下的条件，以下的任意一个条件不满足都属于不当表示：

当过去的贩卖价格表示的场合：

1. 过去价格的公表时期和降价时期都要明示
2. 降价的 2 个月前的，实际贩卖价格
3. 从降价日开始的 6 个月内，所表示的价格

贩卖事实资料中能明确提供满足以上所有条件的话，可以表示过去的贩卖价格。

广告内容中，如果有【业届第一】【最高】【激安】等词语时，要能拿出合理根据的证明资料才能使用这些词。

广告中必须表示出【卖主】【媒介（中介）】【代理】等取引样态，即取引样态必须明示。

### 关于土地表示规制：

### 关于市街化调整区域的表示要求：

因为市街化调整区域，是保证农业，渔业等禁止市街地开发，禁止盖房子的区域，所以，必须用 16 ポイント以上の字体表示出【市街化调整区域内，不可以进行宅地的造成以及建物的建筑】这句话。

**关于接道义务的表示要求:**

土地如果没有接 2 米以上的道路，必须明示【再建筑不可】或者【建筑不可】。

**关于 set back 的表示要求:**

需要 set back 的土地，要明确表示【需要 set back】这件事。如果需要 set back 的面积占土地总面积 10%以上时，【面积】也要明确表示。

**关于倾斜地的表示要求:**

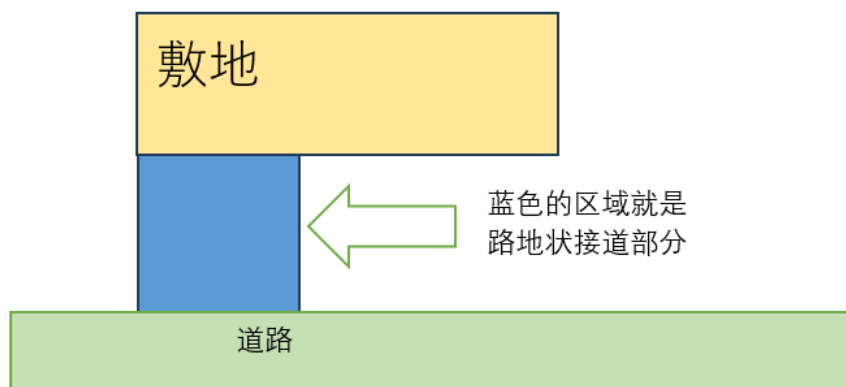
当倾斜地的比重占 30%以上的土地，进行贩卖时，要明确表示【包含倾斜地】，并且明确表示【倾斜地的所占比重和面积】，但是マンション地和别墅地除外。

由于包含倾斜地，导致对土地的有效利用产生明显阻碍的场合，要明确表示【包含倾斜地】，并且明确表示【倾斜地的所占比重和面积】，但是マンション地除外。

**关于高压电路下的土地的表示要求:**

土地的全部或者一部分在高压电路下时，此事要明确表示说明，所占面积要明确表示，如果建筑禁止时，【建筑禁止】也要明确表示出来。

**关于路地状部分のみで接道の土地の表示要求:**



只有路地状部分接道的土地，当路地状部分的面积占总面积 30%以上时，这件事要明确表示，【面积及所占比重】也要明确表示。



#### 关于古屋，废屋的表示要求：

当取引的土地上有古屋，废屋时，这件事要明确表示。

#### 土地登记簿的记录要求：

当记载土地地目的登记簿跟现况不一致时，要两方并记。

1 平米未满的部分要切り捨て（舍掉）

#### 关于建物的表示规制：

#### 有关建物物件特定用语和物件名称的使用基准：

新筑：新筑是指建筑工事完了后，1 年未满，并且从未入住过的物件。

LDK：是指带有客厅，食堂，厨房的物件。リビング・ダイニング・キッチン

当物件名称中使用了地名等设施名时，必须满足以下条件：

1. 如果使用设施名或者地名，物件距离该设施的直线距离，必须要在 300 米以内，才可以使用其地名或者设施名。
2. 如果使用街道等道路名称，物件距离该街道的直线距离，必须要在 50 米以内，才可以使用街道名。

#### 有关建物物件的其他表示要求：

◇建物价格的表示要求：

住宅的价格，必须表示出每户的价格。全部表示困难的时候，每户的**最高价格**，每户的**最低价格**，**最多价格带**，以及**在那个价格带的贩卖户数**，都要表示。

贩卖户数 10 户未满时，最多价格带的表示可以省略。

宣传册的时候，必须表示出全部每户的价格，没有全部表示困难时的例外。

※土地的价格表示时，与以上同样规制。

◇住宅的管理费，修缮费的表示要求（不包含修缮积立金）：每户每个月的月额要明确表示，当表示困难时，只表示最高额和最低额。

◇建物工事中断的表示要求：建筑工事着手后，工事在一定期间内中断过，简单说就是停工过一段时间。建筑工事的着手时期和停工期间要明确表示。

◇建物的增改筑表示要求：建物做过增改筑时，【增改筑内容】【时期】要明确表示。防止被误认为新筑物件。

◇建物的纳户表示要求：日语发音是なんど。是日式住宅中作为仓储的房间。因为不满足采光，换气等建筑基准法中对居室的要求条件，所以住宅中的纳户部分，要明确表示。

◇建物面积的表示要求：建物的面积要表示其延面积，延面积是指建物各层床面积，又叫做延床面积。当延面积中包含车库，地下室的时候，要把这件事明确表示，车库，地下室的面积也要明确表示。

例外：新筑分让住宅，新筑分让マンション、一棟リノベーションマンション、新筑賃貸マンション、新築賃貸アパート的时候，可以只表示**最小建筑面积**和**最大建筑面积**。宣传册还是跟往常一样，没有只表示最小建筑面积和最大建筑面积的例外，必须全部户数表示。

什么是一棟リノベーションマンション？リノベーション是装修的意思。

一棟リノベーションマンション是指，不动产业者把既存的賃貸マンション，或者社宅，在客人退租后一括买入，重新装修翻新后再进行贩卖的物件。

◇未完成物件的写真的表示要求：要明确表示这个写真是用的其他的建物的写真，规模，形质一样时，才可以使用其他建物的外部写真和内部写真。

#### 关于建物周边环境的表示要求：

◇电车，bus 等交通机关的表示要求：

电车，bus 等现在可以利用的公共交通机关，要明确表示。只能在特定时期利用的场合，其特定时期必须明确表示。

例外情况：关于新设的路线，到完成国土交通大臣许可处分，或者公交公司路线设

立，所花费的这段期间内，所成立的协定内容可以明确表示的话，也可以表示新设的路线。

乘坐电车，bus 等交通机关的所需时间表示时，必须明确表示**通勤早高峰时**的所需时间。

这个时候，可以和**平常时段**的所需时间并记。

当需要**换乘**时，必须明确表示【需要换乘】这件事，并且明确表示换乘所需的大概时间。

◇新设予定车站的表示要求：

对于物件周围，计划将来新设立的车站，只要是运营主体做了官方的公表，要明确表示新设车站的使用予定时间。

◇关于到车站距离的表示要求：

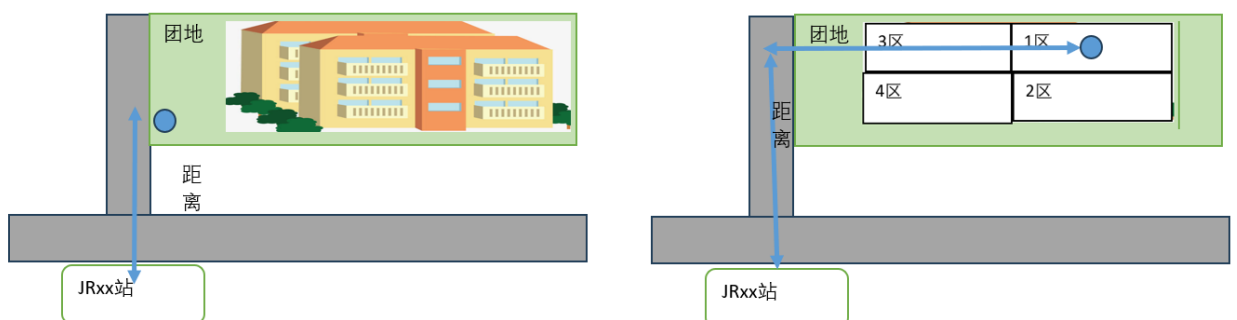
物件最近的车站名称，以及从物件到最近车站的步行所用时间，必须明确表示。

◇关于徒步所需时间的表示要求：

徒步所需时间的计算方法，按照**道路距离**每 80 米所需 1 分钟计算。1 分钟不到时，按照一分钟计算。比如，当从物件走到车站，需要 3.2 分钟时，所需时间算作 4 分钟。※注意，这里说的距离是**道路距离**，不是直线距离。

◇关于一团团地到车站或者到其他设施的所需时间表示要求：

比如分让的团地有 2 栋楼以上时，需要表示的不仅仅是最近的那栋楼到车站的时间，还要表示最远的那栋楼到车站所需要的时间。



◇关于商业设施的表示要求：

物件到目前正在利用中的商业设施的道路距离，或者步行所用时间，必须明确表示。  
目前正在工事中的，或者是确定将来确实可以投入使用的商业设施，其**整備予定时期**必须明确表示。

### 不动产行业公正竞争规约中，有关景品类提供的限制

也就是，景品表示法，目的是为了反不正当竞争。

景品提供，就是商家为了诱导顾客，给一般消费者提供商品以外的赠品的意思。景品，即赠品。

悬赏，即抽奖活动的意思。

景品提供的方式分为：

1. 悬赏により提供，即抽奖赠送。
2. 悬赏によらない提供，即非抽奖赠送

根据景品提供的方式不同，景品的上限额也不同。

接下来我们就展开说说具体要求：

■当悬赏により提供，即抽奖赠送の場合，先看看交易价格的 20 倍，和 10 万日元，这两者中，哪一个金额比较小，所提供的景品的价值，不能超过两者中小的那个金额。

但是，这个场合，提供的奖品的总额，需要控制在抽奖贩卖实施期间中，对象商品的売り上げ予定总额的 2%以内。

■当悬赏によらない提供，即非抽奖赠送の場合，交易价格的 1/10，或者 100 万日元，看看哪个金额小，可以提供的景品价值必须在金额小的那个范围内。

## 土地

关于各种地形种类是否适合宅地的问题：

### 低地部：

三角洲，旧河道，自然堤防的后面形成的背后湿地，因为洪水，地震，海啸的危险性高，所以不适合宅地。

自然堤防，扇状地相对适合宅地，但是由于豪雨集中时，容易发生泥石流。

### 山麓部：

容易发生滑坡，泥石流，所以不适合宅地。

### 埋立地，干拓地：

埋立地和干拓地在地震发生时，容易引发液化，所以不适合宅地。

但是，跟干拓地相比，埋立地因为高于海平面，所以埋立地比干拓地安全。

### 丘陵地，台地，段丘：

排水性好，应对洪水，地震的安全性好，所以**适合宅地**。

但是，

丘陵地和台地的缘边部，有断崖的危险，要注意

丘陵地和台地内的浅谷，地基软的地方相对较多，大雨时容易发生浸水。如果是切土和盛土造成的地基时，很容易引起下沉，要注意。

### 等高线

等高线间隔密集的地方，倾斜度急。疏则缓。

等高线向山顶方向突出的部分是山谷，等高线向地处突出的部分是山脊（尾根）。

### 灾害：

地すべり（滑坡）：滑坡地多被作为水田，梯田利用。

断崖堆积物，切土的话，容易引发山崩和滑坡。大雨时容易发生滑坡和泥石流。

液化现象：地表水位高，地表层浅的地方容易发生。比如，台地上的沼泽填充的地基，埋立地，三角洲，后背湿地，浅谷等地基软的地方，容易发生液化现象。

不同沉下：不均匀下沉。房屋在使用过程中由于地基承载力不足或建筑荷载的增加都会造成房屋沉降，也就是我们所说的房屋下沉。

由切土和盛土造成的地基的交接处，容易发生不均匀下沉。

跟切土相比，盛土更容易发生。

## 建物

### 建筑材料：

木材：

- 如木材含水，强度会弱。
- 湿木材容易招白蚁腐蚀。
- 木材承压力和承拉力强，弯曲力弱。
- 集成木材是把单板积层，不容易伸缩，变形，断裂，被广泛用于大规模木造建筑物的骨架。

铁骨：

- 耐火性弱，需要覆盖耐火材料。
- 铁骨比钢筋混凝土自重轻，比木造韧性强，被大空间的建筑和高层建筑广泛使用。

铁筋：就是钢筋。

- 含碳量越高，强度硬度越大。
- 钢筋与混凝土的兼容性：混凝土的压缩强度高，张裂拉力强度弱。
- 钢筋与混凝土的热膨胀率差不多相等。

### 建筑物的构造耐力和耐震性

高度超过 60 米的建筑物，关于构造方法的耐久性等规定，必须要经过国土交通大臣的认定。

建筑物的基础有直接基础和杭基础等。由于建筑物不同的构造方法，原则上，禁止不同的基础并用。

建筑物的抗震构造：主要分为耐震构造，制震构造，免震构造

耐震：提高柱子的刚性，对地震的强度充分承受。

制震：使用制震タンパー，中文叫减震器，是一种控制摇晃的构造。

免震：使用積層ゴム，中文叫压层橡胶，是一种减少摇晃的构造。

建筑物的强化方法：

**木造：**

- 接合部用金属合页固定
- 屋顶重量要轻
- 大壁造比真壁造更耐震

真壁：柱子裸在外面能看到

大壁：柱子包在里面看不到

- 把1层2层的隅柱，做成通柱

- 大梁，土台的地面1cm以内的部分，要有防腐措施和防虫对策。

- 大梁横架材的中央部分附近的下侧，禁止有影响耐力的缺口。

- 钢筋混凝土造的布基础上，采用アンカーボルト，地脚螺栓紧固。

**钢筋混凝土造：**

- 因为铁如果生锈，会影响耐久性，所以要防止中性化。

- 混凝土里不要含酸分和盐分。

- 混凝土的覆盖层厚度，耐力壁处必须在3cm以上

- 钢筋混凝土造的骨架，一般为拉面构造。