

# 【フラット35】 2025年度 制度改正のお知らせ

2025年  
4月以降  
物件検査申請分  
から

## 【フラット35】中古プラスが新登場！

良質な中古住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を引き下げます。

中古戸建住宅

中古マンション



当初5年間 年▲0.25%

※物件検査に加えて、目視で確認できる範囲において著しく機能性を失っていないことを確認する必要があります。

## ■【フラット35】中古プラスの適用基準

現行の【フラット35】の物件検査に加え、以下の検査箇所について目視で確認できる範囲において、劣化等がないことを確認します。

検査箇所		技術基準	
		一戸建て等	マンション
住戸内	床	—	著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと	
	階段	構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
バルコニー		手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
雨樋		破損がないこと	
屋外に面する開口部		建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
給排水・給湯設備※		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がないこと	

※マンションの場合、専用部分の給排水・給湯設備が対象となります。

\*【フラット35】の金利引下げについて、【フラット35】中古プラスと【フラット35】維持保全型（インスペクション実施住宅に限り。）の併用はできません。

2025年度予算案については、国会の議決を経て正式に決定することになります。2025年度予算の成立を前提に2025年度において実施を予定している事項については、決定次第機構ホームページ(www.jhf.go.jp)またはフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

<https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ  
(お客さまコールセンター) **0120-0860-35**

フラット35  
通話  
無料

フラット35サイト 検索

お気軽にお電話ください。土日も営業しています(祝日、年末年始を除く。)。営業時間 9:00~17:00

国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。Tel 048-615-0420(通話料金がかかります。)

2025年  
4月以降  
物件検査申請分  
から

# 【フラット35】リノベが使いやすくなります！

リフォーム工事金額の要件がなくなります。

2025年3月末まで

2025年4月以降

【フラット35】からの  
金利引下げ幅

**Aプラン** ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・断熱4 & 一次エネ6 ・断熱5 & 一次エネ4	・耐震2以上 ・免震	・高齢者3以上	・長期優良 ・劣化対策3 & 維持管理2以上

②リフォーム工事金額要件 **300万円以上**

**Aプラン** ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・断熱4 & 一次エネ6 ・断熱5 & 一次エネ4	・耐震2以上 ・免震	・高齢者3以上	・長期優良 ・劣化対策3 & 維持管理2以上

②リフォーム工事金額要件 **なし**

**Aプラン**  
当初5年間  
年▲1.0%

**Bプラン** ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

・省エネ改修工事 ・耐震改修工事 ・耐久性を向上させる工事	・省エネ設備設置工事 ・バリアフリー改修工事 等
-------------------------------------	--------------------------------

②リフォーム工事金額要件 **200万円以上**

**Bプラン** ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

・省エネ改修工事 ・耐震改修工事 ・耐久性を向上させる工事	・省エネ設備設置工事 ・バリアフリー改修工事 等
-------------------------------------	--------------------------------

②リフォーム工事金額要件 **なし**

**Bプラン**  
当初5年間  
年▲0.5%

※その他、中古住宅の維持保全に係る措置の要件があります。

2025年  
10月以降  
資金実行分  
から

# 【フラット50】の融資対象住宅の範囲が広がります！

長期優良住宅に加えて、予備認定マンション、管理計画認定マンションの取得でも使えるようになります。

2025年9月末まで

2025年10月以降

対象住宅	長期優良住宅
借入期間	36年～50年
金利設定	50年固定
借入額	100万円以上8,000万円以下

対象住宅	長期優良住宅 予備認定マンション 管理計画認定マンション
借入期間	36年～50年
金利設定	50年固定
借入額	100万円以上8,000万円以下

【フラット35】借換融資を利用する場合の最長返済期間については、「50年ー従前の住宅ローンの経過期間」となります。

●【フラット35】および【フラット50】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●【フラット50】と【フラット35】は、借入金利、借入額、融資率等借入条件が異なります。【フラット35】と比べて完済年齢が高くなり、総返済額が増加します。【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。●最長35年(【フラット50】の場合は最長50年)の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●借換えのための【フラット35】および【フラット50】を申込みされる方は、融資率が9割を超える場合でも、融資率が9割以下の借入金利が適用されます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S、子育てプラス等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の要件を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。