

その住宅ローン選び、 納得できていますか？

長年続いてきた、金利が変わらない時代。それが当たり前だと思っていた方も多いことでしょう。
しかし、2024年には17年ぶりの政策金利上げが、2025年12月にはさらなる利上げが行われました。
そう、「金利は変わる」ものなのです。

金利のある世界が定着した今だからこそ、金利の動きをしっかりと意識して
納得した上で住宅ローンを選んでみてはいかがでしょうか。

住宅ローン金利と政策金利の推移



注1 政策金利は日本銀行のホームページを元に現在の政策金利の指標である無担保コールレートの(オーバーナイト物)を、フラット35は2003年9月までは旧住宅金融公庫融資の基準金利、翌月以降はフラット35金利(借入期間21年以上、融資率9割以下の最頻金利、2009年4月以降は同金利からフラット35S等の最大の金利引下げ幅を適用した場合の当初の借入金利)を、変動金利型は主要都市銀行のホームページなどにより集計した金利(中央値)を掲載しています。
注2 このグラフは住宅金融支援機構が各種資料を基に独自にまとめたものであり、将来の金利を予測するものではありません。

住宅金融支援機構は、全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】を通じて、
住まいを取得される皆さまに大きな安心をお届けします。

35年間金利が変わらない住宅ローン 【フラット35】

2026年4月1日現在
グリーン購入法に適合した用紙を使用しています。

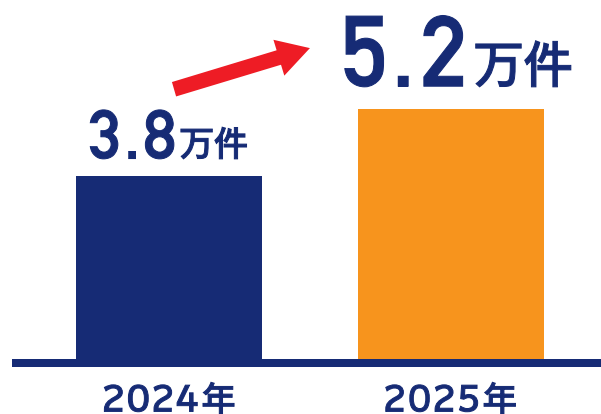
ずっと固定金利の安心 【フラット35】

2026年4月版 住宅ローンのご案内 [買取型]

【フラット35】を 選ぶ方、増えています!

【フラット35】のお申込件数は

ここ1年で約**14,000**件増加!※1



その
理由は

【フラット35】を 選んだ理由 NO.1

**「将来の金利上昇の
影響を受けず、
借入時に返済額が
確定するから!」**※2

※1 2024年1月から12月までと2025年1月から12月までのお申込件数による比較
※2 【フラット35】をご利用いただいたお客さまへのアンケート結果

【フラット35】は、あなたのマイホーム取得をしっかりサポートします!

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

5分でわかる!
【フラット35】

お客さまの声	P.3~4
4つのメリット	P.5~6
3つの選べるプラン	P.7~8
金利引下げ制度 (ポイント制)	P.9~10
ポイント計算表	P.11~14
団体信用生命保険	P.15~16

商品概要	P.17~18
選べる返済プラン	P.19
対象住宅	P.20

【フラット35】の金利引下げメニュー

【フラット35】子育てプラス	P.21~22
【フラット35】S	P.23~26
【フラット35】中古プラス	P.27~28
【フラット35】リノベ	P.29~31
【フラット35】維持保全型	P.32
【フラット35】地域連携型	P.33~34
ご利用の流れ	P.35~38
参考情報	P.39~50

- ・ZEHのメリット
- ・長期優良住宅のメリット
- ・団体信用生命保険の詳細
- ・Q&A
- ・かしこい住まいの取得7ステップ
- ・不適正利用に巻き込まれないために
- ・住宅ローンに関するお役立ち情報発信中!

次のページから、
5分でわかる【フラット35】スタート!

金利が動き出した今、**【フラット35】**にしてよかったと思っています。
40代男性

こどもが3人いるので、**一定期間金利が下がる**のは非常にありがたいですね。
40代女性

あらゆるものが値上げされる中、**返済額が変わらない**ことは我が家にとって**大きな安心**です。
20代女性

多くの**方**が**実感**しています。

金利は少し高いと思いましたが高すぎるというほどではないですね。**将来設計もしやすい**ですし。
30代男性

団体信用生命保険の内容が充実していますね。
40代女性

【フラット35】をご利用アンケート結果を

いただいたお客さまへの元に作成しています。

固定金利にしてよかったです。**今後はもっと実感**すると思います。
40代女性

悩みに悩んで選択しましたが、**間違っていなかった**と今も感じています。
40代男性

中古住宅を買って、**夫婦の好みにリノベーション**。**【フラット35】**で実現できました。
30代男性

【フラット35】の取扱金融機関を知りたい

いろいろな条件でシミュレーションをしたい

住宅ローンの選び方を詳しく知りたい

パンフレットの中身をもう少し詳しく知りたい

【フラット35】取扱金融機関検索ページ

各種ローンシミュレーション

住宅ローン説明動画を公開中！後悔しない住宅ローン選びのポイントを解説！

住宅金融支援機構 カスタマーセンター



0120-0860-35 ハローフラット35 通話無料

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。)

<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kinri/index.php/contacts/top>

<https://www.flat35.com/simulation-info/index.html>

<https://youtu.be/5yaykzlvdyA>

【フラット35】には、メリットいっぱい！

メリット
1

返済額がずっと変わらない！

世の中の金利が変わっても、借入金利と返済額がずっと変わらない。
全期間固定金利型の住宅ローン【フラット35】なら、
将来まで見通すことができるから安心です。



メリット
2

一定期間最大年▲1.0%の金利引下げ

お客様のさまざまなニーズにお応えした金利引下げメニューの組み合わせで
一定期間最大年▲1.0%金利が引き下がります。

全国の子育て世帯の
住宅取得を応援！
**【フラット35】
子育てプラス**

P.21 ▶

一定の技術基準を満たす
良質な中古住宅の取得を応援！
**【フラット35】
中古プラス**

P.27 ▶

省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を応援！

【フラット35】S P.23 ▶

このほか、【フラット35】リノベ、維持保全型、
地域連携型、地方移住支援型もあります。

金利引下げメニューの詳細は21～34ページ▶

メリット
3

充実の団体信用生命保険

お客さまに万一のことがあった場合に備えて、充実した保障内容を揃えています。
*健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット35】をご利用いただけます。

メリット
4

借入れ後も安心サポート

ご返済に関するさまざまな手続きを、パソコンやスマートフォンなどから行っていただけます。

10万円から
OK

一部繰上返済は
インターネットで
10万円から可能！
*繰上返済に手数料はかかりません。



残高証明書などの
発行手続きも
インターネットでらくらく！

2026年4月からは もっとご利用いただきやすく

融資限度額を引上げ

	改正前	改正後
融資限度額	8,000万円	1億2,000万円






一戸建て住宅における床面積の基準を緩和

	改正前	改正後
一戸建て住宅の 床面積 (連続建て住宅および 重ね建て住宅を含みます)	70㎡以上	50㎡以上

改正内容の詳細は17ページ▶

【フラット35】だけじゃない！ さまざまなニーズに お応えする商品ラインナップ

こんなニーズに
お応えします！

	\金利を低く抑えたい！/ 【フラット20】 ^{※1}	\定番のスタンダード商品！/ 【フラット35】	\毎月の返済額を抑えたい！/ 【フラット50】 ^{※2}
借入期間	15年～20年	21年～35年	36年～50年
借入金利	最大年▲1.0%の金利引下げで(注) 最頻金利 ^{※3} 1.92% ▶ 当初5年間 0.92% ^{※4}	最大年▲1.0%の金利引下げで(注) 最頻金利 ^{※3} 2.25% ▶ 当初5年間 1.25% ^{※4}	最大年▲1.0%の金利引下げで(注) 最頻金利 ^{※3} 2.38% ▶ 当初5年間 1.38% ^{※4}
実際に 利用している方は…？	頭金を多めに用意 できるため借入額は 最小限にして、 利息負担を抑えたい方  定年退職までに 完済したい方 	まずは、ここから検討！ 約7割の方が利用される スタンダード商品です。 	趣味も楽しみながら、 ゆっくり住宅ローンを 返済していきたい方  二世帯住宅を建てて 親子2世代で 返済していきたい方 

※1 【フラット20】とは【フラット35】のうち、15年以上20年以下の借入期間を選択していただく場合をいいます。
 ・20年以下の借入期間を選択した場合、原則として、返済途中で借入期間を21年以上に変更できません。
 ・取扱金融機関によって、借入期間にかかわらず借入金利が同じ場合があります。
 ※2 長期優良住宅、予備認定マンションまたは管理計画認定マンションの場合のみご利用いただけます。
 ・長期優良住宅：長く安心・快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。
 ・予備認定マンション：新築分譲段階の管理計画（長期修繕計画案、原始管理規約等）について、（公財）マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンションです。
 ・管理計画認定マンション：マンション管理に関する各種法律に基づき、管理計画（長期修繕計画、管理規約等）について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンションです。
 ・【フラット35】の場合と比べ借入期間が長いため、支払う利息額が多くなります。
 ・【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】と比べて完済時年齢が高くなり、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。
 ※3 2026年3月の金利（融資率9割以下新機構団信付きのもの）で取扱金融機関の中で最も多い金利のことです。
 ※4 当初5年間▲1.0%の金利引下げ適用後の金利を記載しています。
 注：金利引下げ幅はポイント制により決定します。詳しくは9ページをご覧ください。

最新の金利はこちらをチェック
注：借入金利は、資金受取時の金利となります。

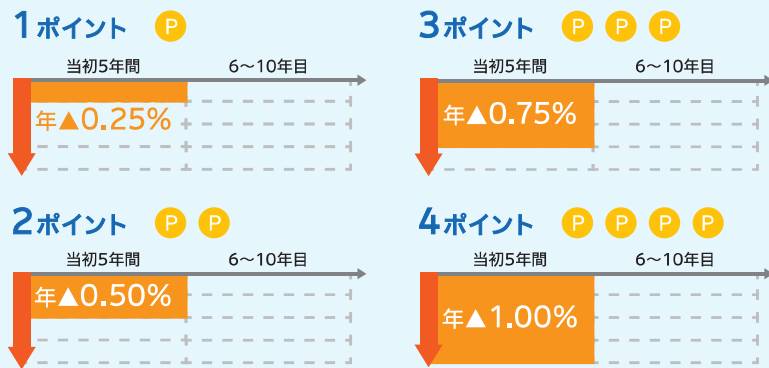
<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kinri/index.php/rates/top>



金利引下げ幅は ポイントP数で決定します

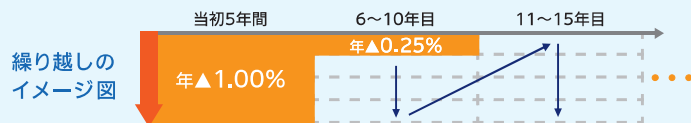
P = 年▲0.25%

金利引下げメニューの適用により付与されるポイントの合計数に応じて、金利引下げ幅が決定します。【フラット35】の借入金利から1ポイントあたり当初5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。



金利引下げ幅は、4ポイント分の年1.0%が上限です。

合計のポイント数が4ポイントを超える場合は
6年目以降に繰り越されます。



*【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。



ポイントPの組み合わせ例

新築戸建住宅

子ども1人
ZEH
長期優良住宅
 の場合

- 【フラット35】子育てプラスで1ポイント P
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント P P P
- 【フラット35】維持保全身型で1ポイント P

= 合計5ポイント P P P P P

当初5年間	6~10年目
1P	5P
2P	
3P	
4P	

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ
 【フラット35】の借入金利から6~10年目 年0.25%引下げ

中古マンション

子ども2人
窓が複層ガラス
給排水設備等が劣化していない
 の場合

- 【フラット35】子育てプラスで2ポイント P P
- 【フラット35】S(金利Bプラン)で1ポイント P
- 【フラット35】中古プラスで1ポイント P

= 合計4ポイント P P P P

当初5年間	6~10年目
1P	
2P	
3P	
4P	

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ

*上記はあくまでも一例です。
*金利引下げメニューの詳細は21~34ページをご覧ください。

このほかにも組み合わせいろいろ！
11~14ページの「ポイント計算表」で確認してみましょう



新築

ポイント計算表 あてはまる箇所にチェックを入れてポイント
(下記①～④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。) を計算してみましょう。



1 家族構成を確認

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯^{※1}または子ども^{※2}1人 P
- 子ども^{※2}2人 P P
- 子ども^{※2}3人 P P P
- 子ども^{※2}N人 P × N

2 住宅性能を確認

【フラット35】S

- ZEH P P P
- 金利Aプラン(長期優良住宅など) P P
- 金利Bプラン P

3 管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
- 予備認定 マンション P

4 エリアを確認

【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型

- 子育て支援・空き家対策 P P
- 地域活性化 P
- 地方移住支援型^{※3} P P

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑

チェックした項目のPの数を記入!
合計ポイントに応じて金利を引下げ!

家族構成 + 住宅性能 + 管理・修繕 + エリア → ポイント※

1ポイント (P) 当初5年間 年▲0.25% 6～10年目

2ポイント (P P) 当初5年間 年▲0.50% 6～10年目

3ポイント (P P P) 当初5年間 年▲0.75% 6～10年目

4ポイント (P P P P) 当初5年間 年▲1.00% 6～10年目

5ポイント (P P P P P) 当初5年間 年▲1.00% 6～10年目 年▲0.25%

6ポイント (P P P P P P) 当初5年間 年▲1.00% 6～10年目 年▲0.50%

7ポイント以上もOK!

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。



【フラット20】【フラット50】も金利引下げメニューをご利用いただけます。

※1 借入申込時に夫婦(法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。)であり、夫婦の子ども(実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居している子どもも当初5年間年▲0.6%となります。

いずれかが借入申込年度の4月1日において40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である場合は、お客さまが親権を有している必要があります。 ※3 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず

中古

ポイント計算表

あてはまる箇所にチェックを入れて
(下記①～⑤のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

 中古戸建住宅

 中古マンション

ポイントを計算してみましょう。

 中古住宅+リノベ

1 家族構成を確認

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯※1または子ども※2 1人 P
- 子ども※2 2人 P P
- 子ども※2 3人 P P P
- 子ども※2 N人 P × N

【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯※1または子ども※2 1人 P
- 子ども※2 2人 P P
- 子ども※2 3人 P P P
- 子ども※2 N人 P × N

2 住宅性能を確認

【フラット35】S

- ZEH P P P
- 金利Aプラン(長期優良住宅など) P P
- 金利Bプラン P

【フラット35】リノベ

- 金利Aプラン P P P P
- 金利Bプラン P P

3 劣化状況を確認

【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅 P

【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅 P

4 管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
- 管理計画認定マンション P
- 安心R住宅 P
- インспекション実施住宅※3 P
- 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 P

【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。

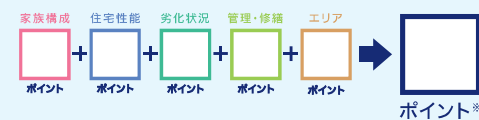
5 エリアを確認

【フラット35】地域連携型 **【フラット35】地方移住支援型**

- 子育て支援・空き家対策 P P
- 地域活性化 P
- 地方

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑
移住支援型※4 P P

チェックした項目のPの数を記入!
合計ポイントに応じて金利を引下げ!



7ポイント以上もOK!

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。



【フラット20】【フラット50】
も金利引下げメニューをご利用いただけます。

※1 借入申込時に夫婦(法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係にあります。なお、婚約状態の方は対象外です。)であり、夫婦のいずれかが借入申込年度のただし、孫の場合はおさまとの同居が必要です。また、別居していることもの場合は、おさまが親権を有している必要があります。)をいいます。 ※3 インスペク

4月1日において40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(実子、養子、継子および孫をい、胎児を含みます。シオン実施住宅は、【フラット35】中古プラスと併用することはできません。 ※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

亡くなった場合はもちろん、病気やケガの際もしっかりカバーするからご家族も安心！

【フラット35】の 団体信用生命保険

【フラット35】の団体信用生命保険は、ご加入者が死亡・所定の身体障害状態になられた場合など※1に、住宅の持分、返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となる生命保険です。住宅金融支援機構が保険契約者・保険金受取人、【フラット35】の団体信用生命保険のご加入者が被保険者となり、支払われた保険金※2が債務に充当される仕組みです。

※1 新3大疾病付機構団信は、死亡・所定の身体障害状態に加えて、3大疾病(がん、急性心筋梗塞、脳卒中)が原因で一定の要件に該当した場合および公的介護保険制度に定める要介護2以上の状態などになられた場合も残りの返済が不要となります。 ※2 死亡保険金、身体障害保険金、3大疾病保険金および介護保険金をいいます。

死亡、身体障害、3大疾病※3など、
所定の状態に該当した場合
住宅ローン残高が

0円になります

※3 3大疾病は、以下の「新3大疾病付機構団信」を付帯した場合に限り、対象となります。

保障内容 の概要

幅広い保障で
もしもの時も
安心

① 新機構団信 (保険料は借入金利に含まれています。)

お亡くなりになった場合

または

病気・ケガ(身体障害1級・2級に該当※4)

例えば、こんなとき・・・



スポーツや仕事での
ケガや交通事故で
車椅子生活になった。



病気で
耳が聞こえなくなった。



生活習慣が原因で
(糖尿病)
腎臓に障害を負った。



生活習慣が原因で
(不整脈)
心臓に恒久的に
ペースメーカーを
装着することとなった。



緑内障で
視力が低下し、矯正視力が
右0.01左0.03
(両目合計0.04)に落ちた。

身体障害認定者総数(1級・2級) 約216万人※5

※4 身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたときをいいます。

※5 厚生労働省「令和5年度福祉行政報告例の概況」により作成(18歳以上の認定数)。

※健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット35】をご利用いただけます。

①にプラス
して更なる
充実の保障
プラン

② 新3大疾病付機構団信 (新機構団信付き金利+年0.24%)

2026年3月末現在

次のいずれかの診断がされたとき、または、
急性心筋梗塞もしくは脳卒中の手術を受けたときに保険金が支払われます。

がん※6



急性
心筋梗塞※7

脳卒中※8



※6 所定の悪性新生物(がん)にかり医師により診断確定されたとき。 ※7 急性心筋梗塞を発病し初診日からその日を含めて60日以上、労働制限を必要とする状態が継続したと医師により診断されたとき。 ※8 脳卒中を発病し、初診日からその日を含めて60日以上、麻痺や運動失調、言語障害などの他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師により診断されたとき。

がん患者数
約393万人※9

心疾患患者数
約357万人※9

脳血管疾患患者数
約188万人※9

生涯で「がん」と診断される割合
男性:62.1%・女性:48.9%※10

「心疾患」「脳血管疾患」は完治が難しいと言われており、病気が進行し重症状態になると「急性心筋梗塞」「脳卒中」になる可能性があります。

※9 厚生労働省「患者調査(令和5年)」。 ※10 (公財)がん研究振興財団「がんの統計2025」累積がん罹患・死亡リスク 年齢階級別罹患リスク(2020年罹患・死亡データに基づく)全がん。

または

介護保障

公的介護保険制度の要介護2から5までのいずれかに認定されたとき、または、
保険会社所定の要介護状態に該当したときに保険金が支払われます。

具体例

- 食事、排泄、入浴、衣服の着脱に介助が必要な状態
- 松葉杖や手すり等で支えても、歩行がひとりではできない状態
(車椅子がなければ歩けない)
- 介護者に抱えられ、またリフト等の機器を用いなければ、浴槽への出入りがひとりではできない状態

軽度 ← 要介護 → 重度

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

団体信用生命保険の詳細は、フラット35サイトをご覧ください。

https://www.flat35.com/danshin_menu/shin-danshin/index.html



【フラット35】の商品概要 (2026年4月1日現在)

1 申込要件

- 申込時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済【19ページ参照】をご利用の場合は、満70歳以上の方も申込みいただけます。)
- 日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方
- すべての借入れ^{※1}に関して、年収に占める年間合計返済額の割合(＝総返済負担率)が次表の基準を満たす方(収入を合算できる場合があります。【19ページ参照】)

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

※【フラット35】のほか、【フラット35】以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカード)によるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。)などを行います(収入合算者の分を含みます。また、賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金を含みます(当該借入金が賃貸用のアパート向けのローン)の対象が1棟の共同住宅または寄居舎)である場合は、借入金には含まれません。)

- 借入対象となる住宅またはその敷地を共有する場合は、申込みご本人が共有持分を持つなどの要件があります(44ページ参照)。

注意事項 1.年収は、原則として、申込年の前年の収入を証する公的証明書に記載される次の①または②の金額となります。公的証明書の通知または発行を受けられない時期(1月～5月頃)に申し込まれる場合は、金融機関により取扱いが異なることがあります。詳しくは申し込まれる金融機関へご確認ください。①:給与収入のみの方は給与収入金額②:①以外の方は、所得金額(事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得および給与所得の所得金額の合計額) 2.申し込むことができるのは、連帯債務者を含めて2名までです。

2 資金使途

- 申込みご本人またはそのご親族の方がお住まいになる新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金。

! 【フラット35】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

3 借入対象となる住宅 2026年4月改正点

- 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅
- 住宅の床面積^{※1}が、次表の基準に適合する住宅

一戸建て、連続建ておよび重ね建ての場合 ^{※2}	50㎡以上
共同建て(マンションなど)の場合	30㎡以上

- ※1 店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分(店舗・事務所など)の床面積以上であることが必要です。
- ※2 連続建て:共同建て(2戸以上の住宅で廊下、階段、広間などを共用する建て方)以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方重ね建て:共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上に重ねる建て方

- 敷地面積の要件はありません。

4 借入額 2026年4月改正点

- 100万円以上**1億2,000万円**以下(1万円単位)で、建設費^{※1}または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)^{※2}以内
- ※1 土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含みます。
- ※2 店舗、事務所などの非住宅部分に係る建設費または購入価額は借入対象外となります。
- ※対象となる住宅の建設費・購入価額および土地取得費については44～45ページのQ&Aをご覧ください。

5 借入期間

- 15年(申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年)以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。

- ①「80歳」ー「申込時の年齢」^{※1※2}(1年未満切上げ)
- ※1 年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、申込みご本人と収入合算者のうち、高い方の年齢を基準とします。
- ※2 親子リレー返済(19ページ参照)をご利用の場合は、収入合算者となるか否かにかかわらず、後継者の年齢を基準とします。
- ②35年
- 注意事項 1.①または②のいずれか短い年数が15年より短くなる場合は借入対象となります。 2.20年以下の借入期間を選択した場合は、原則として、返済途中で借入期間を21年に変更できません。

6 借入金利

- 全期間固定金利^{※1}です。
- 借入期間(20年以下・21年以上)、融資率^{※2}(9割以下・9割超)、加入する団体信用生命保険の種類など^{※3}に応じて、借入金利^{※4※5※6}が異なります。^{※7}

- ※1 一定期間金利を引き下げる【フラット35】子育てプラス(21～22ページ参照)、【フラット35】S(23～26ページ参照)、【フラット35】中古プラス(27～28ページ参照)、【フラット35】リノベ(29～31ページ参照)、【フラット35】維持保全型(32ページ参照)、【フラット35】地域連携型・【フラット35】地方移住支援型(33～34ページ参照)があります。
- ※2 融資率は次の式により算出します。

$$\text{融資率} = \frac{\text{【フラット35】の借入額}}{\text{住宅の建設費(土地取得費に対する借入れを希望する場合はその費用を含みます。)} + \text{または購入価額}}$$

- ※対象となる住宅の建設費・購入価額および土地取得費については44～45ページのQ&Aをご覧ください。
- ※3 健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット35】をご利用いただけます。その場合の借入金利については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。
- ※4 借入金利は取扱金融機関により異なります。取扱金融機関およびフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。
- ※5 借入金利は毎月見直しします。
- ※6 申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、資金の受取日は取扱金融機関の定める日となります。
- ※7 取扱金融機関より、借入期間や融資率にかかわらず借入金利が同一の場合があります。

7 返済方法

- 元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払いを選択できます。6か月ごとのボーナス払い(借入額の40%以内(1万円単位))も併用できます。

8 担保

- 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とする第1順位^{※1}の抵当権を設定していただきます。
- ※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。

9 保証人

- 必要ありません。

10 団体信用生命保険

- 団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります(15～16・41～43ページ参照)。
- ※健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット35】をご利用いただけます。

11 火災保険

- 返済終了までの間、借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただきます。^{※1}
- 建物の火災による損害を補償対象としていただきます。
- 保険金額は、借入額以上^{※2}としていただきます。
- ※1 保険期間および火災保険料の払込方法は、取扱金融機関により異なります。また、取扱金融機関によっては火災保険金請求権への買替設定が必要な場合があります。
- ※2 借入額が損害保険会社等の定める評価基準により算出した金額(評価額)を超える場合は評価額とします。
- ※火災保険料は、お客さまの負担となります。
- ※火災保険に関する要件は、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

12 融資手数料・物件検査手数料

- 融資手数料^{※1※2}は、取扱金融機関により異なります。
- 物件検査手数料^{※2}は、検査機関または適合証明技術者により異なります。
- ※1 融資手数料は、取扱金融機関およびフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。
- ※2 融資手数料・物件検査手数料は、お客さまの負担となります。

13 保証料・繰上返済手数料

- 必要ありません。
- ※一部繰上返済の返済額は、お客さま向けインターネットサービス「住・My Net」でお申込みの場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口でお申込みの場合は100万円以上となります。詳しくは46ページをご覧ください。

14 収入の合算

- 収入合算できる方 次の①から④までのすべての要件に当てはまる方ひとりの収入を合算できます。

- ①申込みご本人の親、子等の直系親族または配偶者
- ②申込時の年齢が満70歳未満の方
- ③申込みご本人と同居する方
- ④連帯債務者になる方
- 【申込みご本人が住むための住宅の場合】
- ・申込みご本人に配偶者がいない場合は、申込みご本人と同居する兄弟姉妹の収入を合算できます。
- ・親子リレー返済を利用する場合は、後継者に③の同居要件はありません。
- 【ご親族が住むための住宅の場合】
- ・申込みご本人に配偶者および直系親族がいない場合は、申込みご本人と同居する兄弟姉妹の収入を合算できます。
- ・借入対象となる住宅に同居する方の収入も合算できます。この場合、収入の合算をするに③の同居要件はありません。

- 収入合算できる金額 収入合算できる金額は、収入合算者の年収の全額までです。ただし、合算額が収入合算者の年収の50%を超える場合には、借入期間が短くなる場合があります(【例】の①参照)。

- 収入合算した場合の借入期間の上限
- ※親子リレー返済を利用する場合は、下記にかかわらず後継者の年齢を基準に計算します。

「借入期間」＝「80歳」ー「次の①または②のうち年齢が低い方の申込時の年齢(1年未満切上げ)」

- ①申込みご本人
- ②合算額が年収の50%を超える場合の収入合算者

- 【例】申込みご本人(30歳)の年収が400万円、収入合算者(55歳)の年収が600万円の場合
- ①収入合算者の年収(600万円)を全額合算することができます。この場合は、収入合算者の年齢(56歳(1年未満切上げ))が基準となりますので、借入期間は24年が最長となります。
- ②合算額を300万円(600万円の50%)以下とする場合には、申込みご本人の年齢(31歳(1年未満切上げ))が基準となりますので、借入期間は35年が最長となります。

- ご利用に当たっての注意事項
- 機構では、転送不要郵便に融資住宅において融資額残高証明書をお送りすること等により、申込みご本人またはそのご親族の方が実際に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。確認の結果、第三者に賃貸するなどの投資用住宅としての利用や店舗・事務所などの目的外の利用が判明した場合は、お借入れの全額を一括して返済していただきますのでご注意ください。
- 外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

- 審査結果についてのご留意事項
- 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。

【フラット35】借換融資、【フラット50】、【ダブルフラット】および家賃返済特約付き【フラット35】の商品概要については、[フラット35サイト\(www.flat35.com\)](http://www.flat35.com)でご確認ください。

15 親子リレー返済

- 次の①から③までのすべての要件に当てはまる方ひとりその後継者とする場合は、満70歳以上でも申し込むことができます。また、申込みご本人の年齢にかかわらず、後継者の申込時の年齢を基準に借入期間を選ぶことができます。

- ①申込みご本人の子・孫など(申込みご本人の直系卑属) またはその配偶者が定期的収入のある方
- ②申込時の年齢が満70歳未満の方
- ③連帯債務者になる方

16 敷地が借地の場合

- 敷地が借地の場合でも、次の要件を満たすことで利用できる場合がありますので、取扱金融機関にお問合せください。なお、敷地が転借地の場合は取扱いが異なりますので、取扱金融機関にお問合せください。

- 【担保】
- 原則として敷地に住宅金融支援機構を抵当権とする第1順位^{※1}の抵当権を設定していただきます。
- ただし、抵当権設定について地主の承諾を得られない場合でも利用できる場合があります^{※2}。取扱金融機関にお問合せください。

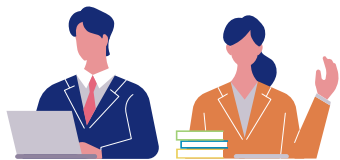
- ※1 敷地の権利が地上権の場合は、原則として地上権に住宅金融支援機構を抵当権とする第1順位^{※1}の抵当権を設定していただきます。
- ※2 地主が申込みご本人の配偶者(内縁関係の方、婚姻関係の方および同性パートナー)の方を含みます。)または直系親族の場合には、必ず敷地に抵当権を設定していただきます。

- 【借入期間】
- ①普通借地権の場合 通常の借入期間と同様の取扱いとなります。
- ②定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合 通常の借入期間と借地権の残存期間を比較してより短い期間が上限となります。

- 【借入対象となる借地権取得費】
- 次の①から④までの借地権取得費が、借入対象となります。
- ①権利金 ②保証金 ③敷金 ④前払賃料
- ※賃貸借契約書、地上権設定契約書などにより借地権取得費が上記①から④までであることおよび対価の支払いを確認できることが条件になります。
- ※保証金、敷金または前払賃料の場合は、上記の担保設定に加え、原則として、これらの返還請求権に質権を設定していただきます。
- ※借地権取得費が名義書換料または承諾料の場合は、借入対象になりません。

選べる返済プラン

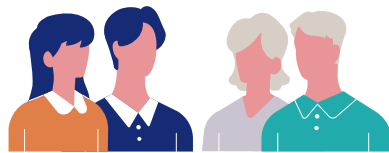
さまざまなライフスタイルやニーズに合った返し方があります。【フラット35】は、返済プランもお選びいただけます。



共働きのふたりなら 収入の合算も

- **ふたりの年収を合わせて～収入の合算～**
借入希望額に対してふたりの年収を合わせて申し込むことができます。
- **先々の安心のために～ふたりの保険「デュエット」～**
おふたりで連帯債務者となる場合は、1つの保険でふたりを保障する「デュエット」(ペア連生団信)に加入できます。加入されたどちらかに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、住宅の持分や返済割合などにかかわらず、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります。先々の安心のためにぜひご確認ください。

詳しくは18・41～43ページをご覧ください。



親子2世代に わたって返済

- **親子のチカラを合わせて～親子リレー返済～**
お子さまなど、一定の条件を満たす方を後継者として、2世代で返済する制度です。後継者の年齢を基に借入期間を算出するため、借入期間を長くすることができます。また、借入希望額に対してひとりの年収で不足する場合には、2世代の年収を合わせて申し込むことができます。
- **ご親族がお住まいになる住宅**
親御さまやお子さまが住むための住宅を取得する場合にも利用できます。

詳しくは18ページをご覧ください。

ご夫婦や親子などで協力して借入れ

●【フラット35】ペアローン

ペアローンは、1つの物件に対し、ご夫婦、親子、パートナーなどが借入申込みを行い、2つの【フラット35】を併せて利用することができる制度です。

メリット①

異なる借入期間を 選択可能

お互いのライフスタイルを活かして、個別の借入期間を設定することができます。どちらかが35年、もう一方が20年といった返済計画も可能になります。

メリット②

それぞれ団体信用 生命保険に加入可能

ペアローンの場合、それぞれのお申込みご本人が団体信用生命保険の契約者になるため、それぞれに合ったプランを選択することが可能です。

メリット③

返済口座を個別に

ペアローンの場合、返済口座が分かれるため、どちらか一方の口座に資金を移動するような手間も省くことができます。

(注1)【フラット35】取扱金融機関のうち、ペアローンを取り扱っていない金融機関があります。ペアローンの取扱金融機関については、フラット35サイト(www.flat35.com)またはカスタマーセンターにお問い合わせください。

(注2)【フラット20】【フラット50】でもペアローンの利用が可能です。

(注3) 一方のお客さまが返済を怠ったときなど、債務について一括返済を求められることとなった場合は、もう一方のお客さまも、ご自身の債務について一括返済を求められることとなります。なお、一方の方に延滞などの事実が発生した場合、もう一方の方に事実の発生を通知できるように、事前に双方の同意が必要となります。

(注4) 2つの融資がともに【フラット50】である場合は、2つの融資を合算して算出した融資率が9割以下である必要があります。また【フラット50】と【フラット35】または【フラット20】とのペアローンの場合は、10割融資が可能となります。ただし、【フラット50】の融資率は9割以下である必要があります。

【フラット35】の対象住宅(技術基準の概要)

【フラット35】のご利用には、次表の技術基準を満たす必要があります。

*【フラット35】借換融資の技術基準については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

新築住宅 … 借入れの申込日において竣工から2年以内で、人が住んだことのない住宅

	一戸建て住宅など (連続建て住宅および重ね建て住宅を含みます。)	マンション
接道	原則として一般の道に2m以上接すること。	
住宅の規模 ^{*1}	50㎡以上	30㎡以上
住宅の規格	原則として2以上の居居室(家具などで仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
併用住宅の床面積	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建型式など	木造の住宅 ^{*2} は一戸建てまたは連続建てのみ	
断熱構造等 ^(注)	次のいずれかに適合すること。 ①断熱等性能等級4以上、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上 ②建築物エネルギー消費性能基準(別途、結露防止措置の基準あり)	
住宅の構造	耐火構造もしくは準耐火構造 ^{*3} であることまたは耐久性基準 ^{*4} に適合すること。	
配管設備の点検	点検口などの設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと。
区画	住宅相互間などを1時間準耐火構造などの界床・界壁で区画	
床の遮音構造	—	界床の厚さ15cm以上(RC造の場合)
維持管理 基準	管理規約	管理規約が定められていること。
	長期修繕計画	計画期間20年以上

(注) 2025年4月1日以後に着工する住宅には適用されません。

中古住宅 … 借入れの申込日において竣工から2年を超えている、または既に人が住んだことのある住宅

	一戸建て住宅など (連続建て住宅、重ね建て住宅および地上2階以下の共同建て住宅を含みます。)	マンション (地上3階以上の共同建て住宅)
接道	原則として一般の道に2m以上接すること。	
住宅の規模 ^{*1}	50㎡以上(共同建ては30㎡以上 ^{*5})	30㎡以上 ^{*5}
住宅の規格	原則として2以上の居居室(家具などで仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
併用住宅の床面積	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建型式など	木造の住宅 ^{*2} は一戸建てまたは連続建てのみ	
住宅の構造	耐火構造もしくは準耐火構造 ^{*3} であることまたは耐久性基準 ^{*4} に適合すること。	
住宅の耐震性	建築確認日が昭和56年6月1日以後 ^{*6} であること。 (建築確認日が昭和56年5月31日以前 ^{*7} の場合は、耐震評価基準などに適合すること。)	
劣化状況	土台、床組などに腐朽や蟻害がないことなど	外壁、柱などに鉄筋の露出がないことなど
維持管理 基準	管理規約	管理規約が定められていること。
	長期修繕計画	計画期間20年以上

*1 住宅の規模とは、住宅部分の床面積をいい、車庫および共用部分(マンションの場合)の面積を除きます。 *2 木造の住宅とは、耐火構造の住宅および準耐火構造の住宅以外の住宅をいいます。 *3 準耐火構造とは、省令準耐火構造を含みます。 *4 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔などに関する基準です。 *5 共同建ての場合は、建物の登記事項証明書による確認においては、28.31㎡以上あれば構いません。 *6 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)」が昭和58年4月1日以後」とします。 *7 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)」が昭和58年3月31日以前」とします。

パソコンやスマホでチェック!

技術基準・ 検査ガイドブックのご案内

フラット35 技術ガイド

検索

【フラット35】の技術基準・物件検査について、主に一戸建ての新築住宅を対象に、わかりやすく解説しています。

スマホはこちら



全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

【フラット35】子育てプラス

【フラット35】子育てプラスとは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金金利を引き下げる制度です。

各基準の詳細および手続などの詳細は、**フラット35**サイトをご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35kosodate-plus/index.html>



金利引下げメニュー

金利引下げのパターン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯または子ども1人の場合 P	当初5年間	年▲0.25%
子ども2人の場合 P P	当初5年間	年▲0.5%
子ども3人の場合 P P P	当初5年間	年▲0.75%
子どもN人の場合 P × N

*【フラット35】子育てプラス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。
 *子どもの人数等に応じてポイントが加算されていく仕組みです。
 *申込みご本人が自ら居住する住宅、セカンドハウスとして居住する住宅または申込みご本人のご親族が居住(※)する住宅を建設・購入する場合または【フラット35】借換融資を利用する場合が対象です。
 ※申込みご本人のご親族が居住する場合は、融資対象住宅に入居する方が子どもを有する場合または若年夫婦に該当し、かつ、連帯債務者またはペアローンの相手方となる場合のみご利用いただけます。
 *上記の表では【フラット35】子育てプラスのみのポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

【フラット35】子育てプラスの利用条件

対象となる世帯	利用条件
子育て世帯	借入申込時に子ども(実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居している子どもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。)を有しており、当該子どもの年齢が借入申込年度の4月1日において18歳未満である世帯であること。
若年夫婦世帯	借入申込時に夫婦(法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。)であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月1日において40歳未満である世帯であること。

申込後に利用条件を満たした場合は？ 借入申込後から資金実行までの間に、上記の条件を満たした場合も対象となります。詳しくは取扱金融機関にお問い合わせください。

対象生年月日の早見表

【フラット35】子育てプラスの対象となる、子どもおよび若年夫婦世帯の生年月日は以下の早見表でご確認ください。

借入申込年度(借入申込日)	対象となる子どもの生年月日	対象となる若年夫婦の生年月日
2026(令和8)年度 (2026年4月1日～2027年3月31日)	2008(平成20)年4月2日以後	1986(昭和61)年4月2日以後
2027(令和9)年度 (2027年4月1日～2028年3月31日)	2009(平成21)年4月2日以後	1987(昭和62)年4月2日以後
2028(令和10)年度 (2028年4月1日～2029年3月31日)	2010(平成22)年4月2日以後	1988(昭和63)年4月2日以後

*若年夫婦世帯の場合は、夫婦のいずれかの方の生年月日が上表を満たす必要があります。

【フラット35】子育てプラスは、子どもの人数に応じて金利引下げ期間および金利引下げ幅が変わります。下記の例をご覧ください。

新築戸建住宅

子ども1人 **ZEH** 長期優良住宅 **の場合**

- 【フラット35】子育てプラスで1ポイント **P**
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント **P P P**
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント **P**

= 合計5ポイント **P P P P P**

【フラット35】の借入金金利から当初5年間 **年1.00%引下げ** / 【フラット35】の借入金金利から6～10年目 **年0.25%引下げ**

中古マンション

子ども2人 **窓が複層ガラス** 給排水設備等が劣化していない **の場合**

- 【フラット35】子育てプラスで2ポイント **P P**
- 【フラット35】S(金利Bプラン)で1ポイント **P**
- 【フラット35】中古プラスで1ポイント **P**

= 合計4ポイント **P P P P**

【フラット35】の借入金金利から当初5年間 **年1.00%引下げ**



土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内等で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】子育てプラスはご利用いただけません。詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。
 *中古住宅を購入する場合または借換融資を利用する場合は、【フラット35】子育てプラスをご利用いただけます。



省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を金利引下げで応援！

【フラット35】S

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

各基準の詳細および手続などの詳細は、**フラット35** **サイト**をご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35s/index.html>



金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH) P P P	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S (金利Aプラン) P P	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S (金利Bプラン) P	当初5年間	年▲0.25%

*【フラット35】S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は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)
*【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。
*上記の表では【フラット35】Sのみのポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

4つの基準とメリット

省エネルギー性

高い水準の断熱性などを実現した住宅

夏涼しく冬暖かい！冷暖房費に差が出ます！



バリアフリー性

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅

移動がラクで先々安心！老後の工事費も軽減！



耐震性

強い揺れに対して倒壊、崩壊など
しない程度の性能を確保した住宅

地震から家族を守る！地震保険も割引に！



耐久性・可変性

長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり
良好な状態で使用するための措置を講じた住宅

丈夫で長持ち！将来のメンテナンス費用も軽減！



【フラット35】S(ZEH)

(1) 一戸建ての場合

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件(注1)
		再エネ ^{※1} 除く	再エネ含む	
『ZEH』	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	-
Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地 低日射地域 多雪地域(注2)
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地 多雪地域

※1 再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。
(注1) Nearly ZEHおよびZEH Orientedの適用条件(地域)は、適合証明検査で確認します。
(注2) 都市部狭小地の場合であっても、Nearly ZEHの断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、Nearly ZEHの対象になります。

(2) 一戸建て以外(共同建て、重ね建てまたは連続建て)の場合

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件(注3) 住宅用途の階層数
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	1～3層(注4)
Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	4層または5層(注4)
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	6層以上

(注3) ZEH-M ReadyおよびZEH-M Orientedの適用条件(階層数)は、適合証明検査で確認します。
(注4) この階層数を超える場合であっても、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Readyの各区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、当該各区分の対象になります。

適用条件

寒冷地	地域区分 ^{※2} が1または2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分 ^{※2} がA1またはA2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等(第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域)であって、敷地面積が85㎡未満の土地にある住宅(住宅が平屋建ての場合を除く。)
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数(地階を含む。)

※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項(平成28年国土交通省告示第265号)の別表第10に定める地域区分
※3 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで5地域に分類した地域区分

*住宅に設置する太陽光発電設備がリース契約であっても、当該設備による発電量を加味して一次エネルギー消費量を計算することができます。
ただし、全量売電を選択する場合は除きます。
*税制や補助金とは基準が異なりますのでご注意ください。

新築住宅でも中古住宅でも、
質の高い住宅を取得する際には
【フラット35】Sがご利用いただけます。



新築住宅

【フラット35】S (金利Aプラン)

次表の(1)から(5)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上の住宅(認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む)
耐震性	(2)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (3)免震建築物
バリアフリー性	(4)高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同建て住宅の専用部分は等級3でも可)
耐久性・可変性	(5)長期優良住宅

【フラット35】S (金利Bプラン)

次表の(1)から(5)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1)一次エネルギー消費量等級6以上の住宅※ (2)断熱等性能等級5以上の住宅※
耐震性	(3)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅
バリアフリー性	(4)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(5)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)

※2025年3月31日以前に着工した住宅については、別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります(詳細は20ページをご覧ください。)

中古住宅

【フラット35】S (金利Aプラン)

次表の(1)から(7)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1)断熱等性能等級4以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上の住宅 (2)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅※
耐震性	(3)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (4)免震建築物
バリアフリー性	(5)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(6)長期優良住宅 (7)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)

※認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、2022年度に改正の認定基準に適合し認定を受けたものに限りです。

【フラット35】S (金利Bプラン)

次表の(1)から(3)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1)開口部断熱(窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅)※1 (2)外壁等断熱(断熱等性能等級2相当以上の住宅)※2
バリアフリー性	(3)高齢者等配慮対策等級2以上の住宅

※中古住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)は、「耐震性」および「耐久性・可変性」の基準はありません。

※1 トイレ、浴室、脱衣室および洗面所の窓、天窓、玄関等のドアのガラス部分は除きます。

※2 【フラット35】を利用して建設(新築住宅の購入を含む。)された住宅で、住宅の断熱構造について新築時から変更がないものも対象になります。その他詳しい基準はフラット35サイトをご覧ください。



土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内等で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sはご利用いただけません。
詳しくは、[フラット35サイト\(www.flat35.com\)](http://www.flat35.com)でご確認ください。
※中古住宅を購入する場合は、【フラット35】Sをご利用いただけます。



良質な中古住宅の取得を応援！

【フラット35】中古プラス

【フラット35】中古プラスとは、一定の基準を満たした中古住宅を購入する際に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げの制度です。

各基準の詳細および手続きなどの詳細は、[フラット35](https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35cyuko-plus/index.html)サイトをご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35cyuko-plus/index.html>



金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】中古プラス P	当初5年間	年▲0.25%

*【フラット35】中古プラス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】中古プラスは中古住宅の購入にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)
 *【フラット35】中古プラスは、【フラット35】維持保全面型(インスペクション実施住宅)と併用することはできません。
 *上記の表では【フラット35】中古プラスのみのポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

■【フラット35】中古プラスは以下の(1)または(2)を満たした住宅が対象となります。

(1)次表のすべての検査箇所について目視で確認できる範囲で劣化等がないことを検査で確認できる住宅

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また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。

(2)(1)の要件を満たす建設住宅性能評価書(既存住宅)を取得した住宅

耳より情報

■【フラット35】中古プラスのご利用にあたっては、物件検査が必要です。ただし、以下の住宅は所定の書式を提出することで物件検査を省略できます。

①物件検査が省略できる住宅

次のいずれかに該当する住宅が確認してください。

該当する場合は、「【フラット35】中古住宅に関する確認書」*(中古マンションらくらくフラット35の場合は、「適合証明省略に関する申出書」)を取扱金融機関に提出することで物件検査が省略できます。

*この確認書にある技術基準のすべてに適合することが必要です。

	対象となる中古住宅
1	築年数が20年以内の中古住宅で、長期優良住宅の認定を受けている住宅
2	安心R住宅である中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅
3	築年数が10年以内の中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅
4	中古マンションらくらくフラット35として登録されたマンション



②【フラット35】中古プラスの利用方法

上記の表のうち、「バルコニー、雨樋、屋外に面する開口部、給排水・給湯設備」に関する、技術基準に適合していることを確認してください。

当該技術基準のすべてに適合している場合は、「【フラット35】中古プラスに関する確認書」に所定の内容を記入し、取扱金融機関に提出することで、物件検査を省略することができます。

*団体登録住宅(46ページ【フラット35】のQ&AのQ8参照)で、【フラット35】中古プラスの基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅も物件検査が省略できます。

中古住宅購入+リフォームを応援！

【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。

各基準の詳細および手続などの詳細は、**フラット35**サイトをご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/lineup/reno/index.html>



金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】リノベ (金利Aプラン) P P P P	当初5年間	年▲1.0%
【フラット35】リノベ (金利Bプラン) P P	当初5年間	年▲0.5%

*【フラット35】リノベ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】リノベは、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型との併用はできません。
 *【フラット35】リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます(住宅の建設・新築住宅の購入および借換えの際には利用できません)。
 *上記の表では【フラット35】リノベのみのポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

【フラット35】リノベの対象となる、4つのリフォーム工事内容

<p>省エネルギー性リフォーム</p> <p>高い水準の断熱性などを実現した住宅に。</p>	<p>耐震性リフォーム</p> <p>強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅に。</p>
<p>バリアフリー性リフォーム</p> <p>高齢者の日常生活を行いやすくした住宅に。</p>	<p>耐久性・可変性リフォーム</p> <p>長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅に。</p>

【フラット35】リノベの利用条件

【フラット35】リノベ(金利Aプラン)をご利用いただくためには、下記【1】および【3】の条件を、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)をご利用いただくためには、下記【2】および【3】の条件を満たした場合に対象となります。

【1】次表の(1)から(7)までのうち、いずれか1つ以上を満たすリフォーム工事を行うこと。

【フラット35】リノベ (金利Aプラン)

リフォーム工事後に次のいずれかの基準に適合しており、選択した基準に関する工事が行われた住宅であること。

省エネルギー性	(1)断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上の住宅 (2)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅※
耐震性	(3)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (4)免震建築物
バリアフリー性	(5)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(6)長期優良住宅 (7)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)

※ 認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、2022年度に改正の認定基準に適合し認定を受けたものに限ります。
 ※リフォーム工事前にすでに住宅要件に適合している場合でもご利用いただけます。この場合、金利Bプランの表において、その住宅の要件の性能区分(省エネルギー性、耐震性など)に対応したリフォーム工事を行う必要があります。

【2】次表のいずれかのリフォーム工事を行うこと。

【フラット35】リノベ (金利Bプラン)

次のいずれかのリフォーム工事(下表は工事の一例)が行われた住宅であること。

省エネルギー性	断熱材の追加工事/断熱性の高い開口部への交換工事/高効率空調機・高効率給湯機・太陽光発電設備等の設置工事 など
耐震性	壁・筋かい等の設置工事 など
バリアフリー性	手すりの設置工事/通路または出入口の幅員拡幅工事/バリアフリートイレまたは浴室への交換工事 など
耐久性・可変性	床材の交換工事/屋根・外壁の塗装・防水工事/天井・内壁等の壁紙等の交換工事 など

【3】次表の(1)から(4)までのうち、「中古住宅の維持保全に係る措置」のいずれかを行うこと。

(1)インスペクションの実施	住宅の劣化状況、性能等について専門家による建物状況調査を実施することです。中古住宅の売買に際して建物の状態を把握することで、売買におけるトラブル発生リスク軽減、ひいては売買の安心・安全にもつながります。
(2)瑕疵保険の付保等	既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険を付保することです。これらの保険は、引渡しを受けた住宅の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合に、その補修費用をまかなうことができる保険です(詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ(https://www.kashihoken.or.jp)をご覧ください)。 (注)融資対象住宅について、売主等が既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険と同等の保証を行っている場合は、当該保証でも差し支えありません。
(3)住宅履歴情報の保存	リフォームに関する写真および図書(工事箇所を示す図面、詳細図面等)について、保存形式や保存場所を明確にした上で買主が保存することです。いつ、どのようなリフォーム工事を行ったかを記録として残しておくことで、将来、点検・リフォーム・売買等を行う際に、履歴情報が活用できます。
(4)維持保全計画の作成	リフォーム工事後の住宅について、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置等を定めた、計画期間が30年以上の維持保全計画を作成することです。

*上記【1】～【3】の条件は、適合証明機関(検査機関または適合証明技術者をいいます。以下同じです。)による物件検査において確認します。なお、適合証明技術者は【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の物件検査を行うことができません。

*上記のほか、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他の融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。



長く安心して暮らせる
住宅の取得を応援！

【フラット35】維持保全型

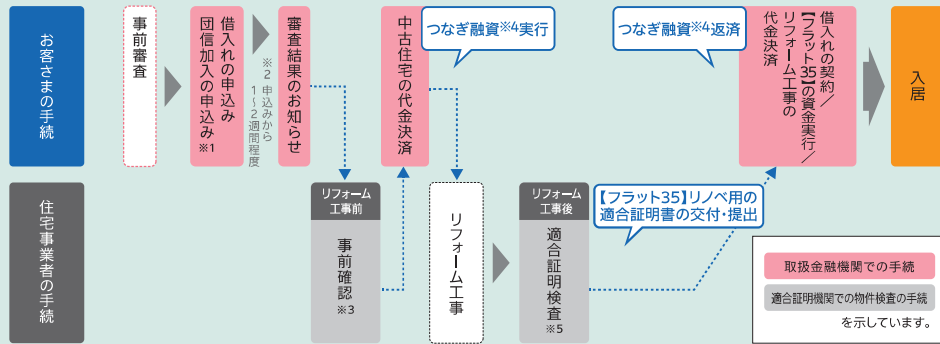
【フラット35】維持保全型とは、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利率を一定期間引き下げる制度です。

各基準の詳細および手続などの詳細は、**フラット35**サイトをご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/lineup/gijozen/index.html>



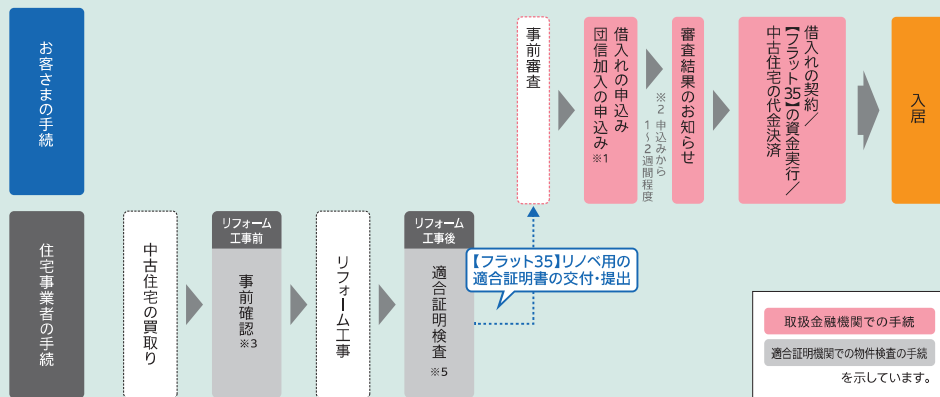
■中古住宅の購入とあわせてリフォームをする場合（【フラット35】リノベ）の手続

【1】お客さまが中古住宅を購入してリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）



*上図は、一般的な手続の流れを示しています。*借入申込先は、【フラット35】リノベ（リフォーム一体タイプ）の取扱金融機関となります。

【2】住宅事業者によりリフォーム工事が行われた中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）



*上図は、一般的な手続の流れを示しています。*借入申込先は、【フラット35】の取扱金融機関となります。

※1 取扱金融機関によって、事前審査のお申込みにあわせて団信加入の申込みができる場合があります。※2 申込みから審査結果のお知らせまでの期間は目安です。申込時期などにより前後することがあります。※3 リフォーム工事前の中古住宅について、【フラット35】の技術基準への適合状況を適合証明機関が確認します。リフォーム工事を行う住宅が中古マンションららくフラット35等の場合または買取再販タイプの場合は「事前確認」を省略することができます。※4 リフォーム一体タイプの資金実行はリフォーム工事完了後となります。中古住宅の代金決済の際に「つなぎ融資」が必要な場合は、取扱金融機関にご相談ください（「つなぎ融資」は取扱金融機関等のローンです。）。※5 リフォーム工事後の中古住宅について、【フラット35】および【フラット35】リノベの技術基準に適合していることを適合証明機関が確認します。リフォーム工事後の「適合証明検査」を省略できる場合があります。詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全型 P	当初5年間	年▲0.25%

*【フラット35】維持保全型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】維持保全型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません。）。
*【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。
*【フラット35】維持保全型（インスペクション実施住宅）は、【フラット35】中古プラスとの併用はできません。
*上記の表では【フラット35】維持保全型のみポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

【フラット35】維持保全型は、次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

対象となる住宅	利用条件
① 長期優良住宅 新築住宅、中古住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅 *【フラット35】S（金利Aプラン）の耐久性・可変性と同じです。
② 予備認定マンション 新築マンションのみ	新築分譲段階の管理計画（長期修繕計画案、原始管理規約等）について、（公財）マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンション
③ 管理計画認定マンション 中古マンションのみ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）に基づき、マンションの管理計画（長期修繕計画、管理規約等）について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション
④ 安心R住宅 中古住宅のみ	耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅
⑤ インスペクション実施住宅 （劣化事象等がないこと） 中古住宅のみ	既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）第4条に規定する既存住宅状況調査の方法に基づき調査が行われた住宅であって、当該調査の結果、劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等、著しい腐食または構造耐力上問題のある不足がいずれも見られないことが確認された住宅 *インスペクション（既存住宅状況調査）は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査です。
⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 中古住宅のみ	既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅 *既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、加入のためには住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査に合格する必要があります。



土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内等で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】維持保全型はご利用いただけません。
詳しくは、**フラット35サイト**（www.flat35.com）でご確認ください。
*中古住宅を購入する場合は、【フラット35】維持保全型をご利用いただけます。



地方公共団体とともに子育て世帯や
地方移住者等のマイホーム取得を応援！

【フラット35】地域連携型

地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

連携する地方公共団体は、**フラット35**サイトを
ご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/lineup/chikirenkei/index.html>



子育て支援・空き家対策

金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】地域連携型(子育て支援) 【フラット35】地域連携型(空き家対策)	当初5年間	年▲0.5%

利用できる地方公共団体の事業の概要(例)

*事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。



地域活性化

金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】地域連携型(地域活性化)	当初5年間	年▲0.25%

利用できる地方公共団体の事業の概要(例)

*事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。



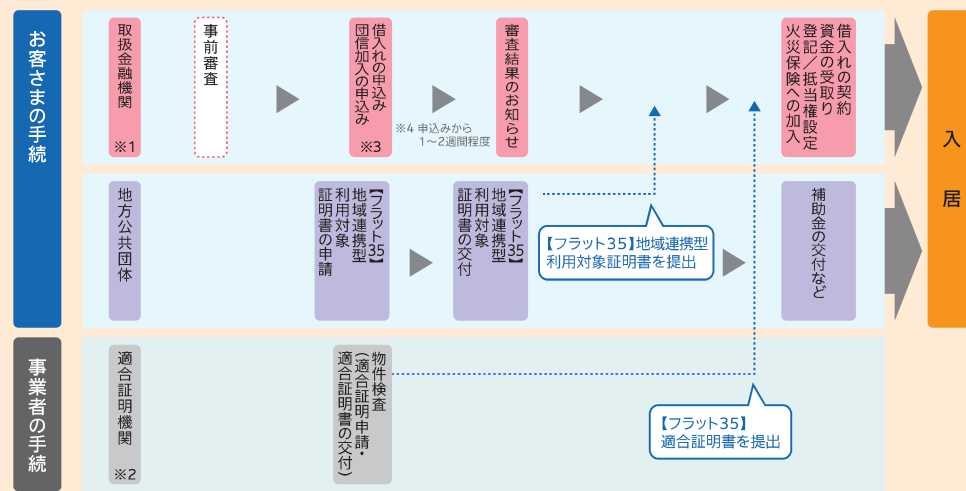
※1 UIJターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。※2 居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。

【フラット35】地域連携型の利用条件(子育て支援・空き家対策・地域活性化共通)

【フラット35】地域連携型をご利用いただくためには、地方公共団体から、「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受ける必要があります。*【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けるための条件については、各地方公共団体へご確認ください。
*このほか、住宅の耐久性などの【フラット35】の技術基準やその他融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は17～18・20ページをご覧ください。

*【フラット35】地域連携型、【フラット35】地方移住支援型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】地域連携型、【フラット35】地方移住支援型は、【フラット35】借換融資には利用できません。
*【フラット35】地域連携型と【フラット35】地方移住支援型を併用することはできません。
*上記の表では【フラット35】地域連携型のみポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

【フラット35】地域連携型の利用手続(子育て支援・空き家対策・地域活性化共通)



*上図は、一般的な手続の流れを示しています。取扱金融機関、地方公共団体および適合証明機関における手続の順序は問いません。ただし、【フラット35】地域連携型利用対象証明書および【フラット35】適合証明書は、借入れの契約時までに取扱金融機関へ提出する必要があります。※1 借入申込みが可能な金融機関は、【フラット35】の取扱金融機関となります。※2 適合証明機関は、検査機関または適合証明技術者(中古住宅購入および【フラット35】リノベの場合のみ)となります。※3 取扱金融機関によって、事前審査のお申込みにあわせて団信加入の申込みができる場合があります。※4 申込みから審査結果のお知らせまでの期間は目安です。申込時期などにより前後することがあります。

【フラット35】地方移住支援型

地方公共団体による移住支援金とのセットで【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】地方移住支援型	当初5年間	年▲0.6%※

※【フラット35】地方移住支援型のみを利用する場合は、ポイント制度によらず当初5年間▲0.6%となります。*上記の表では【フラット35】地方移住支援型のみポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、11～14ページをご覧ください。

【フラット35】地方移住支援型の利用条件

【フラット35】地方移住支援型をご利用いただくためには、地方公共団体が交付する移住支援金*の交付決定通知書が必要です。移住支援金の交付決定通知書の申請は、移住後数ヶ月の居住実績が必要とされていますので、移住と同時に物件を購入等される方はご利用いただけません。ご利用を検討される場合はご注意ください。また、移住支援金の交付決定日から5年以内に、取扱金融機関へ借入れの申込みをしていただく必要があります。

*移住支援金の申請および交付決定通知書の発行スケジュールにつきましては、地方公共団体毎に異なりますので、移住先の地方公共団体へご確認ください。
*移住支援金の要件など、詳しくは内閣官房・内閣府総合サイト(https://www.chisou.go.jp/sousei/jiyu_shienkin.html)をご覧ください。
*このほか、住宅の耐久性などの【フラット35】の技術基準やその他融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は17～18・20ページをご覧ください。

2 手続の確認 **新築**

事前審査

- 【フラット35】の申込前に、取扱金融機関へ事前審査をお申込みいただけます。事前審査は仮審査ですので、改めて借入れの申込みが必要となります。詳しくは、取扱金融機関にお問合せください。
*取扱金融機関によって、事前審査を実施していない場合があります。*事前審査は仮審査であり、借入申込後の正式な審査結果を約束するものではありません。

借入れの申込み

- 【フラット35】の取扱金融機関へお申込みください。※フラット35サイト(www.flat35.com)で取扱金融機関を検索できます。
- 申込書は各取扱金融機関で用意しています。お申込みの際に必要な書類や借入金利、融資手数料などは、取扱金融機関により異なります。詳しくは、取扱金融機関にお問合せください。また、申込後、審査上の理由で、住民税納税証明書、直近時における給与明細の写しや給与振込通帳の写しなどの追加の書類提出をお願いする場合がありますので、ご了承ください。
- 借入れのお申込みにあわせて【フラット35】の団体信用生命保険をお申込みください。
*取扱金融機関によって、事前審査のお申込みにあわせて団信加入の申込みができる場合があります。
*健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット35】をご利用いただけます。

物件検査

- お客さまが建設・購入する住宅が、住宅金融支援機構が定める技術基準^{※1}に適合していることの確認のため、検査機関^{※2}による物件検査を受けていただきます。物件検査合格後に交付される「適合証明書」をお申込みの取扱金融機関にご提出ください。なお、物件検査手数料はお客さまの負担となります。
- 物件検査申請先の検査機関は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。
- 借入れの申込期限は、竣工日(建築基準法における検査済証の交付年月日)から2年間です。適合証明書の交付年月日からはありませんのでご注意ください。
- 住宅性能表示制度を利用した住宅、住宅瑕疵担保保険を利用した住宅、長期優良住宅などで一定の要件を満たす場合は、物件検査の手続を一部省略できます。詳しくはフラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

適合証明とは

住宅金融支援機構が定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準^{※1}の適合の可否を判断するためのものであり、住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。

物件検査の種類と申請先

新築住宅(建設・購入)の物件検査の種類	物件検査の申請先
<ul style="list-style-type: none"> ・設計検査 ・中間現場検査(マンションの場合を除く。) ・竣工現場検査 	検査機関 ^{※2}

※1 技術基準の概要については20ページをご覧ください。※2 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。

*申請関係の書類はフラット35サイト(www.flat35.com)から入手できます。

資金の受取り・ 抵当権の設定など

- 適合証明書の交付を受けた後、借入れの契約(金銭消費貸借契約)を締結し、一括で資金をお受取りいただけます。
- 【フラット35】の借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。
- 資金の受取日は、取扱金融機関が定める日となります。
- 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けます。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。
- 返済終了までの間、借入対象となる住宅については火災保険(損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただけます。
*火災保険に関する要件は、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

パソコンやスマホでチェック!

【フラット35】
登録マンション

【フラット35】
登録マンション

このロゴマークが目印です

適合証明書取得予定のマンションを確認!

フラット35 登録マンション検索

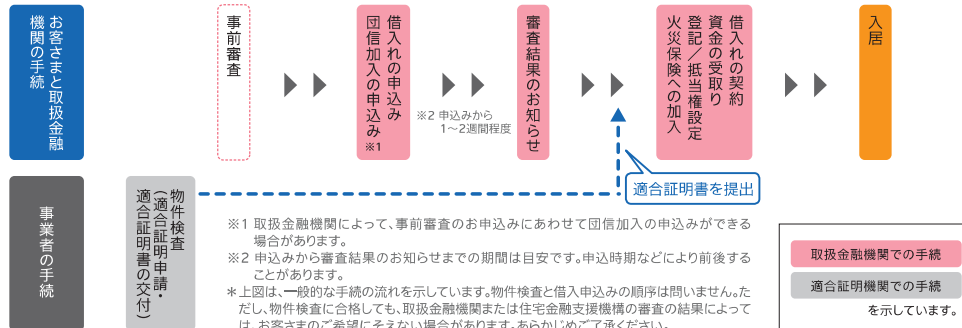
検索

スマホはこちら



2 手続の確認 **中古**

2 中古住宅購入の手続



事前審査 借入れの申込み

物件検査

資金の受取り・ 抵当権の設定など

- 37ページの「新築住宅の手続」の「事前審査」と「借入れの申込み」をご参照ください。

- お客さまが購入する中古住宅が、住宅金融支援機構が定める技術基準^{※1}に適合していることの確認のため、適合証明機関(検査機関^{※2}または適合証明技術者^{※3}をいいます。以下同じです。)による物件検査を受けていただきます。物件検査合格後に交付される「適合証明書」をお申込みの取扱金融機関にご提出ください。なお、物件検査手数料はお客さまの負担となります。
- 物件検査申請先の適合証明機関はフラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。
- 中古住宅の「適合証明書」には、各技術基準項目への適合状況を示す「中古住宅物件検査概要書」が付いています。検査内容をご確認の上、不明点などがある場合には、適合証明書を交付した適合証明機関にお問合せください。

適合証明とは

住宅金融支援機構が定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準^{※1}の適合の可否を判断するためのものであり、住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。

※1 技術基準の概要については20ページをご覧ください。※2 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。※3 住宅金融支援機構と協定を締結している(一社)日本建築士事務所協会連合会および(公社)日本建築士会連合会に登録した建築士です。

*申請関係の書類は、フラット35サイト(www.flat35.com)から入手できます。

- 37ページの「新築住宅の手続」の「資金の受取り・抵当権の設定など」をご参照ください。

パソコンやスマホでチェック!



物件検査が不要なマンションを確認!

フラット35 中古ららく

検索

スマホはこちら



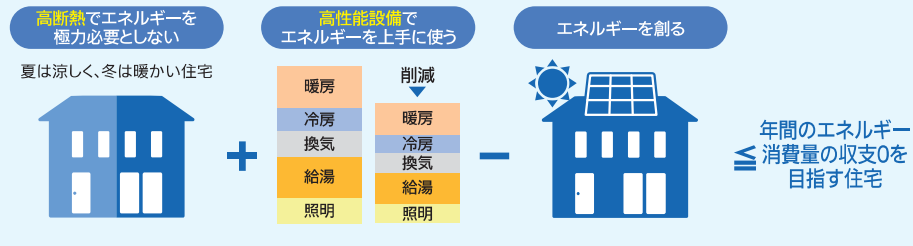
「中古マンションららくフラット35」の対象中古マンションは物件検査が不要です。対象マンションを検索できます。

*中古マンションららくフラット35とは、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを機構があらかじめ確認した中古マンションです。

ZEHのメリット

ZEHとは

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした住宅をいいます。



ZEHなら…

- メリット1 健康で快適な生活**
ZEHは断熱性能が高いため、外気温による影響を受けにくく、住宅内の温度差を小さく抑えることができます。これにより、夏は涼しく冬は暖かい、健康で快適な生活が送れるとともに、冬場に多いヒートショックによる事故の予防も期待できます。
- メリット2 光熱費を節約**
住宅の高断熱化、高性能設備の設置、創エネ設備の設置などにより、月々の光熱費を安く抑えることができます。また、住宅におけるエネルギー消費量の削減はCO₂排出量の削減にもつながり、地球温暖化防止など環境問題にも貢献します。
- メリット3 創エネで災害時も安心**
台風や地震などの災害の時でも、太陽光発電により電力の確保が図れます。太陽光発電に蓄電池や電気自動車を組み合わせることで、発電していない時間帯でも貯めておいた電気を使うことができます。

【フラット35】の借入金利が最大で当初5年間 年▲1.0%

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S(ZEH)と長期優良住宅との併用で	当初5年間	年▲1.0%

このほか、税制の特例措置や、国からの補助金が利用できます。税制の特例措置や補助金の対象となる住宅は【フラット35】S(ZEH)の基準と異なる場合がありますので、適用の可否および詳細については、国のホームページでご確認ください。

長期優良住宅のメリット

【フラット35】の金利引下げのほかにも、

さまざまなメリットが受けられる長期優良住宅*について、詳しくご紹介します。

*長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅

メリット1 【フラット35】S(金利Aプラン)と【フラット35】維持保全型を併用できます。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(金利Aプラン)と【フラット35】維持保全型との併用で	当初5年間	年▲0.75%

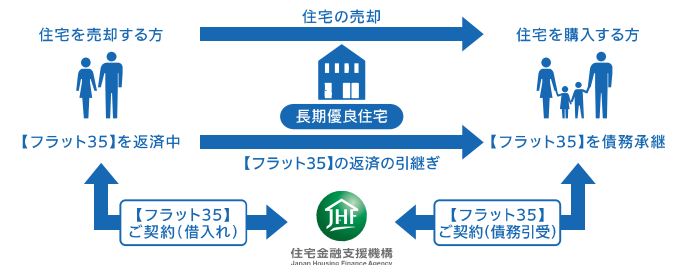
メリット2 最長50年間の返済とすることで、月々の返済額を抑えられます。

長期優良住宅なら、最長50年の全期間固定金利の住宅ローン【フラット50】がご利用いただけます。【フラット50】なら、最長50年間の返済とすることで、月々の返済額を抑えられます。

⚠ 【フラット35】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加します。

メリット3 将来住宅を売却する時、借入金利のままで【フラット35】の返済を住宅購入者に引き継ぐことができます。

【フラット35】の返済中に融資住宅(長期優良住宅)を売却する場合に、その住宅を購入する方が、売却する方が利用していた借入金利のままで、債務を引き継ぐ(債務承継)ことができる金利引継特約※1をご利用いただけます。市中金利が上昇する局面では、新規に住宅ローンを借りるよりも低い借入金利で返済を引き継ぐことができる場合があります。※2 ※3
なお、メリット2に記載の【フラット50】でも金利引継特約がご利用できます。

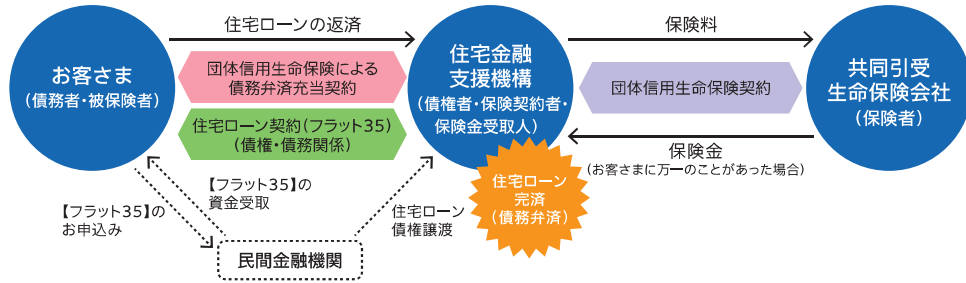


※1 債務承継にあたっては、住宅を購入する方の同意が必要です。また、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。
※2 債務承継にあたっては、抵当権変更登記費用などの費用がかかります。費用はお客さまの負担となります。
※3 住宅を購入する方が住宅ローンの引継ぎを希望しない場合は、住宅を売却する方が残りの債務を弁済する必要があります。

このほか、税制の特例措置や、住宅の免震・耐震性能に応じた地震保険料の割引、国からの補助金が利用できます。適用の可否および詳細については、国、損害保険会社等のホームページでご確認ください。

団体信用生命保険の詳細

仕組み



加入手続

● 団信加入の申込方法は、取扱金融機関により異なり、書面またはWebでのお手続となります。書面の場合は、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に必要事項を記入し、【フラット35】の借入申込書と同時に取扱金融機関に提出してください。Webの場合は、借入れの申込み後に取扱金融機関からの案内に従い、必要事項を入力してください。

- * 取扱金融機関によって、事前審査のお申込みにあわせて団信加入の申込みができる場合があります。
- * 「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の告知事項の内容等によっては、診断書等を提出いただく場合があります。
- * 診断書等の作成料や検査料などの費用はお客様の負担となります。

● 新機構団信と新3大疾病付機構団信は保障内容が異なりますので、いずれかをご選択ください。ご加入いただいた後に保障内容の変更はできません。

なお、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」による加入審査の結果、「新3大疾病付機構団信」にご加入いただけない方は、「新機構団信」に切り替えてご加入いただける場合があります。

● 【フラット35】を利用される方がご加入いただけます。【フラット35】のご利用者(債務者)がふたりの場合(親子リレー返済の場合を含みます。)は、どちらかひとりをご加入いただけます(ご夫婦*で連帯債務者となる場合は、ふたりでご加入いただける「デュエット」(ペア連生団信)を利用できます。)

新3大疾病付機構団信では「デュエット」をご利用いただけません。ご加入いただけない方が保険金の支払事由に該当しても、債務は弁済されません。

* 戸籍上の夫婦のほか、内縁関係にある方、婚約関係にある方、同性パートナーの関係にある方を含みます。
* 満80歳の保障終了時点で連帯債務者がいる場合
新機構団信の保障は、ご加入者の満80歳の誕生日の属する月の末日に終了します。保障終了に伴って、満70歳未満の連帯債務者は新たに新機構団信に加入申込みをすることができます。なお、保障が終了となるご加入者が当初新3大疾病付機構団信に加入されていた場合は、満51歳未満の連帯債務者に限り、新3大疾病付機構団信にも加入申込みをすることができます。ただし、健康上の理由その他の事情でご加入いただけない場合があります。その場合も、借入金利は変わりません。

● 新3大疾病付機構団信へのご加入を希望する方で、【フラット35】の借入金額が5,000万円を超える方*は、「告知事項」の有無にかかわらず、所定の「健康診断結果証明書」をご提出ください。

* 既に新3大疾病付機構団信・3大疾病付機構団信に加入されている場合(今回同時に申込みされる分を含みます。)は、その保険金額(債務残高)を連算します。
* 「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の告知事項の内容等によっては、「健康診断結果証明書」に加えて診断書等を提出いただく場合があります。
* 「健康診断結果証明書」および診断書等の作成料や検査料などの費用はお客様の負担となります。

加入する団体信用生命保険の種類に応じた【フラット35】の借入金利

2026年3月末現在

加入する団体信用生命保険	【フラット35】の借入金利
新機構団信	新機構団信付き【フラット35】の借入金利
新機構団信(「デュエット」(ペア連生団信))	新機構団信付き【フラット35】の借入金利+0.18%*
新3大疾病付機構団信	新機構団信付き【フラット35】の借入金利+0.24%*

* 金利の数値は見直す場合がありますので、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。
* 団体信用生命保険の保障が終了する年齢(満80歳)に達するなど団体信用生命保険の保障内容に変更が生じた場合や被保険者の故意により団体信用生命保険が免責となったときなど住宅金融支援機構が債務の弁済を行わないこととなった場合であっても、【フラット35】の借入金利は、ご契約時の金利から変更されません。これは、住宅金融支援機構が負担する保険料、将来の保険料の変動リスクなどを考慮して、借入金利を決定しているためです。

団体信用生命保険の概要

! 申込みにあたっては、新機構団信・新3大疾病付機構団信の『重要事項説明(「契約概要」「注意喚起情報」「正しく告知いただくために」)』(Webでお手続された場合は、Web手続画面からダウンロードまたは印刷してください。)を必ずご確認ください。

加入条件	<p>次の(1)および(2)の両方に該当する方 *健康上の理由その他の事情で加入できない場合があります。</p> <p>新機構団信</p> <p>(1)新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書の記入・入力日現在、満15歳以上満70歳未満の方 (2)幹事生命保険会社の加入承諾がある方 *デュエット(ペア連生団信)にご加入の場合は、おふたりとも条件にあてはまる必要があります。</p> <p>新3大疾病付機構団信</p> <p>(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の記入・入力日現在、満15歳以上満51歳未満の方 (2)幹事生命保険会社の加入承諾がある方 *過去にがんと診断された方は新3大疾病付機構団信にご加入いただけません。</p>
デュエット(ペア連生団信)	<p>新機構団信 利用可 新3大疾病付機構団信 利用不可</p>
保険金額の上限	<p>保険金額の上限は2億円です。 新たにご加入いただけるのは、次の①から③までの保険金額(債務残高)を合算して2億円までの場合に限りです。 ①今回申し込む【フラット35】の借入予定額 ②現在、【フラット35】または機構融資等*を返済中で、住宅金融支援機構の団体信用生命保険に加入中の場合は、その保険金額(債務残高) ③旧住宅金融公庫融資、沖縄振興開発金融公庫融資および旧住宅金融公庫融資とあわせて融資を受けた福祉医療機構融資を含みます。 *今回同時に申し込まれた①以外の【フラット35】、機構融資または沖縄振興開発金融公庫融資で新機構団信制度を利用する場合はその借入予定額</p>
保障の開始	【フラット35】の資金受取日
保障の終了	<p>次のいずれかが到来したときに、保障は終了します。</p> <p>(1)死亡したとき。 (2)いずれかの保険金の支払事由に該当し、保険金が支払われたとき。 (3)満80歳の誕生日の属する月の末日 *新機構団信のデュエット(ペア連生団信)の被保険者は、被保険者のいずれかの方が満80歳の誕生日の属する月の末日を迎えた場合は、以降満80歳未満の方おひとりでのご加入となります。 *新3大疾病付機構団信の被保険者は、満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは新機構団信の被保険者となり、3大疾病保障・介護保障はなくなります。 (4)最終返済日前に全額繰上返済、債務の引受けに係る契約の締結その他により住宅金融支援機構との債権債務関係が消滅した日 (5)【フラット35】の買取りの効力が失われたとき。 (6)【フラット35】の最終返済日 (7)期限前の全額返済義務を履行すべき事由に該当したとき(期限の利益を喪失したとき)。 (8)提出した「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に事実を告げなかったか、または事実と異なることを告げ、その被保険者について保険契約が解除されたとき。 (9)詐欺・不法取得目的により被保険者となり、その被保険者について保険契約が取消しまたは無効とされたとき。 (10)新機構団信のデュエット(ペア連生団信)の被保険者は、被保険者のいずれかの方が死亡または身体障害保険金の支払事由に該当し、新機構団信により住宅金融支援機構の債務が弁済されたとき。 (11)保険金を詐取する目的で事故招致をした場合、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき。 (12)団信契約の存続を困難とする(8)・(9)・(11)と同等の重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき。 (13)住宅ローン金銭消費貸借契約に定める反社会的勢力の排除に関する条項に抵触し、債務の全部につき期限の利益を失ったとき。</p>
【フラット35】が保険により全額弁済される場合	<p>次のいずれかに該当した場合は、ご加入者の住宅の持分や返済額などにかかわらず、【フラット35】の残りの債務が保険により全額弁済されます。</p> <p>新機構団信</p> <p>(1)死亡されたとき。 (2)保障開始日以後の傷害または疾病により、身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき。 *デュエット(ペア連生団信)にご加入の場合、おふたりのどちらかが死亡または所定の身体障害状態になられたとき。 *ただし、いずれかの加入者の故意により、もう一方の加入者が死亡または所定の身体障害状態になったときは、弁済されません。</p> <p>新3大疾病付機構団信</p> <p>(3)上記(1)または(2)のほか、次の①から③までのいずれかに該当したとき。 ①がん 保険期間中に、所定の悪性新生物(がん)に罹患したと医師によって病理組織学的所見(生検)により診断確定されたとき。 *ただし、以下の場合は弁済されません。 ア 上皮内がんや皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん イ 保障の開始日前に所定の悪性新生物(がん)と診断確定されていた場合 ウ 保障の開始日からその日を含めて90日以内に所定の悪性新生物(がん)と診断確定された場合 エ 保障の開始日からその日を含めて90日以内に診断確定された所定の悪性新生物(がん)の再発・転移などと認められる場合</p> <p>②急性心筋梗塞 保障の開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に次のいずれかの状態に該当したとき。 ア 急性心筋梗塞を発病し、その急性心筋梗塞により初めて医師の診察を受けた日からその日を含めて60日以上、労働の制限を必要とする状態(軽い家事などの軽労働や事務などの職業はできるが、それ以上の活動では制限を必要とする状態)が継続したと医師によって診断されたとき。 イ 急性心筋梗塞を発病し、その急性心筋梗塞の治療を直接の目的として、病院または診療所において所定の手術を受けたとき。</p> <p>③脳卒中 保障の開始日以後の疾病を原因として、保険期間中に次のいずれかの状態に該当したとき。 ア 脳卒中を発病し、その脳卒中により初めて医師の診察を受けた日からその日を含めて60日以上、言語障害、運動失調、痺麻などの他覚的な神経学的後遺症が継続したと医師によって診断されたとき。 イ 脳卒中を発病し、その脳卒中の治療を直接の目的として、病院または診療所において所定の手術を受けたとき。</p>

【フラット35】が
保険により
全額弁済される場合

- (4)上記(1)から(3)までのほか、次の①または②のいずれかに該当したとき。
- ①保障開始日以後の傷害または疾病を原因として公的介護保険制度による要介護認定を受け、要介護2以上に該当していると認定されたとき。
- ②保障開始日以後の傷害または疾病を原因として所定の要介護状態に該当し、該当した日からその日を含めて180日以上要介護状態が継続したことが、医師によって診断確定されたとき。

注意事項 税法上の取扱いについて

保険により完済される住宅ローンに連帯債務者がいる場合、連帯債務者のローンが免除される部分が一時所得とみなされ、所得税の課税対象となる場合があります。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせください。

次のいずれかに当てはまる場合、【フラット35】の債務は弁済されません。

新機構回信

(1)次の免責事由に該当された場合

死亡保険金	・保障開始日から1年以内の自殺 ・戦争その他の変乱* ・デュエット(ヘア連生回信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意
身体障害保険金	・被保険者の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱* ・デュエット(ヘア連生回信)の被保険者のうち、いずれかの被保険者の故意、重大な過失、犯罪行為または薬物依存

*ただし、戦争その他の変乱により支払事由に該当した被保険者数に応じ、保険金の全額または一部を削減した額が支払われることがあります。

(2)告知義務違反による解除の場合

「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」において事実を告げなかったかまたは事実と異なることを告げ、その被保険者について保険契約が解除された場合(ただし、支払事由の発生が解除の原因となった事実によらない場合には、支払われます。)

(3)保障開始日前に生じている傷病を原因とする場合

身体障害保険金	身体障害保険金のお支払は、所定の身体障害保険金の支払事由の原因となる傷害または疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる傷害または疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷害または疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。
---------	--

(4)支払事由に該当しない場合

身体障害保険金	身体障害者福祉法に基づき、2つ以上の身体障害に重複して該当したことにより1級または2級の身体障害者手帳が交付されたものの、1つの障害の該当の原因が保障開始日前に生じていた場合で、その障害を除いた他の障害が1級または2級の障害に該当しないときなど
---------	--

(5)詐欺による取消し・不法取得目的による無効の場合

被保険者による詐欺の行為を原因として、その被保険者について保険契約が取消しとされた場合、または被保険者に保険金の不法取得目的があつて、その被保険者について保険契約が無効である場合

(6)重大事由による解除の場合

被保険者が保険金を詐欺する目的で事故招致をした場合や、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大事由に該当し、その被保険者について保険契約が解除された場合

新3大疾病付機構回信

上記(1)から(6)までのほか、次のいずれかに当てはまる場合、【フラット35】の債務は弁済されません。

(7)支払事由に該当しない場合

3大疾病保険金	・上皮内がんや皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん ・保障の開始日前に所定の悪性新生物(がん)と診断確定されていた場合 ・保障の開始日からその日を含めて90日以内に所定の悪性新生物(がん)と診断確定された場合 ・保障の開始日からその日を含めて90日以内に診断確定された所定の悪性新生物(がん)の再発・転移などと認められる場合
---------	--

(8)次の免責事由に該当された場合

介護保険金	・被保険者の故意または重大な過失 ・被保険者の犯罪行為 ・被保険者の薬物依存 ・戦争その他の変乱*
-------	--

*ただし、戦争その他の変乱により支払事由に該当した被保険者数に応じ、保険金の全額または一部を削減した額が支払われることがあります。

(9)保障開始日前に生じている傷病を原因とする場合

3大疾病保険金	急性心筋梗塞・脳卒中による3大疾病保険金のお支払は、その原因となる疾病が保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる疾病が保障開始日より前に生じていた場合は、その疾病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。
介護保険金	介護保険金のお支払は、公的介護保険制度に定める要介護2以上の状態、または所定の要介護状態の原因となる傷害または疾病が、保障開始日以後に生じた場合に限り、原因となる傷病が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。

債務弁済されない
場合

【フラット35】Q&A

Q1 申込書はどこで入手できますか？

A 申込書は、申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。なお、取扱金融機関によっては、申込書が有料となっています。

Q2 セカンドハウスや親族が住むための住宅でも【フラット35】を利用できますか？

A セカンドハウス(生活の拠点としている現在のお住まいの他に、週末などにご自分でご利用(居住)する住宅)やご親族(申込みご本人や配偶者の親または子ども)が住むための住宅でも【フラット35】を利用できます。ただし、以下の事項にご注意ください。

- ①賃貸住宅・投資用物件には利用できません。
- ②住宅金融支援機構の財形住宅融資と併用はできません。
- ③セカンドハウスを取得するための【フラット35】(機構または旧住宅金融公庫の直接融資を含みます。)を二重に借り入れることはできません。
- ④原則として、住宅ローン控除は利用できません。ただし、ご親族がお住まいになる場合で、融資物件に居住する方が連帯債務者(親子リレー返済の後継者など)となるときは、連帯債務者の方については、住宅ローン控除を利用できる場合があります。詳しくは最寄りの税務署にお問い合わせください。
- ⑤取扱金融機関によって利用できない場合があります。

Q3 対象となる土地の購入費とはどのようなものですか？

A 住宅の建設とあわせて購入した土地であれば借入対象となります。ただし、以下の事項にご注意ください。

- ①土地の購入日が、申込日の前々年度の4月1日以後であることが必要です。
*土地の購入日は、所有権移転登記日となります。
*土地を購入済みであっても、借入額は土地の購入費と建設費の合計金額以内です。
- ②土地の購入費のみに対する借入れはできません。
- ③土地の購入費に対する借入れのみ先に行うことはできません。建設費の借入れと同時にいきます。
- ④併用住宅(店舗、事務所などを併せ持つ住宅)の場合は、住宅部分の割合に応じて土地の購入費を計算します。併用住宅の住宅部分の床面積は、全体の2分の1以上であることが必要です。

Q4 住宅または土地を共有の名義にできますか？

A 融資対象となっている住宅および土地については、①から④までのすべての要件を満たす場合に共有の名義にできます。

- ①共有者が申込みご本人の親、子、配偶者、配偶者の親などであること。
- ②申込みご本人が共有持分を持つこと(共有持分の割合は問いません。)
- ③共有する相手方の共有持分にも、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すること。
- ④共有者が日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者であること。

Q5 年収による借入額などの制限はありますか？

A 借入れに当たり、最低年収などの制限はありません。ただし、年収に見合った返済負担となるように借入額を設定していただきます。詳しくは17ページ 1 申込要件をご覧ください。

Q6 (給与収入のみの場合)最近転職し、給与支給を受けていますが、申込みできますか？

A お申込みいただけます。詳しい取扱いにつきましては、取扱金融機関にお問い合わせください。

Q7 対象となる住宅の建設費・購入価額とはどのようなものですか？

A 建設する住宅の請負契約書に記載のある請負金額や、購入する住宅の売買契約書に記載のある売買金額が借入対象となります*。ただし、次表の費用については、前述の請負金額および売買金額に含まれない場合であっても、次表の確認書類により金額が確認できる場合は借入対象となります。詳しくは取扱金融機関にご確認ください。
※【フラット35】リノベリフォーム（一体タイプ）の場合は、購入する住宅の売買契約書に記載のある売買金額とリノベーション工事の請負金額の合計額が借入対象となります。

【1 および2に関する注意事項】

①併用住宅（店舗、事務所などを併せ持つ住宅）の場合は、住宅部分の割合に応じて借入対象となる金額を計算します。
②カーテン、エアコン、照明器具などの費用で建設する住宅の請負金額や購入する住宅の売買金額に含まれるものは対象になります。

【1.住宅を建設する場合】

対象となる住宅の費用	確認書類
①外構工事の費用 ②設計費用、工事監理費用 ③敷地の測量、境界確定、整地、造成、地盤（地質）調査、地盤改良、擁壁の築造のための費用* ¹ ④敷地内の既存家屋などの取壊し、除却の費用 ⑤住宅への据付け工事を伴う家具を購入する費用 ⑥住宅の屋根、外壁、住宅用カーポートに固定して設置される太陽光発電設備の設置費用 ⑦住宅の敷地に水道管、下水道管を引くための費用（水道負担金など）、浄化槽設置費用 ⑧太陽光発電設備の工事費負担金 ⑨建築確認、中間検査、完了検査の申請費用 ⑩建築確認などに関連する各種申請費用* ² ⑪適合証明検査費用 ⑫住宅性能評価関係費用 ⑬長期優良住宅の認定関係費用* ³ ⑭認定低炭素住宅の認定関係費用* ⁴ ⑮建築物省エネ法に基づく評価、認定に係る費用 ⑯既存家屋などの解体時における石綿の使用有無の事前調査費用および石綿の除去（囲い込みおよび封じ込めを含みます）費用 ⑰土地購入に係る仲介手数料* ⁵ ⑱融資手数料 ⑲金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代（お客さまの負担分） ⑳請負契約書、売買契約書に貼付した印紙代（お客さまの負担分） ㉑火災保険料* ⁶ （積立型火災保険商品* ⁷ に係るものを除きます。）、地震保険料* ⁶ ㉒登記費用（司法書士報酬、土地家屋調査士報酬） ㉓登記費用（登録免許税） ㉔つなぎローンに係る費用（金利、融資手数料など） ㉕固定資産税・都市計画税の清算金	請負契約書、売買契約書、注文書・注文請書 [お客さまが請求先に直接お支払をされる場合] 申請書、請求書、領収書 [事業者がお支払を代行する場合] 請負契約書、売買契約書、注文書・注文請書 契約書、請求書、領収書 取扱金融機関で算出した書類 請負契約書、売買契約書 保険会社が発行した見積書 司法書士、土地家屋調査士が発行した見積書 取扱金融機関で算出した書類など 重要事項説明書、清算書

【2.住宅を購入する場合】

対象となる住宅の費用	留意事項	確認書類
①リノベーションの設計費用、工事監理費用 【フラット35】リノベ（リノベーション一体タイプ）のみ		請負契約書、売買契約書 注文書・注文請書
②新築住宅の内装変更、設備設置のための工事費用 ③外構工事の費用 ④新築住宅の屋根、外壁、住宅用カーポートに固定して設置される太陽光発電設備の設置費用	—	—
⑤住宅の敷地に水道管、下水道管を引くための費用（水道負担金など）、浄化槽設置費用	—	—
⑥太陽光発電設備の工事費負担金 新築購入、【フラット35】リノベ（リノベーション一体タイプ）のみ		[お客さまが請求先に直接お支払をされる場合] 申請書、請求書、領収書
⑦適合証明検査費用 ⑧住宅性能評価関係費用 ⑨長期優良住宅の認定関係費用* ³ ⑩認定低炭素住宅の認定関係費用* ⁴ ⑪建築物省エネ法に基づく評価、認定に係る費用	—	[事業者がお支払を代行する場合]
⑫住宅の改修時における石綿の使用有無の事前調査費用および石綿の除去（囲い込みおよび封じ込めを含みます）費用 中古購入、【フラット35】リノベ（リノベーション一体タイプ）のみ		請負契約書、売買契約書、注文書・注文請書
⑬既存住宅売買瑕疵保険の付保に係る費用	—	—
⑭ホームインスペクション（住宅診断）、耐震診断に係る費用	—	—
⑮リノベーション瑕疵保険の付保に係る費用 【フラット35】リノベ（リノベーション一体タイプ）のみ		契約書、請求書、領収書
⑯住宅購入に係る仲介手数料	—	—
⑰マンション修繕積立基金（引渡時一括分に限ります。） ⑱マンション管理準備金（引渡時一括分に限ります。）	マンション購入のみ	重要事項説明書、資金計画書
⑲融資手数料 ⑳金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代（お客さまの負担分） ㉑売買契約書、請負契約書に貼付した印紙代（お客さまの負担分） ㉒火災保険料* ⁶ （積立型火災保険商品* ⁷ に係るものを除きます。） ㉓地震保険料* ⁶ ㉔登記費用（司法書士報酬、土地家屋調査士報酬） ㉕登記費用（登録免許税） ㉖つなぎローンに係る費用（金利、融資手数料など） ㉗固定資産税・都市計画税の清算金	—	取扱金融機関で算出した書類 売買契約書、請負契約書 保険会社が発行した見積書 司法書士、土地家屋調査士が発行した見積書 取扱金融機関で算出した書類など 重要事項説明書、清算書

*1 敷地の測量および境界確定のための費用については、土地家屋調査士が発行した見積書も確認書類とすることがあります。*2 各種申請費用の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）の「よくある質問」をご覧ください。*3 長期優良住宅の認定に係る費用で、登録住宅性能評価機関への技術的審査依頼費用および所管行政への認定申請手数料が対象となります。*4 認定低炭素住宅の認定に係る費用で、登録建築物調査機関または登録住宅性能評価機関への技術的審査依頼費用および所管行政への認定申請手数料が対象となります。*5 土地取得費【フラット35】でお借入れされる場合のみとなります。*6 保険契約に付随する特約（オプション）に係る費用を含みます。*7 満期時に一定の金額（満期返戻金と名称は問いません）を受け取ることができる特約（オプション）のついた商品を選びます。

Q8 物件検査を省略できる中古住宅はどのような住宅ですか？

A 物件検査を省略できる中古住宅は以下の①から⑥のとおりです。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご確認ください。

- ①中古マンションらしくフラット35として登録されたマンション
- ②築年数が20年以内の中古住宅で、新築時に長期優良住宅の認定を受けている住宅
- ③安心R住宅である中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅
- ④築年数が10年以内の中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅
- ⑤団体登録住宅*である中古住宅で、当該団体があらかじめ【フラット35】の基準に適合することを確認した住宅
- ⑥建築確認日が昭和56年6月1日以後（新築時期が昭和58年4月1日以後）の管理計画認定マンション
※団体登録住宅とは、機構と協定を締結した団体が運営する中古住宅の登録制度の対象となる住宅です。

協定締結団体（2026年4月1日現在） （一社）優良ストック住宅推進協議会	団体が登録する住宅名 スムストック
「中古マンションらしくフラット35」 	「物件検査を省略できる中古住宅」 

Q9 住宅取得の際に必要な諸費用は、どういったものがありますか？

A 一般的に下表の費用がかかります。

諸費用の種類	支払先	支払時期	備考
印紙税	税務署	住宅ローン契約締結時	税額は借入額に応じて算出 ・500万円超1,000万円以下：1万円 ・1,000万円超5,000万円以下：2万円 ・5,000万円超1億円以下：6万円 ・1億円超5億円以下：10万円
融資手数料	取扱金融機関	資金受取時	・定額型：3万円～5万円程度 ・定率型：借入額の1%～2%程度
火災保険料 地震保険料	損害保険会社等	保険契約締結時	地震・噴火・これらによる津波を原因とする火災などへの損害の補償には、地震保険への加入が必要です。
抵当権設定登記の登録免許税	法務局（登記所）	登記申請時	税額は借入額の0.4% （一定の要件に該当する住宅については0.1%に軽減）
抵当権設定のための司法書士報酬	司法書士	登記申請依頼時	法務局への登記申請を司法書士に依頼する場合に支払う報酬
物件検査手数料	適合証明機関	検査申請時	金額は適合証明機関により異なります。目安として新築住宅（一戸建て）で5万円～9万円、中古住宅（一戸建て）で5万円～11万円程度

ご注意：住宅取得には上表のほか、不動産取得税などの税金や不動産仲介手数料、引越代などが必要になります。税額は、2026年2月現在のものです。

Q10 繰上返済について教えてください。

A ご返済中に、まとまった蓄えができた場合や家計に余裕が生まれた場合などには、借入金の全額または一部を繰り上げて返済できます。

■借入金の全額を繰り上げて返済する場合

- 借入を行った取扱金融機関に、繰上返済日の1か月前までにお申し出ください。
- 一部の取扱金融機関ではお客さま向けインターネットサービス「住・My Note」^{すまいのノート}で受付を行っています。
- 繰上返済に手数料はかかりません。

■借入金の一部を繰り上げて返済する場合

- 借入を行った取扱金融機関に、繰上返済日の1か月前までにお申し出ください。
- また、返済額は100万円以上となります。
- お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」^{すまいのノート}でお申込みの場合、返済額は10万円以上となります。
- 繰上返済日は毎月の返済日となります。*
- 繰上返済に手数料はかかりません。

*借入を行った取扱金融機関がモーゲージバンクなどで収納代行業者を利用している場合は、毎月の返済日より前に到来する毎月の引落日となります。

借入れ後は「^{すまいのノート}住・My Note」でかんたん手続！

住宅金融支援機構が提供するお客さま向けインターネットサービスです。残高やご返済終了（完済）までの返済計画表もすぐに確認！ 残高証明書などダウンロードでらくらく入手！ 一部繰上返済は10万円以上から可能。

その他のQ&Aについては、フラット35サイト（www.flat35.com）の「よくある質問」をご覧ください。



住まいを取得するとき、お金の計画はどうするの？

かしこい住まいの取得 **7** ステップ

住まいを取得する際は、わからないことだらけ。いつどのタイミングで何を始めたらいいかわからないという方もいらっしゃると思います。住まいの取得のポイントや、住宅ローンを検討するタイミングについて、7ステップを参考にしてください。

START!!

そろそろマイホームが欲しいなあ。



まずはじめに、自分の理想の住まいを思い描いてみましょう。

ステップ **1**

どんな住まいがいい？どこに住みたい？



どんな家に住みたい？どの地域に住みたい？ 間取りは？
まずは理想の住まいをイメージしてみましょう。

ステップ **2**

住まいの取得にかけられる費用はいくら？



世帯の収入からどれくらい住まいの取得に費用がかけられるか検討しておきましょう。住宅の取得後にも維持管理や税金などの諸経費がかかるので注意しましょう。

住宅取得の際に必要な諸費用は ▶ P.46

ステップ **3**

住宅ローンについても早めにチェック



住まいの情報収集と並行して、住宅ローンの情報も早めに確認しておきましょう。
【フラット35】は、家族構成や住宅性能などに応じて金利が引き下がるメニューもご用意しています。

【フラット35】

多彩な金利引下げメニュー ▶ P.21~34

住宅ローンは将来のことも考慮して！



具体的に住宅ローンを考える際は、家族構成や将来の資金計画と合わせて、無理なく返済できるかを総合的に判断しながら選択します。また、万一のことがあった場合に備えて、団体信用生命保険も検討しましょう。

【フラット35】

【フラット35】の団体信用生命保険 ▶ P.15~16・41~43

ステップ **5**

ここに決めようかな！

取得する住まいが決まったら、同時に住宅取得資金の借入先も絞みましょう。
【フラット35】の場合、いろいろな金融機関でお借入れ可能。さまざまな職業の方にご利用いただいています。

【フラット35】の商品概要 ▶ P.17~18

ステップ **4**

住宅事業者と話を見たいな。



プロの住宅事業者と相談して、具体的な物件情報のほか、住宅の性能も聞いてみましょう。住宅の性能によって、【フラット35】の金利引下げや住宅ローン減税等の条件も異なってきます。

多彩な金利引下げメニュー ▶ P.21~34

住まいについてさっそく情報収集！

実際にどんな住まいを取得することができるのか、住宅情報誌や物件情報サイト、住宅展示場や住宅事業者の店頭などで調べて情報を集めましょう。



GOAL!!

新しい住まいでの生活がスタート！



無理なく返済していきましょう。

【フラット35】なら、借入れ後も安心サポート ▶ P.6

住宅ローンの事前審査を出しましょう。



世帯収入や職業などから勘案して、住宅ローンの借入れが可能かどうか、金融機関の事前審査の結果通知後、正式に金融機関に住宅ローンを申し込みます。

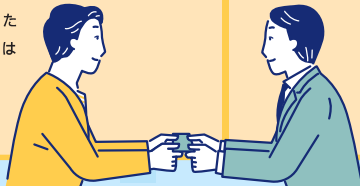
【フラット35】

【フラット35】の手続 ▶ P.36~38

ステップ **6**

さあ、いよいよ住宅取得の契約！ドキドキ…

住宅取得資金の目処が立ったら、いよいよ住宅の建築または購入の契約です。



ステップ **7**

住宅ローンを契約します。

いよいよ住宅ローンの本契約です。
【フラット35】の場合、適合証明書を
ご用意ください。

【フラット35】の手続 ▶ P.36~38



YouTube動画公開中！

かしこい住まいの取得7ステップを動画で見ることができます。



【フラット35】の不適正利用に巻き込まれないために

【フラット35】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

こんな誘いにはご注意ください。

- ✓ 返済中のカードローンや車の借入を【フラット35】で一歩化しましょう。
- ✓ 契約書を2つ作成しましょう。
みんなやっているから大丈夫。
- ✓ 【フラット35】は投資用物件にも利用できます。
- ✓ 金融機関には自己居住用と説明すればOK。
- ✓ 収入が少ない？
うまくやるので任せてください。
- ✓ 手続は全て私がやります。
勝手に金融機関と話をしないで。

虚偽の内容で借入申込みを行い、融資を受けることは詐欺行為です。
「悪徳事業者に騙された」では済まされません。
責任を問われるのはお客さま自身です。

【ご利用に当たっての注意事項】



- 機構では、転送不要郵便にて融資住宅あてに融資額残高証明書をお送りすること等により、申込ご本人またはその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。確認の結果、第三者に賃貸するなどの投資用住宅としての利用や店舗・事務所などの目的外の利用が判明した場合は、お借入れの全額を一括して返済していただきますのでご注意ください。

不動産投資の甘い罠にご注意！

YouTube動画
公開中



【フラット35】の不適正利用に巻き込まれないためのご注意を喫茶店のマスターが語る…ショートドラマ公開中。

この件に関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構カスタマーセンター

0120-0860-35 通話無料

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。)

住宅ローンに関するお役立ち情報発信中！

Instagram

住宅ローンに関するお役立ち情報や【フラット35】の商品情報などを定期的に投稿しています。
住宅ローン金利が気になる今こそ、ずっと固定金利の安心【フラット35】の情報収集を！

住宅ローンって
どうやって選べばいい？

固定金利と変動金利
自分に合っているのはどっち？

公式アカウント

@jhf_flat35_official



YouTube

住宅ローンに関する
さまざまな動画を
配信中

公式チャンネル



LINE

【フラット35】の
最新金利などご案内

公式アカウント



特設サイト "金利のある世界"でどう変わる？

これからの住宅ローン
選びを考えよう

特設サイト



【フラット35】について、さらに詳しく知りたい方へ

商品の詳しい内容や
資金計画シミュレーション、
お客さまの体験談などはこちら

【フラット35】
サイト



フラット35 検索 <https://www.flat35.com>

住宅金融支援機構カスタマーセンター

0120-0860-35 通話無料

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。)