

# 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



# ずっと固定金利の安心 【フラット35】借換融資

2026年4月版 住宅ローンのご案内 [買取型]

## 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

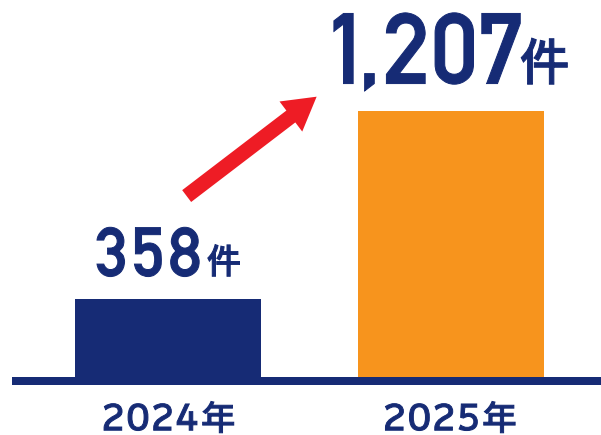
0120-0860-35 通話無料

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(通話料金がかります。)

# 【フラット35】に 借り換える方、増えています！

借換融資のお申込件数は  
ここ1年で約**3.3倍**に増加!※1



その理由は

【フラット35】に  
借り換えた理由 NO.1

「金利上昇に  
備えたいと  
考えた」※2

※1 2024年4月から2025年1月までと2025年4月から2026年1月までの借換融資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

全期間固定金利の住宅ローン  
【フラット35】で住宅ローンを見直して みませんか？

ずっと固定金利の安心  
【フラット35】  
借換融資

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  
借換プラン…………… P.7～8  
団体信用生命保険… P.9～10

借換融資の商品概要…………… P.11～14

借換融資の金利引下げメニュー  
【フラット35】子育てプラス… P.15～16

借換融資ご利用の流れ… P.17～20

参考情報…………… P.21～26

- ・団体信用生命保険の詳細
- ・Q&A

次のページから、5分でわかる  
【フラット35】借換融資  
スタート!



早く借り換えれば  
よかったです。  
早く行動されることを  
お勧めします。

30代男性



迷っているなら  
今すぐ借換えを。  
「あの時固定にしておけば…」と  
後悔しないために。

50代男性



10年固定金利を借り、  
金利見直しのタイミングで  
【フラット35】に借り換えた。

40代男性



これから教育費がかかる中で、  
住宅ローンの返済額が  
変わらないのは安心です。

40代男性



金利上昇のニュースを気楽に  
見られるようになった。  
おすすめです。

30代女性



【フラット35】への  
借換えて、気持ちが  
楽になりました。

50代女性



将来のことは分からない。  
【フラット35】は  
返済計画を立てやすい  
のでお勧めです。

40代男性



変動金利より金利は  
高いですが、  
子育て世帯には  
安心な住宅ローンです。

40代男性

## 多くの 方が メリットを実 感しています。

【フラット35】をご利用  
アンケート結果を元

いただいたお客さまへの  
に作成しています。

【フラット35】の  
取扱金融機関を知りたい

【フラット35】  
取扱金融機関検索ページ



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

いろいろな条件で  
シミュレーションをしたい

各種ローンシミュレーション



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

住宅ローンの選び方を  
詳しく知りたい

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！



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

パンフレットの中身を  
もう少し詳しく知りたい

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。)

# 【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

## こどもの人数に応じて金利を引下げ!

【フラット35】子育てプラスは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して、  
こどもの人数等に応じて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

2026年  
3月から

【フラット35】借換融資で【フラット35】子育てプラスをご利用できるようになりました。

若年夫婦または子ども1人 🐣

当初5年間 年▲0.25%

子ども2人 🐣🐣

当初5年間 年▲0.50%

子ども3人 🐣🐣🐣

当初5年間 年▲0.75%

\*その他の金利引下げメニューは利用できません。

\*【フラット35】から【フラット35】への借換で、借換前に【フラット35】子育てプラスによる金利引下げが適用されていた場合、借換後に【フラット35】子育てプラスの利用  
ができないことがあります。

【フラット35】子育てプラスの詳細は15ページ▶

メリット  
3

## 借入期間の見直しができる!

「借入期間を長くして月々の返済額を抑えたい」など、  
お客さまのニーズに合わせて借入期間を見直すことができます。

2026年  
3月から

借入期間算出の基準となる年数を35年から40年へ延長

### ～借入期間の上限の算出方法～

次の①から③までのいずれか短い年数(1年単位)が上限(下限は1年以上)

- ①「80歳」-「借換申込時の年齢(1年未満切上げ)」
- ②「40年※」-「住宅取得時に借りた住宅ローンの経過年数(1年未満切上げ)」
- ③「35年※」

※ 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についての借換の場合は50年と読み替えてください。

借入期間の計算方法は7ページ▶

メリット  
4

## 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。

団体信用生命保険の詳細は9～10・21～23ページ▶

# あなたに合った借換プランは？

## ステップ1 ご自身の借入期間の上限を確認してみましょう。

あなたの年齢は？

① 80歳 -  =

▲1歳未満切上げ

これまでの住宅ローンの返済年数は？


② 40年\* -  =

▲1年未満切上げ

③ 35年\*

①から③までで最も短い年数

これがあなたの借入期間の上限



例 37歳2か月の方が6年3か月返済した住宅ローンを借り換える場合

あなたの年齢は？

① 80歳 -  =

これまでの住宅ローンの返済年数は？

② 40年\* -  =

③ 35年\*

①から③までで最も短い年数




最長33年の借入が可能

※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は50年と読み替えてください。

## ステップ2 ステップ1の結果を元に選べる借換プランを確認しましょう。

	借入期間1年～20年なら 【フラット20】	借入期間21年～35年なら 【フラット35】	借入期間36年～50年なら 【フラット50】
①から③まで最も短い年数 <input type="text"/>	1～20年の場合	21～35年の場合	36～50年の場合
	お選びいただけます		
		選択不可	

## ステップ3 借換プランの特徴を確認しましょう。

	借入期間を短くして金利を低く抑えたい！ 【フラット20】 <sup>※1</sup>	借入期間と金利のバランスを取りたい！ 【フラット35】	借入期間を長めにして月々の返済額を抑えたい！ <sup>※2</sup> 【フラット50】
借入期間	1年～20年	21年～35年	36年～50年
借入金利	最頻金利 <sup>※4</sup> <b>1.92%</b>	最頻金利 <sup>※4</sup> <b>2.25%</b>	最頻金利 <sup>※4</sup> <b>2.38%</b>
ご利用のイメージ	2025年度、最も多くご利用いただきました！ 借換の金額も少なく、利息負担も最小限に抑えたい方 	借入期間と金利のバランスを取りたい方 	長期優良住宅や管理計画認定マンション等で、借入期間を延ばして月々の返済額を抑えたい方 

※1 【フラット20】とは【フラット35】のうち、1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場合、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】と比べて返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 金利引下げ制度のご利用には条件があります。詳細は15ページでご確認ください。  
 ※4 2026年3月時点の金利（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。

今の住宅ローンと比較してみよう

フラット35 借換えシミュレーション

検索



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>



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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>が債務に充当される仕組みです。

<sup>※1</sup> 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。 <sup>※2</sup> 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<sup>※3</sup>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

<sup>※3</sup> 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<sup>※4</sup>)

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<sup>※5</sup>

<sup>※4</sup> 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。

<sup>※5</sup> 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)。

<sup>※</sup> 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中の手術を受けたときに保険金が支払われます。

がん<sup>※6</sup>



急性  
心筋梗塞<sup>※7</sup>



脳卒中<sup>※8</sup>



<sup>※6</sup> 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。 <sup>※7</sup> 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。 <sup>※8</sup> 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<sup>※9</sup>

心疾患患者数  
約357万人<sup>※9</sup>

脳血管疾患患者数  
約188万人<sup>※9</sup>

生涯で「がん」と診断される割合  
男性:62.1%・女性:48.9%<sup>※10</sup>

「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。

<sup>※9</sup> 厚生労働省「患者調査(令和5年)」。 <sup>※10</sup> (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



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



# 【フラット35】借換融資の商品概要(2026年4月1日現在)

## 1 申込要件

- 原則として、借換対象となる住宅ローン債務者と借換融資の申込人が同一であること。ただし、借換に伴い債務者を追加することができます。(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。)
- ※債務者を追加する場合や借換後に伴う住宅などの持分変更をする場合の住宅ローン控除の扱いなど税金に関しては、最寄りの税務署または税理士にご確認ください。
- 申込時の年齢が満70歳未満の方(親子リレー返済【12ページ参照】をご利用の場合は、満70歳以上の方でも申し込みいただけます。)
- 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\*に、年取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。【12ページ参照】)

年取	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

- ※【フラット35】借換融資のほか、【フラット35】借換融資以外の住宅ローン、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)および抹消による購入を含みます。)などをいいます(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(ローンの対象が1棟の共同住宅または寄宿舎)である場合は、借入金には含めません。))
- 借換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。
- 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日(金銭消費貸借契約締結日)\*から借換融資の申込日まで1年以上経過し、かつ、借換融資の申込日前日までの1年間、正常に返済している方
- ※相続などで債務者が変更(債務者の追加を除きます。)となった場合は、当該変更の日(債務者の変更登記の原因日など)となります。

\*年取は、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 資金使途

- 次の①または②のいずれかの住宅ローンの借換え
- ①申込みご本人が所有し、かつ、ご本人がお住まいになる住宅を建設または購入するための住宅ローン
- ※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、週末などに自分ごと利用(居住)する住宅)として、申込みご本人が所有し、かつ、申込みご本人が利用いただく場合も【フラット35】借換融資の対象となります。ただし、借換の結果、資金使途がセカンドハウスである【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。)の借入れが二重となる場合は利用できません。
- ②申込みご本人が所有し、かつ、ご親族がお住まいになる住宅を建設または購入するための住宅ローン
- ※次のローンの借換えには利用できません。
  - 多目的ローンや投資用ローンなどの住宅ローン以外のローン
  - 資金使途が住宅リフォームのみのローン

## 3 借換対象となる住宅ローンおよび住宅

- 住宅取得時の借入額が、住宅の建設費<sup>\*1</sup>または購入価額<sup>\*2</sup>の100%以内である住宅ローン
- ※1 土地取得費に対する借入れを希望した場合はその費用を含みます。  
※2 原則として、住宅取得時に生じた諸費用は含みません。(26ページ参照)
- 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<sup>\*3</sup>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 <sup>*4</sup>	50㎡以上
共同建て(マンションなど)の場合	30㎡以上

- ※3 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。
- ※4 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で重ね建て:共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上に乗る建て方
- 敷地面積の要件はありません。

## 4 借入額

- 100万円以上1億2,000万円(1万円単位)で、「借換対象となる住宅ローンの残高<sup>\*5</sup>または「住宅金融支援機構による担保評価額の200%」のいずれか低い額まで
- ※次の諸費用を含めることができます。
  - ①金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代(印紙税)
  - ②【フラット35】借換融資を利用する際の融資手数料
  - ③抵当権の設定および抹消のための費用(登録免許料)
  - ④抵当権の設定および抹消のための司法書士報酬
  - ⑤適合証明検査費用(物件検査手数料)
  - ⑥借換前の住宅ローンを全額繰上返済(返済)する場合に発生する繰上返済手数料および経過利息
  - ⑦火災保険料(積立型火災保険商品に係るものを除きます。)\*・地震保険料(借換の際に新規で保険契約する場合に限ります。)

## 5 借入期間

- 次の①から③までのいずれかでも短い年数(1年単位)が上限となります。

- ①「80歳」―「借換融資の申込時の年齢<sup>\*1&2</sup>(1年未満切上げ)」
- ※1 年取の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(12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。
- ②「40年<sup>\*3</sup>」―「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間<sup>\*4</sup>(1年未満切上げ)」
- ③35年<sup>\*3</sup>
- ※3 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は50年となります。
- ※4 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日(金銭消費貸借契約締結日)から借換融資の申込日までの経過期間をいいます。
- ※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年以上に変更できません。

## 6 借入金利

- 全期間固定金利です。
- 借入期間(20年以下、21年以上35年以下、36年以上)、加入する団体信用生命保険の種類など<sup>\*1</sup>に応じて、借入金利<sup>\*2</sup>が異なります。<sup>\*5</sup>
- ※1 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】借換融資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。
- ※2 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。なお、【フラット35】借換融資では、【フラット35】の融資率9割以下の借入金利が適用されます。
- ※3 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。
- ※4 借入金利は毎月見直します。
- ※5 取扱金融機関により、借入期間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か月月のボーナス払い(借入額の40%以内[1万円単位])も併用できます。

## 8 担保

- 借換対象となる住宅ローンの抵当権が設定されていた住宅および敷地、住宅金融支援機構を抵当権とする第1順位の抵当権を設定していただきます。【フラット35】や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫を含みます。)の住宅ローンを返済中の場合でも、あらためて、借換後の【フラット35】借換融資のために抵当権を設定していただきますのでご注意ください。
- ※ 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】借換融資の債務の返済が不要となります(9・10・21・23ページ参照)。
- 借換対象となる住宅ローンについて団体信用生命保険に加入している場合、その保障は住宅ローンの借換えにより終了します。【フラット35】借換融資の団体信用生命保険への加入は、あらためて加入申込みが必要です。また、審査の結果、ご加入いただけない場合があります。
- ※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】借換融資をご利用いただけます。

## 11 火災保険

- ※火災保険とは別に、地震・噴火・津波による災害で発生した住宅・家財の損失を補償する「地震保険」が必ずあります。【フラット35】のご利用にあたって火災保険への加入は必須ですが、地震保険への加入は任意となっています。
- 返済終了までの間、借換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。<sup>\*1</sup>
- 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<sup>\*2</sup>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質権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された金額(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<sup>\*1&2</sup>は、取扱金融機関により異なります。
- 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合していることを適合証明書により確認する場合は、物件検査手数料<sup>\*2</sup>が必要となります。物件検査手数料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<sup>(マイ・のち)</sup>「住・My Note」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26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入居する方の収入も合算できます。この場合、収入を合算する方に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に計算します。

「借入期間」＝「80歳」―「次の①または②のうち年齢が高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。

## 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)またはその配偶者で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者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。<sup>※1</sup>  
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<sup>※2</sup>、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者とする第1順位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となります。

\*住宅取得時に借り入れた住宅ローンの対象に保証金、敷金または前払賃料が含まれている場合は、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。

\*住宅取得時に借り入れた住宅ローンの対象に名義書換料または承諾料が含まれている場合は、借入対象になりません。

## 17 金利引下げメニュー

●【フラット35】借換融資では、こどもの人数等に応じて、借入金利が一定期間引き下がる【フラット35】子育てプラスをご利用いただけます。その他の金利引下げメニューはご利用いただけません。

### 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。

## 技術基準適合の確認書類

【フラット35】借換融資の技術基準に適合していることを確認するために、次の①から③までのいずれかの書類をご用意いただく必要があります。

\*20ページのフロー図参照

### ① 適合証明書

●借換対象となる住宅の建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合(建築確認日が確認できない場合は、当該住宅の登記事項証明書の新築年月日(表題部の「原因及びその日付」)が昭和58年3月31日以前の場合)、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。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 [適合証明機関]	検査機関	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。検査機関が取り扱う業務区域、問合せ先などは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご案内しています。
	適合証明技術者	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。(一社)日本建築士事務所協会連合会ホームページ(https://www.kyj.jp/)で、お近くの適合証明技術者を検索できます。

●中古住宅(借換対象住宅)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。

\*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。

### 適合証明とは

住宅金融支援機構の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の適合の可否を判断するためのものです。申請者に対して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。

### ② 適合証明省略に関する申出書

借換対象となる住宅が「中古マンションらくらくフラット35」に登録されているマンションの場合は、フラット35サイト(www.flat35.com)から「適合証明省略に関する申出書」を印刷し、当該申出書を取扱金融機関にご提出いただくと、物件検査を省略できます。

### ■対象となるマンションの検索方法

フラット35サイト(www.flat35.com)内  
「中古マンションらくらくフラット35のご案内」をクリック

こちらからアクセス



フラット35 中古らくらく

マンションの住所またはマンション名により検索し、物件情報と検索結果が一致する場合、該当マンションにチェックした上で「適合証明省略に関する申出書」を印刷

お申込みの取扱金融機関に「適合証明省略に関する申出書」を提出

\*借換対象住宅の物件情報が検索結果にない場合は、下記③の【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」に必要事項を記載するか、検査機関または適合証明技術者に物件検査を依頼して①の適合証明書の交付を受けてください。

\*物件検査の手続や申請先については、本ページまたはフラット35サイト内「中古住宅の物件検査の概要」(https://www.flat35.com/business/standard/tech.html)でご確認ください。なお、物件検査手数料はお客さまの負担となります。

### ③【フラット35】借換対象住宅に関する確認書

借換対象となる住宅の建築確認日が昭和56年6月1日以後の場合\*、借換対象となる住宅が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お客さま自身にご確認いただけます。確認の際は、「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」にそって内容をご確認いただき、基準に適合している場合は、お申込みの取扱金融機関に確認書をご提出ください。最新の書式はフラット35サイト(www.flat35.com)からダウンロードできますので、ご確認ください。

\*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。

## 【フラット35】借換融資の対象住宅(技術基準の概要)

【フラット35】借換融資のご利用には、次表の技術基準を満たす必要があります。

	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 <sup>※1</sup>	50㎡以上(共同建ては30㎡以上 <sup>※2</sup> )	30㎡以上 <sup>※2</sup>
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 <sup>※3</sup> は一戸建てまたは連続建てのみ	
住宅の耐震性	建築確認日が昭和56年6月1日以後 <sup>※4</sup> であること。 (建築確認日が昭和56年5月31日以前 <sup>※5</sup> の場合は、耐震評価基準などに適合すること。)	

※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 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。

※3 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。

※4 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。

※5 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。

全国の子育て世帯を応援！

# 【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こどもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる制度です。

【フラット35】子育てプラスの詳細は、[フラット35サイト](https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35kosodate-plus/index.html)をご覧ください。  
<https://www.flat35.com/loan/lineup/flat35kosodate-plus/index.html>



## 金利引下げパターン **P**

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 <b>P</b>	当初5年間	年▲0.25%
子ども2人の場合 <b>P P</b>	当初5年間	年▲0.5%
子ども3人の場合 <b>P P P</b>	当初5年間	年▲0.75%
子どもN人の場合 <b>P × N</b>	...	...

\*【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。  
 \*こ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(※)する住宅の場合が対象です。  
 ※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。  
 \*現在返済中の住宅ローンで【フラット35】子育てプラスを利用した場合は、「借換時点のポイント数」-「返済中の住宅ローンで利用した【フラット35】子育てプラスのポイント数」として付与するポイントを算定します。

## 【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)	対象となるこどもの生年月日	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

\*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。

## 金利引下げ幅はポイント **P** 数で決定します

**P** = 年▲0.25%

付与されるポイント数に応じて、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▲0.25%の金利引下げとなります。

4ポイント **P P P P**



金利引下げ幅は、4ポイント分の年1.0%が上限です。

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。

繰り越しのイメージ図



# 【フラット35】借換融資 ご利用の流れ

【フラット35】借換融資は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する全期間固定金利型住宅ローンです。そのため、取扱金融機関や商品タイプにより借入金利や融資手数料などが異なります。Step1～3で、ご利用の流れを紹介しています。取扱金融機関を検討の上、直接お申込みください。

## Step 1 借換融資の検討

### 借換融資の検討 ～3つのポイント～

住宅ローンの借換えとは、現在ご返済中の住宅ローンを全額返済し、条件の異なる住宅ローンを新たに借り入れることです。借換えを検討する上で、次のポイントを確認しておきましょう。

- ポイント1 必要な費用の把握** 借換えにあたり、諸費用が発生します。借換えを検討する際には、総返済額または毎月の返済額だけでなく諸費用を含めた総費用を考慮に入れましょう。  
\*諸費用については、25ページをご覧ください。
- ポイント2 借換え効果の確認** 借換えによる効果（諸費用を含めた総返済額または毎月の返済額の減少）は、借換時の住宅ローンの内容（借入金利、借入額など）によって異なります。借換えを検討する際には、借換えシミュレーション（18ページ参照）などで確認しましょう。
- ポイント3 借換できる借入** 民間金融機関の住宅ローンからの借換のほか、【フラット35】や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫を含みます。）の住宅ローンからの借換も可能です。  
\*金融機関の住宅ローンから当該金融機関の取り扱う【フラット35】へ借換ができるかについては、金融機関によって取扱いが異なります。

### 10年間返済した住宅ローンを【フラット35】に借り換えた場合

【試算条件】	<借換前>		<借換後>	
	毎月の返済額	約10.3万円	当初5年間 約9.2万円 6年目以降 約9.6万円	2,277万円
●当初借入額3,000万円	借入額	2,277万円	2,277万円	2,277万円
●残高2,277万円	借入期間	25年	25年	25年
●残借入期間25年 (借換後の借入期間25年)	借入金利(年)	2.5%	当初5年間 1.5% 6年目以降 2.0%	2.5%
●元利均等返済	総返済額	約3,065万円	約2,857万円	約2,857万円
●借換前の借入金利 年2.5% (借換後の借入金利 年2.0%)	借換諸費用	—	69万円	69万円
●ボーナス払いなし	借換による効果		当初5年間 ▲約1.1万円 6年目以降 ▲約0.7万円	▲約139万円
●借換後【フラット35】子育てプラス (こども2人)を利用				

\*借換前については、金利期間選択型（10年固定）1.3%のお客さまが、10年の固定金利期間終了後、引き続き固定金利を検討し、提案された金利が2.5%と仮定、借換後の融資手数料は定率2.2%としています。

※総返済額は、繰上返済を行わず最終返済日まで返済を行った場合の金額です。  
\* フラット35サイトの【フラット35】借換シミュレーションで算出しています。  
\* 借入期間を短くすると一般的に毎月の返済額が増加しますのでご注意ください（毎月の返済額は借換えシミュレーション（18ページ参照）で試算できます）。  
\* このケースは借換後の借入金利が借換前の住宅ローンの借入金利よりも低いなど、上記の試算条件での結果です。お客さまごとの状況により試算は異なりますので、シミュレーションを活用してみましょう。

**注意事項**

- 借換前および借換後の借入金利は試算上の仮定であり、住宅金融支援機構がお約束する金利ではありません。
- 【フラット35】借換融資の借入金利は、取扱金融機関によって異なります。
- 【フラット35】へ借換えの際には、諸費用として融資手数料、印紙税、現在ご返済中の住宅ローンの抵当権抹消費用（登録免許税、司法書士報酬など）、【フラット35】借換融資の抵当権設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）、未払利息などが必要となり、それぞれお客さまの負担となります。なお、【フラット35】借換融資の対象となる諸費用については、25ページをご覧ください。
- 上表はモデルケースによる一例であり、借入時の条件や繰上返済の状況により、借換しても毎月の返済額や総返済額が減少しない場合があります。
- 【フラット35】への借換えに伴い、現在ご返済中の住宅ローンを完済していただくことになります。完済の手続きに一定の時間を要する場合がありますので、現在ご返済中の取扱金融機関にご確認ください。

## Step 2 「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選択

【フラット35】借換融資については、都市銀行、信託銀行、地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、信農連、モーゲージバンク\*などから幅広く取扱金融機関を選択できます。各取扱金融機関でさまざまな商品タイプを提供しています。詳細は取扱金融機関またはフラット35サイト（www.flat35.com）で確認できます。

\*住宅ローンを取り扱っている会社をいいます。

### 「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選び方 ～3つのポイント～

「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選び方には3つのポイントがあります。資金計画などに合わせてお選びください。借入金利、融資手数料などはフラット35サイト（www.flat35.com）で確認できます。

- ポイント1 借入金利** 借入金利は取扱金融機関や商品タイプにより異なります。
- ポイント2 融資手数料** 融資手数料は取扱金融機関や商品タイプにより異なります。融資手数料には「定額型」と「定率型」があり、それぞれ特徴が異なります。
  - 定額型**

特徴 融資額にかかわらず、融資手数料の金額が一定です。一般的に定率型の場合よりも融資手数料の額が低くなりますので、定率型の場合と比べて、借入時の諸費用が少なくなります。


目安 3万円～5万円程度
  - 定率型**

特徴 融資額により、融資手数料の金額が異なります。一般的に定額型の場合よりも借入金利の設定が低くなりますので、定額型の場合と比べて、総返済額は少なくなります。

目安 借入額の1%～2%程度
- ポイント3 返済口座** 返済は、お申込みをされた取扱金融機関の口座からの引落としとなります。住宅ローンの返済は長期にわたるため、管理しやすい返済口座のある取扱金融機関を選択することも重要です。また、お申込みをされた取扱金融機関がモーゲージバンクなどの場合は、取扱金融機関が定める金融機関の返済口座から選択していただきます。  
\*モーゲージバンクなどで取納代行会社を利用する場合は、契約書に定める返済日より前に毎月の引落日を設定する必要があります。

### 借換えシミュレーションのご案内

借換えシミュレーションでは、現在ご返済中の住宅ローンと借換後の住宅ローンの毎月の返済額、総返済額の比較ができます。

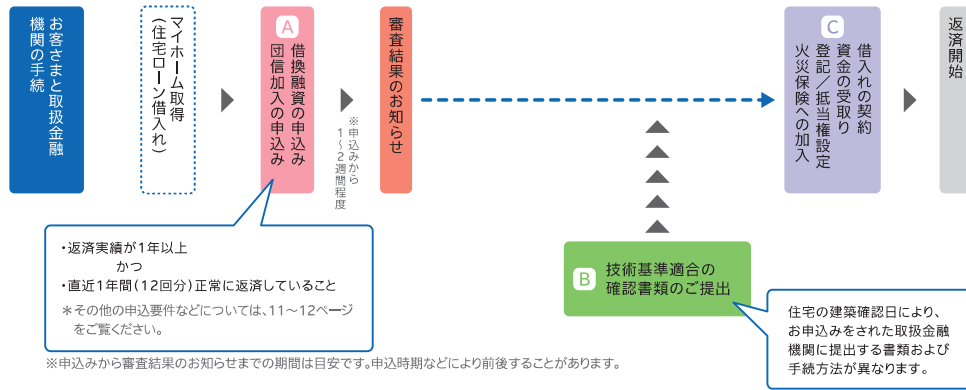


「ローンシミュレーション」をクリック

「借換えシミュレーション」をクリック

# Step 3 手続の確認

## 【フラット35】借換融資の手続



### A 【フラット35】借換融資の申込み

- 【フラット35】借換融資の取扱金融機関\*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。【フラット35】のお申込みができる金融機関であっても、借換融資の取扱いをしていない金融機関もありますのでご注意ください。
- 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。  
\*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】借換融資をご利用いただけます。

### B 【フラット35】技術基準適合の確認書類のご提出

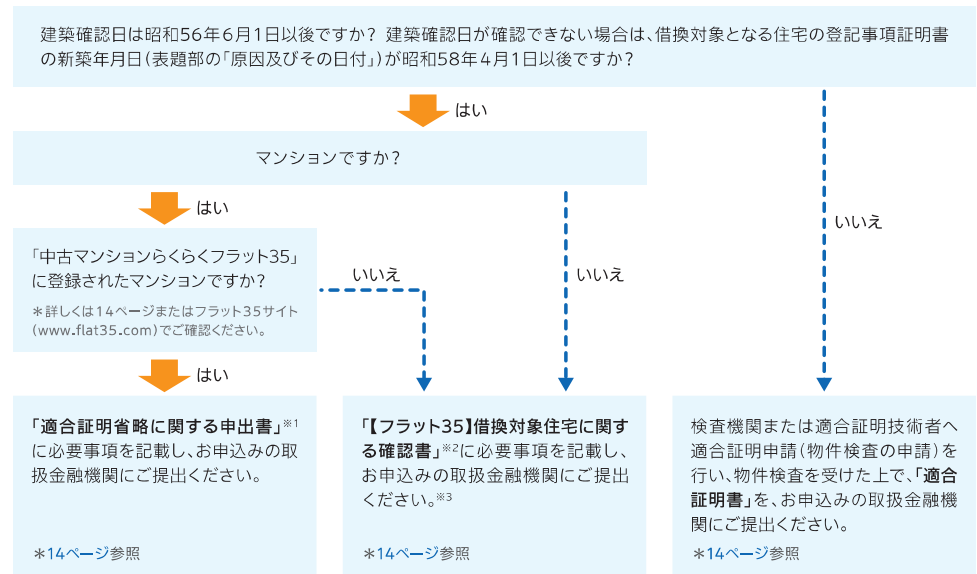
20ページの流れ図により、借換対象となる住宅が技術基準に適合しているかをご確認ください。その上で必要な手続を行い、お申込みの取扱金融機関へ確認書類をご提出ください。

**!** 確認書類のご提出にあたり、借換対象となる住宅の建築確認日を確認するため、お手元に建築基準法に基づく「確認済証<sup>\*1</sup>」または「検査済証<sup>\*2</sup>」をご用意ください。これらの書類がない場合は、借換対象となる住宅の登記事項証明書をご用意いただき、表題部の「原因及びその日付」により新築年月日をご確認ください。

\*1 建築物の計画が、工事に着手する前に建築基準法(昭和25年法律第201号)やその他の関係法令の基準に適合しているかを特定行政庁などが確認した結果、交付される書類です。\*2 工事が完了した段階で、建築物が建築基準法やその他の関係法令の基準に適合しているかを特定行政庁などが検査した結果、交付される書類です。

# Step 3 手続の確認

## ■技術基準適合の確認フロー



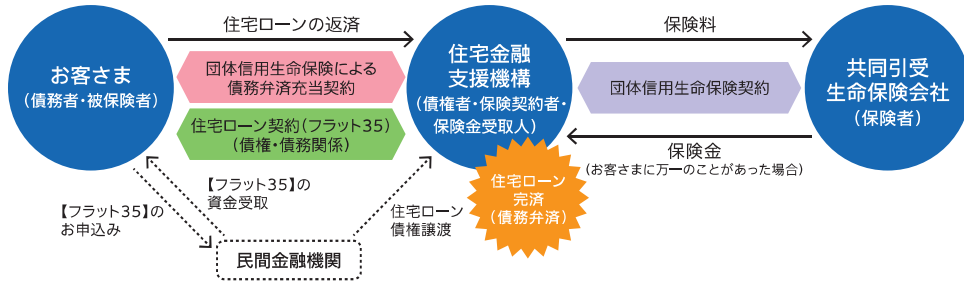
\*1 「中古マンションらしくフラット35」に該当する物件の場合でも、「適合証明省略に関する申出書」に代えて、「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」を提出することも可能です。\*2 「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」をダウンロードできない場合は、住宅金融支援機構カスタマーセンター(裏紙紙参照)または取扱金融機関にお問合せください。\*3 「【フラット35】借換対象住宅に関する確認書」のほか、建物の登記事項証明書、建築基準法に基づく確認済証または検査済証(借換対象となる住宅の建設時期を建築基準法に基づく確認済証または検査済証で確認する場合に限ります。)の写しもあわせてご提出いただけます。

### C 借入れの契約、資金の受取りなど

- 【フラット35】借換対象住宅に関する確認書、「適合証明省略に関する申出書」または(物件検査が必要な方は)「適合証明書」のうち、いずれかをお申込みの取扱金融機関にご提出後、借入れの契約を締結し、一括で資金をお受取りいただけます。
- 【フラット35】借換融資の借入金利は、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。
- 返済終了までの間、借換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。なお、現在加入している火災保険を継続できる場合があります。  
\*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。
- 借換えに伴い、現在返済中の住宅ローンの完済、抵当権の抹消手続などがありますので、ご返済中の取扱金融機関にお申し出ください。なお、完済に一定の時間を要する場合がありますので、あらかじめご留意ください。

# 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。

\*「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さまの負担となります。

● 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)がふたりいる場合(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。)。ご加入いただいている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)を算算します。

\*「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さまの負担となります。

## 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。

\*【フラット35】の借入金利について

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同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><b>新機構団信</b></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><b>新3大疾病付機構団信</b></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                      *過去にがんや診断された方は新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><b>新機構団信</b> 利用可 <b>新3大疾病付機構団信</b> 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)                      ※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。                      ③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><b>新機構団信</b></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><b>新3大疾病付機構団信</b></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、以下の場合には弁済されません。                      ア 上皮内がんや皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん                      イ 保障の開始日以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療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座業はできるが、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>

【フラット35】が  
保険により  
全額弁済される場合

### 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療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、麻痺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。
- (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。

#### 新機構団信

(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(ペア連生団信)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(ペア連生団信)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、支払われず。)

(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取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大疾病付機構団信

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、原因となる傷害が保障開始日より前に生じていた場合は、その傷害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】借換融資Q&A

### Q1 現在、夫名義で住宅ローンを返済中ですが、妻名義で借換えを行うことはできますか？

A できません。ただし、夫と妻を連帯債務者とする借換えはできます。  
 \*2023年1月から、同性パートナーの方も連帯債務でお申込みいただけるようになりました。

### Q2 現在、同一の住宅について複数の名義で住宅ローンを返済中ですが、まとめて1本のローンに借換えを行うことはできますか？

A 次表のとおりです。

事例	現在の住宅ローン	【フラット35】借換融資
ケース1	【借入A】 夫の単独名義の借入れ (妻は連帯保証人)	夫の単独名義による借換えの場合は対象となります。また、借換えに伴い、妻など債務者を1名追加することができます。*
	【借入B】 夫の単独名義の借入れ (妻は連帯保証人)	
ケース2	【借入A】 夫の単独名義の借入れ (妻は連帯保証人)	夫と妻を連帯債務者とする借換えの場合に限り対象となります。
	【借入B】 妻の単独名義の借入れ (夫は連帯保証人)	
ケース3	【借入A】 夫と妻が連帯債務者である借入れ	
	【借入B】 夫と妻が連帯債務者である借入れ	
ケース4	【借入A】 夫と妻が連帯債務者である借入れ	
	【借入B】 夫の単独名義の借入れ	

\*債務者を追加して、収入合算や親子リレー返済(12ページをご覧ください)を行う場合は、それぞれ要件がありますのでご注意ください。  
 ※上表ではご夫婦のケースを記載しています。戸籍上のご夫婦のほか、内縁関係にある方、婚約関係にある方、同性パートナーの方も同様の取扱いとなります。

### Q3 借換の場合、担保、団体信用生命保険および火災保険の取扱いはどうなりますか？

#### A <担保>

現在ご返済中の住宅ローン\*の抵当権を抹消し、あらためて借換後の【フラット35】のために抵当権を設定していただけます。

\*【フラット35】や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の融資を含みます。

#### <団体信用生命保険>

借換対象となる住宅ローンについて団体信用生命保険に加入している場合、その保障は住宅ローンの借換えにより終了します。【フラット35】借換融資の団体信用生命保険への加入は、あらためて加入申込みが必要です。また、審査の結果、ご加入いただけない場合があります。

\*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】借換融資をご利用いただけます。

#### <火災保険>

返済終了までの間、借換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。

なお、現在加入している火災保険を継続できる場合があります。

\*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。

#### Q4 借換えの場合、住宅ローン控除は適用になりますか？

A 現在ご返済中の住宅ローンにおいて住宅ローン控除の適用を受けている場合は、借換後も住宅ローン控除の適用を受けることができる場合があります。  
住宅ローン控除の適用などの詳細については、最寄りの税務署または税理士にご確認ください。

#### Q5 借換えの際に、どのような費用がかかりますか？

A 借換えの際には、それぞれの住宅ローンに次表の費用が必要となります。

\*金融機関によって取扱いが異なる場合がありますので、詳しくは取扱金融機関にご確認ください。

○:必要な費用  
△:支払わなくてもよい場合がある費用  
-:支払わなくてもよい費用

##### ■借換前の住宅ローンに関する費用

	借換前の住宅ローンが、民間金融機関の住宅ローンの場合	借換前の住宅ローンが、【フラット35】や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫を含みます。)の住宅ローンの場合
繰上返済手数料	【融資対象】△	-
経過利息		【融資対象】○
抵当権抹消登記費用(登録免許税)		【融資対象】○
抵当権抹消のための司法書士報酬		【融資対象】○

##### ■借換後の住宅ローン(【フラット35】借換融資)に関する費用

印紙税	【融資対象】○
融資手数料	【融資対象】○
適合証明検査費用(物件検査手数料)	【融資対象】△ <sup>*1</sup>
抵当権設定登記費用(登録免許税)	【融資対象】○ <sup>*2</sup>
抵当権設定のための司法書士報酬	【融資対象】○ <sup>*2</sup>
住宅ローン保証料	-
火災保険料 <sup>*3</sup> (積立型火災保険商品 <sup>*4</sup> に係るものを除きます。)・地震保険料 <sup>*5</sup>	【融資対象】○ <sup>*5</sup>

\* 借換前の住宅ローンについて、保険を解約する場合は、保険料が返戻される場合があります。詳しくは、保険会社にご確認ください。  
\*<sup>1</sup> 借換対象となる住宅の建築確認日が、昭和56年6月1日(確認できない場合は建物の登記事項証明書の新築年月日(表題部の「原因及びその日付」)が昭和58年4月1日)以後の場合は、物件検査が不要になります。詳しくは19-20ページでご確認ください。\*<sup>2</sup> 【フラット35】や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫を含みます。)の住宅ローンを返済中の場合でも、あらかじめ借換後の【フラット35】のために抵当権を設定していただきます。\*<sup>3</sup> 借換契約に付随する特約(オプション)に係る費用を含みます。\*<sup>4</sup> 滞り時に一定の金額(滞り返戻金など名称は問いません。)を受け取ることができる特約(オプション)のついた商品を含みます。\*<sup>5</sup> 現在加入している保険を継続できる場合があります。なお、保険料が融資対象となるのは、借換えの際に新規で保険契約するときに限ります。\* 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。注意事項 【融資対象】記載部分については、見積書または領収書などで金額が確認できた場合に、【フラット35】借換融資の対象となります。

##### ～費用の解説(上記の表より抜粋)～

繰上返済手数料	住宅ローンを繰上返済(一度に全額返済)する際に必要な手数料です。金融機関によって取扱いが異なります。 *【フラット35】や住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫を含みます。)の住宅ローンを一度に全額返済する場合の繰上返済手数料は無料です。
経過利息	繰上返済日の直前のご返済日の翌日から繰上返済日までに発生する利息です。
抵当権抹消登記費用(登録免許税)	借換前の住宅ローンを全額返済した後、抵当権を抹消するために必要な費用(登録免許税)です。
抵当権設定登記費用(登録免許税)	借換後の新しい住宅ローンの抵当権を設定するために必要な費用(登録免許税)です。
抵当権抹消および抵当権設定のための司法書士報酬	抵当権の抹消や設定の手続きについて、法務局(登記所)への登記申請を司法書士に依頼する際に支払う報酬です。登記の内容や依頼する司法書士により金額は異なります。抹消登記と設定登記のそれぞれに報酬が必要となります。

#### Q6 住宅取得時に借り入れた住宅ローンに諸費用が含まれている場合、借換の対象になりますか？

A 住宅取得時に生じた諸費用が含まれた住宅ローンについては、その住宅ローンの当初借入額または借換への申込時点における残元金が住宅の取得費用\*以下である場合は、【フラット35】借換融資の対象となります。詳しくは、取扱金融機関にご確認ください。  
なお、住宅取得時に生じた諸費用のみのためのローンは、借換の対象とはなりません。  
\*住宅の取得費用とは、「住宅の建設費(購入費)+土地取得費(借地権取得費を含みます。)」をいいます。

#### Q7 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金が発生した場合などには、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」<sup>すまいのノート</sup>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」<sup>すまいのノート</sup>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。<sup>※</sup>
- 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取組代行会社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「**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\(www.flat35.com\)](http://www.flat35.com)の「よくある質問」をご覧ください。

