住宅ローンで考えること

【フラット35】を知ろう

＊【フラット35】には買取型と保証型の2種類がありますが、本資料では買取型について記載しています。

●【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、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。

●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。

2026年4月現在

もくじ

1　住宅ローン選びのポイント

① ライフプランから住宅ローンを考える･･･P2
② 住宅ローンの金利タイプとリスクを知る･･･P5
③「返せる額」で資金計画を立てる･･･P8

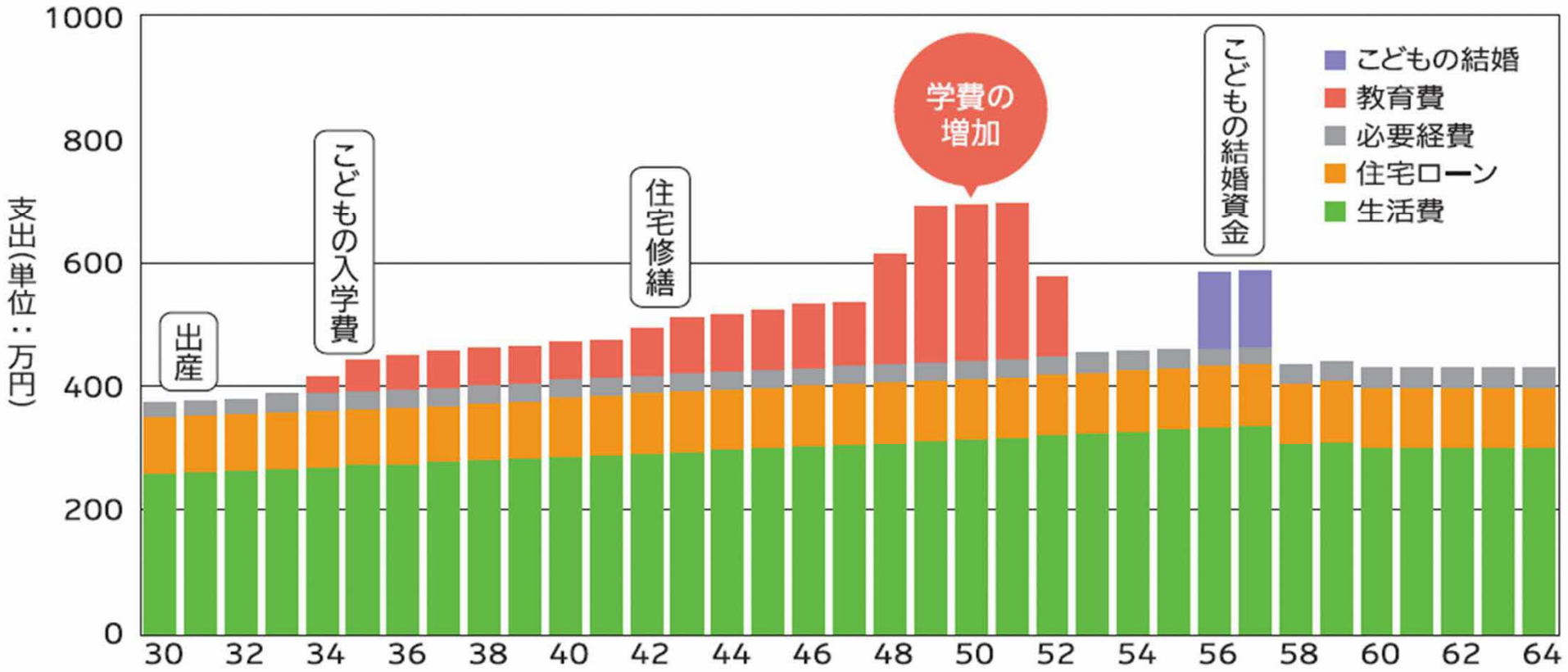
2【フラット35】を知ろう

【フラット35】4つのメリット･･･P12
① ずっと固定金利の安心･･･P12
② 多彩な金利引下げメニューで安心の住まいづくりを応援･･･P13
③ 充実の団体信用生命保険･･･P38
④ ご返済中も安心サポート･･･P41
【フラット35】借入れに当たってのご注意･･･P44

Step 1 ライフプランから住宅ローンを考える

ライフプランとは、結婚やこどもの誕生、退職などのさまざまなライフイベントについて、「どのくらい先のこと？」「いくら必要？」を把握するための計画です。
住宅ローンの返済は長期にわたるのが一般的です。将来、家計の変化やご自身に万一のことがあっても安心して返済を継続できるよう、ライフプランに基づいた資金計画を立てましょう。そのためには、住宅ローンの返済だけでなく、お子さまの教育費や住宅の修繕費などの出費、老後の生活資金の準備なども視野に入れることが大切です。団体信用生命保険の活用により、現在加入している保険の保障内容を見直すなど、住宅ローン以外のことも踏まえて資金計画を考えましょう。

■将来のライフイベントによる家計の変化（例）



Step 1

ライフプランから住宅ローンを考える

ライフプランに合った住宅ローンの選び方

住宅ローンの「金利タイプ」を選ぶ際には、金利動向（上昇局面・下降局面）だけでなく、自分のライフプランにあった「金利タイプ」を選びましょう。収入が減ったり、教育費がかさむなど家計収支の変化があるかどうかや金利上昇によるローン返済額の増加に対応できるかどうかにより、住宅ローンの「金利タイプ」の選び方は異なります。
ライフプランによる「金利タイプ」選びの代表的なケースは次のとおりです。

ライフプラン	金利タイプ
返済額が増えても返済できる場合 例：毎月の家計に余裕がある、貯蓄が多いなど、ある程度返済額が上がっても返済が継続できるケース　など	変動金利タイプ
借入額が少ない場合 例：いざというときに繰り上げ返済ができるケース　など	変動金利タイプ
借入期間が短い場合 例：ある程度返済額があがっても、返済期間が短いため返済が継続できるケース　など	変動金利タイプ
返済額が増えると返済が難しくなる場合 例：家計的に余裕がない、貯蓄が少ないなど、少しでも返済額が上がると返済ができなくなるケース　など	固定金利タイプ
将来的な支出の増加が見込まれる場合 例：お子さまの成長に伴い将来的に教育費の増加が見込まれるため住宅ローンの額は固定させておきたいケース　など	固定金利タイプ
今のうちに返済額を確定させておきたい場合 例：今後の金利情勢に関係なく、住宅ローンの額は固定させたいケース など	固定金利タイプ
両タイプのメリットの一部を活かしたい場合	ミックスタイプ［変動金利タイプ＋固定金利タイプ］

Step 1

ライフプランから住宅ローンを考える

住宅ローンの金利タイプ

住宅ローンには、代表的な3つの金利タイプがあります。
それぞれの特徴を知り、ご自分のライフプランに合わせて選びましょう。

変動金利型や固定金利期間選択型は、
返済中に借入金利の見直しがあるため、
金利や返済額が上昇する可能性もあります。

全期間固定金利型は、
返済中に市中金利が上昇しても、
金利や月々の返済額は増加しません。

	変動金利タイプ		固定金利タイプ
	変動金利型	固定金利期間選択型	全期間固定金利型
特徴	金利情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ	「当初○年間○%」など、一定期間固定金利が適用されるタイプ	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ
メリット	○一般的に固定金利タイプより金利が低く設定されている。 ○借入後に市中金利が低下すると返済額が減少する。	○一般的に固定金利タイプより金利が低く設定されている。 ○固定金利期間終了後に市中金利が低下すると返済額が減少する。 ○固定金利期間中は返済額が確定できる。	○借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。 ○借入後に市中金利が上昇しても返済額は影響しない。
デメリット	○借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 ○借入時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。 ○借入後に市中金利が急上昇した場合未払利息が発生する場合がある。	○固定金利期間終了後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 ○借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。	○一般的に変動金利タイプより金利が高く設定されている。 ○借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。

Step 2 住宅ローンの金利タイプとリスクを知る

住宅ローンのリスク

住宅ローンには次のようなリスクがあります。
安心なライフプランを実現するために、リスクに備え、
住宅ローンを選ぶことが必要です。

生命のリスク

返済中に万一のことがあったら、残った家族が心配だ･･･。

「保険」があります。→ 「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には、保険金が債務に充当されるため、以後の住宅ローンの返済が不要となります。
→【フラット35】をご利用の場合は、【フラット35】の団体信用生命保険があります。

火災のリスク

大切なマイホームが火災で･･･。

「保険」があります。→ 「火災保険」

火災保険にはさまざまな商品がありますので、ご事情に合った商品をお選びください。
→【フラット35】をご利用の場合は、返済終了までの間、借入対象となる住宅について火災保険に加入していただきます。

金利変動のリスク

市中金利が変動したら、返済中の住宅ローン金利はどうなるの･･･

金利変動のリスクがあります。→ 「保険」はありません。

●変動金利型や固定金利期間選択型の住宅ローンの場合は、返済中に借入金利の見直しがあるため、借入金利が上昇し、返済額が増える可能性があります。
●全期間固定金利型の住宅ローンの場合は、返済中に市中金利が低下しても、借入金利の見直しがされないため、借入時の金利のまま返済が続きます。

Step 2

住宅ローンの金利タイプとリスクを知る

金利変動のリスク①

下図は、変動金利型住宅ローンを利用した場合の当初15年間の返済額イメージ図です。金利は半年ごと、返済額は5年ごとに見直されるのが一般的です。新返済額はその時点の残元金および金利により決定されますので、金利の上昇・下降の影響を正しく理解することが重要です。

point 1

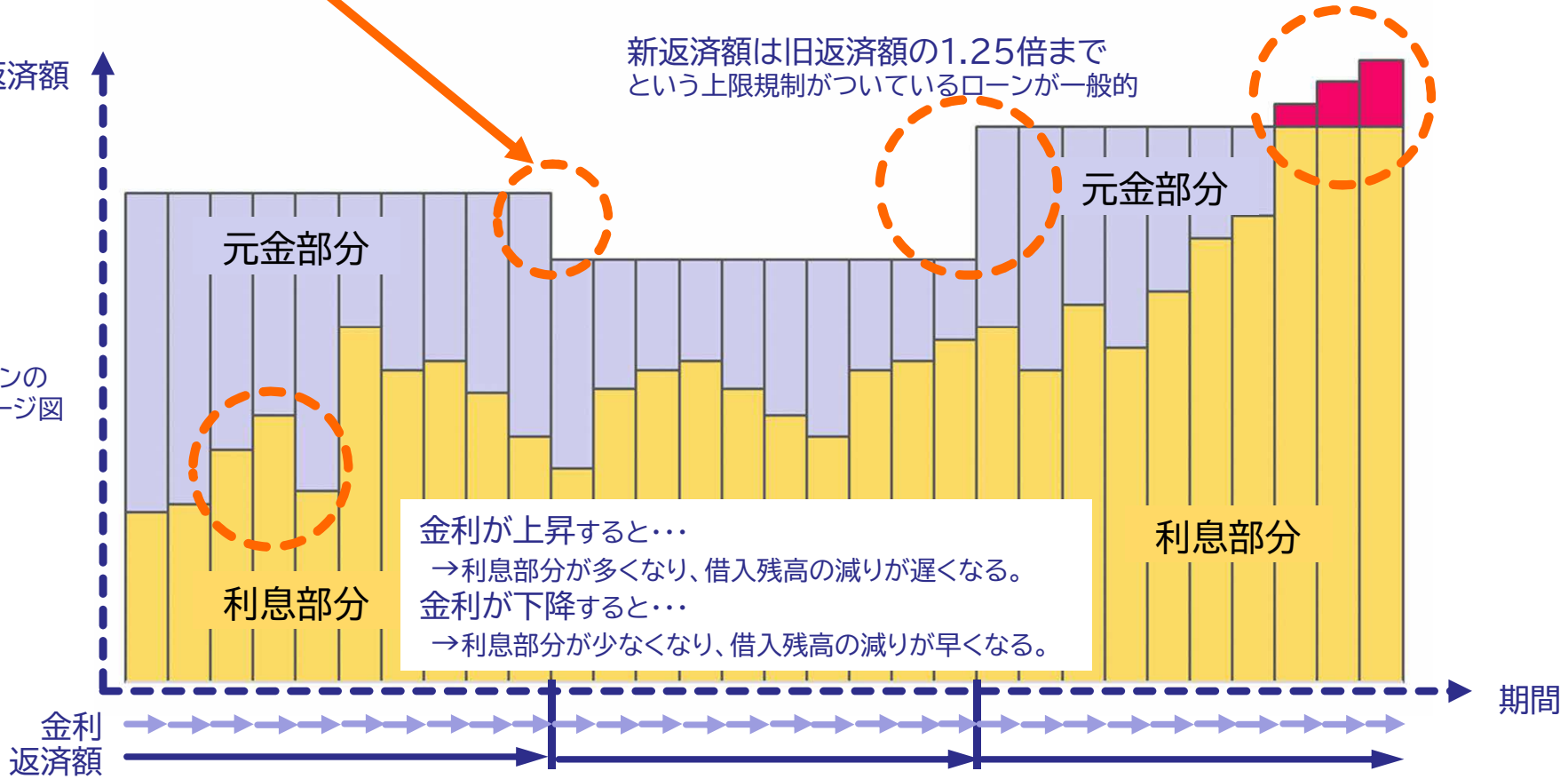
一般的には変動金利を利用した場合、
金利は半年ごとに見直されますが、
毎月の**返済額の見直し**は**5年**ごとです。

point 2

借入時より大きく金利が上昇すると
返済額を超える利息＝**未払利息が発生**する場合があります。

新返済額は旧返済額の1.25倍まで
という上限規制がついているローンが一般的

変動金利住宅ローンの
当初15年間のイメージ図



Step 2

住宅ローンの金利タイプとリスクを知る

金利変動のリスク②

変動金利型の住宅ローンは、借入後の金利環境によっては、返済額が大きく変化します。また、ご利用の金融機関によって商品条件（金利引下げ幅など）が異なりますので、よく確認しましょう。住宅ローンの借入の前に、住宅ローン金利が途中で上昇した場合の返済額シミュレーションを行いましょう。

〔試算条件〕
・借入額 4,000万円 ・借入期間 35年 ・元利均等返済 ・ボーナス返済なし ・当初金利 0.75%（変動金利）

		金利が一切変わらない場合	金利が上昇した場合
		1～35年目の金利：0.75%	1～2年目の金利 ：0.75% 3～4年目の金利 ：1.25% 5～6年目の金利 ：1.75% 7年目以降の金利：2.25%
毎月の返済額	当初5年間	10.9万円	10.9万円
	6～10年目		12.8万円 (+1.9万円)
	11年目以降		13.8万円 (+2.9万円)
総返済額		4,550万円	5,551万円 (+1,001万円)

金利が上昇した場合、
金利が一切変わらない場合
と比べて総返済額が

1,001万円 増

（35年返済の場合）

これがもし…

40年返済の場合
1,205万円 増

50年返済の場合
1,640万円 増

※「金利が上昇した場合」は、2年ごとに0.5%ずつ金利が上昇し、7年目以降の金利が2.25%になったと仮定してシミュレーションを行いました。()内の数字は、金利が一切変わらない場合との比較です。返済額は5年ごとに見直し、1.25倍ルールを適用して試算しました。1.25倍ルールとは、金利の見直しにより返済額が増額される場合でも、見直し後の返済額は見直し前の返済額の1. 25倍を上限とする仕組みです。上記の40年返済・50年返済の記載は、「金利が上昇した場合」と同じ条件のもとシミュレーションしています。上記は仮定の金利であり、住宅金融支援機構が将来の金利を予測するものではありません。試算結果の数値は概算です。

Step 3「返せる額」で資金計画を立てる

毎月の「返せる額」を確認しよう

家計の状況をチェックして、
無理のない返済金額を計算しましょう。

point 毎月の返済可能額の考え方

【現在の出費】			≧	【購入後の出費】		
住居費（家賃など）	＋	貯蓄のうち、住宅取得に使える資金		毎月の返済可能額	＋	住宅維持費（管理費、修繕積立金、住まいの税金など）

【事例】＊月額＝年間額÷12

	区分	月額
支出	基本生活費（食費、光熱費、税金等の固定費）	21 万円
	住居費（家賃等）	9 万円
	教育費、被服費、その他	9 万円
貯蓄	住宅取得資金（3万円）、その他	6 万円

	区分	月額
収入	給与手取り（夫）	40 万円
	給与手取り（妻）	5 万円

・他の支出項目について、「切り詰めれば何とかなる」という考え方では対応できない場合があります。
・配偶者が将来にわたり勤務可能かどうか、留意しましょう。
・配偶者がパートや派遣社員であれば、収入が一定でない可能性がある点に留意しましょう。
・こどもの教育資金や夫婦の老後資金のための貯蓄も確保しましょう。

Step 3 「返せる額」で資金計画を立てる

「借りられる金額」と「返せる金額」の違い

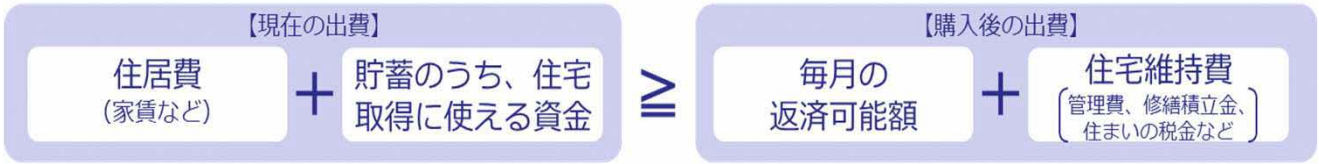
家計の状況をチェックして、無理のない返済金額を計算しましょう。

【試算前提】
・夫の税込年収を640万円とする(「手取月収40万円」から推定)。
・妻との収入合算をしない。また、住宅ローン以外の借入れなし。

【ローン利用可能額・毎月返済額】
(全期間固定金利型、借入金利年2.25%、元利均等返済、ボーナス返済なし、返済期間35年の場合)
・税込年収640万円の場合のローン利用可能額は、約5,422万円
・毎月の返済額は、約18.7万円

「借りられる金額」
▷ 約 5,422 万円
・・・ですが、今の家計収支で
毎月19万円の返済は可能？

point 「返せる金額」からローン利用額を決める



前のページの事例で
算定してみると・・・

9万円＋3万円＝12万円 ▷ 毎月の住宅維持費3万円と仮定すると12 万円－3万円で
毎月の返済可能額は9万円　毎月の返済可能額からローン利用額を算定

▼

「返せる金額」から算出したローン利用額　約 2,614 万円

全期間固定金利型、借入金利年2.25%、元利均等返済、ボーナス返済なし、返済期間35年の場合

Step 3 「返せる額」で資金計画を立てる

住宅ローン利用で必要となる費用

住宅ローンを利用する際には、諸費用が必要となりますので注意しましょう。

【諸費用の例】

諸費用の種類	支払先	支払時期
印紙税※	税務署	住宅ローン 契約締結時
融資手数料※	金融機関	資金受取時
住宅ローン保証料	金融機関	資金受取時
火災保険料※ 地震保険料※	損害保険会社等	保険契約締結時
抵当権設定登記の 登録免許税※	法務局(登記所)	登記申請時
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
物件検査手数料※	適合証明機関	検査申請時

＊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。
＊上表のうち、※の費用については【フラット３５】の借入対象となります（確認書類の提出が必要です。）。
また、上表の費用以外にも借入対象となる諸費用があります。 借入対象費用について詳しくはフラット３５サイト（www.flat35.com）をご確認ください。

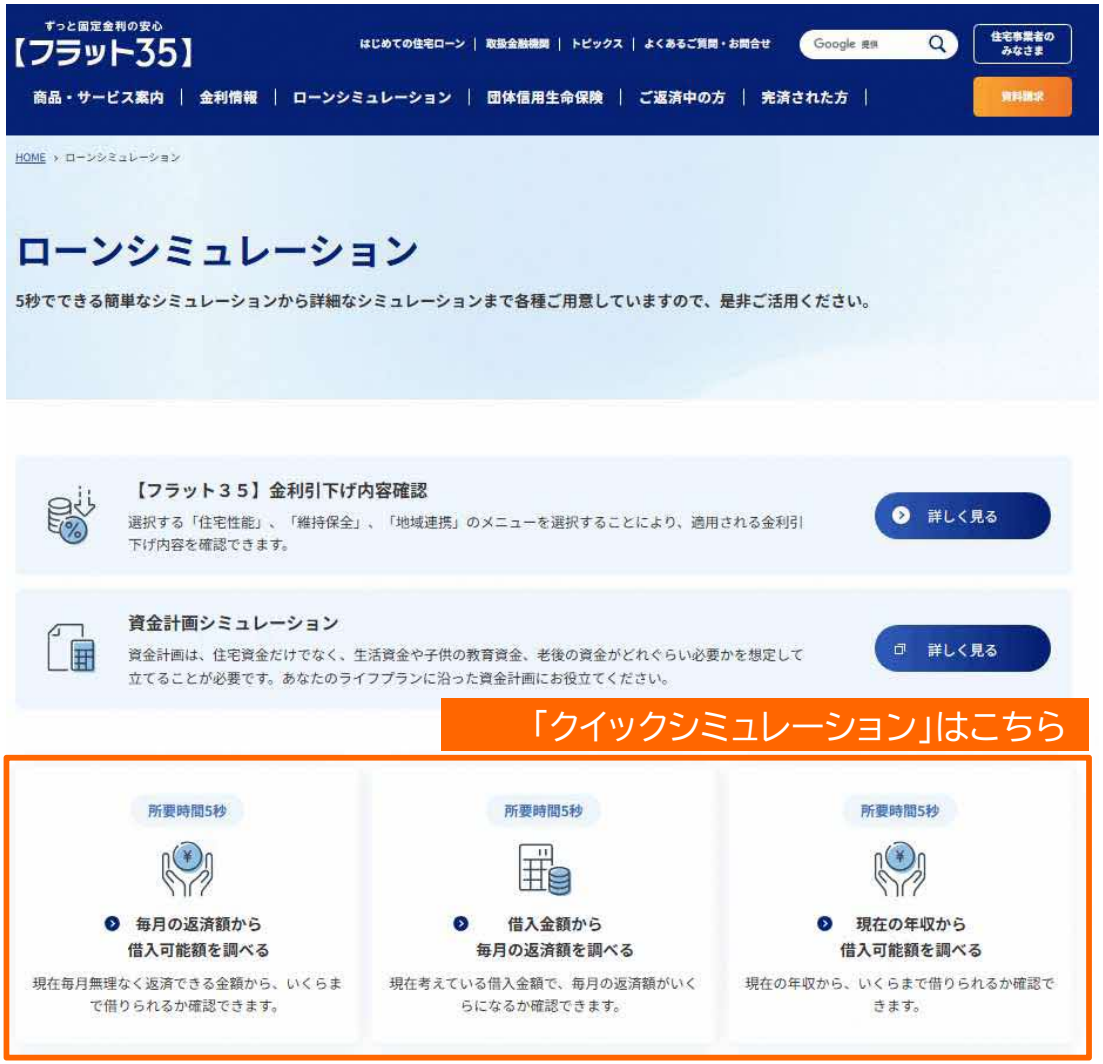
Step 3「返せる額」で資金計画を立てる

自分でシミュレーションしてみる

フラット35サイト（www.flat35.com）なら、住宅ローンのシミュレーションが可能です。最短5秒でできる「クイック・シミュレーション」から、ライフプランに沿った資金計画を作成できる「資金計画シミュレーション」までご用意しています。

フラット35　ローンシミュレーション　検索

https://www.flat35.com/simulation-info/



○【フラット35】4つのメリット

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型住宅ローンです。取扱金融機関へお申込みください。

【フラット35】メリット①

ずっと固定金利の安心

たとえ市中金利や物価が上昇しても、
資金受取時に確定した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。

手続の流れ

建築計画・取得物件決定など ▶ 申込み（申込書の提出） ▶ 審査 ▶ 適合証明書の提出 ▶ 借入れの契約 ▶ 資金の受取り（この時点で借入金利と返済額が確定します。）

ご注意！借入金利が確定するのは、申込時ではなく、資金の受取時です。

○【フラット35】4つのメリット

【フラット35】メリット②
多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

全国の子育て世帯の住宅の取得を応援する【フラット35】子育てプラス、省エネ性や耐震性など質の高い住宅の取得を応援する【フラット35】S、中古住宅購入＋リフォームを応援する【フラット35】リノベ、一定の基準を満たした中古住宅の購入を応援する【フラット35】中古プラス、長く安心して暮らせる住宅の取得を応援する【フラット35】維持保全型、地方公共団体と連携した【フラット35】地域連携型などをご用意しています。

【フラット35】子育てプラス

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などに応じて一定期間借入金利を引下げ

【フラット35】S

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一定期間借入金利を引下げ

【フラット35】リノベ

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場合に一定期間借入金利を引下げ

【フラット35】中古プラス

一定の基準を満たした中古住宅を購入する場合に一定期間借入金利を引下げ

【フラット35】維持保全型

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一定期間借入金利を引下げ

【フラット35】地域連携型

子育て世帯や地方移住者などに対する積極的な取組を行う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一定期間借入金利を引下げ

※このほか、地方移住者に対する金利引下げ制度として、【フラット35】地方移住支援型があります。

◯【フラット35】の金利引下げメニュー（新築住宅）

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を計算してみましょう。

（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。）

新築戸建住宅 / 新築マンション

家族 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またはこども※2 1人 Ⓟ
- ■ こども※2 2人 ⓅⓅ
- ■ こども※2 3人 ⓅⓅⓅ
- ■ こども※2 N人 Ⓟ×N

＋

住宅 ② 住宅性能を確認

【フラット35】S

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

＋

住宅 ③ 管理・修繕を確認

【フラット35】維持保全型

- ■ 長期優良住宅 Ⓟ
- ■ 予備認定 マンション Ⓟ

＋

エリア 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

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☑

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

※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歳未満である子（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、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）をいいます。
※3 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初５年間年▲0.6%となります。

チェックした項目のⓅ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※

ポイント	当初5年間	6～10年目
1ポイント Ⓟ	年▲0.25%	
2ポイント ⓅⓅ	年▲0.50%	
3ポイント ⓅⓅⓅ	年▲0.75%	
4ポイント ⓅⓅⓅⓅ	年▲1.00%	
5ポイント ⓅⓅⓅⓅⓅ	年▲1.00%	年▲0.25%
6ポイント ⓅⓅⓅⓅⓅⓅ	年▲1.00%	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。

【フラット35】の金利引下げメニュー（中古住宅）

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。）ポイントを計算してみましょう。

	中古戸建住宅	中古マンション	中古住宅＋リノベ
家族 ① 家族構成を確認	【フラット35】子育てプラス		【フラット35】子育てプラス
	■ 若年夫婦世帯※1またはこども※2 1人 P		■ 若年夫婦世帯※1またはこども※2 1人 P
	■ こども※2 2人 P P		■ こども※2 2人 P P
	■ こども※2 3人 P P P		■ こども※2 3人 P P P
	■ こども※2 N人 P×N		■ こども※2 N人 P×N
住宅 ② 住宅性能を確認	【フラット35】S		【フラット35】リノベ
	■ ZEH P P P		■ 金利Aプラン P 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 P
	■ 金利Bプラン P		
住宅 ③ 劣化状況を確認	【フラット35】中古プラス		【フラット35】中古プラス
	■ 基準を満たす住宅 P		■ 基準を満たす住宅 P
住宅 ④ 管理・修繕を確認	【フラット35】維持保全型		【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。
	■ 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		
	■ インスペクション実施住宅※3 P		
	■ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P		
エリア 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		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☑
	■ 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※4 P P		

※【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歳未満である子（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、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。）をいいます。
※3 インスペクション実施住宅は、【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。

【フラット35】子育てプラス　全国の子育て世帯の住宅取得を応援！

子育て世帯にやさしい
住宅ローンを選びたい

【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などに応じて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】子育てプラスについて、詳しい基準や手続などの詳細は、フラット35サイトをご覧ください。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯またはこども1人の場合 Ⓟ	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合 ⓅⓅ	当初5年間	年▲0.50%
こども3人の場合 ⓅⓅⓅ	当初5年間	年▲0.75%
こどもN人の場合 Ⓟ×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。
＊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こ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、14ページおよび15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	借入申込時にこども（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、別居しているこどもの場合は、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、当該こ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。

＊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。

【フラット35】S　質の高い住宅の取得を金利引下げで応援！

【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。

【フラット35】Sについて、詳しい基準や手続などの詳細は、
フラット35サイトをご覧ください。

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（金利Aプラン） Ⓟ Ⓟ	当初5年間	年▲0.50%
【フラット35】S（金利Bプラン） Ⓟ	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。）。
　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、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。
＊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、14ページおよび15ページをご覧ください。

4つの基準

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！

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！

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！

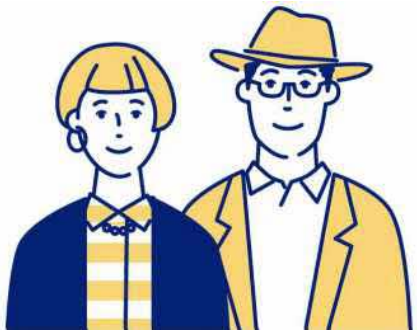
耐久性・可変性

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！

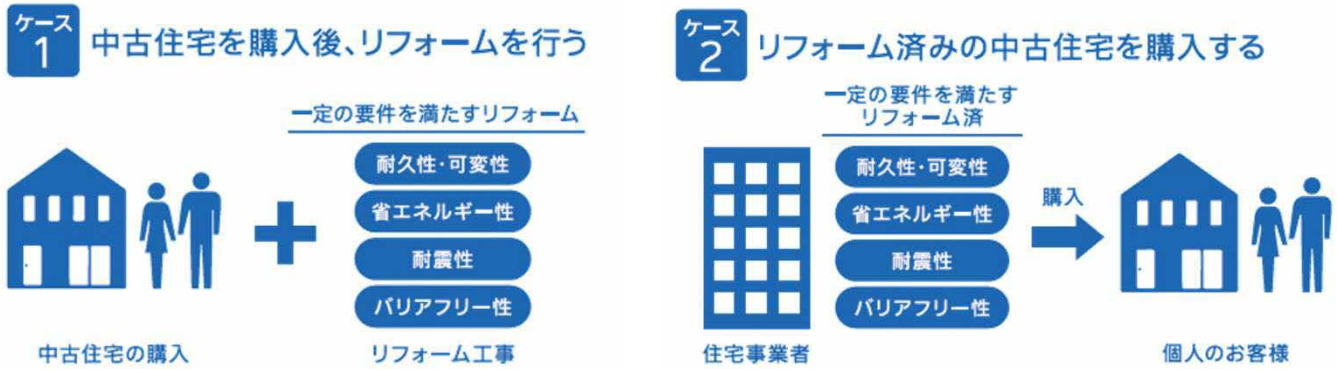
【フラット35】リノベ　中古住宅購入＋リフォームを応援！

安心できる
住宅に住みたい



【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。

【フラット35】リノベについて、詳しい基準や手続などの詳細は、フラット35サイトをご覧ください。



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） Ⓟ Ⓟ Ⓟ Ⓟ	当初5年間	年▲1.0%
【フラット35】リノベ（金利Bプラン） Ⓟ Ⓟ	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、14ページおよび15ページをご覧ください。

○【フラット35】リノベ　中古住宅購入＋リフォームを応援！

金利Aプラン

①住宅の要件※1※2

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リフォーム工事が行われた住宅であること。

省エネルギー性

- 断熱等性能等級4、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上の住宅

または

- 断熱等性能等級5以上、かつ、一次エネルギー消費量等級4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。

バリアフリー性

- 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅

耐震性

- 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅

または

- 免震建築物

耐久性・可変性

- 長期優良住宅（維持保全計画認定※3も含む。）

または

- 劣化対策等級3、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）

金利Bプラン

①住宅の要件

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・高効率給湯器・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

両金利プランともに①および②の要件を満たすことに加え、以下の「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことが必要です。また、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。各基準等の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

■中古住宅の維持保全に係る措置

「中古住宅の維持保全に係る措置」とは、次の1から4までのいずれかの措置をいいます。
1～3の条件は、適合証明機関（検査機関または適合照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、適合照明技術者は【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。

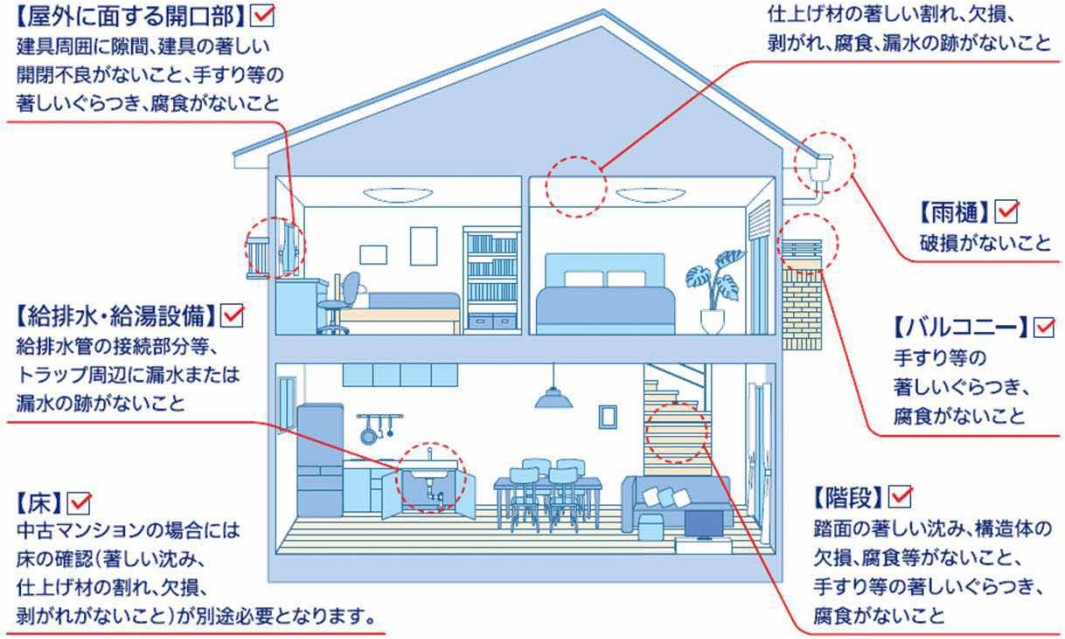
1　インスペクションの実施　2　瑕疵保険の付保等　3　住宅履歴情報の保存　4　維持保全計画の作成

※1　金利Aプランについては、リフォーム工事前にすでに住宅の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　金利Aプランの住宅の要件に示す等級表示は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】リノベ（金利Aプラン）をご利用いただけます。
※3　維持保全計画認定とは、増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいいます。

【フラット35】中古プラス　良質な中古住宅の購入を応援！

【フラット35】中古プラスの適用にあたっては、【フラット35】の技術基準に加え、以下のすべての技術基準に適合する必要があります。
（検査機関または適合証明技術者が、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。）。

CHECK! 検査箇所と確認内容



【フラット35】中古プラスとは、一定の要件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る制度です。

【フラット35】中古プラスについて、詳しい基準や手続などの詳細は、フラット35サイトをご覧ください。

【フラット35】の物件検査を省略できる中古住宅については、セルフチェックにより以下の項目が適合していることを確認できればOK！

●バルコニー　●屋外に面する開口部　●雨樋　●給排水・給湯設備

〈物件検査を省略できる中古住宅〉
①築20年以内かつ長期優良住宅の認定を受けている物件
②安心R住宅かつ新築時に【フラット35】を利用した物件
③築10年以内かつ新築時に【フラット35】を利用した物件
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

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 Ⓟ	当初5年間	年▲0.25%

＊【フラット35】中古プラスは予算金額があり、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、中古住宅の購入の際にご利用いただけます（借換えの際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】維持保全型（インスペクション実施住宅）との併用はできません。
＊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、14ページおよび15ページをご覧ください。

【フラット35】維持保全型

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】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】維持保全型について、詳しい基準や手続などの詳細は、フラット35サイトをご覧ください。

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】維持保全型は【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】維持保全型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、14ページおよび15ページをご覧ください。

■対象となる住宅

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。

- ①長期優良住宅　新築住宅、中古住宅
- ②予備認定マンション　新築マンションのみ
- ③管理計画認定マンション　中古マンションのみ
- ④安心R住宅　中古住宅のみ
- 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
- ⑥既存住宅売買瑕疵保険付保住宅　中古住宅のみ

【フラット35】地域連携型

子育て世帯や地方移住者等のマイホーム取得を応援！

地域の住宅施策も
確認して住む場所を
選びたい

【フラット35】地域連携型とは、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。

【フラット35】地域連携型について、
詳しい基準や手続などの詳細は、
フラット35サイトをご覧ください。

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） P P	当初 **5** 年間	年▲0.5%
【フラット35】地域連携型（地域活性化） P	当初 **5** 年間	年▲0.25%

＊【フラット35】地域連携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】地域連携型は【フラット35】借換融資にはご利用できません。
＊【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、14ページおよび15ページをご覧ください。

■【フラット35】地域連携型 の利用条件

【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、フラット35サイト （www.flat35.com）でご確認ください。

【フラット35】地域連携型

子育て世帯や地方移住者等のマイホーム取得を応援！

■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。

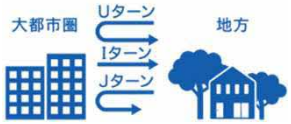
■【フラット35】地域連携型（子育て支援）【フラット35】地域連携型（空き家対策）を利用できる事業の概要

子育て世帯が住宅を取得する場合

空き家を取得する場合

■【フラット35】地域連携型（地域活性化）を利用できる事業の概要

UIJターン※1を契機として、住宅を取得する場合



居住誘導区域※2外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合

地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合

防災・減災対策に資する住宅を取得する場合

街なみ景観の形成に資する住宅を取得する場合

グリーン化（断熱等性能等級6，7相当の高断熱住宅を取得）する場合

※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

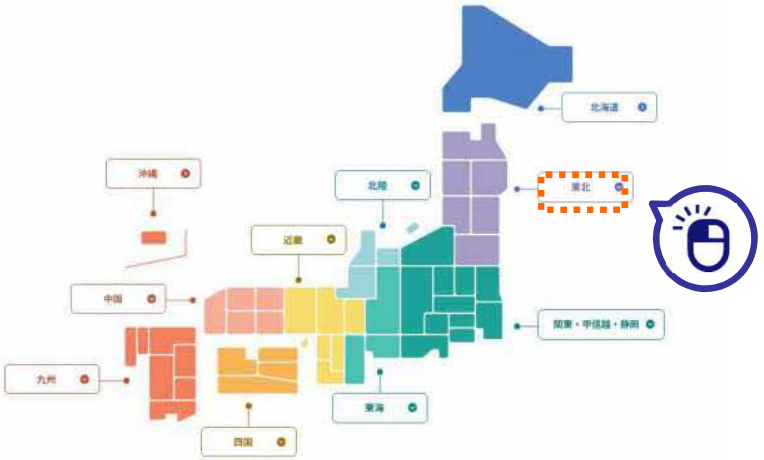
子育て世帯や地方移住者等のマイホーム取得を応援！

【フラット35】地域連携型が利用できる地方公共団体などは、
フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認いただけます。

Step 1 フラット35サイトのトップページ、「連携する地方公共団体」のバナーをクリックまたは右の二次元コードを読み取り！

https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/organizations.html

Step 2 確認したい都道府県をクリック！



Step 3 確認したい地方公共団体名をクリック！

Step 4 選択した地方公共団体でのご利用要件や利用申請書式などの詳細が確認可能！

＊地方公共団体において、予算金額に達するなどにより「利用申請書」の受付が締め切られた場合、【フラット35】地域連携型は、ご利用いただけません。
＊地方公共団体の予算枠につきましては、地方公共団体にお問合せください。

【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住宅の取得を応援！

【フラット35】地方移住支援型は、移住支援金を地方公共団体から受ける方が移住先で住宅を建設または購入する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

■【フラット35】地方移住支援型の金利引下げについて

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 P P	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年間年▲0.6%となります。
(注)【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。
※上記の表では【フラット35】地上移住支援型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、14ページおよび15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。
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。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、地方公共団体ごとに異なりますので、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/ijyu_shienkin.html）をご覧ください。
＊【フラット35】地方移住支援型の取扱いの有無および「移住支援金の交付決定通知書」の交付を受けるため条件については、各地方公共団体へご確認ください。
＊借入申込みは、【フラット35】の取扱金融機関となります。
＊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。
＊借入申込みに当たっては、金融機関の指定する申込関係書類に加えて、「長期固定型住宅ローン（機構買取型）借入申込みに係る申出書（地域連携型・地方移住支援型）」を提出する必要があります。詳しくは、お申し込みを希望する取扱金融機関にご確認ください。
＊住宅の耐久性などの【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）をご覧ください。
＊【フラット35】地方移住支援型は【フラット35】借換融資にはご利用できません。
＊【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。

【フラット３５】の金利引下げメニュー

【参考】ポイント数に応じた金利引下げによる返済目安表

（前提）借入額：3,000万円、返済期間：35年、借入金利：2.25%、元利均等返済、繰上返済なし

	毎月の返済額			総返済額
	当初5年間	6年目～10年目	11年目以降	
金利引下げなし	103,270円			43,373,715円
1ポイント	99,378円	102,773円		42,961,112円
2ポイント	95,573円	102,262円		42,548,547円
3ポイント	91,855円	101,736円		42,136,267円
4ポイント	88,225円	101,196円		41,724,251円
5ポイント	88,225円	97,854円	100,688円	41,371,021円
6ポイント	88,225円	94,577円	100,168円	41,018,431円

【参考】
金利引下げなしの場合と６ポイントの場合を比べると、約235万円の差

【フラット35】の金利引下げメニュー

フラット35サイトで、簡単に金利引下げ内容をご確認いただけます。

Step 1

フラット35サイトのトップページの「**ローンシミュレーション**」をクリックし、

遷移先で「**【フラット35】金利引下げ内容確認**」のバナーをクリックまたは2次元コードを読み取り！

https://www.flat35.com/simulation/simu_09.html

Step 2

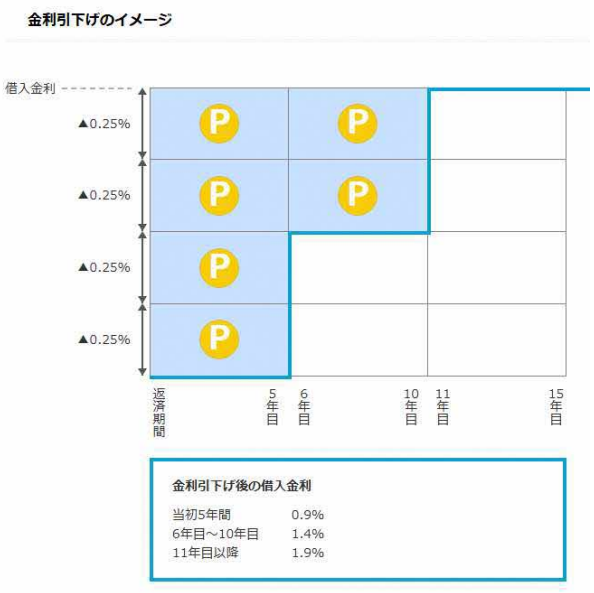
2026年3月2日以降資金受取分
の金利引下げ内容を確認する

Step 3

選択した金利引下げメニューに応じた
ポイント数により金利引下げ内容を確認！

借入金利を入力！

確認したい住宅タイプをクリック！



長期優良住宅のメリット

長期優良住宅なら、**金利引下げメニューが利用できる**など**メリットがいっぱい**！

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。

【試算例】満29歳のお客さまが3,000万円を借り入れた場合の比較

【試算前提】 借入額3,000万円（融資率※9割以下）、元利均等返済、ボーナス返済なし、長期優良住宅の取得を前提として【フラット35】【フラット50】の2026年3月の金利（取扱金融機関の中で最も多い金利で融資率※9割以下・新機構団信付きのもの）から当初5年間年0.75%引下げを行った場合

	【フラット35】	【フラット50】
金利・返済年数	当初5年間 1.50 % ／ 6年目以降 2.25 %	当初5年間 1.63 % ／ 6年目以降 2.38 %
月々返済額	当初5年間 9.2 万円 ／ 6年目以降 10.2 万円	当初5年間 7.4 万円 ／ 6年目以降 8.5 万円
総返済額	約 4,214 万円	約 5,000 万円
完済時年齢	65 歳	80 歳

⚠ 【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。

※融資率とは、建設費または購入価額に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。

＊【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。
＊【フラット50】では、金利引継特約をご利用いただけます。【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50】の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認いただくか、取扱金融機関にお問合せください。

長期優良住宅のメリット

長期優良住宅なら、**金利引下げメニューが利用できる**など**メリットがいっぱい**！

【フラット50】

長期優良住宅取得時に
利用できる

最長50年の
全期間固定金利の住宅ローン

住宅ローン付きで
売却可能 ⇒メリット3参照

【フラット35】・【フラット20】との**併用可能**
併用すれば、物件価格まで借入れが可能に

詳しい要件などは、フラット35サイトをご覧ください。
(https//www.flat35.com/loan/flat50/index.html)

長期優良住宅の場合は、【フラット35】借換融資でもメリットがあります。

【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、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。

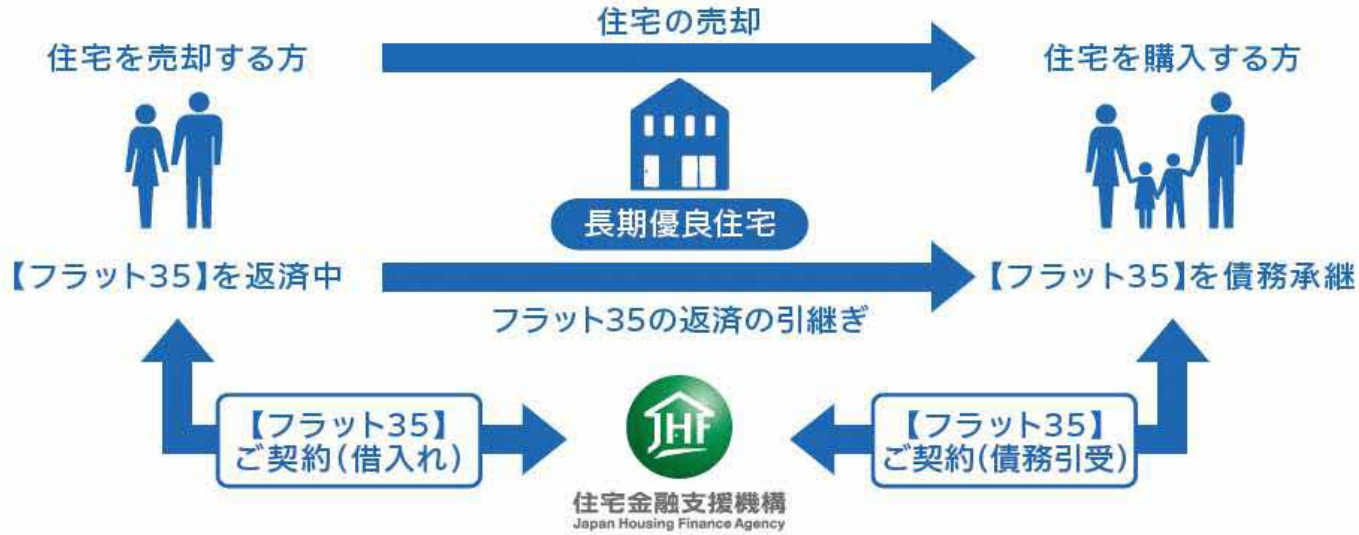
長期優良住宅の場合	長期優良住宅以外の場合
①「80歳」－「借入融資申込時の年齢※」 ②「**50年**」－「従前の住宅ローンの経過期間※」	①「80歳」－「借入融資申込時の年齢※」 ②「40年」－「従前の住宅ローンの経過期間※」 ③「35年」

※1年未満切上げ

長期優良住宅のメリット

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。

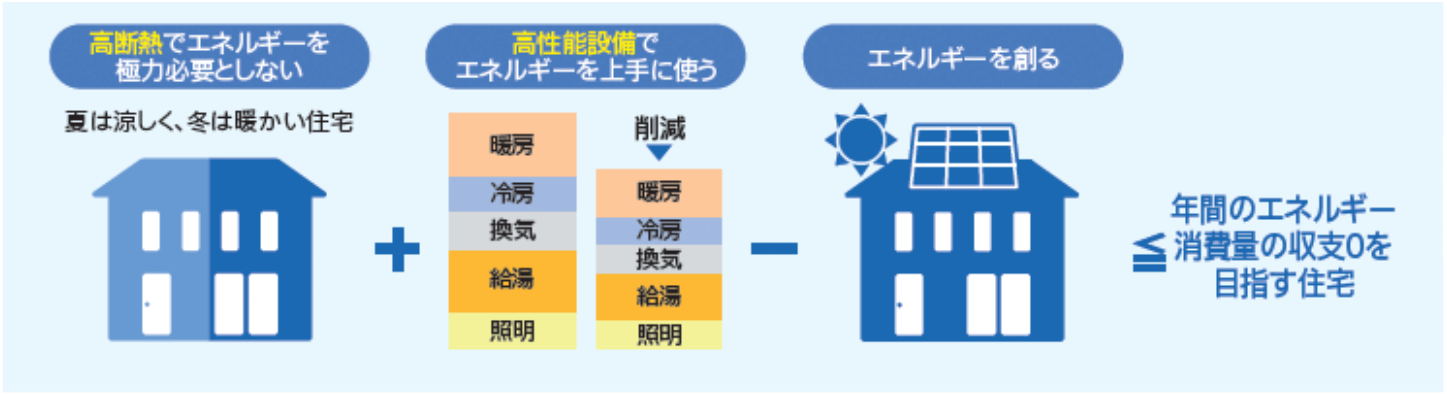
【フラット35】の返済中に融資住宅（長期優良住宅）を売却する場合に、その住宅を購入する方が、売却する方が利用していた借入金利のままで、債務を引き継ぐ（債務承継）ことができる金利引継特約※１をご利用いただけます。
市中金利が上昇する局面では、新規に住宅ローンを借りるよりも低い借入金利で返済を引き継ぐことができる場合があります。※2 ※3
なお、メリット2に記載の【フラット50】でも金利引継特約がご利用できます。



※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。

ZEHのメリット

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がゼロとすることを目指した住宅をいいます。



メリット1 健康で快適な生活

メリット2 光熱費を節約

メリット3 創エネで災害時も安心

【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) P P P	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 P P P P	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。

ご返済の選択

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

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	最頻金利※3 1.92% ▶ 最大年▲1.0%の金利引下げで(注) 当初5年間 0.92%※4	最頻金利※3 2.25% ▶ 最大年▲1.0%の金利引下げで(注) 当初5年間 1.25%※4	最頻金利※3 2.38% ▶ 最大年▲1.0%の金利引下げで(注) 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年間年▲1.0%の金利引下げ適用後の金利を記載しています。

＊金利引下げ幅はポイント制により決定します。詳しくは14、15ページをご覧ください。

＊各制度の詳細はフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

⚠ご注意：ご利用には条件があり、審査結果によってお客さまのご希望にそえない場合がありますのでご了承ください。

ご返済の選択

さまざまなライフスタイルやニーズにあった返し方がある【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検討ください。

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1人の年収で不足する場合に、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。

＊各制度の詳細はフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

⚠ご注意：ご利用には条件があり、審査結果によってお客さまのご希望にそえない場合がありますのでご了承ください。

【フラット35】のペアローン

【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となります。

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を省くことが可能です。

(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になります。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割以下であることが必要です。

【フラット３５】のペアローン

使い方いろいろ ケーススタディのご紹介

メリット1 異なる借入期間を選択可能。

【利用例1】 一方の借入期間を短縮 ⇒ 金利の低い融資メニューの利用も可能に

連帯債務の場合
（1つの住宅で一緒にお借入れされる場合）

借入額
5,000万円
借入期間：35年
金利：当初5年間 年1.25%※1
6年目以降 年2.25%※2

ペアローンの場合
（1つの住宅でそれぞれ単独でお借入れされる場合）

借入額
3,000万円
借入期間：35年
金利：当初5年間 年1.25%※1
6年目以降 年2.25%※2

＋

借入額
2,000万円
【フラット20】の利用が可能です。※3
借入期間：20年
金利：当初5年間 年0.92%※1
6年目以降 年1.92%※2

【利用例2】 一方の借入期間を延長 ⇒ 毎月の返済額の軽減または借入可能額の増額が可能に

連帯債務の場合

年収600万円　年収700万円

借入期間：30年
金利：当初5年間 年1.25%※1
6年目以降 年2.25%※2

借入(可能)額
9,900万円※4

毎月の返済額
33万円※5

ペアローンの場合

年収600万円
借入期間：35年
金利：同左

＋

年収700万円
借入期間：30年
金利：同左

毎月の返済額を減らせる※6
連帯債務の場合と比べて▲1万9,000円

毎月の返済額
14万6,000円

＋

毎月の返済額
16万5,000円

または

借入可能額を増やせる

借入可能額
5,080万円※4

＋

借入可能額
5,340万円※4

※1 長期優良住宅かつZEHを取得するなど、当初5年間1.0%の金利引下げを受けた場合を記載しています。※2 2026年3月の【フラット35】【フラット20】の最頻金利（融資率9割以下、新機構団信付き）を事例として記載しています。※3【フラット20】とは、【フラット35】のうち借入期間を15年以上20年以下を選択していただく場合をいい、【フラット35】の返済期間21年以上の場合より低い金利を利用できます。※4 他の借入がない前提で試算しています。※5 当初5年間の借入金利で返済額を試算しています。※6 借入額9,900万円をそれぞれ同額（4,950万円）に分けた場合で当初5年間の金利で返済額を試算しています。

メリット2 それぞれ団体信用生命保険に加入可能。

【利用例3】 それぞれに合ったプランを選択することが可能です。

連帯債務の場合

新機構団信に加入

ペアローンの場合

3大疾病付団信に加入

＋

新機構団信に加入

（注）団体信用生命保険はそれぞれ個別にご加入いただくため、一方のお客さまに万が一のことがあった場合、もう一方のお客さまはご自身の債務について返済を継続する必要があります。

ほかにも！ 夫婦、パートナーだけじゃない！ 様々な組合せでご利用いただけます。

親子のペアローン

親＋子夫婦のペアローン

※この場合、子（夫婦）は連帯債務となります。
※２つのお申込みともに連帯債務とすることも可能です。

チェック！ 利用例1～3と同様に、それぞれの年齢や収入等に応じ借入額や借入期間、加入する団体信用生命保険の種類を設定することができます。

【フラット３５】のペアローン

ペアローンの特長

項目内容	内容
①申込みできる方	・お申込みご本人の配偶者、親、子などと一緒に申込みできます。
②借入額	・２つのお申込みそれぞれについて100万円以上1億2,000万円以下（1万円単位）になります。
③借入金利	・借入期間、融資率、加入する団体信用生命保険の種類などによって、それぞれ異なります。 なお、融資率は2つのお申込みを合算して計算します。
④金利引下げ	・【フラット35】Sなどの金利引下げの内容は、２つのお申込みで同一の引下げ内容が適用されます。
⑤借入期間	・それぞれのお申し込みされる方の年齢などに応じた借入期間となります。 また、親子リレー返済もご利用いただけます。
⑥担保	・取得す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（同順位）の抵当権を２つのお申込みで設定していただきます。
⑦返済口座	・２つのお申込みで別々の返済口座を設定していただきます。
⑧団体信用生命保険	・２つのお申込みそれぞれについて、別々に加入申込みをする必要があります。 ※原則としてペア連生団信は加入できません。ただし、夫婦等で連帯債務としてお申込いただく場合に限り、ペア連生団信をご利用いただけます。 ※不加入の選択も可能です。

（注）ペアローンの主な特長を記載しています。【フラット35】の商品概要については、パンフレットまたは機構ホームページをご覧ください。

ペアローンを利用する際の注意点

- 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になります。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。
- 契約がそれぞれ必要となるため、それぞれにおいて抵当権設定の登記費用や事務手数料等が必要となります。
- 団体信用生命保険は個別にご加入いただくため、一方のお客さまに万が一のことがあった場合、もう一方のお客さまはご自身の債務について返済を継続する必要があります。

（注）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割以下であることが必要です。

金融機関と商品タイプの選び方 ～5つのポイント～

「金融機関」と「商品タイプ」の選び方には5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。

point 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。

point 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、定率型に比べて、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、定額型に比べて、総返済額は少なくなります。

目安　借入額の1%～2%程度

※融資手数料の特徴は一般的な例であり、お客さまが選択する住宅ローンの借入金利、借入額、借入期間などにより当てはまらない場合があります。融資手数料の選択にあたっては、シミュレーション等で試算の上、実際の返済額等をご確認ください。

point 3 返済口座

返済は、お申込みされた取扱金融機関の口座からの引落しとなります。住宅ローン返済は長期にわたるため、管理しやすい返済口座のある金融機関を選択することも重要です。
また、お申込みされた取扱金融機関が保険会社・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を選択できます。

※モーゲージバンクなどで収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も前に毎月の引落日を設定する必要があります。

point 4 併せ融資

併せ融資とは、【フラット35】と組み合わせて、取扱金融機関の住宅ローンを借り入れることをいいます。
ご利用可能かどうかを含め、商品タイプの内容を十分に確認する必要があります。
なお、【フラット35】を2つ組み合わせる【ダブルフラット】もあります。詳細はフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

point 5 つなぎ融資

つなぎ融資とは、住宅の工事代金の一部精算などのために、住宅ローン資金の受取前に金融機関が提供するローンのことをいいます。つなぎ融資への対応も「金融機関」を選ぶポイントです。

【フラット３５】４つのメリット

【フラット３５】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、新機構団信や新３大疾病付機構団信をご用意しています。

＊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。

生命のリスクに備える「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には、保険金が債務に充当されるため、以後の住宅ローンの返済が不要となります。

団体信用生命保険

【フラット３５】の団体信用生命保険は、ご加入者の死亡などの万一のことが
あった場合に、ご家族に【フラット３５】の返済負担を残さずに大切なマイホームを残すための備えです。

団体信用生命保険に加入いただくことにより、
万一のことがあっても、【フラット３５】の以後の返済が
不要になります。

所定の状態に該当したら※

【フラット35】残高 **0円**

※ 生命保険会社から支払われる保険金によって住宅ローンの残債務が弁済されます。保険金のお支払いには条件があります。
詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）ご覧ください。

point 保障内容が充実した３つのプラン

新機構団信	基本プラン	死亡 / 身体障害
デュエット（ペア連生団信）	ペア加入プラン	（死亡 / 身体障害）＋（死亡 / 身体障害）
新３大疾病付機構団信	充実プラン	死亡 / 身体障害 / ３大疾病 / 介護

● デュエット（ペア連生団信）は、連帯債務のご夫婦（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。）向けのプランです。ご夫婦のどちらかに万一のこと（死亡・身体障害）があった場合に住宅の持ち分や返済割合などにかかわらず、以後の【フラット３５】の返済が不要になります。

● 新３大疾病付機構団信ではデュエット（ペア連生団信）をご利用いただけません。

point 公的制度とリンクしたわかりやすい支払対象

身体障害１級または**２級**に**該当**していれば、**支払対象**
（身体障害者福祉法に定める障害の級別が上記に該当し、身体障害者手帳の交付がされたとき。）

▷**「身体障害者手帳制度」とリンク**

要介護２以上に**該当**していると認定された場合、**支払対象**
（上記のほか、保険会社所定の要介護状態に該当した場合も、支払対象となります。詳しくは次頁以降をご覧ください。）

▷**「公的介護保険制度」とリンク**

団体信用生命保険

新機構団体信用生命保険制度の概要

加入プラン	新機構団信	デュエット（ペア連生団信）	新３大疾病付機構団信
申込可能年齢	告知日現在、 **満15歳以上満70歳未満**	ご夫婦※2名ともに、告知日現在、 **満15歳以上満70歳未満** ※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。	告知日現在、 **満15歳以上満51歳未満**
保障期間	**満80歳の誕生日**の属する月の末日まで	**満80歳の誕生日**の属する月の末日まで いずれかの加入者の保障内容が終了した後、もう一方の加入者の保障期間が終了するまでの間は、おひとりでのご加入となります。おひとりでのご加入となった後も借入金利は変わりません。	３大疾病保障・介護保障は**満75歳の誕生日**の属する月の末日まで 満75歳の誕生日の属する月の翌月１日からは3大疾病保障・介護保障はなくなり、満80歳の誕生日の属する月の末日まで新機構団信の保障となります。新機構団信の保障となった後も借入金利は変わりません。

- 新３大疾病付機構団信ではデュエット（ペア連生団信）をご利用いただけません。
- 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。
- 保障内容の詳細はフラット３５サイト（www.flat35.com）をご覧ください。
- 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】をご利用いただけます。

【フラット３５】の返済額の目安

加入プラン	新機構団信	デュエット（ペア連生団信）	新３大疾病付機構団信
【フラット35】 借入金利	団信付き金利	団信付き金利　**＋年0.18%**	団信付き金利　**＋年0.24%**
毎月の 【フラット35】 返済額	103,270円	106,126円 （**＋2,856**円）	107,087円 （**＋3,817**円）

- 【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、団体信用生命保険の保障内容に異動が生じる（満75歳に達することにより３大疾病保障・介護保障がなくなる等）、免責事由に該当する（詐欺により団信加入者となったため、保険契約が取消される等）等、機構が債務弁済充当を行わない場合であっても、ご契約時の借入金利から変更されません。
- 毎月の【フラット３５】の返済額は、借入額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、団信付き金利（年2.25%）の場合の例

【フラット３５】４つのメリット

【フラット３５】メリット④

借入後も安心サポート

・返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合の手数料もかかりません。

＊融資手数料、抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）、物件検査手数料、火災保険料などはお客さまの負担となります。
＊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 Note」利用の場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口利用の場合は100万円以上となります。

・多様な返済方法変更のメニューをそろえ、お客さまからの返済のお悩みに対して、事情に合った返済方法をご提案します。

一部繰上返済・返済方法の変更メニュー

一部繰上返済における２つの方法

- 借入手続を行った取扱金融機関に、繰上返済日の１か月前までにお申出ください。ただし、繰上返済日は毎月の返済日となります。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」利用の場合、返済額は10万円以上**となります。
- 繰上返済に手数料はかかりません。

＊借入申込みをされる金融機関が保険会社、モーゲージバンクなどで収納代行会社を利用している場合は、毎月の返済日よりも前に到来する毎月の引落日となります。

返済方法の変更メニュー

生活状況の変化などに対応した返済方法の変更例

ボーナスの支給額が減り、ボーナス払い分の返済が厳しい。	ボーナス払い分の返済額を減らし、その分毎月分の返済額を増やす。またはボーナス払い分を取りやめ、その分毎月分の返済額を増やし、毎月払いのみに変更することができます。
こどもの進学で、月々の支出が増え、今の返済額では厳しい。	一定期間、毎月の返済額を減額し、月々の負担を軽減できる場合があります。
会社の業績が悪化し、収入が減った。	今後の返済についてご相談ください。返済期間の延長などで月々の負担を軽減できる場合があります。
こどもが独立して生活に余裕ができた。	毎月の返済額を増額したり、元利均等返済から元金均等返済へ変更し総返済額を軽減できます。

＊返済方法の変更により、今後の返済の継続が可能であることを確認いたします。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。返済に関するご相談などは、各金融機関へお問い合わせください。

【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】で一本化しましょう。
- ☑ 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。

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。）

【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。

【フラット３５】借入れに当たってのご注意

《借入れに当たっての注意事項》

●【フラット３５】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1億2,000万円以下（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。●融資率とは、建設費または購入価額に対して、【フラット３５】の借入額の占める割合をいいます。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。●借入期間（20年以下・21年以上）、融資率（９割以下・９割超）、加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利が異なります。借入金利は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●最長35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。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、適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。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、適合検査機関または適合証明技術者により異なります。●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。●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。火災保険料は、お客さまの負担となります。●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】はご利用いただけます。●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】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】借換融資でご利用いただける金利引下げメニューは【フラット３５】子育てプラスのみです。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】S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。