

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。

2025年10月現在



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

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・・・P10

2 【フラット35】を知ろう

【フラット35】4つのメリット・・・P14

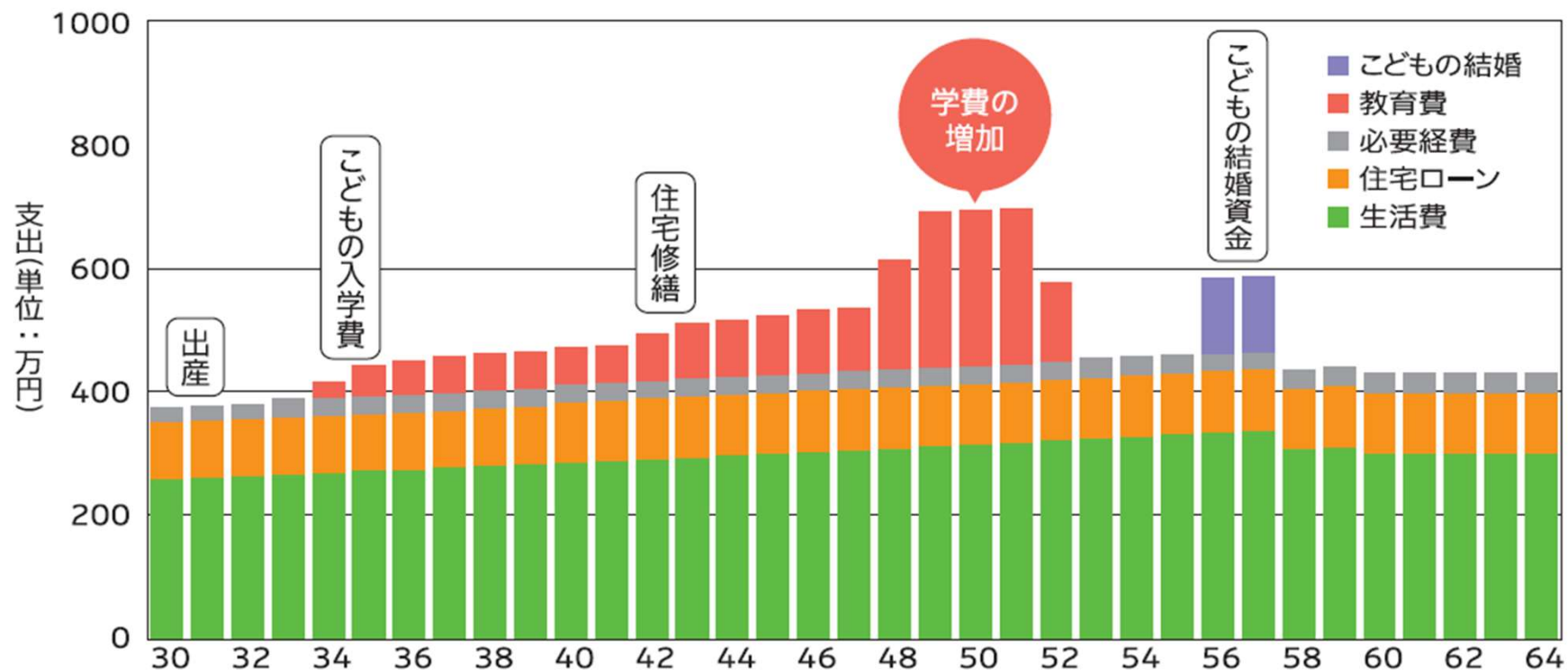
- ① ずっと固定金利の安心・・・P14
- ② 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援・・・P15
- ③ 保証人不要、繰上返済手数料不要・・・P44
- ④ ご返済中も安心サポート・・・P46

【フラット35】借入に当たってのご注意・・・P51

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。



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があります。

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	「当初〇年間〇%」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、
住宅ローンを選ぶ必要があります。

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。

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

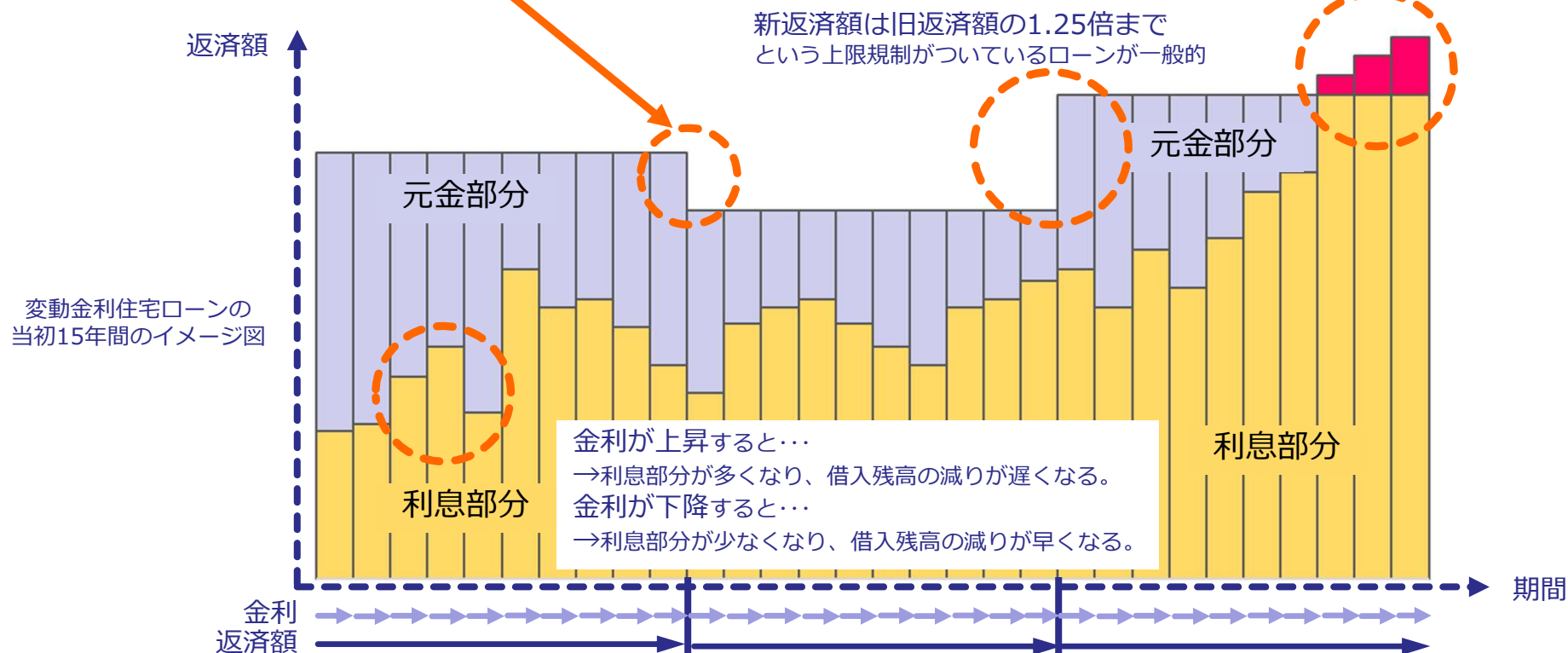
下図は、変動金利型住宅ローンを利用した場合の当初15年間の返済額イメージ図です。金利は半年ごと、返済額は5年ごとに見直されるのが一般的です。新返済額はその時点の残元金および金利により決定されますので、金利の上昇・下降の影響を正しく理解することが重要です。

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。



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

固定金利期間選択型の住宅ローンは、固定金利期間終了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、固定金利期間終了後の商品条件（金利タイプ、金利引下げ幅など）は、ご利用の金融機関によって異なりますので、よく確認しましょう。

固定金利期間選択型(10年)を利用した場合の例

当初
10年間

金利 年1.0%

毎月返済額 約8.5万円



11年目
以降

金利変動が生じた場合、返済額に大きな差が出ます

■〔試算の前提条件〕

借入額3,000万円、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入期間35年

固定金利期間選択型（10年）利用

借入金利 当初10年間 年1.0%（※）

※店頭表示金利年3.0%で当初10年間は店頭表示金利から

年2.0%引き下げた金利を適用し、当初期間終了後は店頭表示金利から

年1.5%引き下げた借入金利を適用すると仮定（繰上返済を行わない場合）

店頭表示金利が
年1.0%上がる場合



金利 年2.5%

毎月返済額 約10.1万円

総返済額 約4,041万円

店頭表示金利が
年0.5%上がる場合



金利 年2.0%

毎月返済額 約9.6万円

総返済額 約3,874万円

店頭表示金利が
そのままの場合



金利 年1.5%

毎月返済額 約9.0万円

総返済額 約3,713万円

店頭表示金利が
年0.5%下がる場合



金利 年1.0%

毎月返済額 約8.5万円

総返済額 約3,557万円

* 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。

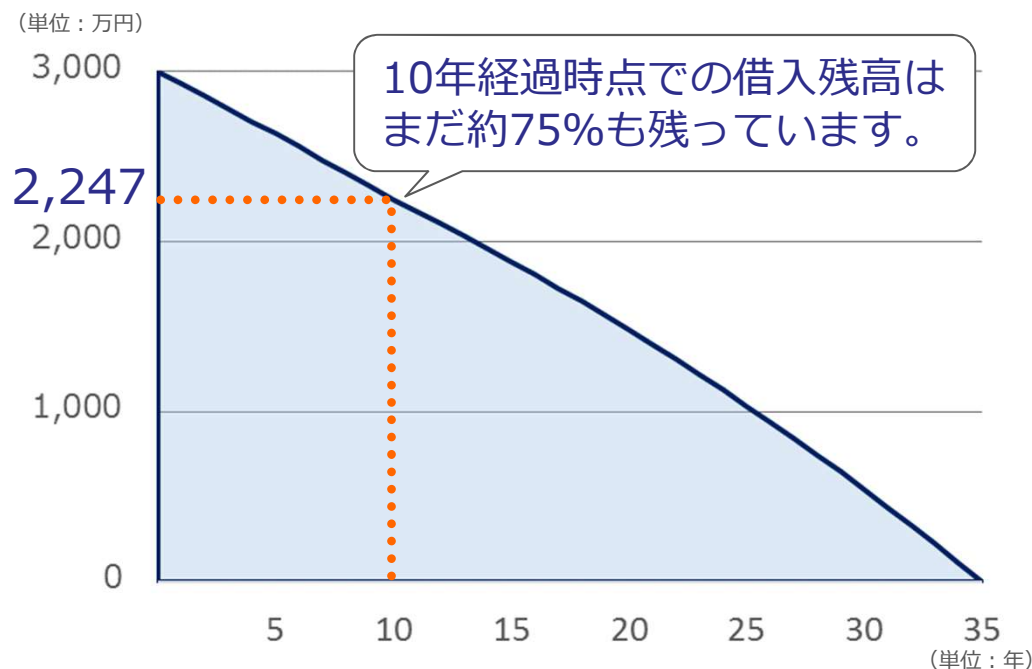
Step 2 住宅ローンの金利タイプとリスクを知る

借入期間中の借入残高の推移

10年間経過時に潜むリスクは意外と知られていません。10年後の状況を想像して、しっかりリスクに備えることが重要です。

<シミュレーション条件>

借入額3,000万円、元利均等返済、ボーナス返済なし、
借入期間35年 固定金利期間選択型（10年）利用
借入金利 当初10年間年1.0% 11年目以降35年目まで年2.0%と仮定
（繰上返済を行わない場合）



* 住宅ローン商品の内容や利用条件によっては、上記と異なりますのでご注意ください。
* 数値は概算です。グラフは、概算を基にしたイメージ図です。

point 1 10年後の借入残高

左記のシミュレーションでは、10年経過時点で約75%の残高が残ります。

point 2 10年後の金利

金利が大幅に上昇した場合には、返済額も大幅にUPする可能性があります。逆に、金利が下がってれば返済額が下がる可能性があります。

point 3 10年後の家計収支の状況

10年後はお子さまの教育費で支出が増えるのか、お子さまが巣立って支出は減るのかなど、具体的に考えましょう。

Step 2 住宅ローンの金利タイプリスクを知る

金利が低い時こそ、 長期固定金利

借入金利は、住宅ローンの返済額に大きく影響します。
「年1.0%」の金利差で、総返済額の差が数百万円も出てしまうこともあります。

〔試算条件〕

・全期間固定金利型、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



* 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。

「返せる額」で資金計画を立てる

毎月の返済可能額を確認しよう

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】

住居費
(家賃など)

+

貯蓄のうち、住宅
取得に使える資金

≥

【購入後の出費】

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
	<u>住居費 (家賃等)</u>	<u>9 万円</u>
	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	<u>6 万円</u>



	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できる」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1.8%、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5,813万円
- ・毎月の返済額は、約18.7万円

「借りられる金額」

約 **5,813** 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

【現在の出費】

住居費
(家賃など)

+

貯蓄のうち、住宅
取得に使える資金

≧

【購入後の出費】

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)

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 **2,802** 万円

全期間固定金利型、借入金利年1.8%、元利均等返済、ボーナス返済なし、返済期間35年の場合

「返せる額」で資金計画を立てる

住宅ローンの利用において必要となる費用

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

または



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

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

はじめての住宅ローン | 取扱金融機関 | トピックス | よくあるご質問・お問合せ

Google 検索

住宅事業者のみなさま

商品・サービス案内 | 金利情報 | ローンシミュレーション | 団体信用生命保険 | ご返済中の方 | 完済された方

資料請求

HOME > ローンシミュレーション

ローンシミュレーション

5秒でできる簡単なシミュレーションから詳細なシミュレーションまで各種ご用意していますので、是非ご利用ください。

【フラット35】金利引下げ内容確認

選択する「住宅性能」、「維持保全」、「地域連携」のメニューを選択することにより、適用される金利引下げ内容を確認できます。

詳しく見る

資金計画シミュレーション

資金計画は、住宅資金だけでなく、生活資金や子供の教育資金、老後の資金がどれくらい必要かを想定して立てることが必要です。あなたのライフプランに沿った資金計画にお役立てください。

詳しく見る

「クイックシミュレーション」はこちら

所要時間5秒	所要時間5秒	所要時間5秒
① 毎月の返済額から 借入可能額を調べる	② 借入金額から 毎月の返済額を調べる	③ 現在の年収から 借入可能額を調べる
現在毎月無理なく返済できる金額から、いくらまで借りられるか確認できます。	現在考えている借入金額で、毎月の返済額がいくらになるか確認できます。	現在の年収から、いくらまで借りられるか確認できます。

【フラット35】を知ろう

○【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



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】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】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】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】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】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】を知らう

【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（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。

新築戸建住宅 新築マンション

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** 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※3 P P



※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▲0.6%となります。

※【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▲1.0%）が上限です。

【フラット35】を知ろう



【フラット35】の金利引下げメニュー（中古住宅）

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

中古戸建住宅

中古マンション

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

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 劣化状況を確認

NEW 【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保住宅 P

⑤ エリアを確認

【フラット35】地域連携型

- 子育て支援・空き家対策 P P

【フラット35】地方移住支援型

- 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

- 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】リノベ

- 金利Aプラン P P P P
- 金利Bプラン P P

NEW 【フラット35】中古プラス

- 基準を満たす住宅 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。

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
ポイント

住宅性能
ポイント

劣化状況
ポイント

管理・修繕
ポイント

エリア
ポイント

合計ポイント

1ポイント

当初5年間 6～10年目

年▲0.25%

2ポイント

当初5年間 6～10年目

年▲0.50%

3ポイント

当初5年間 6～10年目

年▲0.75%

4ポイント

当初5年間 6～10年目

年▲1.00%

5ポイント

当初5年間 6～10年目

年▲1.00% 年▲0.25%

6ポイント

当初5年間 6～10年目

年▲1.00% 年▲0.50%

⋮

7ポイント以上もOK!

※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、婚姻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、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спек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35】を知ろう



【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	...	...

* 【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。

* 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、連帯債務者となる場合のみご利用いただけます。

* 【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

* 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、16ページおよび17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、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必要があります。）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！

安心できる
住宅に住みたい



【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、16ページおよび17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】を知ろう



【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。

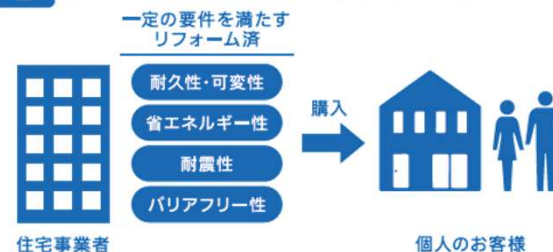
【フラット35】リノベについて、
詳しい基準や手続などの詳細は、
フラット35サイトをご覧ください。



ケース1 中古住宅を購入後、リフォームを行う



ケース2 リフォーム済みの中古住宅を購入する



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、16ページおよび17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 バリアフリースイッチ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。この措置がとられていることを、適合証明検査機関による適合証明検査において確認します。

- 1 インспек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】を知ろう



【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

【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

【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

【雨樋】✓

破損がないこと

【給排水・給湯設備】✓

給排水管の接続部分等、トラップ周辺に漏水または漏水の跡がないこと

【バルコニー】✓

手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと

【床】✓

中古マンションの場合には床の確認(著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと)が別途必要となります。

【階段】✓

踏面の著しい沈み、構造体の欠損、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

【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 中古マンションらしくらくフラット35として登録されたマンション

金利引下げメニュー

【フラット35】中古プラス P

金利引下げ期間

当初 5 年間

金利引下げ幅

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、16ページおよび17ページをご覧ください。

【フラット35】を知ろう

【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！

いつまでも
その住宅に住みたい



【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】維持保全型のため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、16ページおよび17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

2022年4月以降に適合証明書の交付を受けるものが対象となります。ただし、①長期優良住宅または④安心R住宅の場合で、2022年3月以前に機構が定める技術基準に適合していることが確認でき、2022年4月以降に資金実行されるものは【フラット35】維持保全型の対象となります。

○【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！

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】地域連携型のため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、16ページおよび17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

UI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 UI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】を知らう

【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

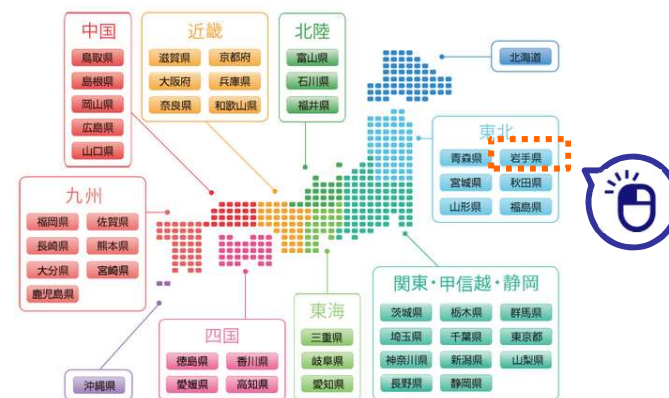
フラット35サイトのトップページ、「連携する地方公共団体」のバナーをクリックまたは右の二次元コードを読み取り！



<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、16ページおよび17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:1.90%、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	97,846円			41,095,123円
1ポイント	94,075円	97,352円		40,691,366円
2ポイント	90,392円	96,846円		40,287,850円
3ポイント	86,799円	96,325円		39,884,989円
4ポイント	83,294円	95,792円		39,482,646円
5ポイント	83,294円	92,567円	95,292円	39,139,119円
6ポイント	83,294円	89,409円	94,781円	38,796,410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229万円の差

【フラット35】を知ろう

【フラット35】の金利引下げメニュー

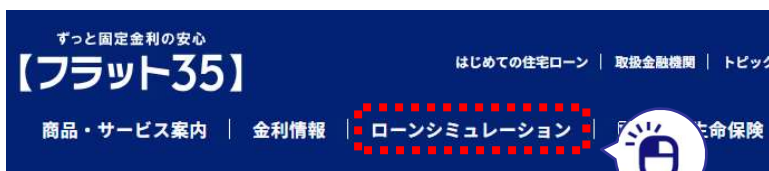
フラット35サイトで、簡単に金利引下げ内容をご確認いただけます。

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

**2025年4月1日以降資金受取分
の金利引下げ内容を確認する**

① 借入金利を入力してください。

%

借入金利を入力！

確認したい住宅タイプをクリック！

新築住宅

中古住宅

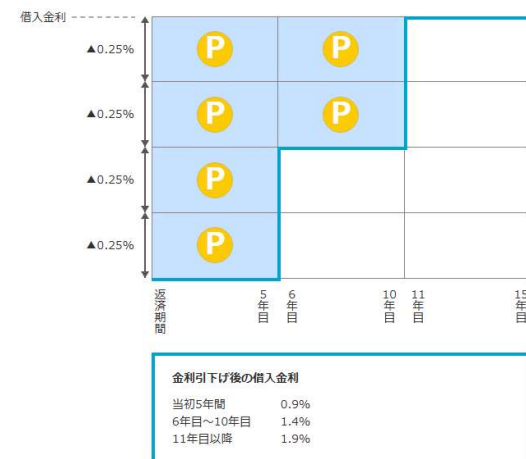
中古住宅+リノベ

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！

メニュー	ポイント
家族構成	
☐ 若年夫婦又は子ども1人	1
☒ 子ども2人	2
☐ 子ども3人	3
☐ 子ども4~22人※1	4
☐ 適用なし※2	0
※1 子どもの人数が4人以上の場合はポイント欄に人数を入力してください	
※2 家族構成に関するメニューが「適用なし」の場合のポイント上限は4ポイントです	
住宅性能	
☒ 【フラット35】S (ZEH)	3
☐ 【フラット35】S (金利Aプラン)	2
☐ 【フラット35】S (金利Bプラン)	1
☐ 適用なし	0
維持保全	
☒ 長期優良住宅である※	1
☐ 長期優良住宅ではない	0
※ 住宅性能で「Bプラン」または適用なしを選択している場合、併用不可	
地域連携	
☐ 地域連携型（子育て支援・空き家対策）	2
☐ 地域連携型（地域活性化）	1
☐ 地方移住支援型	2
☒ 適用なし	0

金利引下げのイメージ



長期優良住宅のメリット

長期優良住宅^{※1}とは、**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。

劣化対策

【劣化対策等級3】+α（以下の措置）
床下空間高さ33cm以上確保
床下空間、小屋裏空間点検口設置

耐震性

【耐震等級（倒壊等防止）2以上^{※3}】
または
【免震建築物】

維持管理・更新の容易性

【維持管理対策等級3】

■一戸建て住宅（新築木造）の基準（概要）



★劣化対策等級3
★維持管理対策等級3
は、**住宅性能表示基準**^{※2}の**最高等級**です！



省エネルギー対策

【断熱等性能等級5】および
【一次エネルギー消費量等級6】

住戸面積

75㎡以上
（かつ、ワンフロア40㎡以上）

居住環境

地域における居住環境の維持および向上に配慮されたものであること

維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されている

※1 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

※2 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）の規定による日本住宅性能表示基準

※3 階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては等級3

（注）概要のみ記載しています。【 】書きは住宅性能表示基準と関係するものです。

2022年10月から長期優良住宅の認定基準が改正されました。詳しくは、国土交通省ホームページ等でご確認願います。
なお、【フラット35】においては、改正前の基準で認定を取得している場合もご利用いただけます。

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2025年10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 1.14 % 6年目以降 1.89 %	当初5年間 1.24 % 6年目以降 1.99 %
月々返済額	当初5年間 8.7 万円 6年目以降 9.7 万円	当初5年間 6.8 万円 6年目以降 7.8 万円
総返済額	約 3,983 万円	約 4,608 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・購入価格に対して【フラット35】または【フラット50】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「 35年 」－「従前の住宅ローンの経過期間※」

※1年未満切上げ

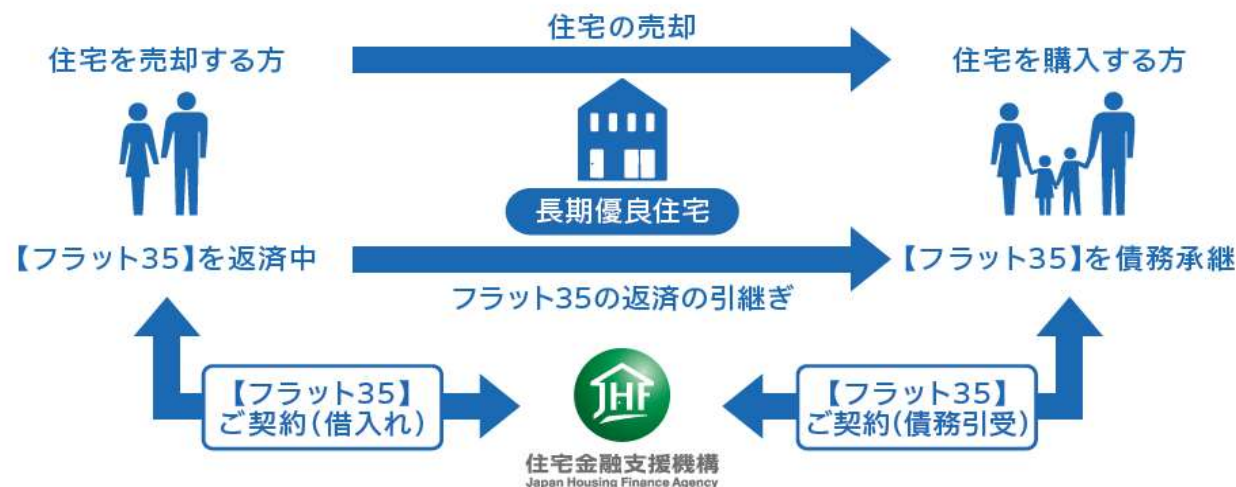
○ 長期優良住宅のメリット

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。

長期優良住宅のメリット

メリット
4

様々な税制の特例措置が受けられます。

省エネ基準適合住宅に比べて、税の特例措置が拡充されます。

所得税 (住宅ローン減税)	控除対象限額の引上げ	控除対象限度額 3,000万円 → 4,500万円 (控除率 0.7% 、控除期間 13年間 、最大控除額 409万円)
登録免許税	税率の引下げ	①所有権保存登記:0.15% → 0.1% ②所有権移転登記:[戸建て] 0.3% → 0.2% [マンション] 0.3% → 0.1%
不動産取得税	課税標準からの控除額の増額	控除額1,200万円 → 1,300万円
固定資産税	減額措置(1/2)の適用期間延長	[戸建て]3年間 → 5年間 [マンション]5年間 → 7年間

(注) 表の内容は、新築住宅の場合です。税の特例措置については、2025年2月1日現在のものです。税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

メリット
5

住宅の免震・耐震性能に応じた地震保険料の割引を受けることができます。

耐震等級割引	(割引率) 耐震等級2 → 30% 耐震等級3 → 50%	免震建築物割引	(割引率) 50%
--------	---	---------	------------------

(注) 地震保険料の割引の適用の可否および詳細については、地震保険料の割引商品を取り扱う損害保険会社等にお問合せください。

メリット
6

国からの補助金を利用できます。

「子育てグリーン住宅支援事業」における国からの補助金を利用できます。「子育てグリーン住宅支援事業」における補助金は、子育て世帯・若者夫婦世帯が、省エネ性能を有する新築住宅を登録事業者で建設する場合に利用できます。補助金の利用には条件がありますのでご注意ください。

対象住宅	補助額
長期優良住宅	80万円/戸※

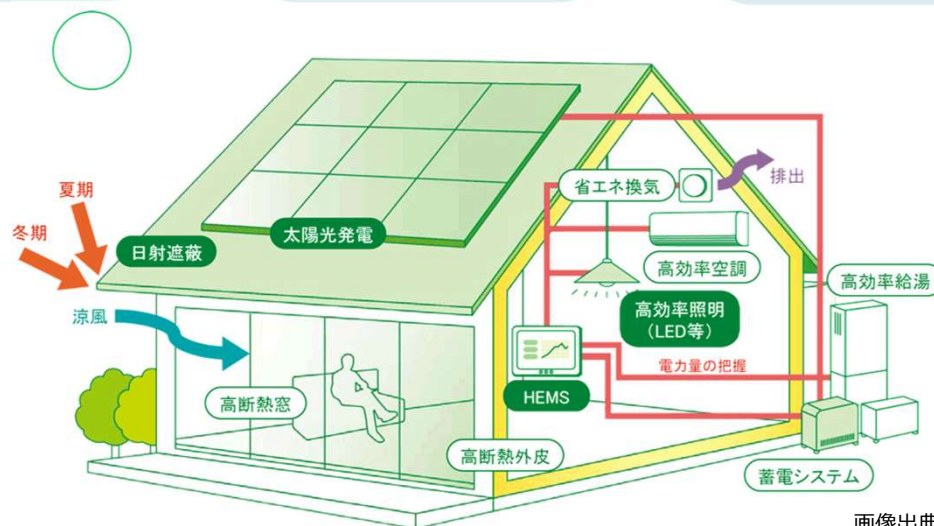
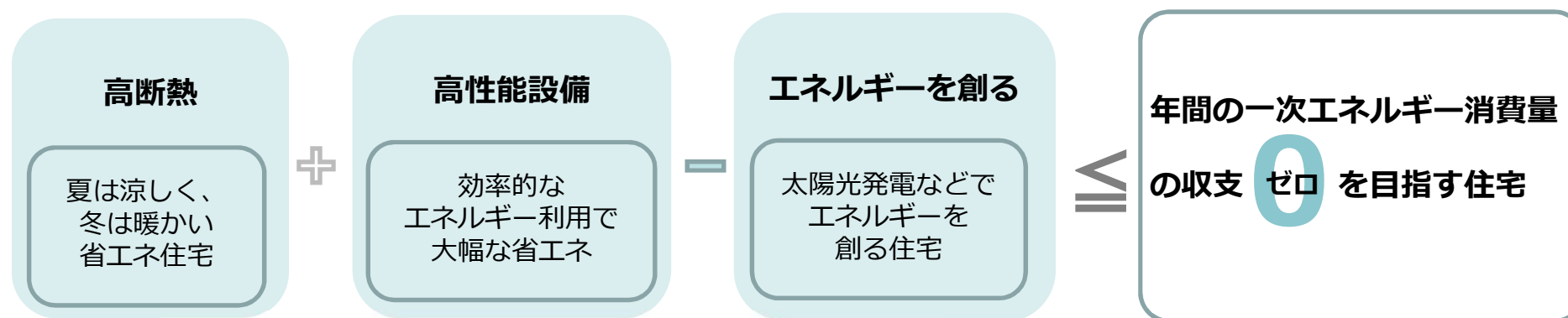
※古家の除却(住宅の新築にあわせ、従前に居住していた住宅など建築主(その親族を含みます。)が所有する住宅を除却する場合)が伴う場合、1戸あたり20万円の補助額の加算があります。

(注) 補助金の適用の可否および詳細については、子育てグリーン住宅支援事業事務局ホームページ(<https://kosodate-green.mlit.go.jp>)でご確認ください。

ZEHのメリット

ZEH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！

ZEH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。



快適性アップ

光熱費削減

CO₂削減

画像出典：資源エネルギー庁HP

ZEHのメリット

メリット
1

【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%

メリット
2

税制の特例措置が受けられます。

ZEHの基準に適合した住宅の取得で税の特例措置が受けられます。

対象税目	制度名	概要
所得税	住宅借入金等特別控除	控除対象限度額 3,500万円 (控除率 0.7%、控除期間13年、最大控除額318万円)
贈与税	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	非課税限度額 1,000万円

(注)税の特例措置については、2025年2月1日現在のもです。税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

メリット
3

国からの補助金が利用できます。

制度名	対象	補助額
子育てグリーン住宅支援事業 事務局 (https://kosodate-green.mlit.go.jp)	子育て世帯・若者夫婦世帯による 注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入(ZEH住宅)	40万円/戸*

※古家の除却（住宅の新築にあわせ、従前に居住していた住宅など建築主（その親族を含みます。）が所有する住宅を除却する場合）が伴う場合、1戸あたり20万円の補助額の加算があります。

(注) 各補助金の適用の可否および詳細については、各補助事業の事務局にご確認ください。国庫を財源とする補助金は、補助対象が重複する事業については併用できません。

* 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。

税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。

その他のZEHに
関する補助金情報



【フラット35】の技術基準

第三者機関のチェックで住まいづくりを応援

【フラット35】をご利用いただく場合、住宅金融支援機構が定める技術基準に基づく物件検査を実施します。



【フラット35】Sとは、【フラット35】を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、借入金利を一定期間引き下げる制度です。



物件検査

第三者である適合証明機関が、【フラット35】の技術基準に適合しているか物件検査を行います。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証明機関により異なります。

【フラット35】の技術基準

【フラット35】をご利用になる住宅は、断熱性、耐久性などについて住宅金融支援機構が独自に定めた技術基準に適合する必要があります。

建築基準法

住宅を建てる場合には、国が定めた最低基準である建築基準法（昭和25年法律第201号）に適合させる必要があります。

○ 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～

お申込みご本人とその後継者が2世代で住宅ローンを返済していく制度です。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。

○ 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。

より短い借入期間、より低い金利で

【フラット20】

月々の返済に余裕がある場合、借入期間を15年以上20年以下に設定することで、21年以上の場合より低い金利で利用できます。さらに、総返済額も少なくなります。

- * 【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。

元利均等返済と元金均等返済が選べる

退職時期や収入の見込みに合わせて2つの返済方法から選択できます。元金均等返済は月々の元金の支払いが均等になるため、当初の返済額は多いものの、次第に減少します。総返済額は、元利均等返済の場合より少なくなります。

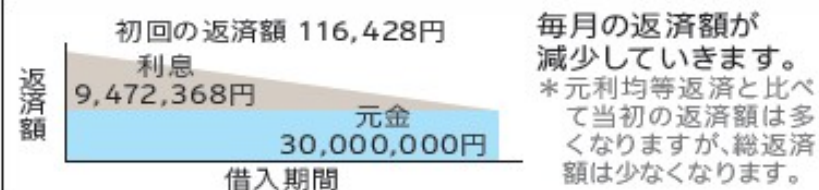
【試算条件】●借入額 3,000万円 ●ボーナス払いなし
●借入金利 年1.80% ●借入期間35年

元利均等返済



元金均等返済の場合、総返済額は約98万円減ります。

元金均等返済



* 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、ご夫婦などがそれぞれ単独で借入れ申込みを行い、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

お2人が個別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

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は、フラット35サイト (www.flat35.com) またはカスタマーセンターへ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。

【フラット35】を知ろう

【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も利用可能に

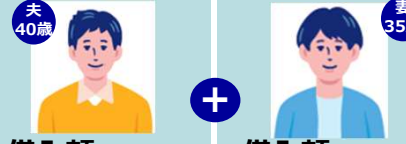
連帯債務の場合
(1つの住宅と一緒に借入れされる場合)



借入額
5,000万円

借入期間：35年
金利：当初5年間 年0.89% ※1
6年目以降 年1.89% ※2

ペアローンの場合
(1つの住宅と一緒に借入れされる場合)



借入額
3,000万円

借入期間：35年
金利：当初5年間 年0.89% ※1
6年目以降 年1.89% ※2

借入額
2,000万円

借入期間：20年
金利：当初5年間 年0.50% ※1
6年目以降 年1.50% ※2

【フラット20】の利用が可能です。

【利用例2】

一方の借入期間を延長 ⇒ 毎月の返済額の低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450万円 年収550万円
借入期間：29年
金利：当初5年間 年0.89% ※1
6年目以降 年1.89% ※2

借入（可能）額
7,800万円 ※4

毎月の返済額
25万5,000円 ※5

ペアローンの場合



年収450万円 年収550万円
借入期間：**35年** 借入期間：**29年**
金利：同左 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▲1万8,000円

毎月の返済額 **10万9,000円** または 毎月の返済額 **12万8,000円**

借入可能額を増やせる

借入可能額 **4,030万円** ※4 借入可能額 **4,295万円** ※4

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】

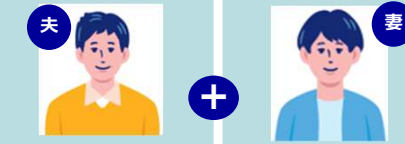
団体信用生命保険の内容を分けることができます。

連帯債務の場合



新機構団信に加入

ペアローンの場合



新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個別にご加入いただくため、一方のお客さまに万が一があった場合、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！

親子での利用も可能です。

利用例1～3のように、
それぞれの年齢や収入等に応じて
親子でご利用が可能です。

- ・借入額や借入期間の設定
- ・借入可能額の設定
- ・団体信用生命保険の設定



(注) 親子の場合でも、お申込みされるお2人は取得される住宅に居住する必要があります。
なお、親子リレー返済はご利用いただけません。

※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 2025年10月の【フラット35】【フラット20】の最優金利（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7,800万円をそれぞれ同額（3,900万円）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。

○ 【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。 ・お申込みされるお2人は取得される住宅に居住する必要があります。
②借入額	・借入額は、それぞれの方について、100万円以上8,000万円以下（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、それぞれ同一の引下げ内容が適用されます。
⑤借入期間	・それぞれの方の年齢などに応じた借入期間となります。なお、親子リレー返済はご利用いただけません。
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）の抵当権をそれぞれ設定していただきます。
⑦返済口座	・それぞれ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	・それぞれの方について、別々に加入申込みをする必要があります。 ※ペア連生団信は加入できません。 ※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。
- 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。



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。



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。



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としとなります。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前に毎月の引落日を設定する必要があります。



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。



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

保証人不要、
繰上返済手数料不要

- ・ 保証人は必要ありません。
- ・ 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。

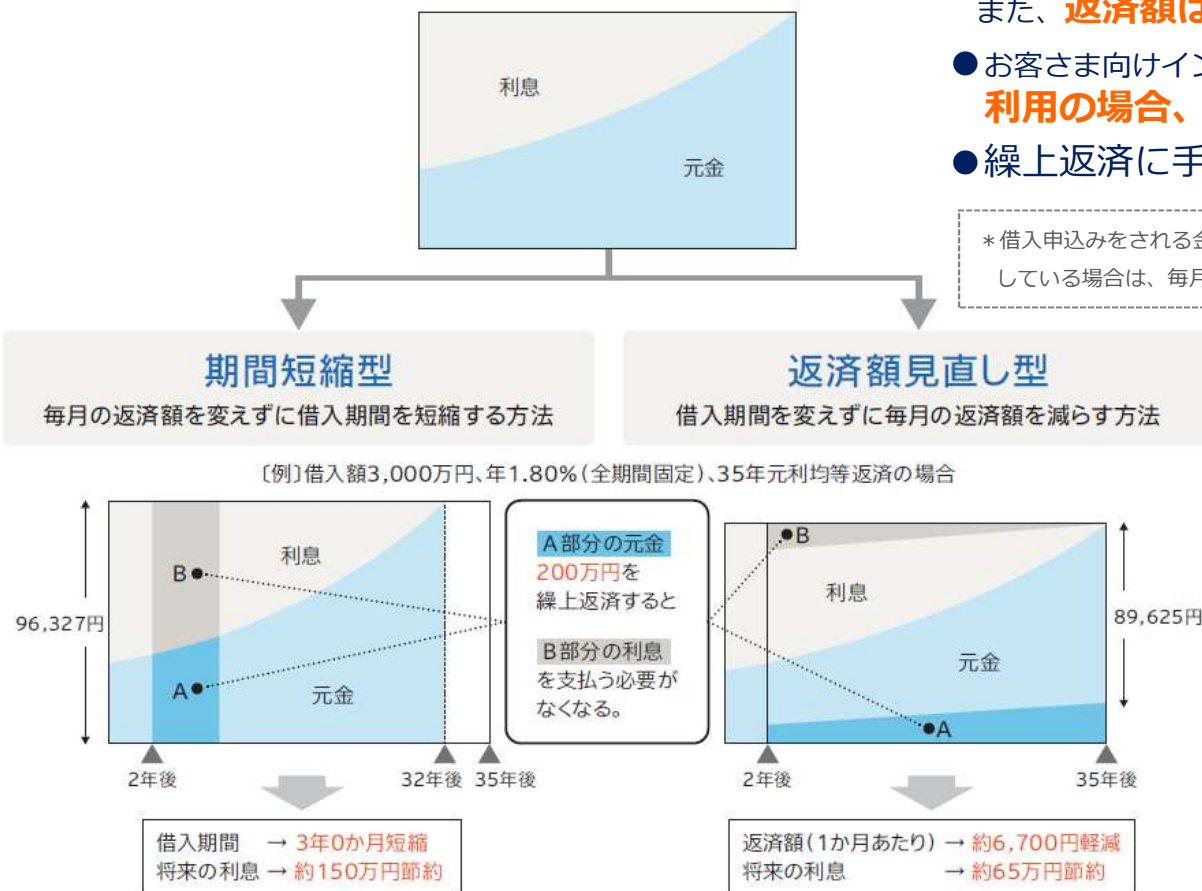
* 一部繰上返済の返済額は、お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」利用の場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口利用の場合は100万円以上となります。

一部繰上返済

一部繰上返済における2つの方法

- 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、毎月の返済日より前に到来する毎月の引落日となります。



* 数値は概算です。グラフは、概算を基にしたイメージです。

○【フラット35】4つのメリット

【フラット35】メリット④

ご返済中も安心サポート

- ・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。

- ・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。

○ 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）をご覧ください。

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



デュエット
(ペア連生団信)

ペア
加入
プラン



+



●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、婚姻関係にある方、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

充実
プラン



●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		新3大疾病付機構団信
		デュエット（ペア連生団信）	
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、婚姻関係にある方、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		新3大疾病付機構団信
		デュエット（ペア連生団信）	
【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	97,846円	100,614円 （＋2,768円）	101,547円 （＋3,701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1.90%）の場合の例

○ 多様な返済方法変更のメニュー

生活状況の変化などに対応した返済方法の変更メニューをご用意しています。

返済方法変更メニュー（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】借入に当たってのご注意

《借入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8,000万円以下（1万円単位）で、建設費または購入価額（非住宅部分に係るものを除きます。）以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。
- 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、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、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】子育てプラス・【フラット35】S・【フラット35】リノベ・【フラット35】中古プラス・【フラット35】維持保全型・【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型は、借換融資には利用できません。
- 【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。