

住宅金融支援機構(JHF) 公式YouTube チャンネル

公開中!

住宅取得をご検討のみなさまの
お役に立つ各種動画をご用意しています。

住宅ローンはいつ検討すればいいの？

住まいの取得とお金の計画をもっとスムーズに
「かしこい住まいの取得7ステップ」

【フラット35】のメリットがわかる！

スペシャル動画
「フラットに見通せるしあわせを」シリーズ公開中

TVCMメイキングも公開中！

【フラット35】テレビCM公開中！

公式YouTube
チャンネルは
こちらから



<https://www.youtube.com/@jhf.2007>

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

2023年4月版 住宅ローンのご案内【買取型】

フラットに見通せる
しあわせを。

【フラット35】



【フラット35】借換融資のご案内

商品概要についてはフラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

住宅ローンの借換えに、【フラット35】借換融資がご利用いただけます。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えも可能です。

*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す。*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、シミュレーションなどで確認しましょう。*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】へ借換え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。

住宅金融支援機構お客さまコールセンター

ハロー フラット35
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。)

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション、
お客さまの体験談等はこちら

<https://www.flat35.com> フラット35 検索



【フラット35】の最新金利などご案内

住宅金融支援機構
LINE公式アカウント

LINE
友だち追加
はこちら



2023年4月1日現在

※グリーン購入法に適合した用紙を使用しています。



将来を見通しやすい 全期間固定金利の住宅ローン

【フラット35】は脱炭素社会の実現のために

環境に配慮した【フラット35】S(ZEH)を創設。

今という時代だからこそ、

住宅ローンも先を見越して計画的なプランを立てることが大切です。

【フラット35】は全期間固定金利だから、

借入れ時の金利がずっと変わらなくて安心です。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

かしこい住まいの取得7ステップ	P.3～4
【フラット35】のメリット	P.5～10
【フラット35】ご利用の流れ	P.11～16
【フラット35】の商品概要、技術基準の概要	P.17～20
金利引下げメニュー	P.21～24
【フラット35】S(ZEH、金利Aプラン、金利Bプラン)	P.25～28
【フラット35】リノベ(金利Aプラン、金利Bプラン)	P.29～31
【フラット35】維持保全型	P.32
【フラット35】地域連携型 (子育て支援・空き家対策、地域活性化) / 地方移住支援型	P.33～34
地球環境やお客さまの住まいのこれからの応える【フラット35】	P.35
ZEH水準の住宅のご紹介	P.36
【フラット35】S(ZEH)のメリット	P.37
長期優良住宅のメリット	P.38～39
団体信用生命保険	P.40～44
繰上返済	P.45
証券化の仕組み	P.46
Q&A	P.46～49
【フラット35】の不正利用に巻き込まれないために	P.50

住まいの取得とお金の計画をもっとスムーズに

かしこい住まいの取得 **7** ステップ

START!!

そろそろマイホームが欲しいなあ。



まずはじめに、自分の理想の住まいを思い描いてみましょう。

ステップ
1

どんな住まいがいい？
どこに住みたい？



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

ステップ
2

住まいの取得に
かけられる費用はいくら？



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

あなたに合った資金計画は ▶ P.12・13

ステップ
3

住まいについて
さっそく情報収集！

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



ステップ
4

住宅事業者に
話を聞きたいな。



プロの住宅事業者に相談して、具体的な物件情報のほか、住宅の性能も聞いてみましょう。住宅の性能によって、住宅ローン減税等の条件も異なってきます。

多彩な金利引下げメニュー ▶ P.8

ステップ
5

ここに決めようかな！

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

【フラット35】の商品概要 ▶ P.17~19

ステップ
6

さあ、いよいよ
住宅取得の契約！
ドキドキ…

住宅取得資金の目処が立ったら、いよいよ住宅の建築または購入の契約です。



ステップ
7

住宅ローンを
契約します。

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

【フラット35】の手続 ▶ P.14~16



GOAL!!

新しい住まいでの
生活がスタート！



無理なく返済していきましょう。

【フラット35】なら、ご返済中も安心サポート ▶ P.10



実は地方公共団体によっては、
住まいの取得を支援する
制度があります。

地方公共団体によっては、住まいの取得を支援する補助金などが用意されている場合があるので調べてみましょう。
さらに住宅ローンについても早めにチェック。
【フラット35】の金利引下げメニューもご用意しています。

【フラット35】

多彩な金利引下げメニュー ▶ P.8



住宅ローンは
将来のことも
考慮して！

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

【フラット35】

【フラット35】の団体信用生命保険 ▶ P.40~44



住宅ローンの
事前審査を
出しましょう。

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

【フラット35】

【フラット35】の手続 ▶ P.14~16

YouTube動画公開中！

かしこい住まいの取得7ステップを動画で見ることができます。



知って、納得！

【フラット35】の4つのメリット



【フラット35】 メリット①

ずっと固定金利の 安心

借入時の金利が返済終了までずっと
変わらない全期間固定金利型の
住宅ローンです。

【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

それぞれのニーズに合わせた金利
引下げメニューをご用意しています。

【フラット35】 メリット③

保証人不要、 繰上返済手数料 不要

お借入れの際に保証人は不要です。
さらに繰上返済時の手数料もかかり
ません。

【フラット35】 メリット④

ご返済中も 安心サポート

万一の場合に備えて団体信用生命
保険をご用意。また、多様な返済方法
変更メニューでサポート。

【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。

【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ご提供する、全期間固定金利の住宅ローンです。住宅取得資金を受け取った時に、返済終了までの借入金利と返済額が確定。たとえ返済中に市中金利や物価が上昇しても、月々の返済額が増えることはありません。数十年先の景気や金利の変動、そして、家族の成長を見通して「ずっと変わらない安心」をお届けする…それが【フラット35】です。

*返済中に市中金利が低下し、その時点の【フラット35】の借入金利が低下した場合でも、資金受取時に確定した借入金利で返済が続くことになります。

手続の流れ



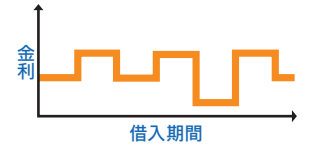
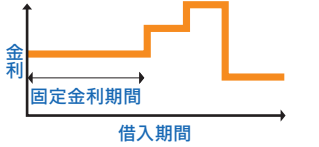
ご注意！借入金利が確定するのは、申込時ではなく、資金の受取時です。

代表的な金利タイプ

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、お客さまのライフプランに合った金利タイプを選びましょう。

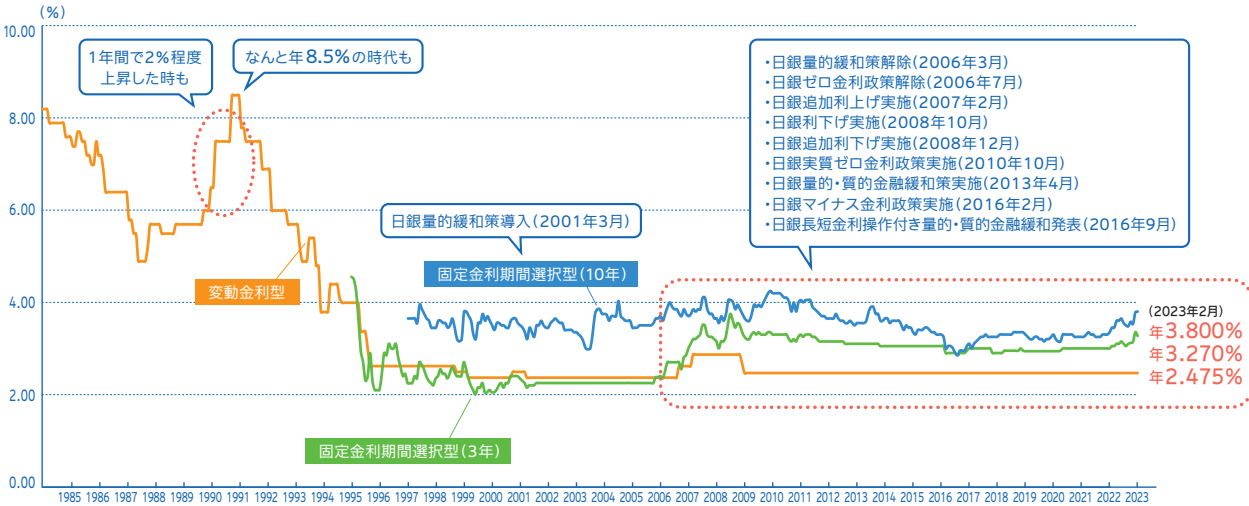
全期間固定金利型は、
返済中に市中金利が上昇しても、
金利や月々の返済額は増加しません。

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。

	固定金利		変動金利	
	全期間固定金利型		変動金利型	固定金利期間選択型
特徴	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ 		金融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 
メリット	○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。		○借入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。 ○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。
デメリット	○借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。		○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を立てにくい。 ○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可能性がある。	○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を立てにくい。

住宅ローンの金利推移

下図は、民間金融機関の住宅ローン（変動金利など）の金利推移のグラフです。
約30年の間に、大きく金利が変動したことがわかります。



*主要都市銀行のホームページなどにより集計した金利（中央値）を掲載しています。なお、「変動金利型」は1984年以降、「固定金利期間選択型（3年）」は1995年以降、「固定金利期間選択型（10年）」は1997年以降のデータを掲載しています。
*このグラフは、住宅金融支援機構が各種資料を基に独自にまとめたものであり、将来の金利を予測するものではありません。

【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

【フラット35】は、新築住宅でも中古住宅でも、
マンションでも一戸建てでもご利用いただけます。
お客さまのさまざまな住宅取得のニーズに
お応えするため、多彩な借入メニューや
返済方法をご提案します。

自分にぴったりの
メニューを見つけてみよう！

ニーズに合わせたメニューをご用意		P.21 ▶
省エネ性や耐震性など 質の高い住宅の取得を応援！	【フラット35】S	P.25 ▶
中古住宅購入＋ リフォームを応援！	【フラット35】リノベ	P.29 ▶
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	P.32 ▶
地方公共団体とともに 子育て世帯や地方移住者等の マイホーム取得を応援！	【フラット35】地域連携型	P.33 ▶
移住支援金の交付と あわせて住宅取得を応援！	【フラット35】地方移住支援型	P.34 ▶
第三者機関のチェックで住まいづくりを応援 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。		

*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。

ご返済の選択

さまざまなライフスタイルやニーズに合った返し方があります。

【フラット35】は、返済プランもお選びいただけます。



共働きのふたりなら収入の合算も

- ふたりの年収を合わせて～収入の合算～
借入希望額に対してひとりの年収で不足する場合に、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」～
1つの保険でふたりを保障する「デュエット」(夫婦連生団信*)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。

*「夫婦連生団信」は、2023年10月に「ペア連生団信」への名称変更を予定しております。

詳しくは19・40～44ページをご覧ください。



親子2世代にわたって返済

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

詳しくは19・47ページをご覧ください。

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。

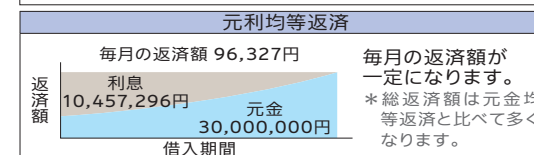
*20年以下の借入期間を選択した場合、原則として、返済途中で借入期間を21年以上に変更できません。

*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。

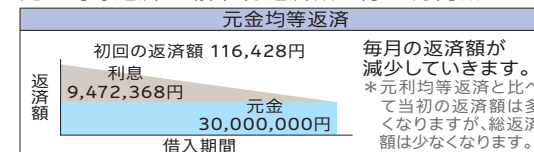
元利均等返済と元金均等返済が選べる

退職時期や収入の見込みに合わせて2つの返済方法を選択できます。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



元金均等返済の場合、総返済額は約98万円減ります。



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】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。

繰上返済の詳細は45ページをご覧ください。



【フラット35】を返済中のお客さま向け
インターネットサービス

すまい
のーと
住・My Note



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!

【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。

団体信用生命保険の詳細は40～44ページをご覧ください。

●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。

いざという時も
安心です。



【フラット35】ご利用の流れ

Step 1 「取扱金融機関」と「商品タイプ」の選択

【フラット35】を取り扱う金融機関は320機関（2023年2月現在）あります。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 ～5つのポイント～

「取扱金融機関」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。

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。

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

*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。手数料の選択にあたっては、シミュレーション（13ページ参照）などで試算の上、実際の返済額などをご確認ください。

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。

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。
ご利用可能であるかを含め、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（<https://www.flat35.com/loan/plan/double.html>）でご確認ください。

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。
つなぎ融資を利用できるかどうか取扱金融機関を選ぶポイントです。

パソコンやスマホでチェック！

最新の借入金利を チェック！

申し込む前に何%で借入れできるかを確認しましょう。各金融機関の金利情報を調べられます。

フラット35 金利情報

検索

スマホはこちら



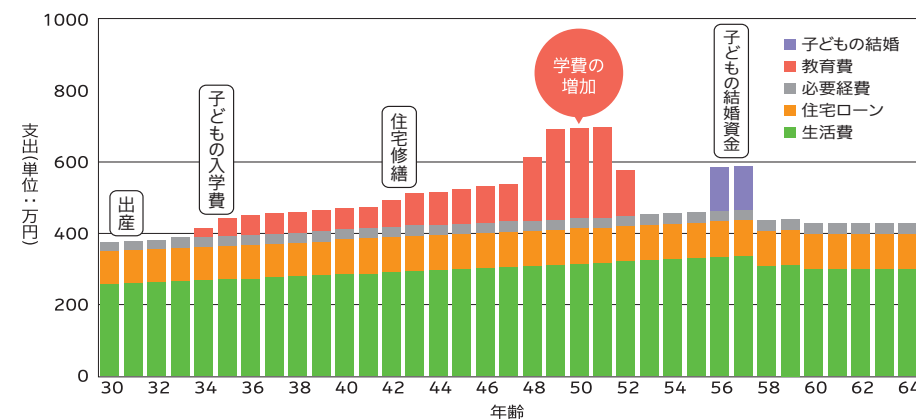
Step 2 ライフプランに合った資金計画づくり

1 ライフプランを考えよう

ライフプランとは、結婚や子どもの誕生、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)

住宅ローン借入後の将来の家計状況を試算できる「資金計画シミュレーション」は、[フラット35サイト](http://www.flat35.com)をご覧ください。
www.flat35.com



2 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。

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)

3 資金計画を立てよう

Step1で確認した取扱金融機関の情報を基に、毎月の返済額、総返済額などを確認しましょう。【返済額目安表】（13ページ表1参照）で返済額の目安を確認できます。さらに詳しく知りたい方は、フラット35サイト（www.flat35.com）のローンシミュレーションで返済額の目安の確認や、ライフプランに合った「資金計画シミュレーション」もできます（13ページ「手軽にシミュレーション！」参照）。また、【フラット35】を利用する際には融資手数料のほか、諸費用（13ページ表2参照）が必要になりますので注意しましょう。

Step

2

ライフプランに合った資金計画づくり

表1【返済額目安表】
1,000万円あたりの毎月の返済額と総返済額の目安表(元利均等返済、ボーナス払いなし)

利率(年)	返済額(上段:毎月の返済額/下段:総返済額)			
	20年返済	25年返済	30年返済	35年返済
1.00%	45,989円	37,687円	32,163円	28,228円
	1,103万円	1,130万円	1,157万円	1,185万円
1.50%	48,254円	39,993円	34,512円	30,618円
	1,158万円	1,199万円	1,242万円	1,285万円
2.00%	50,588円	42,385円	36,961円	33,126円
	1,214万円	1,271万円	1,330万円	1,391万円

ご注意:上表は仮定の金利に基づく試算例であり、実際の返済額とは異なる場合があります。試算結果は概算です。

表2【諸費用の例】

諸費用の種類	支払先	支払時期	備考
印紙税	税務署	住宅ローン契約締結時	税額は借入額に応じて算出 ・500万円超1,000万円以下:1万円 ・1,000万円超5,000万円以下:2万円 ・5,000万円超1億円以下:6万円
融資手数料	取扱金融機関	資金受取時	・定額型:3万円~5万円程度 ・定率型:借入額の1%~2%程度
火災保険料 地震保険料	損害保険会社等	保険契約締結時	地震・噴火・これらによる津波を原因とする火災などへの損害の補償には、地震保険への加入が必要です。
抵当権設定登記の登録免許税	法務局(登記所)	登記申請時	税額は借入額の0.4% (一定の要件に該当する住宅については0.1%に軽減)
抵当権設定のための司法書士報酬	司法書士	登記申請依頼時	法務局への登記申請を司法書士に依頼する場合に支払う報酬
物件検査手数料	適合証明機関	検査申請時	金額は適合証明機関により異なります。目安として新築住宅(一戸建て)で2万円~3万円、中古住宅(一戸建て)で4万円~6万円程度

ご注意:住宅取得には上表のほか、不動産取得税などの税金や不動産仲介手数料、引越代などが必要になります。税額は、2023年2月現在のものです。

パソコンやスマホでチェック!



手軽にシミュレーション!

フラット35 クイックシミュレーション

検索

最短5秒でできる「クイック・シミュレーション」から
じっくりと行える「資金計画シミュレーション」までご用意しています。

スマホはこちら



Step

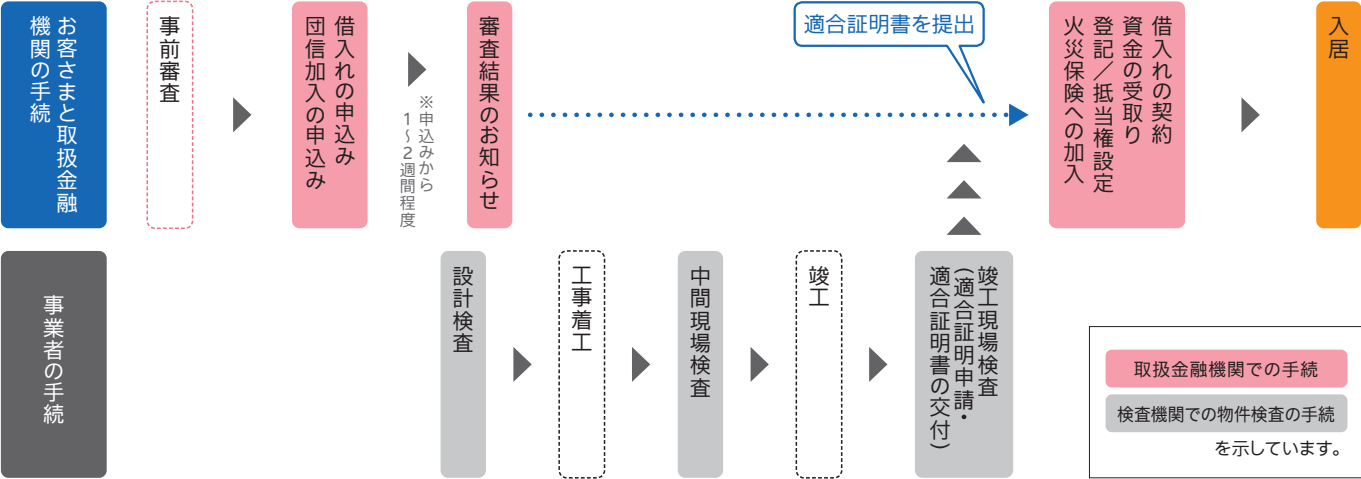
3

手続の確認 新築

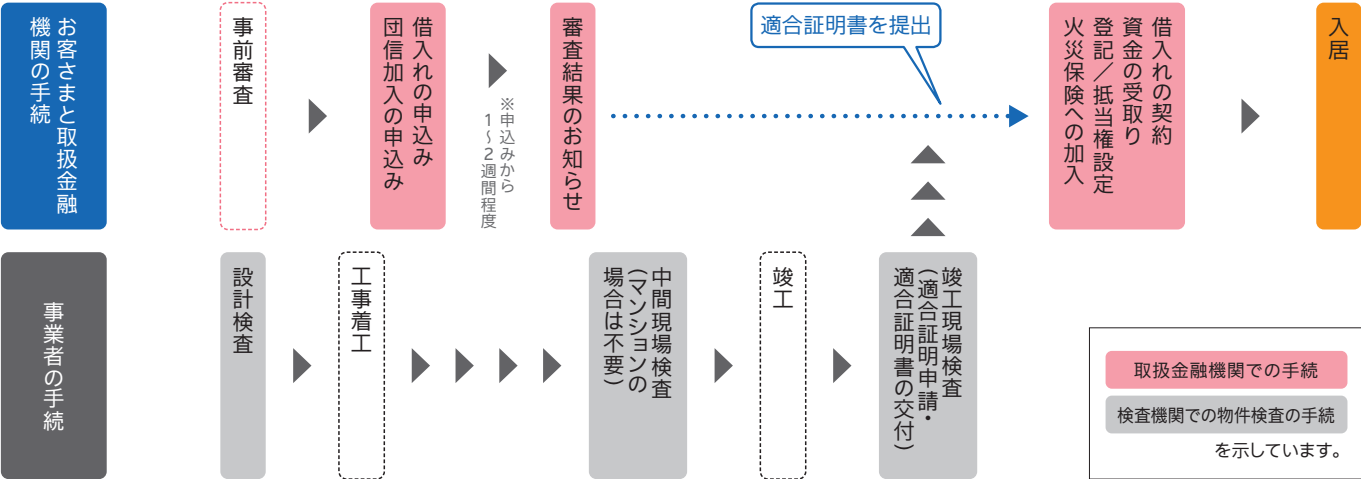
1

新築住宅の手続

■住宅建設の場合



■新築住宅購入の場合



※申込みから審査結果のお知らせまでの期間は目安ですので、申込時期などにより前後することがあります。
*上図は、一般的な手続の流れを示しています。物件検査と借入申込みの順序は問いません。ただし、物件検査に合格しても、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。あらかじめご了承ください。*一戸建て住宅などの中間現場検査の時期は、在来木造住宅の場合、屋根工事完了から外壁の断熱工事完了までの間です。*物件検査を受けないまま竣工した新築住宅も、物件検査の対象となる場合がありますので検査機関にご相談ください。

事前審査

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

借入れの申込み

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

物件検査

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

適合証明とは

住宅金融支援機構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*1の適合の可否を判断するためのものであり、住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。

物件検査の種類と申請先

新築住宅(建設・購入)の物件検査の種類	物件検査の申請先
・設計検査 ・中間現場検査(マンションの場合を除く。) ・竣工現場検査	検査機関*2

*1 技術基準の概要については20ページをご覧ください。*2 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。
*申請関係の書類はフラット35サイト(www.flat35.com)から入手できます。

資金の受取り・ 抵当権の設定など

- 適合証明書の交付を受けた後、借入れの契約(金銭消費貸借契約)を締結し、一括で資金をお受取りいただきます。
- 【フラット35】の借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。
- 資金の受取日は、取扱金融機関が定める日となります。
- 住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。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。
*火災保険に関する要件は、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

パソコンやスマホでチェック!

【フラット35】
登録マンション

【フラット35】
登録マンション

このロゴマークが目印です

【フラット35】登録マンションなら、 適合証明書の準備が不要!

フラット35 登録マンション検索

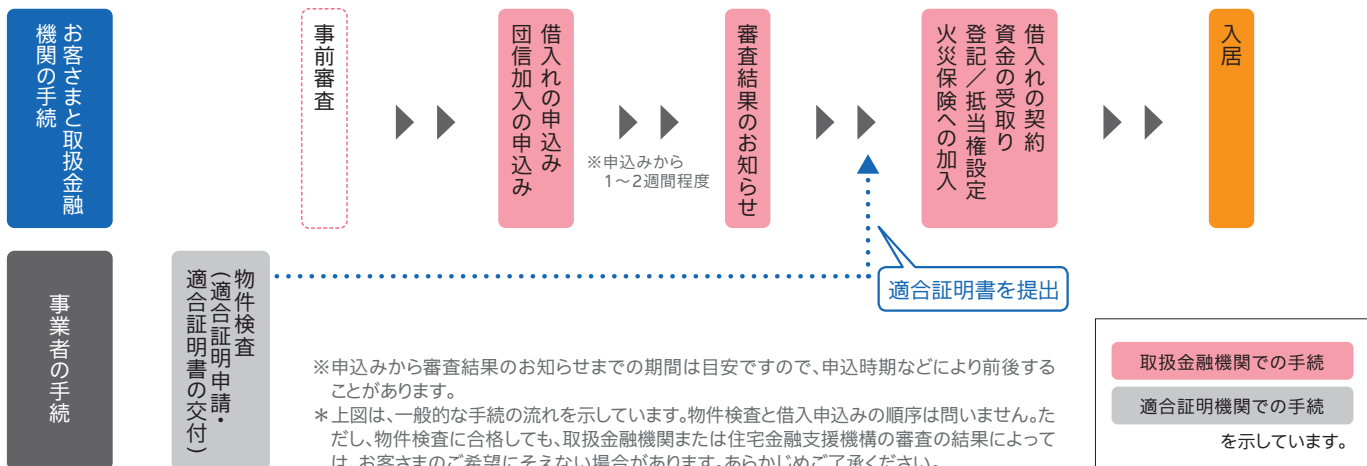
検索

適合証明書の準備が不要なマンションを所在地や名称などで検索できます。
*フラット35登録マンションとは、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを機構があらかじめ確認したマンションです。

スマホはこちら



2 中古住宅購入の手続



事前審査

借入れの申込み

物件検査

- 15ページの「新築住宅の手続」の「事前審査」と「借入れの申込み」をご参照ください。

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

適合証明とは

住宅金融支援機構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*1の適合の可否を判断するためのものであり、住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。

*1 技術基準の概要については20ページをご覧ください。*2 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。*3 住宅金融支援機構と協定を締結している(一社)日本建築士事務所協会連合会および(公社)日本建築士会連合会に登録した建築士です。
*申請関係の書類は、フラット35サイト(www.flat35.com)から入手できます。

- 15ページの「新築住宅の手続」の「資金の受取り・抵当権の設定など」をご参照ください。

パソコンやスマホでチェック!



物件検査が不要かどうかを確認!

フラット35 中古らくらく

検索

「中古マンションらくらくフラット35」の対象中古マンションなどは、物件検査が不要な場合も。対象マンションを検索できます。

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

スマホはこちら





ずっと安心、
全期間固定金利の
住宅ローン。

【フラット35】

ずっと固定金利の安心

多彩なメニューで
安心の住まいづくりを応援

保証人不要、
繰上返済手数料不要

ご返済中も安心サポート

【フラット35】の商品概要（2023年4月1日現在）

1 申込要件

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

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

※【フラット35】のほか、【フラット35】以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。）などをいいます（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。詳しくは46ページのQ&Aをご覧ください。）。

- 借入対象となる住宅またはその敷地を共有する場合は、申込みご本人が共有持分を持つなどの要件があります（49ページ参照）。

注意事項 1. 年収は、原則として、申込年度の前年の収入を証する公的証明書に記載される次の金額となります。①：給与収入のみの方は給与収入金額 ②：①以外の方は、所得金額（事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得および給与所得の所得金額の合計額）2. 申し込むことができるのは、連帯債務者を含めて2名までです。

2 資金使途

- 申込みご本人またはそのご親族の方がお住まいになる新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金（セカンドハウスおよびご親族がお住まいになる住宅については47ページ参照）。

3 借入対象となる住宅

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

一戸建て、連続建ておよび重ね建ての場合※ ²	70㎡以上
共同建て（マンションなど）の場合	30㎡以上

※1 店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗、事務所など）の床面積以上であることが必要です。

※2 連続建て：共同建て（2戸以上の住宅で廊下、階段、広間などを共用する建て方）以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方 重ね建て：共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上に乗る建て方

- 敷地面積の要件はありません。

4 借入額

- 100万円以上8,000万円以下（1万円単位）で、建設費※¹または購入価額（非住宅部分に係るものを除きます。※²）以内

※1 土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含みます。
※2 店舗、事務所などの非住宅部分に係る建設費または購入価額は借入対象外となります。
※対象となる住宅の建設費・購入価額および土地取得費については48・49ページのQ&Aをご覧ください。

5 借入期間

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

①「80歳」―「申込時の年齢※¹※²（1年末満切上げ）」

※1 年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、申込みご本人と収入合算者のうち、高い方の年齢を基準とします。

※2 親子リレー返済（19ページ参照）をご利用の場合は、収入合算者となるか否かにかかわらず、後継者の年齢を基準とします。

②35年

注意事項

1. ①または②のいずれか短い年数が15年より短くなる場合は借入対象となりません。
2. 20年以下の借入期間を選択した場合は、原則として、返済途中で借入期間を21年以上に変更できません。

6 借入金利

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

※1 一定期間金利を引き下げる【フラット35】S（25～28ページ参照）、【フラット35】リノベ（29～31ページ参照）、【フラット35】維持保全型（32ページ参照）、【フラット35】地域連携型・【フラット35】地方移住支援型（33・34ページ参照）があります。

※2 融資率は次の式により算出します。

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

※対象となる住宅の建設費・購入価額および土地取得費については48・49ページのQ&Aをご覧ください。

※3 健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット35】をご利用いただけます。その場合の借入金利については、フラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

※4 借入金利は取扱金融機関により異なります。取扱金融機関およびフラット35サイト（www.flat35.com）でご案内しています。

※5 借入金利は毎月見直します。

※6 申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、資金の受取日は取扱金融機関の定める日となります。

※7 取扱金融機関により、借入期間や融資率にかかわらず借入金利が同一場合があります。

7 返済方法

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

8 担保

- 借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。

※抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）は、お客さまの負担となります。

9 保証人

- 必要ありません。

10 団体信用生命保険

- 団体信用生命保険にご加入いただくことにより、お客さまに万一のことがあった場合は、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、以後の【フラット35】の債務の返済が不要となります（40～44ページ参照）。

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

11 火災保険

- 返済終了までの間、借入対象となる住宅については、火災保険（損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済）に加入していただきます。※¹
- 建物の火災による損害を補償対象としていただきます。
- 保険金額は、借入額以上※²としていただきます。

※1 保険期間および火災保険料の払込方法は、取扱金融機関により異なります。また、取扱金融機関によっては火災保険金請求権への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した金額（評価額）を超える場合は評価額とします。

※火災保険料は、お客さまの負担となります。

※火災保険に関する要件は、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

12 融資手数料・物件検査手数料

- 融資手数料※¹※²は、取扱金融機関により異なります。
- 物件検査手数料※²は、検査機関または適合証明技術者により異なります。

※1 融資手数料は、取扱金融機関およびフラット35サイト（www.flat35.com）でご案内しています。

※2 融資手数料・物件検査手数料は、お客さまの負担となります。

13 保証料・繰上返済手数料

●必要ありません。

※繰上返済額は、お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」をご利用の場合は10万円以上、取扱金融機関の窓口をご利用の場合は100万円以上となります。詳しくは45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、配偶者など
- 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

※ご親族が住むための住宅(47ページ参照)の場合は、借入対象となる住宅に入居する方も収入合算できます。

※セカンドハウス・ご親族が住むための住宅(47ページ参照)の場合は、申込みご本人と収入を合算する方が同居する必要がない場合があります。

※申込みご本人が住むための住宅の場合、親子リレー返済の後継者にはこの要件は必要ありません。ただし、取扱金融機関により取扱いが異なる場合があります。

④連帯債務者になる方

●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②参照)。

●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を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。※1※2

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することがありますので※3、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、地上権に抵当権を設定していただきます。

※2 敷地の権利が賃借権の場合は、建て方(一戸建てなどまたは共同建て)、借地権の種類(普通借地権、定期借地権または建物譲渡特約付借地権)、借地権取得費に対する借入れを希望するかなどにより、取扱いが異なります。

※3 地主が申込みご本人の配偶者または直系親族の場合には、必ず敷地に抵当権を設定していただきます。

【借入期間】

①普通借地権の場合

通常の借入期間と同様の取扱いとなります。

②定期借地権または建物譲渡特約付借地権の場合

通常の借入期間と借地権の残存期間を比較してより短い期間が上限となります。

【借入対象となる借地権取得費】

次の①から④までの借地権取得費が、借入対象となります。

①権利金 ②保証金 ③敷金 ④前払賃料

※賃貸借契約書、地上権設定契約書などにより借地権取得費が上記①から④までであることおよび対価の支払いを確認できることが条件になります。

※借地権取得費に対する借入れを希望する場合は、敷地に対する抵当権、賃借権に対する質権などを設定していただきます。

※保証金、敷金または前払賃料の場合は、上記の担保設定に加え、原則として、これらの返還請求権に質権を設定していただきます。

※借地権取得費が名義書換料または承諾料の場合は、借入対象になりません。

【フラット35】の対象住宅(技術基準の概要)

【フラット35】のご利用には、次表の技術基準を満たす必要があります。

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

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

	一戸建て住宅など (連続建て住宅および重ね建て住宅を含みます。)	マンション
接道	原則として一般の道に2m以上接すること。	
住宅の規模※1	70㎡以上	30㎡以上
住宅の規格	原則として2以上の居住室(家具などで仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
併用住宅の床面積	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建型式など	木造の住宅※2は一戸建てまたは連続建てのみ	
断熱構造(注)	次のいずれかに適合すること。 ①断熱等性能等級4以上、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上 ②建築物エネルギー消費性能基準(別途、結露防止措置の基準あり)	
住宅の構造	耐火構造もしくは準耐火構造※3であることまたは耐久性基準※4に適合すること。	
配管設備の点検	点検口などの設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと。
区画	住宅相互間などを1時間準耐火構造などの界床・界壁で区画	
床の遮音構造	—	界床の厚さ15cm以上(RC造の場合)
維持管理基準	管理規約	管理規約が定められていること。
	長期修繕計画	計画期間20年以上

(注)2023年4月1日以降に設計検査の申請を行う住宅であっても、建築確認検査を受けた日(建築確認検査不要な住宅は着工日)が2023年3月31日以前の場合は、従前の基準(断熱等性能等級2相当)を適用できます。

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

	一戸建て住宅など (連続建て住宅、重ね建て住宅および地上2階以下の共同建て住宅を含みます。)	マンション (地上3階以上の共同建て住宅)
接道	原則として一般の道に2m以上接すること。	
住宅の規模※1	70㎡以上(共同建ては30㎡以上※5)	30㎡以上※5
住宅の規格	原則として2以上の居住室(家具などで仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
併用住宅の床面積	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
戸建型式など	木造の住宅※2は一戸建てまたは連続建てのみ	
住宅の構造	耐火構造もしくは準耐火構造※3であることまたは耐久性基準※4に適合すること。	
住宅の耐震性	建築確認日が昭和56年6月1日以後※6であること。 (建築確認日が昭和56年5月31日以前※7の場合は、耐震評価基準などに適合すること。)	
劣化状況	土台、床組などに腐朽や蟻害がないことなど	外壁、柱などに鉄筋の露出がないことなど
維持管理基準	管理規約	管理規約が定められていること。
	長期修繕計画	計画期間20年以上

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

パソコンやスマホでチェック！

技術基準・ 検査ガイドブックのご案内

フラット35 技術ガイド

検索

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

スマホはこちら



【フラット35】借換融資、【フラット50】、【ダブルフラット】、機構住みかえ支援ローンおよび家賃返済特約付き【フラット35】の商品概要については、

フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

多彩な金利引下げメニューをご用意

住宅性能を確認

安心できる
住宅に住みたい



省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を応援！

【フラット35】S

【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。

中古住宅購入＋
リフォームを応援！

【フラット35】リノベ

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

各金利引下げメニューの
組合せも可能です

新築戸建住宅



新築マンション



中古住宅



中古住宅＋リノベ



管理・修繕を確認

いつまでも
その住宅に住みたい



長く安心して暮らせる
住宅の取得を応援！

【フラット35】維持保全型

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

【フラット35】維持保全型の対象住宅

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	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

エリアを確認

地域の住宅施策も
確認して住む場所を
選びたい



地方公共団体とともに子育て世帯や
地方移住者等のマイホーム取得を応援！

【フラット35】地域連携型

【フラット35】地域連携型とは、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。

対象となる事業分野

子育て支援、空き家対策、
UIターン、コンパクトシティ形成、
防災・減災対策、地域産材使用、
景観形成、グリーン化（住宅の高断熱化）

このほか、【フラット35】地方移住支援型もあります。
詳しくは34ページをご覧ください。

⚠ 以下のメニューは併用できません。
●【フラット35】Sと【フラット35】リノベ
●【フラット35】リノベと【フラット35】維持保全型
●【フラット35】地域連携型と
【フラット35】地方移住支援型

組合せパターンは
23・24ページをご覧ください。

建て方のニーズに合わせた組合せで金利を引下げ！

まずはメニューをチェック☑ (下記1～3のグループごとに1つのメニューを選択してください。)

新築戸建住宅
 省エネ性能の充実した
 新築一戸建てがいいな

新築マンション
 管理面で安心できる
 マンションがいいな

中古住宅
 地方移住を考えて、
 いい中古物件をみつけた

1

【フラット35】S

☐ ZEH P P P

☐ 金利Aプラン P P

☐ 金利Bプラン P

2

【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

☐ 既存住宅売買瑕疵
保険付保住宅 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 P

3

【フラット35】地域連携型・【フラット35】地方移住支援型

☐ 子育て支援・空き家対策 P P

☐ 地域活性化 P

☐ 地方

☐ 移住支援型※ P P

中古住宅+リノベ
 いい中古物件を
 リノベでじぶんらしく

**【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

【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！

住宅性能 管理・修繕 エリア

☐ + ☐ + ☐ ➡ ☐
 ポイント ポイント ポイント ポイント

1ポイント P

年▲0.25%

当初5年間

2ポイント P P

年▲0.25%

当初10年間

3ポイント P P P

年▲0.50% 年▲0.25%

当初5年間 6～10年目まで

4ポイント以上 P P P P

年▲0.50%

当初10年間

【参考】ポイント数に応じた金利引下げによる返済額目安表
 (前提)借入額:3,000万円、返済期間:35年、借入金利:年1.80%、元利均等返済、繰上返済なし

	毎月の返済額			返済総額
	当初5年間	6年目～10年目	11年目以降	
金利引下げなし	96,327円			40,457,296円
1ポイント	92,591円	95,835円		40,056,060円
2ポイント	92,591円	95,329円		39,709,793円
3ポイント	88,944円	92,103円	94,827円	39,310,799円
4ポイント	88,944円	94,313円		38,967,166円

金利引下げメニューの組合せは、
[フラット35サイト](#)でもご確認ください。

*2022年9月以前にお申し込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関に変更を希望する旨お申し出ください。詳しくは、お申込金融機関にご相談ください。

※地方移住支援型を単独で利用する場合は、右記によらず当初10年間 年▲0.3%となります。

23

24

省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を金利引下げで応援！

【フラット35】S

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

各基準の詳細および手続
などの詳細は、[フラット35
サイト](#)をご覧ください。



www.flat35.com/loan/flat35s/index.html



■金利引下げメニュー （2024年3月31日までの申込受付分に適用）

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▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

※【フラット35】Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。
※【フラット35】Sは新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません)。
※【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。

■4つの基準とメリット

省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
高い水準の断熱性などを 実現した住宅	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	高齢者の日常生活を 行いやすくなった住宅	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
夏涼しく冬暖かい！ 冷暖房費に 差が出ます！	地震から 家族を守る！ 地震保険も割引に！	移動がラクで 先々安心！老後の 工事費も軽減！	丈夫で長持ち！ 将来のメンテナンス 費用も軽減！

【フラット35】S (ZEH)

(1) 一戸建ての場合

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

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

(2) 一戸建て以外(共同建て、重ね建てまたは連続建て)の場合

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

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

■適用条件

寒冷地	地域区分※2が1または2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分※3がA1またはA2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等(第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域)であって、敷地面積が85㎡未満の土地にある住宅(住宅が平屋建ての場合を除く。)
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数(地階を含む。)

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

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

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



新築住宅

【フラット35】S (金利Aプラン)

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

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

【フラット35】S (金利Bプラン)

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

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

中古住宅

【フラット35】S (金利Aプラン)

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

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

※1 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。

※2 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】S（金利Bプラン）

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

省エネルギー性	(1)開口部断熱 (2)外壁等断熱※
バリアフリー性	(3)高齢者等配慮対策等級2以上の住宅

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

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



土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内等で新築住宅を建設または購入する場合、**【フラット35】S**はご利用いただけません。

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

*中古住宅を購入する場合は、【フラット35】Sをご利用いただけます。



中古住宅購入 + リフォームを応援！

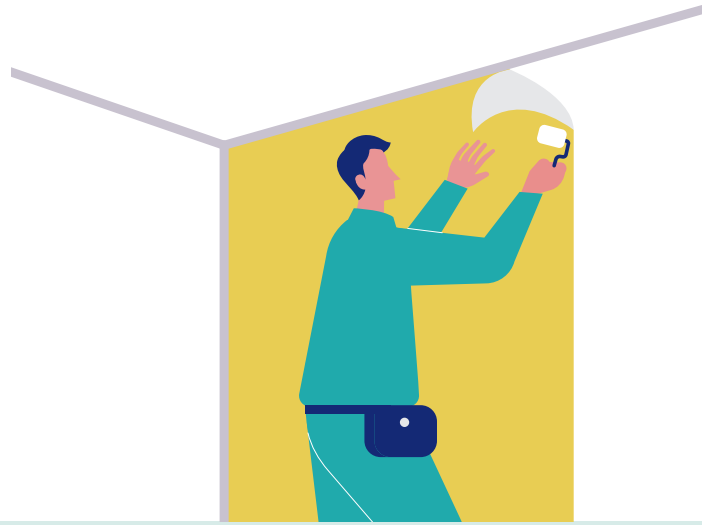
【フラット35】リノベ

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

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



<https://www.flat35.com/loan/reno/index.html>



金利引下げメニュー（2024年3月31日までの申込受付分に適用）

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10年間	年▲0.5%
【フラット35】リノベ（金利Bプラン）	当初10年間	年▲0.25%

※【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。）。

【フラット35】リノベの対象となる、4つのリフォーム工事内容

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

【フラット35】リノベの利用条件

【フラット35】リノベをご利用いただくためには、下表の要件に適合する必要があります。

【フラット35】リノベ	リフォーム工事費 ^{※1} の要件	住宅の要件	中古住宅の維持保全に係る措置
金利Aプラン	300万円以上	次ページ【1】 ^{※2}	次ページ【3】
金利Bプラン	200万円以上	次ページ【2】	

※1 住宅要件に係る工事を含むリフォーム工事全体の費用が「リフォーム工事費の要件」の金額を上回っていることが必要です。買取再販タイプで複数住戸の場合は、工事費全体が「住戸数」に「リフォーム工事費の要件の金額」を掛けた金額を上回っていることが必要です。
※2 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。
※上記の要件のほか、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他の融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。
※金利Aプラン、金利Bプランに該当しない（リフォーム工事費の要件、住宅の要件または中古住宅の維持保全に係る措置に該当しない）場合でも、中古住宅の購入にあわせてリフォーム工事を実施するときには、金利引下げのない【フラット35】リノベをご利用いただけます。

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

【フラット35】リノベ（金利Aプラン）
リフォーム工事後に次のいずれかの基準に適合しており、選択した基準に関する工事が行われた住宅であること。

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

※1 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。
※2 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。
※(1)(2)(3)(5)(7)の技術基準は、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。
※リフォーム工事前にすでに住宅要件に適合している場合でもご利用いただけます。この場合、金利Bプランの表において、その住宅の要件の性能区分（省エネルギー性、耐震性など）に対応したリフォーム工事を行う必要があります。

【2】次表のいずれかのリフォーム工事を行うこと。

【フラット35】リノベ（金利Bプラン）
次のいずれかのリフォーム工事（下表は工事の一例）が行われた住宅であること。

省エネルギー性	断熱材の追加工事／断熱性の高い開口部への交換工事／高効率空調機・高効率給湯器・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

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

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

※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。



長く安心して暮らせる
住宅の取得を応援！

【フラット35】維持保全型

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

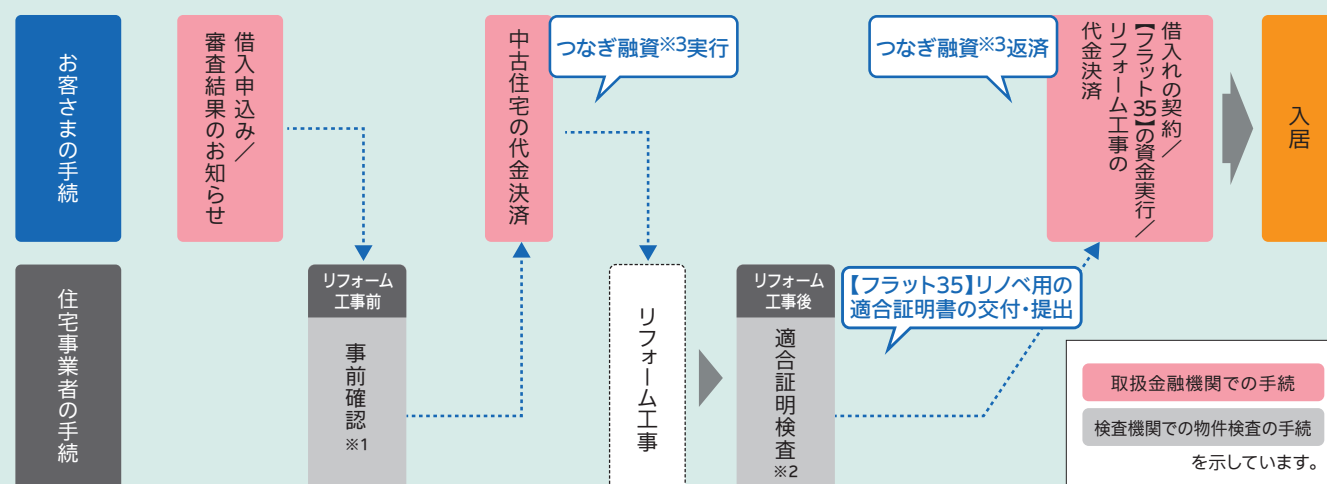
各基準の詳細および手続などの詳細は、[フラット35サイト](https://www.flat35.com/loan/jijhozen/index.html)をご覧ください。



<https://www.flat35.com/loan/jijhozen/index.html>

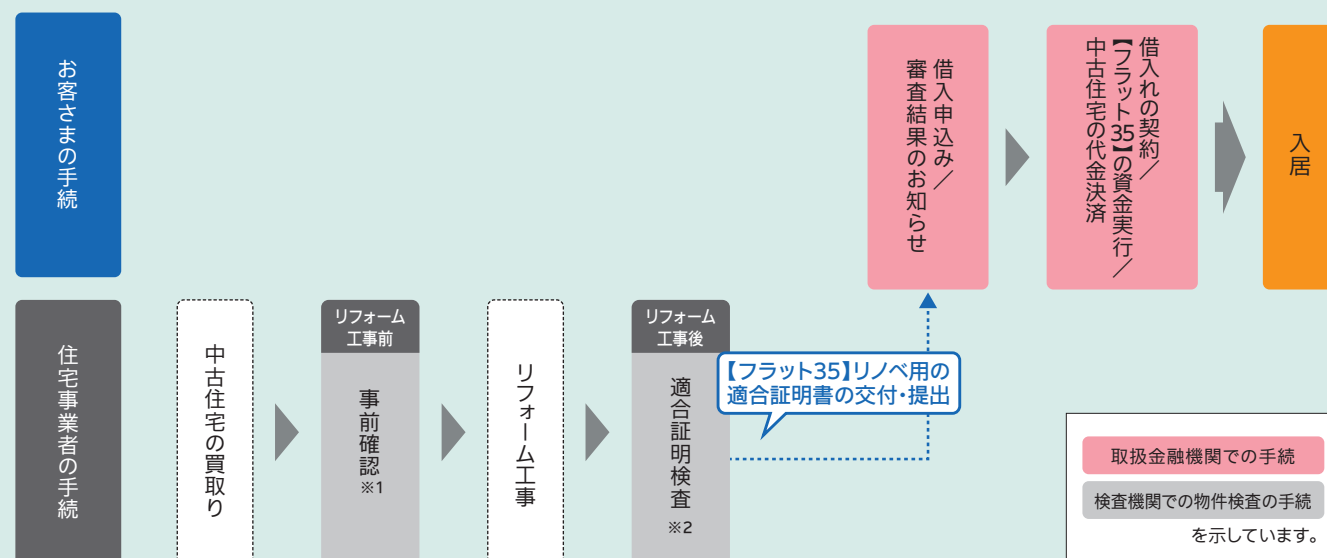
■中古住宅の購入とあわせてリフォームをする場合(【フラット35】リノベ)の手続

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



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

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



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

※1 リフォーム工事前の中古住宅について、【フラット35】の技術基準への適合状況を適合証明検査機関が確認します。リフォーム工事を行う住宅が中古マンションららくフラット35等の場合または買取再販タイプの場合は「事前確認」を省略することができます。※2 リフォーム工事後の中古住宅について、【フラット35】および【フラット35】リノベの技術基準に適合していることを適合証明検査機関が確認します。※3 リフォーム一体タイプの資金実行はリフォーム工事完了後となります。中古住宅の代金決済の際に「つなぎ融資」が必要な場合は、取扱金融機関にご相談ください(「つなぎ融資」は取扱金融機関等のローンです)。

■金利引下げメニュー (2024年3月31日までの申込受付分に適用)

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	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【フラット35】Sのほかに、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。
* 【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。

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

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

* 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。



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



地方公共団体とともに子育て世帯や
地方移住者等のマイホーム取得を応援！

【フラット35】地域連携型

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

連携する地方公共団体は、
フラット35サイトを
ご覧ください。



www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html



子育て支援・空き家対策

金利引下げメニュー（2024年3月31日までの申込受付分に適用）

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】地域連携型（子育て支援） 【フラット35】地域連携型（空き家対策）	当初10年間	年▲0.25%

利用できる地方公共団体の事業の概要(例)※事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。



地域活性化

金利引下げメニュー（2024年3月31日までの申込受付分に適用）

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

利用できる地方公共団体の事業の概要(例)※事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。



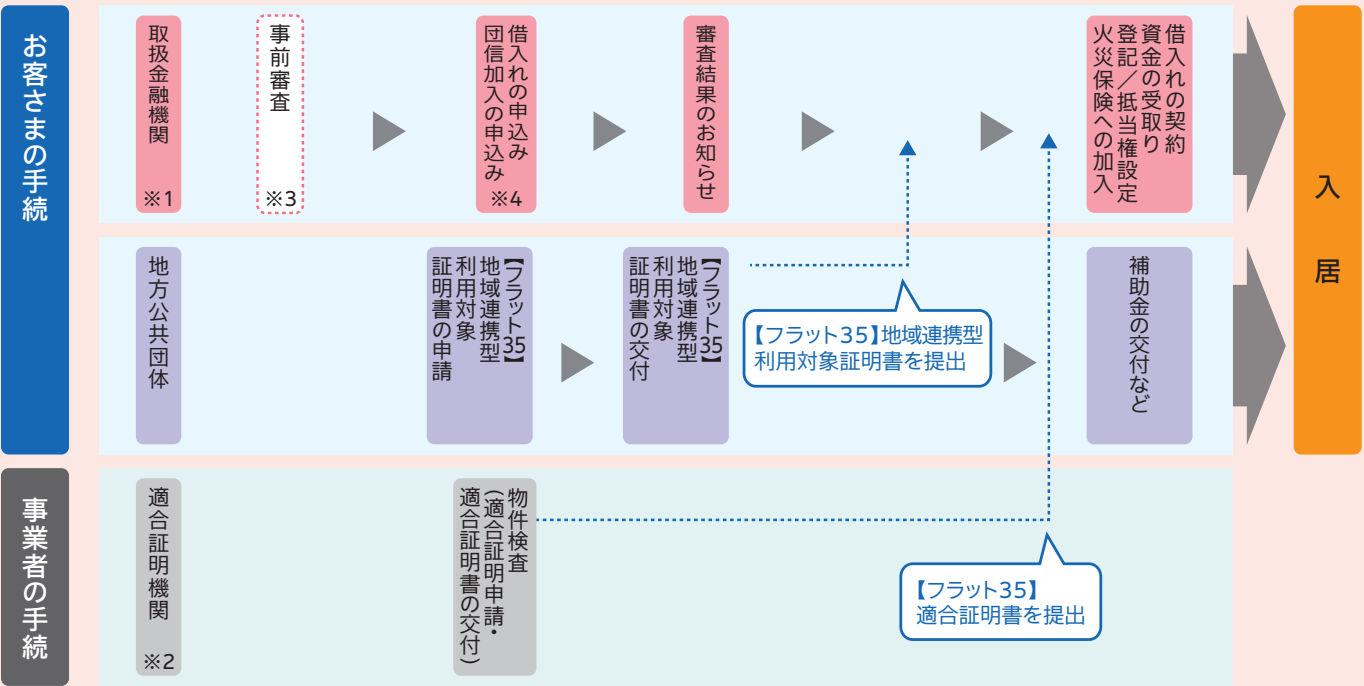
※1 UIターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。※2 居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。

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

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

※【フラット35】地域連携型、【フラット35】地方移住支援型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。
受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。
※【フラット35】地域連携型、【フラット35】地方移住支援型は、【フラット35】借換融資には利用できません。
※【フラット35】地域連携型と【フラット35】地方移住支援型を併用することはできません。
※【フラット35】地域連携型、【フラット35】地方移住支援型は、【フラット35】リノベおよび【フラット35】維持保全型と併用できます。

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



※上図は、一般的な手続の流れを示しています。取扱金融機関、地方公共団体および適合証明機関における手続の順序は問いません。ただし、【フラット35】地域連携型利用対象証明書および【フラット35】適合証明書は、借入れの契約時までに取扱金融機関へ提出する必要があります。
※1 借入申込みが可能な金融機関は、【フラット35】の取扱金融機関となります。※2 適合証明機関は、検査機関または適合証明技術者(中古住宅購入の場合のみ)となります。※3 取扱金融機関によって、事前審査を実施していない場合があります。事前審査は仮審査であり、借入申込後の正式な審査結果を約束するものではありません。※4 借入申込みにあたっては、取扱金融機関の指定する申込関係書類に加えて、【フラット35】地域連携型利用希望の申出書を提出する必要があります。詳しくは、お申込み予定の取扱金融機関にご確認ください。

【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【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

金利引下げメニュー（2024年3月31日までの申込受付分に適用）

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10年間	年▲0.3%

【フラット35】地方移住支援型の利用条件

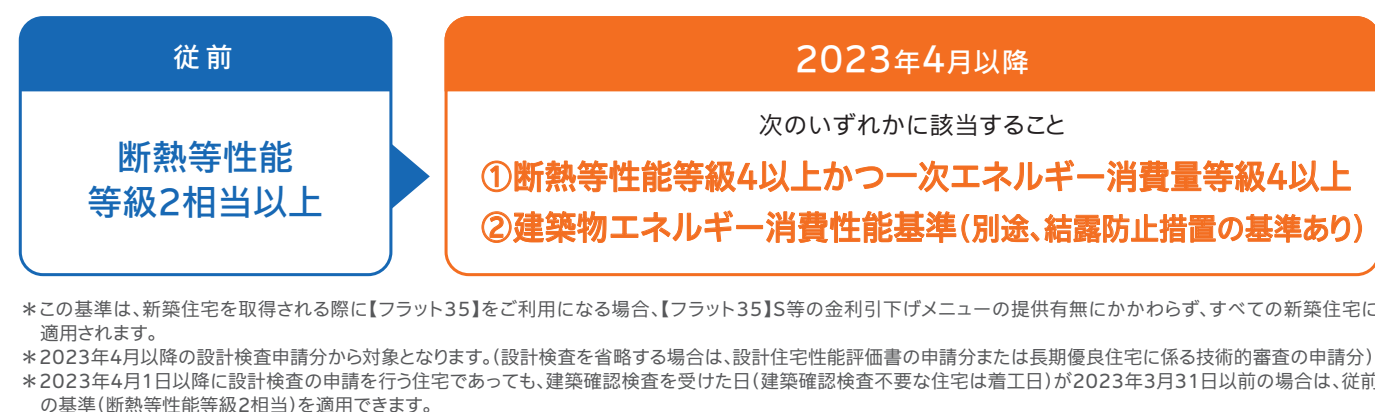
【フラット35】地方移住支援型をご利用いただくためには、地方公共団体が交付する移住支援金※の交付決定通知書が必要です。移住支援金の交付決定通知書の申請は、移住後数ヵ月の居住実績が必要とされていますので、移住と同時に物件を購入等される方はご利用いただけません。ご利用を検討される場合はご注意ください。また、移住支援金の交付決定日から5年以内に、取扱金融機関へ借入れの申込みをしていただく必要があります。

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

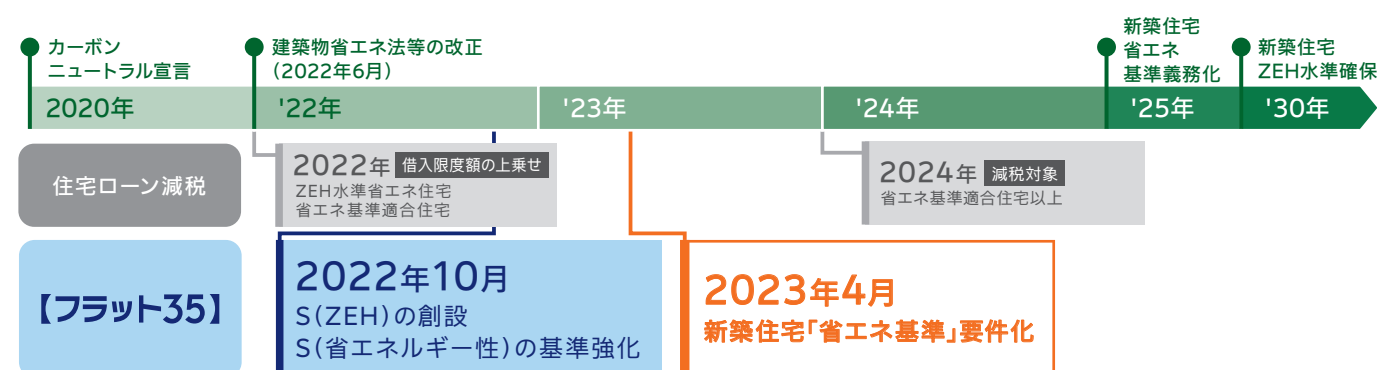
地球環境やお客さまの 住まいのこれからの見える【フラット35】

2023年4月、新築住宅の【フラット35】は「省エネ基準」への適合が必要になりました

【フラット35】では、2025年度から実施される省エネ基準義務化に先駆けて、2023年4月以降の設計検査申請分から、すべての新築住宅において「省エネ基準」を要件化しました。



【参考】脱炭素社会への実現に向けた取組



住宅事業者の皆さまへ ー省エネ基準の解説動画のご案内ー

2025年度の新築住宅の省エネ基準義務化に先行して、【フラット35】では2023年4月以降の設計検査申請分から省エネ基準への適合が必須となります。住宅金融支援機構では、住宅事業者の皆さまへ向けて省エネ基準を解説する動画を作成しました。動画はフラット35サイト内の【省エネルギー基準ポータルサイト】で視聴することができます。

省エネルギー基準
ポータルサイトはこちら
<https://www.flat35.com/business/standard/energy.html>



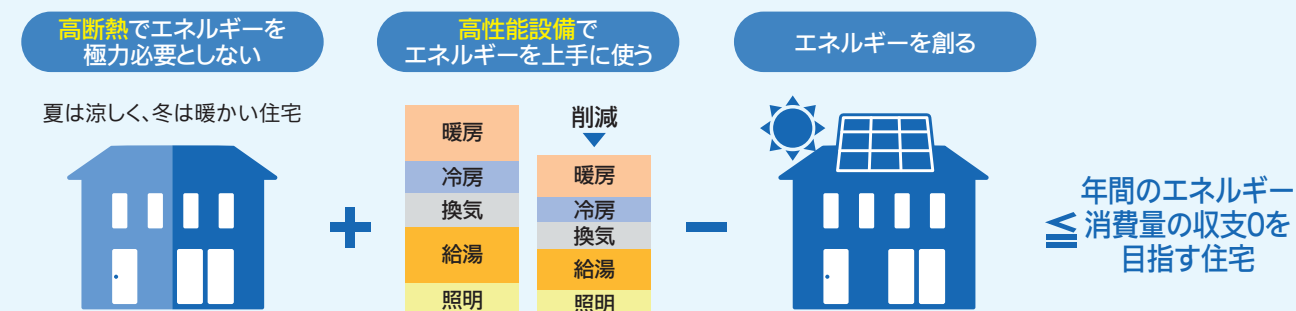
(注)「壁量等の基準の見直し」を含む建築基準法施行令等の改正が2025年4月に施行予定であることを踏まえ、壁量計算により耐震性を確認する新築住宅で、【フラット35】S(ZEH)または【フラット35】S(Aプラン)省エネルギー性をご利用する場合は、2024年4月から先行して見直し後の壁量等の基準を融資の要件とすることを予定しています。
なお、壁量等の基準の見直しに伴う変更後の融資要件の詳細については、改めて住宅金融支援機構のホームページ等でお知らせいたします。

参考

ZEH水準の住宅のご紹介

ZEH水準の住宅とは

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



ZEH水準の住宅なら…

1 健康で快適な生活

ZEHは断熱性能が高いため、外気温による影響を受けにくく、住宅内の温度差を小さく抑えることができます。これにより、夏は涼しく冬は暖かい、健康で快適な生活が送れるとともに、冬場に多いヒートショックによる事故の予防も期待できます。

2 光熱費を節約

住宅の高断熱化、高性能設備の設置、創エネ設備の設置などにより、月々の光熱費を安く抑えることができます。また、住宅におけるエネルギー消費量の削減はCO₂排出量の削減にもつながり、地球温暖化防止など環境問題にも貢献します。

3 創エネで災害時も安心

台風や地震などの災害の時でも、太陽光発電により電力の確保が図れます。太陽光発電に蓄電池や電気自動車を組み合わせることにより、発電していない時間帯でも貯めておいた電気を使うことができます。

参考

【フラット35】S(ZEH)のメリット

ZEH水準の住宅の取得で、【フラット35】の借入金利引下げだけでなく、税制の特例措置や国からの補助金を受けられます。【フラット35】S(ZEH)の様々なメリットをご紹介します。

メリット1 【フラット35】の借入金利が最大で当初10年間 年▲0.5%

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▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S(ZEH)と長期優良住宅との併用で	当初10年間	年▲0.5%

メリット2 税制の特例措置が受けられます。

一般の住宅に比べ税の特例措置が拡充されます。

対象税目	制度名	概要
所得税	住宅借入金等特別控除	ZEH水準 省エネ住宅の場合 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、最大控除額409万円)
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 500万円 ▶ 1,000万円

(注)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 国からの補助金を利用できます。

制度名	対象	補助額
地域型住宅グリーン化事業 事務局(http://chiiki-grn.jp/)	中小工務店などによる木造住宅のZEH	上限140万円/戸
こどもエコすまい支援事業 事務局(https://kodomo-ecosumai.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)	100万円/戸

(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。

*【フラット35】S(ZEH)の技術基準(強度に関する壁量)は、今後強化される予定です。

その他のZEHに
関する補助金情報



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。

参考

長期優良住宅のメリット

【フラット35】の金利引下げのほかにも、様々なメリットが受けられる長期優良住宅*について、詳しくご紹介します。

※長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅

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

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(金利Aプラン)と 【フラット35】維持保全型との併用で	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%

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※1 9割以下)、元利均等返済、ボーナス返済なし、2023年2月の金利(取扱金融機関の中で最も多い金利)の場合

金利・返済年数	【フラット35】	【フラット50】※2
	年1.88%・35年	年2.42%・50年
月々返済額	約9.8万円	約8.7万円
総返済額	約4,097万円	約5,176万円
完済時年齢	65歳	80歳

※1 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。

※2 【フラット50】の試算例は、比較を容易にするため、金利引下げメニュー適用前の金利で試算しています。

*【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。



【フラット35】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加する可能性があります。

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、

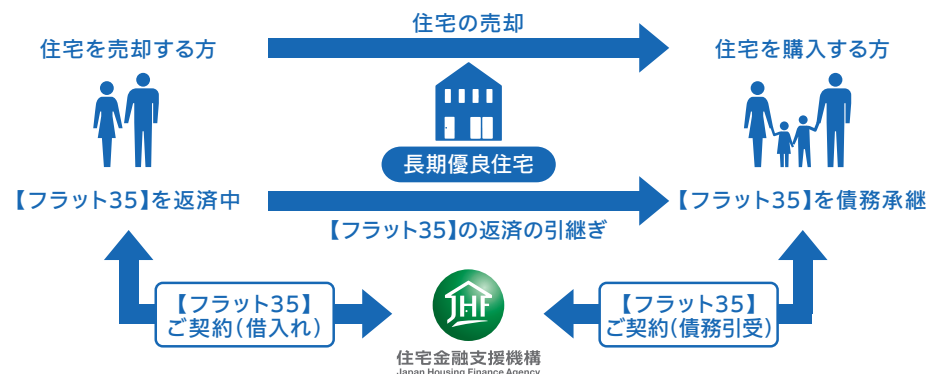
①または②のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。

長期優良住宅の場合	長期優良住宅以外の場合
①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢※」 ②「50年」-「従前の住宅ローンの経過期間※」	①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢※」 ②「35年」-「従前の住宅ローンの経過期間※」

※1年末満切上げ

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。

メリット4 様々な税制の特例措置が受けられます。

一般の住宅に比べて、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 4,000万円 → 5,000万円 (控除率 0.7% 、控除期間 13年間 、最大控除額 455万円)
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 国からの補助金が利用できます。

「こどもエコすまい支援事業」における国からの補助金を利用できます。「こどもエコすまい支援事業」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※	100万円/戸

※2022年10月1日以降に認定申請したものに限ります。

(注) 補助金の適用の可否および詳細については、こどもエコすまい支援事業事務局ホームページ(<https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/>)でご確認ください。

【フラット35】の 団体信用生命保険

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

【フラット35】の団体信用生命保険には、新機構団信と新3大疾病付機構団信の2つがあります。

※1 新3大疾病付機構団信は、死亡・所定の身体障害状態に加えて、3大疾病(がん、急性心筋梗塞、脳卒中)が原因で一定の要件に該当した場合および公的介護保険制度に定める要介護2から要介護5までの状態などになられた場合も残りの返済が不要となります。

※2 死亡保険金、身体障害保険金、3大疾病保険金および介護保険金をいいます。

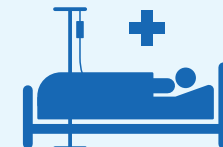
■保障内容の概要

新機構団信

- 次のいずれかの場合に、保険金が支払われます。
 - ・死亡されたとき
 - ・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

<身体障害状態の例>

人工透析を受けており、自己の身の日常生活が極度に制限されている(1級)



※()内は身体障害認定の等級

スポーツや交通事故で身体障害状態になることも

スポーツ中のケガで車椅子生活に…

交通事故で両足を切断



- 満80歳の誕生日の属する月の末日まで保障されます。
- 連帯債務者であるふたりで「デュエット」(夫婦連生団信)に加入できます。

～「デュエット」(夫婦連生団信)とは～

- ふたりで連帯債務者となる場合は、どちらかひとりをご加入いただくか、またはふたりで「デュエット」(夫婦連生団信)にご加入いただけます。「デュエット」をご利用いただくとどちらかが万一の場合に、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、ふたりの住宅の持分、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ります。デュエットは、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、同性パートナーの方も対象です。
- 新3大疾病付機構団信では「デュエット」をご利用いただけません。

新3大疾病付機構団信

- 次のいずれかの場合に、保険金が支払われます。
 - ・死亡されたとき(新機構団信と同じ。)
 - ・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(新機構団信と同じ。)
 - ・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とき
急性心筋梗塞、脳卒中を発病した場合は、「所定の状態が60日以上継続」したと診断されたときだけでなく、「**治療を直接の目的として所定の手術を受けたときも保障されます。**」
 - ・公的介護保険制度の要介護2から要介護5までの状態または所定の要介護状態に該当したとき

<例>

食事、排泄、入浴、衣服の着脱に介助が必要な状態

介護者に抱えられ、リフトなど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



松葉杖や手すりなどで支えても、歩行がひとりではできない状態(車椅子がなければ移動できない状態)

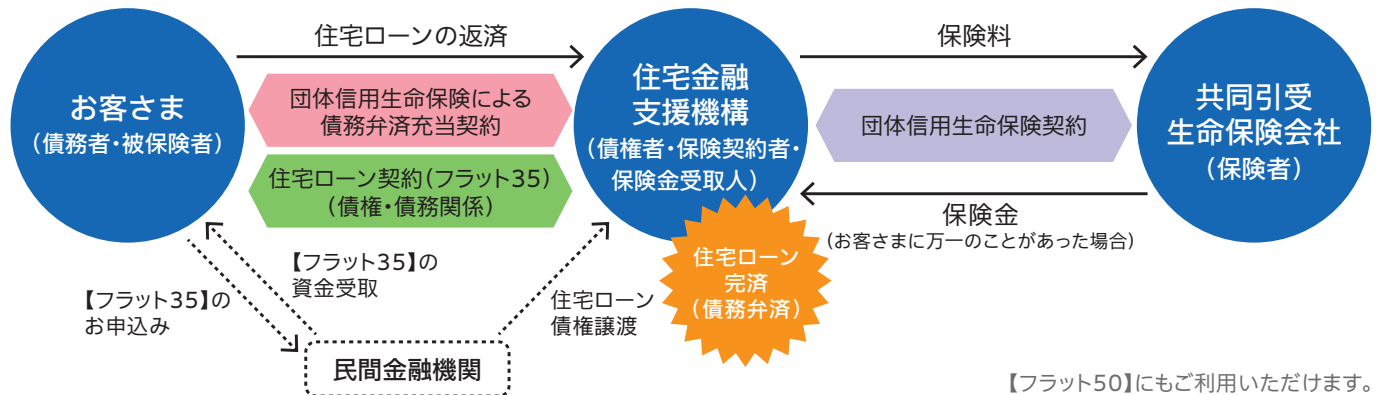
- 満75歳の誕生日の属する月の末日まで保障されます。満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは「新機構団信」の保障内容になります。

*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】をご利用いただけます。

*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。

*「夫婦連生団信」は、2023年10月に「ペア連生団信」への名称変更を予定しております。

■仕組み



■加入手続

- ご加入にあたっては、「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】の借入申込みをする取扱金融機関に、【フラット35】の借入申込書と同時に提出ください。**

※「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、診断書を提出いただく場合があります。
※診断書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（ふたり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」（夫婦連生団信）を利用できます。）。
ご加入いただいていない方が保険金の支払事由に該当しても、債務は弁済されません。

※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）を通算します。
※「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

加入する団体信用生命保険の種類に応じて、【フラット35】の借入金利は異なります。

2023年2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」（夫婦連生団信））	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。

■ご加入にあたってのご注意

上限**1億円**

保険金額の上限は1億円です。

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1億円までの場合に限りです。

- ① 今回申し込む【フラット35】（買取型）の借入予定額
- ② 現在、【フラット35】（買取型）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】（買取型）、機構融資または沖縄振興開発金融公庫融資の借入予定額

申込書兼告知書



「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」は大変重要な書類です。

記入日（告知日）現在のありのままの状態をご本人がもれなく正確にご記入ください。告知の内容と事実が異なっていた場合には、生命保険会社から住宅金融支援機構に保険金が支払われず債務を弁済できないことがあります。

ダブルフラット

【ダブルフラット】を利用される場合

- ・2つの借入れについて、それぞれ新機構団信または新3大疾病付機構団信にご加入いただけます（片方のみ加入することはできません。）。
- ・加入者、加入方法（おひとりまたはふたりで加入）および種類（新機構団信または新3大疾病付機構団信）は、2つの借入れで異なってもかまいません。
※【ダブルフラット】とは、【フラット35】を2つ組み合わせることをいいます。
詳しくは、フラット35サイト（<https://www.flat35.com/loan/plan/double.html>）でご確認ください。

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

【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保険契約者または被保険者等の故意等により団体信用生命保険が免責となる場合など、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ときであっても、【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)」』を必ずご確認ください。

	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。		
加入条件	新機構団信		
	(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の記入日現在、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(夫婦連生団信)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。		
	新3大疾病付機構団信		
	(1)「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」の記入日現在、満15歳以上満51歳未満の方 (2)幹事生命保険会社の加入承諾がある方 ※過去にがんと診断された方は新3大疾病付機構団信にご加入いただけません。		
デュエット (夫婦連生団信)	新機構団信	利用可	新3大疾病付機構団信 利用不可
保障の開始	【フラット35】の資金受取日		
保障の終了	次のいずれかが到来したときに、保障は終了します。 (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(夫婦連生団信)の被保険者は、被保険者のいずれかの方が満80歳の誕生日の属する月の末日を迎えた場合は、以降満80歳未満の方おひとりでのご加入となります。 ・新3大疾病付機構団信の被保険者は、満75歳の誕生日の属する月の翌月1日からは新機構団信の被保険者となり、3大疾病保障・介護保障はなくなります。 (4)最終返済日前に全額繰上返済、債務の引受けに係る契約の締結その他により住宅金融支援機構との債権債務関係が消滅した日 (5)【フラット35】の買取りの効力が失われたとき。 (6)【フラット35】の最終返済日 (7)期限前の全額返済義務を履行すべき事由に該当したとき(期限の利益を喪失したとき。) (8)提出した「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に事実を告げなかったか、または事実と異なることを告げ、その被保険者について保険契約が解除されたとき。 (9)詐欺・不法取得目的により被保険者となり、その被保険者について保険契約が取消しまたは無効とされたとき。 (10)新機構団信のデュエット(夫婦連生団信)の被保険者は、被保険者のいずれかの方が死亡または身体障害保険金の支払事由に該当し、新機構団信により住宅金融支援機構の債務が弁済されたとき。 (11)保険金を詐取する目的で事故招致をした場合、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき。 (12)団信契約の存続を困難とする(8)・(9)・(11)と同等の重大な事由があり、その被保険者について保険契約が解除されたとき。 (13)住宅ローン金銭消費貸借契約に定める反社会的勢力の排除に関する条項に抵触し、債務の全部につき期限の利益を失ったとき。		
	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。		
	新機構団信		
【フラット35】が 保険により 全額弁済される場合	(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(夫婦連生団信)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。		
	新3大疾病付機構団信		
	(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 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手術を受けたとき。 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手術を受けたとき。		

【フラット35】が 保険により 全額弁済される場合	(4)上記(1)から(3)までのほか、次の①または②のいずれかに該当したとき。 ①保障開始日以後の傷害または疾病を原因として公的介護保険制度による要介護認定を受け、要介護2から要介護5までのいずれかに該当していると認定されたこと。 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こと。	
	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	
債務弁済されない 場合	(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 ・保険契約者または保険金受取人の故意 ・戦争その他の変乱※ ・デュエット(夫婦連生団信)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	・保険契約者、被保険者または保険金受取人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(夫婦連生団信)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、支払われます。)	
	(3)保障開始日前に生じている傷病を原因とする場合	
	身体障害保険金	身体障害保険金のお支払は、所定の身体障害保険金の支払事由の原因となる傷害または疾病が保障開始日以後に生じた場合に限りです。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 契約者または被保険者による詐欺の行為を原因として、保険契約の全部または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、契約者または被保険者に保険金の不法取得目的があって、保険契約の全部または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 契約者、被保険者または保険金受取人が保険金を詐取する目的で事故招致をした場合や、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合など、重大事由に該当し、保険契約の全部または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	・上皮内がんや皮膚の悪性黒色腫以外の皮膚がん ・保障の開始日前に所定の悪性新生物(がん)と診断確定されていた場合 ・保障の開始日からその日を含めて90日以内に所定の悪性新生物(がん)と診断確定された場合 ・保障の開始日からその日を含めて90日以内に診断確定された所定の悪性新生物(がん)の再発・転移などと認められる場合
	(8)次の免責事由に該当された場合	
	介護保険金	・保険契約者、被保険者または保険金受取人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です。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から要介護5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です。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、その傷病をご加入時に告知いただいた場合でも、お支払の対象となりません。

繰上返済

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生じた場合などには、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

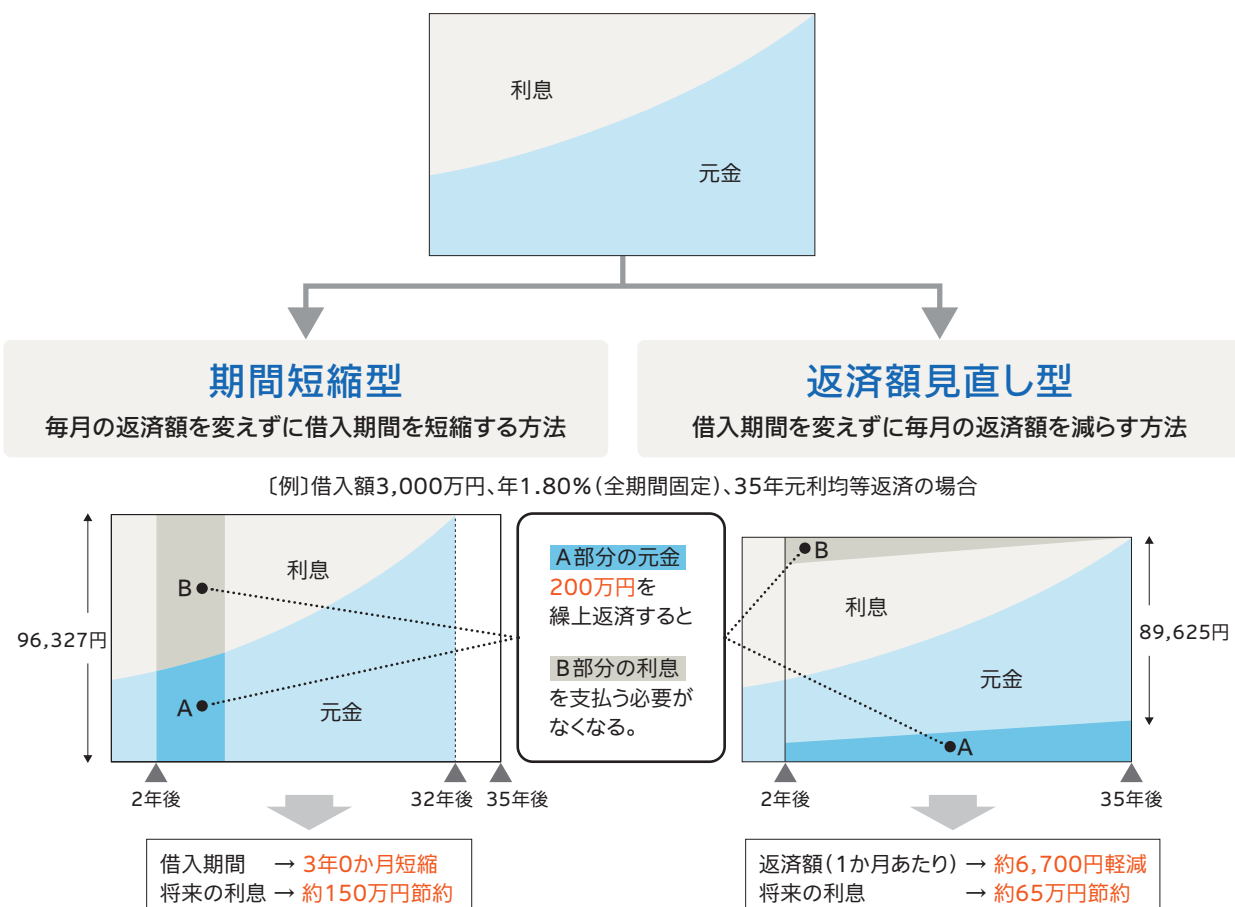
- 借入を行った取扱金融機関に、繰上返済日の1か月前までにお申し出ください。
 - 繰上返済に手数料はかかりません。
- ※お客さま向けインターネットサービス「住・My Note」で、全額繰上返済(完済)を申し込むことはできません。

■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。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。

借入を行った取扱金融機関がモーゲージバンクなどで収納代行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。

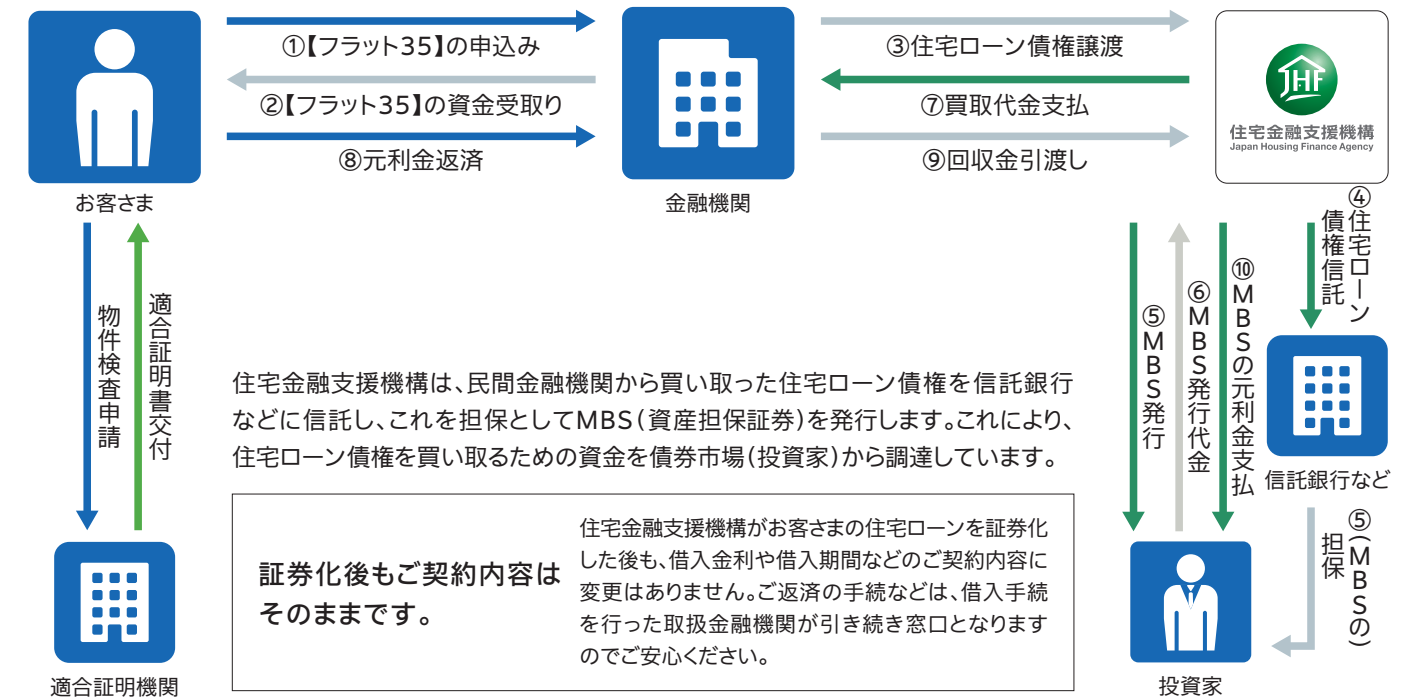
■一部繰上返済には2つの方法があります。



*数値は概算です。グラフは、概算を基にしたイメージ図です。

証券化の仕組み

住宅金融支援機構は、【フラット35】を取り扱う多くの民間金融機関から住宅ローン(【フラット35】)を買い取ります。それらを担保に債券を発行することで長期の資金調達を行い、民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを提供する仕組みを支えています。



【フラット35】Q&A

Q1 申込書はどこで入手できますか？

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

Q2 現在居住している住宅を賃貸または売却した上で、【フラット35】を利用して新たに住宅を取得したいのですが、総返済負担率の計算はどのようになりますか？

A 新たに住宅を取得する際に、既に借り入れた住宅ローンを返済中の場合は、以下の①または②の計算となります。

①現在居住している住宅を賃貸する場合
現在返済中の住宅ローンを含めて総返済負担率を計算します。

②現在居住している住宅を売却する場合
売却(予定)額等の疎明資料により現在返済中の住宅ローンの完済が可能であることを確認できる場合は、当該住宅ローンを除いて総返済負担率を計算します。

Q3 【フラット35】の利用にあたり、現在保有し賃貸している住宅を取得した際の借入金を返済中の場合、総返済負担率の計算はどのようになりますか？

A 現在賃貸中の住宅に係る借入金の返済額は、総返済負担率の計算に含めます。
ただし、現在返済中の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、総返済負担率の計算には含めません。

Q4 セカンドハウスや親族が住むための住宅でも【フラット35】を利用できますか？

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

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

Q5 同性パートナーを連帯債務者とすることはできますか？

A 同性パートナーの方を連帯債務者としてお申込みいただくことができます(同性パートナーの方を収入合算者とする場合は、連帯債務者としてお申込みいただけます。)。また、同性パートナーの方を融資物件共有者として追加していただくこともできます。同性パートナーの方を連帯債務者または融資物件共有者とする場合、お申込みする金融機関に「地方公共団体が発行するパートナーシップ証明書、宣誓書受領証またはこれに準ずる書類」、または「同性パートナーに関する合意契約に係る公正証書の正本または謄本」のいずれかの書類を提示していただく必要があります。

Q6 【フラット35】は外国籍でも申込みできますか？

A 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。

※万一、永住者または特別永住者の資格がなかったことが判明した場合は、借入金を一括してご返済いただくこととなりますので十分にご注意ください。

Q7 物件検査を省略できる中古住宅はどのような住宅ですか？

A 物件検査を省略できる中古住宅は以下の①から⑤のとおりです。詳しくはフラット35サイト(www.flat35.com)をご確認ください。

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

協定締結団体(2023年4月1日現在)	団体が登録する住宅名
(一社)優良ストック住宅推進協議会	スムストック

「中古マンションらくらくフラット35」



「物件検査を省略できる中古住宅」



Q8 対象となる住宅の建設費・購入価額とはどのようなものですか？

A 建設する住宅の請負契約書に記載のある請負金額や、購入する住宅の売買契約書に記載のある売買金額が借入対象となります。ただし、次表の費用については、前述の請負金額および売買金額に含まれない場合であっても、次表の確認書類により金額が確認できるときは借入対象となります。詳しくは取扱金融機関にご確認ください。

【1および2に関する注意事項】

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

【1.住宅を建設する場合】

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

【2.住宅を購入する場合】

対象となる住宅の費用	留意事項	確認書類
①リフォームの設計費用、工事監理費用 ②新築住宅の内装変更、設備設置のための工事費用 ③新築住宅の外構工事の費用 ④新築住宅の屋根、外壁、住宅用カーポートに固定して設置される太陽光発電設備の設置費用	【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)のみ 新築購入のみ	請負契約書、売買契約書 注文書・注文請書
⑤住宅の敷地に水道管、下水道管を引くための費用(水道負担金など)、浄化槽設置費用	—	【お客さまが請求先に直接 お支払をされる場合】 申請書、請求書、領収書 【事業者がお支払を 代行する場合】 請負契約書、売買契約書、 注文書・注文請書
⑥太陽光発電設備の工事費負担金	新築購入、【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)のみ	
⑦適合証明検査費用 ⑧住宅性能評価関係費用 ⑨長期優良住宅の認定関係費用※2 ⑩認定低炭素住宅の認定関係費用※3 ⑪建築物省エネ法に基づく評価、認定に係る費用	—	
⑫住宅の改修時における石綿の使用の有無の事前調査および石綿の除去(囲い込みおよび封じ込めを含みます。)に係る費用	中古購入、【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)のみ	
⑬既存住宅売買瑕疵保険の付保に係る費用	—	契約書、請求書、領収書
⑭ホームインスペクション(住宅診断)、耐震診断に係る費用	—	
⑮リフォーム瑕疵保険の付保に係る費用	【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)のみ	
⑯住宅購入に係る仲介手数料	—	
⑰マンション修繕積立基金(引渡時一括分に限ります。) ⑱マンション管理準備金(引渡時一括分に限ります。)	マンション購入のみ	重要事項説明書、資金計画書
⑲融資手数料 ⑳金銭消費貸借契約証書に貼付する印紙代(お客さまの負担分)	—	取扱金融機関で算出した書類
㉑売買契約書、請負契約書に貼付した印紙代(お客さまの負担分)		売買契約書、請負契約書
㉒火災保険料※5(積立型火災保険商品※6に係るものを除きます。) ㉓地震保険料		保険会社が発行した見積書
㉔登記費用(司法書士報酬、土地家屋調査士報酬) ㉕登記費用(登録免許税)		司法書士、土地家屋調査士が 発行した見積書
㉖つなぎローンに係る費用(金利、融資手数料など)	—	取扱金融機関で算出した書類など

※1 各種申請費用の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)の「よくある質問」をご覧ください。

※2 長期優良住宅の認定に係る費用で、登録住宅性能評価機関への技術的審査依頼費用および所管行政庁への認定申請手数料が対象となります。

※3 認定低炭素住宅の認定に係る費用で、登録建築物調査機関または登録住宅性能評価機関への技術的審査依頼費用および所管行政庁への認定申請手数料が対象となります。

※4 土地取得費も【フラット35】でお借入れされる場合に限ります。

※5 保険契約に付随する特約(オプション)に係る費用を含みます。

※6 満期時に一定の金銭(満期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)のついた商品をいいます。

Q9 対象となる土地の購入費とはどのようなものですか？

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

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

Q10 住宅または土地を共有の名義にできますか？

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

- ①共有者が申込みご本人の親、子、配偶者、配偶者の親などであること。
- ②申込みご本人が共有持分を持つこと(共有持分の割合は問いません。)
- ③共有する相手方の共有持分にも、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定すること。
- ④共有者が日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者であること。

現在通院中ですが、団体信用生命保険に加入できますか？
Q11 また、過去に病歴がある場合や現在身体障害者手帳を保有している場合に、
団体信用生命保険に加入できますか？

A 現在通院中であつたり、過去に病歴があることや現在身体障害者手帳を保有している方でもご加入いただける場合がありますので、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に加入申込者ご本人がもれなく正確に記入の上、お申込みください。団体信用生命保険にご加入いただけるかどうかは、「新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書」に記載された内容に基づき、幹事生命保険会社が決定いたします。

*告知内容によっては、医師の診断書などの追加提出をお願いする場合があります。

夫が死亡し、団体信用生命保険により住宅ローンが完済(債務弁済)されました。
Q12 連帯債務者の私が課税されることはありますか？

A 団体信用生命保険により完済された住宅ローンに連帯債務者がいた場合、連帯債務者が支払を免除された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合せください。

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



【フラット35】の不正利用に 巻き込まれないために

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。

【ご利用に当たっての注意事項】



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

不動産投資の甘い罠にご注意！



YouTube動画
公開中



【フラット35】の不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

住宅金融支援機構お客さまコールセンター

0120-0860-35 通話
無料

お気軽にお電話ください。
土日営業しています(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。)