

【フラット35】 金利引下げ早わかり



利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

P = 年▲0.25%

※【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。

1 家族構成に関するポイントを確認！ 子どもの人数等に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人

1 ポイント **P**

子ども2人

2 ポイント **P P**

子ども3人

3 ポイント **P P P**

子ども N人

N ポイント **P × N**

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
子ども：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！ 住宅の性能等で金利引下げ

住宅性能等の基準について、詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

ZEH
+
長期優良住宅

4 ポイント **P P P P**

【フラット35】S(ZEH)
【フラット35】維持保全型

※次のいずれかの住宅

- ・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
- ・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

ZEH

3 ポイント **P P P**

【フラット35】S(ZEH)

長期優良住宅

3 ポイント **P P P**

【フラット35】S(金利Aプラン)
【フラット35】維持保全型

特に優れた性能の住宅
・ZEH水準住宅
・耐震住宅（等級3）など

2 ポイント **P P**

【フラット35】S(金利Aプラン)

優れた性能の住宅
・省エネ住宅※
・耐震住宅（等級2）など

1 ポイント **P**

【フラット35】S(金利Bプラン)

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した 【フラット35】地域連携型（**P** または **P P**）

【フラット35】地方移住支援型（**P P**）のご利用も可能です。

※【フラット35】地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！

お客さまの
ポイントの合計



ポイント

当初5年間

6～10年目

11～15年目

年▲0.25%	P 1ポイント	+	P 5ポイント	+	P 9ポイント
年▲0.50%	P 2ポイント	+	P 6ポイント	+	P 10ポイント
年▲0.75%	P 3ポイント	+	P 7ポイント	+	P 11ポイント
年▲1.00%	P 4ポイント	+	P 8ポイント	+	P 12ポイント

例：合計5ポイントの場合

5 ポイント **P P P P P**

当初5年間

6～10年目

年▲1.00%

年▲0.25%

金利引下げ幅の限度は最大▲1.00%

【フラット35】の返済額試算例

借入額4,000万円（融資率※9割以下）、返済期間：35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、2025年11月の最頻金利（新機構団信付き）で、合計ポイントが以下の場合

ポイント	6ポイント			4ポイント	
	当初5年間	6～10年目	11年目以降	当初5年間	6年目以降
金利引下げ幅	年▲1.00%	年▲0.50%	－	年▲1.00%	－
適用金利	年0.90%	年1.40%	年1.90%	年0.90%	年1.90%
毎月の返済額	約11.2万円	約12.0万円	約12.7万円	約11.2万円	約12.8万円
総返済額	約5,173万円			約5,265万円	

※ 融資率とは、建設費・購入価格に対して【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。

→返済額シミュレーションはこちらから可能です。



【フラット35】の特徴

●共働きのふたりの収入を合算できます。

継続的な収入があれば、パート等の場合でも収入合算が可能な場合があります。

●産休・育休中の方もご利用いただけます。

申込時に産休、育児休暇または介護休暇を取得している場合でも、休業前に得ていた給与収入をもとに年収を算出します。

※復職していない場合であっても返済は開始されますので、ご注意ください。

●「親子リレー返済」が利用できます。

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。

●保証料および繰上返済手数料は不要です。

●ペアローンでも利用できます。

1つの物件に対し、ご夫婦、親子、パートナーなどがそれぞれ単独で借入申込みができる制度です。

《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できない場合があります。●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。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニュー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、子育てプラス等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準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。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

住宅金融支援機構 カスタマーセンター

【フラット35】



ハロー フラット35

0120-0860-35

通話
無料

www.flat35.com

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



【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、申込ご本人または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。

（注）【フラット35】には買取型と保証型がありますが、この資料では買取型について説明しています。

【令和7年11月】