

【参考】【フラット35】金利引下げメニュー

- ・質の高い住宅や長く住んでいくための配慮等をした住宅を取得する際に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げます。
- ・下記の表に基づいたポイントの合計により、金利引下げ幅及び期間が決まります。



	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ
1 家族 確認しましょう	NEW 【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯または子ども1人 P ■ 子ども2人 P P ■ 子ども3人 P P P ■ 子どもN人 P × N			
2 住宅 確認しましょう	【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		【フラット35】リノベ ■ 金利Aプラン P P P ■ 金利Bプラン P P	
3 住宅 確認しましょう	【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 ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インスペクション実施住宅 P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 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。	
4 エリア 確認しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 <small>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☑</small> ■ 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			

※【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。)

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

住宅事業者のみなさまへ

【フラット35】 メリット・ご活用方法



※【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】とは??

全国の民間金融機関と住宅金融支援機構が連携して提供する住宅ローンです。

【フラット35】4つのメリット

- ずっと固定金利の安心**
市中金利や物価が上昇しても、借入金利と返済額はずっと変わりません。
- 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援**
ZEHや長期優良住宅の取得などプランに合わせた金利引下げメニューをご用意しています。
- 保証人不要、繰上返済手数料不要**
ご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。
- ご返済中も安心サポート**
お客さまからの返済のお悩みに対して、ご事情に沿った返済方法メニューを提案します。

【ご案内】個別説明会の実施

皆さまのご要望のテーマに応じて、住宅ローン等に関する個別説明会を受け付けております。少人数でも対応可能ですので、下記のお問合せ先までお気軽にご連絡ください。

【個別説明会のテーマ例】

- 新規採用の社員向けの住宅ローン全般（金利タイプの違い等）
- 【フラット35】の特徴、金利引下げメニュー、制度改正事項
- 60歳からの住宅ローン【リ・バース60】
- 省エネリフォーム専用ローン【グリーンリフォームローン】 等々

お問合せはコチラ

住宅金融支援機構 中国支店 地域連携グループ (担当：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県)

☎ 082-568-8435 <営業時間> 平日 9:00~17:00 (祝日・年末年始を除きます)

(令和6年7月作成)

機構公式YouTube
チャンネル
各種動画をご紹介

チャンネル
登録は
こちら



省エネ技術基準に
関する解説動画

動画は
こちら



【フラット35】ご活用方法

【フラット35】では、お客さまのニーズに幅広く対応しております。

様々な職業・収入形態に対応

○幅広い職業形態の方にご利用いただけます。

- ・自営業、派遣社員及びパート社員の方など幅広い職業形態のお客さまにお申し込みいただけます。
- ・公的証明書や確定申告書などにに基づき、給与収入、雑収入（公的年金）、事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得、児童手当などのうち、安定性・継続性のある収入を審査対象収入に加えることができます。

詳細はこちらから
確認できます。



※審査対象収入に加算
できる収入

○転職された方もご利用いただけます。

- ・転職して間もない方も、転職後の収入の安定性・継続性を確認させていただくことで、転職後の収入を審査対象収入として、お申し込みいただけます。
- ※勤務先、雇用形態、給与所得⇄事業所得などの変更があった場合は、原則「転職」扱いとなります。
- ※申込日の前年より後に転職された給与収入のみの者以外の方（自営業者など）は、お申し込みいただけません。



※転職者における審査
対象収入の算出例

○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、収入の安定性・継続性を確認させていただくことで、休業前に得ていた収入を審査対象収入に加えることができます。



○「親子リレー返済」がご利用いただけます。

- ・親子2世代にわたるご返済方法（親子2名で連帯債務）を選択すると、「後継者の年齢をもとに借入期間を算出」し、「親子2名の年収を合算」することができます。
- ・申込みご本人（親）と後継者（子）の一方が融資対象住宅に入居できない場合もお申し込みいただけます。



様々な居住形態に対応

○親族居住用の住宅にもご利用いただけます。

- ・お申し込みいただく方の親や子供などが居住するための住宅を建設または購入する場合も、お申し込みいただけます。



○セカンドハウスにもご利用いただけます。

- ・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）する住宅を取得する際にもお申し込みいただけます。



ライフプランに合わせた借入期間商品

【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、総返済額を低く抑えることができます。

こんな場合にオススメ！

- ✓ 手持金があり借入額を抑えられる場合
- ✓ 返済期間を短くして総返済額を抑えたい場合
- ✓ 中古住宅等で物件価格が比較的安く、毎月の返済に余裕がある場合

※借入期間が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）より短くなる場合は、借入対象となりません。
※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。



【フラット50】

長期優良住宅を取得する場合に、借入期間を最長50年に設定することができます。また、親子リレー返済との併用も可能です。

【フラット35】との金利の差が年0.1%
(令和6年7月資金実行分の適用金利)

こんな場合にオススメ！

- ✓ 返済期間を長くすることで月々の返済額を抑えたい場合
- ✓ 借入可能額を増やしたい場合

※【フラット35】と借入金利、借入額、融資率等の借入条件が異なります。また、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。
※【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。



団体信用生命保険

- ・保障内容が充実した3つのプラン（新機構団信やデュエット、新3大疾病付機構団信）をご用意しています。また、公的制度和リンクしたわかりやすい支払対象としています。
- ・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、お申し込みいただけます。



その他

○収入を合算してお申し込みいただけます。

- ・申込ご本人の収入では総返済負担率の基準に満たない場合、配偶者（内縁関係、婚約関係にある方及び同性パートナーの方を含む）または直系親族の方の収入を合算することができます。



○日本国籍以外の方もご利用いただけます。

- ・日本国籍以外の方も、永住許可を受けている方または特別永住者の方はお申し込みいただけます。



○敷地が保留地などでもご利用いただけます。

- ・保留地や借地、市街化調整区域内の場合でも一定の条件を満たすことにより、お申し込みいただけます。



※借地の要件

※本資料の記載内容に適合する場合でも、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。



【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。