

☆ご注意☆

借入金利は申込時ではなく、
資金受取時の金利となります。

【フラット20】

注文住宅
版

【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年以下の借入期間を選択していただく場合をいいます。

2025年6月 最頻金利（融資率9割以下・新機構団信付き）

●【フラット20】は、借入期間が15年（ただし、申込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年）より短くなる場合は、借入の対象となりません。

	【フラット35】	【フラット20】
		長期優良住宅かつZEHの場合＊
最頻金利	年 1.89 %	当初5年 年 0.50 % 6年目以降 年1.50%

＊取得する住宅が長期優良住宅かつZEHの場合は、2024年2月13日以降の資金実行分から、当初5年間年1.0%金利の引下げが受けられます。
この欄の金利は、【フラット20】の最頻金利（融資率9割以下・新機構団信付き）から当初5年間年1.0%引下げを行った場合の金利です。

（参考）

住宅ローン減税

所得税等から住宅ローン残高の **0.7** % の控除（13年）

【フラット20】の
メリット

- 借入期間を15年以上20年以下に設定することで、【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。
※取扱金融機関によっては、借入期間にかかわらず借入金利が同じ場合がありますのでご注意ください。

【フラット20】が
よく使われている
ケース

- 50～60歳代で、自己資金を一定にお持ちの方が、将来にわたって返済額を確定させたい場合にご利用いただいております。
- 会社員、自営業者等の方が、自宅の建替えやお持ちの土地に自宅を建設される場合にご利用いただいております。

【試算例】1,900万円を借り入れた場合

【前提】借入額1,900万円、借入期間20年、元利均等返済、ボーナス返済なし、2025年6月【フラット20】の最頻金利（融資率9割以下・新機構団信付き）の場合



【フラット20】



所要額 3,200万円

お借入額 1,900万円

自己資金 1,300万円

借入期間		20年	20年 （長期優良住宅かつZEHの場合）
金利	当初5年間	1.50%	0.50%
	6年目以降		1.50%
月々返済額	当初5年間	約 9.2万円	約 8.4万円
	6年目以降		約 9.0万円

●【フラット35】の制度等についてのお問合せはこちら

住宅金融支援機構お客さまコールセンター



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

0120-0860-35

通話
無料

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

【フラット35】について 詳しくはこちら

www.flat35.com

※【フラット35】には買取型と保証型の2種類がありますが、本資料では特に断りのない限り、買取型について記載しています。
※本資料は、借換えを除く取扱いについて記載しています。



(参考) 住宅ローン減税の概要 (適用要件、既存住宅の取扱い等については、国税庁のホームページ等でご確認ください。)

		借入限度額 (令和7年入居)	控除率	控除期間
新築住宅	認定長期優良住宅・低炭素住宅	4,500万円 (子育て世帯・若者夫婦世帯は5,000万円)	0.7%	13年間
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円 (同4,500万円)		
	省エネ基準適合住宅	3,000万円 (同4,000万円)		
	その他住宅	0円*		
既存住宅	認定長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円	0.7%	10年間
	その他住宅	2,000万円		

(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。

* 令和5年末までに建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合、借入限度額2,000万円（控除期間10年）。住宅ローン減税の税務署への申請時、確認済証の写しを提出し、令和5年12月末までに建築確認を受けた住宅であることを証する必要があります。令和6年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

<【フラット20】の借入れにあたっての注意事項>

- 【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年以下の借入期間を選択していただく場合をいいます。●最頻金利とは取扱金融機関が提供する最も多い金利、最低金利とは取扱金融機関が提供する最も低い金利、最高金利とは取扱金融機関が提供する最も高い金利をいいます。●融資率とは建設費・購入価額に対して、【フラット20】の借入額の占める割合をいいます。●【フラット20】の借入金利は、申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、金利は毎月見直しを行います。
- 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。●掲載している借入金利は、新機構団信付きの【フラット20】の借入金利です。加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利は異なります（新機構団信（デュエット（ペア連生団信））の場合は+0.18%、3大疾病・介護保障も保障範囲とした新3大疾病付機構団信の場合は+0.24%、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は▲0.2%）。
- 【フラット20】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。●最長20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。●借入期間が15年（ただし、申込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年）より短くなる場合は、借入れの対象となりません。●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。●住宅金融支援機構の定められた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20】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等の金利引下メニューは、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】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。

(令和7年6月作成版)