



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

お申込み数
約3倍※に増加！

※2024年度(1月末まで)の借換融資申込件数358件と、
2025年度(1月末まで)の同件数1,207件による比較

全期間固定金利の住宅ローン 【フラット35】

あなたも借換えを、 検討してみませんか？

住宅ローンで
こんな
お悩みありませんか？

政策金利が上がるんだって。
もしかして
住宅ローン金利も？

10年間の固定金利が
終わって、変動金利に
切り替わるけど、返済額は
どうなるだろう？

また変動金利の
変更通知が届いた。
さらに返済額が
増えたら嫌だな。

将来のために貯蓄したいし、
返済額は
固定させたいな。



【フラット35】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。

www.flat35.com/loan/karikae

フラット35借換

検索



お電話でのお問合せ
(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(通話料がかかります。)

【フラット35】への借換えには、メリットいっぱい！

メリット 1

返済額がずっと変わらない！

世の中の金利が変わっても、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。



メリット 2

こどもの人数に応じて金利を引下げ！

令和8年 3月以降
資金実行分から

借換えでも【フラット35】子育てプラスが利用可能に

【フラット35】子育てプラスは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して、こどもの人数等に応じて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

若年夫婦または子ども1人



当初5年間 年▲0.25%

子ども2人



当初5年間 年▲0.50%

子ども3人



当初5年間 年▲0.75%

詳しくは
こちら



- *1 借換融資での【フラット35】子育てプラスの利用を希望される場合(既に借入申込みをされている方を含みます。))は、取扱金融機関までご相談ください。
- *2 その他の金利引下げメニューは利用できません。
- *3 【フラット35】から【フラット35】への借換えで、借換前に既に【フラット35】子育てプラスを利用していたときは、借換後は【フラット35】子育てプラスを利用できないケースがあります。詳しくは、取扱金融機関までご相談ください。

メリット 3

借入期間の見直しができる！

「借入期間を長くして月々の返済額を抑えたい」など、お客さまのニーズに合わせて借入期間を見直すことができます。

令和8年 3月以降
資金実行分から

借入期間算出の基準となる年数を35年から40年へ延長 ～借入期間の上限の算出方法～

次の①から③までのいずれか短い年数(1年単位)が上限(下限は1年以上)

- ①「80歳」ー「借換申込時の年齢(1年未満切上げ)」
- ②「40年※」ー「住宅取得時に借りた住宅ローンの経過年数(1年未満切上げ)」
- ③「35年※」

※ 長期優良住宅、予備認定マンションまたは管理計画認定マンションについての借換の場合は、現行どおり50年で、③の適用はありません。この場合で返済期間36年以上を希望されるときは、【フラット50】での借換えとなり、【フラット50】の借入金利が適用されます。

* 令和8年3月2日以降に資金実行される方から変更後の借入期間の基準が適用されます。変更後の基準で借入申込みを希望される方、既に変更前の基準で借入申込みをされた方で変更後の基準の適用を希望される方は、令和8年3月2日以降に、取扱金融機関までご相談ください。

シミュレーション
はこちら



●【フラット35】及び【フラット50】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(令和8年4月資金実行分から1億2,000万円(予定))以下(1万円単位)で、借換対象となる住宅ローンの残高または住宅金融支援機構による担保評価額の200%のいずれか低い額となります。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。●【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35】と比べて返済総額が増加します。【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。●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。借入金利は毎月見直されます。●最長35年(【フラット50】の場合は最長50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。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。●借換対象となる住宅ローンについて団体信用生命保険に加入している場合、その保障は住宅ローンの借換えにより終了します。【フラット35】借換融資の団体信用生命保険への加入は、あらかじめ加入申込みが必要です。また、審査の結果、ご加入いただけない場合があります。●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】及び【フラット50】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。●借換のための【フラット35】及び【フラット50】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】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。(令和8年3月2日資金実行分から借換融資でも【フラット35】子育てプラスが利用可(予定))●【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。●【フラット35】子育てプラス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】は第三者に質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住まいになっていることを定期的に確認しています。