

# 【フラット35】借換融資

## 12のポイント（買取型）

【フラット35】で借換えをご検討のお客さまに、特にご注意いただきたい12のポイントを解説します。

ポイント  
①

### 1 申込要件

- 原則として、借換対象となる住宅ローン債務者と借換融資の申込人が同一であること。ただし、借換えに伴い債務者を追加することができます（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。）  
\*債務者を追加する場合や借換えに伴う住宅などの持分変更をする場合の住宅ローン控除の扱いなど税金に関しては、最寄りの税務署または税理士にご確認ください。
- 申込時の年齢が満70歳未満の方（親子リレー返済[10ページ参照]をご利用の場合は、満70歳以上の方もお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。[10ページ参照]）

ポイント  
②

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】借換融資のほか、【フラット35】借換融資以外の住宅ローン、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）である場合は、借入金には含めません。）。

ポイント  
③

- 借換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。
- 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日（金銭消費貸借契約締結日）\*から借換融資の申込日まで1年以上経過し、かつ、借換融資の申込日前日までの1年間、正常に返済している方  
\*相続などで債務者が変更（債務者の追加を除きます。）となった場合は、当該変更の日（債務者の変更登記の原因日など）となります。

注意事項 年収は、原則として、申込年度の前年（2020年度においては2019年1月～12月）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）

ポイント  
④

### 2 資金用途

- 次の①または②のいずれかの住宅ローンの借換え
- ①申込みご本人が所有し、かつ、ご本人がお住まいになる住宅の建設または購入するための住宅ローン  
\*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）として、申込みご本人が所有し、かつ、申込みご本人が利用いただく場合も借換融資の対象となります。ただし、借換の結果、資金用途がセカンドハウスである【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。）の借入れが二重となる場合は利用できません。
- ②申込みご本人が所有し、かつ、ご親族がお住まいになる住宅の建設または購入するための住宅ローン  
注意事項 次のローンの借換えには利用できません。●多目的ローンや投資用ローンなどの住宅ローン以外のローン●住宅リフォームのみ対象のローン

### 3 借換対象となる住宅ローンおよび住宅

- 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入額が、次の①および②の要件を満たすこと。  
①8,000万円以下  
②住宅の建設費\*<sup>1</sup>\*<sup>2</sup>または購入価額\*<sup>2</sup>の100%以内  
\*<sup>1</sup> 土地取得費に対する借入れを希望した場合はその費用を含みます。  
\*<sup>2</sup> 原則として、住宅取得時に生じた諸費用は含みません。（22ページ参照）
- 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\*<sup>3</sup>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* <sup>4</sup>	70㎡以上
共同建て（マンションなど）の場合	30㎡以上

\*<sup>3</sup> 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。  
\*<sup>4</sup> 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戸以上の住宅を上重ねる建て方

- 敷地面積の要件はありません。

ポイント  
⑤

ポイント  
⑥

ポイント  
⑦

### 4 借入額

- 100万円以上8,000万円以下（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%」のいずれか低い額まで  
\* 次の諸費用を含めることができます。  
①金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代（印紙税）  
②【フラット35】借換融資を利用する際の融資手数料  
③抵当権の設定および抹消のための費用（登録免許税）  
④抵当権の設定および抹消のための司法書士報酬  
⑤適合証明検査費用（物件検査手数料）  
⑥借換前の住宅ローンを全額繰上返済（完済）する場合に発生する繰上返済手数料および経過利息  
⑦火災保険料（積立型火災保険商品に係るものを除きます。）、地震保険料（借換えの際に新規で保険契約する場合に限ります。）

#### <ポイント①>

- 複数の名義で返済中の住宅ローンを1つの【フラット35】に借換え可能です（下表参照）。

事例	現在の住宅ローン	【フラット35】借換融資	
ケース1	【借入A】 夫の単独名義の借入れ (妻は連帯保証人)	夫のみで借換えの場合は対象となります。また、借換えに伴い、妻など債務者を1名追加することができます*。	
	【借入B】 夫の単独名義の借入れ (妻は連帯保証人)		
ケース2	【借入A】 夫の単独名義の借入れ (妻は連帯保証人)		夫と妻の連帯名義による借換えの場合に限り対象となります。
	【借入B】 妻の単独名義の借入れ (夫は連帯保証人)		
ケース3	【借入A】 夫と妻の連帯名義の借入れ		
	【借入B】 夫と妻の連帯名義の借入れ		
ケース4	【借入A】 夫と妻の連帯名義の借入れ		
	【借入B】 夫の単独名義の借入れ		

\* 債務者を追加して収入合算や親子リレー返済を行う場合は、それぞれ要件がありますのでご注意ください。

#### <ポイント②>

- 総返済負担率の算定において、「賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金の返済額」は年間合計返済額の対象に含まず。  
\* 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）である場合は、年間合計返済額の対象には含めません。ローンの対象のアパートが1棟の共同住宅であることの確認は、対象建物の登記事項証明書等をご提出いただき、お申込みの金融機関において確認させていただきます。

#### <ポイント③>

- 「借入日（金銭消費貸借契約締結日）」について、当初の住宅ローンの金銭消費貸借契約証書を紛失された等の事情により金銭消費貸借契約締結日を確認できない場合は、登記事項証明書の抵当権設定登記の原因日を「借入日（金銭消費貸借契約締結日）」とみなします。
- 「申込日前日までの1年間、正常に返済している」ことは、償還予定表及び住宅ローンの引落し実績のわかる預金通帳、金融機関が発行する償還履歴情報等で確認します。
- 住宅取得時に借り入れた住宅ローンをすでに借り換えている場合の「1年以上経過」の要件については、住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日（金銭消費貸借契約締結日）から借換融資の申込日まで1年以上経過しているか否かで判断します。

#### <ポイント④>

- セカンドハウス\*<sup>1</sup>を取得するための【フラット35】\*<sup>2</sup>を二重に借り入れることはできません。また、資金用途がセカンドハウスの取得の場合は、機構への届出の有無にかかわらず、【フラット35】\*<sup>2</sup>の返済中にセカンドハウスを第三者に賃貸することはできませんのでご注意ください。  
\*<sup>1</sup> 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  
\*<sup>2</sup> 機構または旧住宅金融公庫の直接融資を含みます。

#### <ポイント⑤>

- 住宅取得時に借り入れた住宅ローンとは別に諸費用ローンを借り入れている場合、当該諸費用ローンは対象になりません。
- 住宅取得時に諸費用分を含めて1本の住宅ローンで借入れを行っている場合で、次のいずれかに該当するときは、対象になります。  
①住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入額が建設費\*または購入価額の100%以内であるとき。  
②住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入額が建設費\*または購入価額の100%を超える場合でも、借換対象となる住宅ローンの借入申込時点の残高が建設費\*または購入価額以内となっているとき。  
\* 土地取得費に対する借入れを希望した場合はその費用を含みます。

- 中古住宅購入とリフォーム工事の資金をあわせて借り入れた住宅ローンも借換融資の対象となります。

#### <ポイント⑥>

- 借換対象となる住宅の技術基準の概要は次表のとおりです。  
建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合、検査機関・適合証明技術者への適合証明申請が必要です。  
詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

	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む。)	マンション (地上3階以上の共同建て住宅をいう。)	
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* <sup>1</sup>	70㎡以上（共同建ては30㎡以上* <sup>2</sup> ）	30㎡以上* <sup>2</sup>	
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* <sup>3</sup> は一戸建てまたは連続建てのみ		
住宅の耐震性	建築確認日が昭和56年6月1日以後* <sup>4</sup> であること。 (建築確認日が昭和56年5月31日以前* <sup>5</sup> の場合は、耐震評価基準などに適合すること。)		

- \*<sup>1</sup> 住宅の規模とは、住宅部分の床面積をいい、車庫、共用部分（マンションの場合）等の面積を除きます。
- \*<sup>2</sup> 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。
- \*<sup>3</sup> 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。
- \*<sup>4</sup> 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。
- \*<sup>5</sup> 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。

#### <ポイント⑦>

- 「借換対象となる住宅ローンの残高」は、借換融資の申込時点での残元金です。金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代や【フラット35】借換融資を利用する際の融資手数料などの諸費用を含めることができます。

## 5 借入期間

ポイント  
⑧

●原則として、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。

ただし、②の年数が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)未満となる場合は、その年数(1年単位)が上限となります(この場合の下限は1年となります)。

### ①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢」※1※2(1年未満切上げ)

- ※1 年取の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(10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。

### ②「35年」-「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間」※3(1年未満切上げ)※4

- ※3 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日(金銭消費貸借契約締結日)から借換融資の申込日までの経過期間をいいます。
- ※4 お申込みの取扱金融機関によっては、借入期間が「35年」-「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間(1年未満切上げ)」によらない場合(住宅取得時に借り入れた住宅ローンの残借入期間など)がありますので、お申込みの取扱金融機関にご確認ください。

注意事項 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。

## 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】借換融資の債務の返済が不要となります(15~18ページ参照)。

●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】借換融資をご利用いただけます。

ポイント  
⑩

## 6 借入金利

ポイント  
⑨

●全期間固定金利です。

●借入期間(20年以下・21年以上)、加入する団体信用生命保険の種類など※1に応じて、借入金利※2※3※4が異なります。※5

- ※1 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】借換融資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([https://www.flat35.com/faq/faq\\_211-12.html](https://www.flat35.com/faq/faq_211-12.html))をご覧ください。
- ※2 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](http://www.flat35.com))でご案内しています。なお、【フラット35】借換融資では、【フラット35】の融資率9割以下の借入金利が適用されます。
- ※3 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。
- ※4 借入金利は毎月見直しします。
- ※5 取扱金融機関により、借入期間にかかわらず借入金利が同一の場合があります。

## 8 担保

ポイント  
⑩

●借換対象となる住宅ローンの抵当権が設定されていた住宅および敷地に、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。【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。)の住宅ローンを返済中の場合でも、あらかじめ、借換後の【フラット35】借換融資のために抵当権を設定していただきますのでご注意ください。

\*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。

## 17 その他

ポイント  
⑫

●【フラット35】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】子育て支援型および【フラット35】地域活性化型は、借換融資には利用できません。

<ポイント⑧>

●お客さまの年齢によっては、借入期間が現在の住宅ローンの残返済期間よりも短くなるケースがあります(【借入期間の算出例1】参照)ので、ご注意ください。

【借入期間の算出例1】

- ・申込時の年齢 = **60歳5か月**
  - ・当初の住宅ローン(返済期間35年)の経過期間 = 11年2か月(残返済期間23年10か月)
- 以上の条件から、次の①または②のいずれか短い年数となり、
- ①「80歳」-「61歳(1年未満切上げ)」 = **19年**
  - ②「35年」-「12年(1年未満切上げ)」 = **23年**
- 借入期間は①の「19年」となり、現在の住宅ローンの残返済期間(23年10か月)より短くなります

【借入期間の算出例2】

- ・申込時の年齢 = **53歳5か月**
  - ・当初の住宅ローン(返済期間35年)の経過期間 = 24年10か月
- 以上の条件から、次の①または②のいずれか短い年数となり、
- ①「80歳」-「54歳(1年未満切上げ)」 = **26年**
  - ②「35年」-「25年(1年未満切上げ)」 = **10年**
- 借入期間は②の「10年(1年~10年の間で設定可能)」となります。

※「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間(1年未満切上げ)」については、住宅取得時に借り入れた住宅ローンですでに借り換えている場合でも、住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日(金銭消費貸借契約締結日)から起算します。

<ポイント⑨>

- 借入期間(20年以下・21年以上)、加入する団体信用生命保険の種類等に応じて、適用される借入金利が異なりますので、借入期間の設定に当たってはご注意ください。
- 【フラット35】借換融資では、【フラット35】の融資率9割以下の借入金利が適用されます。
- 【フラット35】の取扱金融機関によっては、借換融資を取り扱っていない場合がありますので、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))で事前にご確認ください。

<ポイント⑩>

- 複数の住宅ローンのうち、一部のみ【フラット35】で借り換える場合も、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権が設定できる場合は、対象となります。他の抵当権がある場合については順位変更が必要になりますのでご注意ください。

<ポイント⑪>

- 【フラット35】や住宅金融支援機構の融資をご返済中の方で、団体信用生命保険に加入されている場合でも、借換えに当たっては新たに団体信用生命保険に加入(団信加入に必要な費用は月々の【フラット35】のお支払いに含まれます。)する申込手続が必要となります(あらかじめ保険会社の審査及び加入承諾が必要となります)。
- また、現在加入されている団体信用生命保険については、借換融資の資金の受取りまで継続していただくことをお勧めします。借換融資の資金受取り前に脱退(任意脱退または未納脱退)されると、借換融資の資金の受取りまでの間に万一のことがあった場合、現在ご返済中の債務に保険金は充当されず、返済を継続する必要がありますのでご注意ください。

<ポイント⑫>

- 借換融資は【フラット35】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】子育て支援型および【フラット35】地域活性化型による金利引下げの対象となりません。

《借入れ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](http://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。●融資率は、建設費または購入価額に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。●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。●借入金利は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直しされます。●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。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。●【フラット35】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】子育て支援型および【フラット35】地域活性化型は、借換融資には利用できません。●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](http://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。

お客さまコールセンター

お役立ち情報を掲載



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

[www.flat35.com](http://www.flat35.com)

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

利用できない場合(国際電話など)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。)



【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。

※【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。

お申込みにあたっては、「【フラット35】借換融資パンフレット」をよくお読みください。  
また、お申込みにあたって必要な提出書類、手続などについては取扱金融機関にご相談ください。