

# 借換えを検討してみませんか？

= 残りの返済期間が20年をきった方、【フラット20】への借換えを検討してみませんか？  
【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。

<参考> 【フラット35】ご返済中の方の金利水準

資金実行年度	現在の返済金利 (融資率9割以下、借入期間21年以上の最頻金利)
2009年度	年2.80～3.32%
2010年度	年2.31～2.84%
2011年度	年2.13～2.63%

【フラット20】の2025年12月の最頻金利は  
**年1.58%**

## 【フラット20】活用例のご紹介

### 借換えの試算例（16年目に借換えの場合）

<試算条件>

- 当初借入金額 3,000万円 ●15年間返済済み ●現時点残高 1,962万円
- 残借入期間（借換後の借入期間） 20年
- 借換前の借入金利 年2.65%（当初10年間年▲1.0%、団信特約料別払）
- 借換後の借入金利 年1.58%（機構新団信付き）
- 元利均等返済 ●ボーナス払いなし ●借換手数料は、融資額×2.2%で算出

#### 注意事項

- ・借換前および借換後の金利は試算上の仮定であり、住宅金融支援機構がお約束する金利ではありません。
- ・【フラット20】へ借り換える場合の借入金利は、取扱金融機関によって異なります。
- ・【フラット20】への借換えの際には、諸費用として融資手数料、印紙税、現在ご返済中の住宅ローンの抵当権抹消費用（登録免許税、司法書士報酬など）、【フラット20】への借換えの際には抵当権設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）、未払利息などが必要となり、それぞれお客さまの負担となります。
- ・【フラット20】の借換えの融資対象となる諸費用については、【フラット35】借換融資のご案内（パンフレット）をご覧ください。
- ・左表はモデルケースによる一例であり、借入時の条件や繰上返済の状況により、借換しても毎月の返済や総返済額が減少しない場合があります。
- ・【フラット20】への借換えに伴い、現在ご返済中の住宅ローンを完済していただくことになります。完済の手續に一定の時間を要する場合がありますので、現在ご返済中の取扱金融機関にご確認ください。
- ・借換時に持病等で団体信用生命保険に加入できなくなる場合がありますのでご注意ください。

	借り換えしない場合	【フラット20】に借り換えた場合
毎月の返済額	105,443円	95,399円 (▲10,044円)
借入金利（年率）	2.65%	1.58%
①借入当初からの総返済額	4,293万円	4,052万円
②団体信用生命保険特約料 (35年間分)	208万円	133万円 (借換前15年間払込済み、 借換後は金利に組み込み)
③借換手数料等	—	70万円
①～③計	4,501万円	4,255万円 (▲246万円)

## 【フラット20】借換手続について

借換融資の申込み  
団信加入の申込み

※申込みから  
1～2週間程度

審査結果の  
お知らせ

△技術基準適合の  
確認書類の提出

借入れの契約  
資金の受取り  
登記／抵当権設定  
火災保険への加入

返済開始

●具体的な借換えのご相談はこちら

<【フラット35】取扱金融機関>

●【フラット35】の制度等についてのお問い合わせはこちら

住宅金融支援機構カスタマーセンター

ハロー

フラット35

0120-0860-35

通話  
無料

土日とも営業しています（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（通話料金が掛かります。）

【フラット35】について  
詳しくはこちら  
[www.flat35.com](http://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。



## 【フラット20】借換申込みに必要な書類について

詳しくは、お申込みされる  
金融機関にご確認ください。

	<b>主な提出書類</b> ※このほかにも、ご提出いただく場合があります。	
申込書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期固定金利型住宅ローン（機構買取型）借入申込書★</li> <li>・個人情報の取扱いに関する同意書★</li> </ul>	原本 原本
本人確認書類	次のいずれかの書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>・運転免許証、健康保険証、パスポート、マイナンバーカード等</li> </ul>	原本提示＋写し
収入関係書類	それぞれ次のいずれかの書類 （給与収入のみ）・源泉徴収票 ・住民税特別徴収税額の通知書または 住民税課税証明書 （給与収入のみ以外）・納税証明書その１、その２、その３の２ ・確定申告書および及び附属明細  次の書類 <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の住宅取得以外の借入内容に関する申出書★</li> </ul>	写し 原本  原本 写し  原本
団信関係書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新機構団体信用生命保険制度申込書兼告知書★ （加入される場合）</li> </ul>	原本
借換書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・返済予定表（直近１年分）</li> <li>・返済口座通帳の表紙および明細（直近１年分）</li> </ul>	同じ金融機関内借換えの場合不要
物件関係書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地の登記事項証明書（発行から３か月以内のもの）</li> <li>・建物の登記事項証明書（〃）</li> <li>・売買契約書または工事請負契約書</li> <li>・平面図</li> <li>・借換対象住宅に関する確認書★</li> </ul>	原本 原本 写し 写し 原本

### ★借換申込みにあたり、作成が必要な書類

＜【フラット20】借換融資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。●【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。●【フラット20】への借換えは、【フラット20】の融資率9割以下の借入金利が適用されます。●加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利が異なります。借入金利は取組金融機関により異なります。●掲載している借入金利は、新機構団付付きの【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（デュエト（ヘア連生団信））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】借換融資は、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、取組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。●取組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、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て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。融資手数料は取組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、お客さまの年齢や借換対象となる住宅ローンの経過期間により借入期間が短くなる場合があります。●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る場合があります。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20】借換融資の団体信用生命保険への加入は、あらためて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20】借換融資はご利用いただけます。●取組金融機関の借入金利、融資手数料、返済額などの詳細は、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組金融機関で入手できます。●【フラット35】S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】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12月作成版)