

FP Topics

=フラット35の概要=

2025年1月号

= One's impressions =

年も改まり、2025年（令和7年）がスタートしました。物価が高騰し庶民の生活はままなりません。政府が高らかに謳っている賃上げも、体力のない中小企業には難しいところではないでしょうか。

最近のご相談では、住宅のご相談を多くいただきます。終の棲家に繋がるご相談が多いようです。まだまだ、住宅価格の高騰は継続しており、市場金利の引き上げも相まって、難しい判断となることが度々です。

そこで、今月は“フラット35の最近の概要”を特集してみたいと思います。基本的な融資条件や最新の金利引き下げ制度などをご紹介します。

=フラット35の融資条件=

フラット35は、独立行政法人である『住宅金融支援機構』が民間金融機関と提携する住宅ローンです。投資用物件の取得資金等には利用できません。大きな特徴としては、団体信用生命保険への加入が必須でないことが挙げられます。

■申込要件

- ・申込時年齢が満70歳未満（親子リレー返済を除く）
- ・日本国籍を保有、外国籍の場合は永住権等を保有。
- ・すべての借入（自動車ローン、カードローン等含）が年収に対する総返済負担率が年収400万円未満の場合は30%以下、400万円以上の場合は35%以下。

■資金の用途

- ・申込人または一定の親族が居住する新築及び中古住宅の建設、購入資金。セカンドハウスも可能。
- ・借換え融資にも利用可能。



■借入の対象となる住宅

- ・支援機構が定めた技術基準に適合すること。
- ・住宅の床面積（一戸建て70㎡以上）（マンション等30㎡以上）店舗付き住宅の場合等は、住宅部分の床面積が全体の1/2以上であること。
- ・新築住宅は2023年4月以降の設計検査申請分より省エネ基準への適合が必要。

■借入可能額

- ・100万円以上8,000万円以下。建設費と土地取得費の合計または購入価格以内。併用住宅の非住宅部分に係る建設費または購入価格は借入の対象外となる。

■借入期間

- ・原則15年～35年。ただし80歳から申込時の年齢を差し引いた年数まで。

■借入金利

- ・一定期間又は全期間固定金利で、借入時の金利を適用する。
- ・取り扱い金融機関ごとに異なる。
- ・借入期間、融資率、団体信用生命保険の種類等に応

■返済方法

- ・元利均等返済または元金均等返済を選択可能。
- ・ボーナス返済を併用可能（借入総額の40%以内）

■団体信用生命保険

- ・健康上などの理由で団体信用生命保険に加入できない場合でも特約等の追加なくフラット35を利用可能。
- ・2017年10月申込分より『新機構団信』に移行。団体信用生命保険の特約料を借入金利に含むことになった。（以前の契約では特約料は別払い）



フラット35では、一部繰り上げ返済の返済日は毎月の返済日となります。返済額は、取扱金融機関の窓口を利用する場合は100万円以上。

インターネットサービス『住・My・Note』を利用する場合は10万円以上となっています。

繰り上げ返済の手数料は無料となっています。

＝フラット35の金利引き下げ制度＝

国の政策と連動し、様々な金利引き下げ制度が設けられています。近年新たに創設された『フラット35子育てプラス』の適用開始により、最大で年1%の金利を引き下げる新制度が開始されています。

◆フラット35 子育てプラス

子育て世帯（子供の年齢が借入申込年度の4月1日に18歳未満である世帯。同居の孫も対象）又は若年世帯（借入申込時に夫婦であり、いずれかが借入申込年度の4月1日に40歳未満である世帯）に対し、子供の人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる制度。なお、若年夫婦世帯は、法律婚、同性パートナー及び事実婚の関係を含まれますが、婚約状態は対象外とされています。

◆フラット35S

長期優良住宅など、耐久性・耐震性・バリアフリー性あるいは省エネルギー性に優れた住宅を取得する場合、借入金利を一定期間引き下げる制度。

◆フラット35 リノベ

中古住宅の購入時に住宅性能に関わる一定の要件を満たすリフォームを実施すること。および中古住宅の維持保全に係る措置を施すことを要件に、借入金利を一定期間引き下げる制度。

◆フラット35 維持保全型

維持保全、維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度。上記フラット35リノベとは併用できません。

◆フラット35 地域連携型・地方移住支援型

フラット35地域連携型は、支援機構と連携する地方公共団体が子育て世帯や地方移住者の住宅取得、空き家取得などの場合、金利を一定期間引き下げる支援事業。地方移住支援型は地方公共団体による移住支援金とのセットで金利を一定期間引き下げる制度となっています。

先月号まで、沢歩きに使用する道具類を紹介してきました。今月号からは沢歩きでの衣食住をご紹介します。みたいと思います。

私の山歩きは単独行に始まり、その後岩登り（ロッククライミング）が主なフィールドになりました。出会った山の師匠が岩登りを得意とされていたからです。その影響もあり、沢歩きのスタイルも登攀系となっていました。登攀可能な大きな滝を目指すスタイルです。山旅を楽しむという歩き方ではなく、より困難を求めるような沢歩きでした。

その後、横浜から大阪に帰阪し、山を純粋に楽しむスタイルに変化してきました。山をゆっくり堪能するという意味では、沢歩きは最適だと思います。ですが、沢歩きはすべてが自己責任なのです。衣食住のライフラインをすべて背負って歩かなければなりません。入渓して山を下りるまでのすべてです。

衣食住の衣は着るものです。沢の中を歩くのですから、もちろん身体は濡れます。ずぶ濡れです。夏場や暖かい季節では、行動中はあまり気になりませんが、幕営地では流石に着替える必要があります。着替えはぜったに濡れないような工夫が必要なのです。11月頃までは入渓していましたので、防寒対策も必要です。谷の幕営地はかなり冷え込むのです。

幕営地では、焚き火を起こします。盛大な火を起こすことができれば、濡れた衣服の乾きも早いですが、晩秋の季節などでは、なかなか乾きません。写真のような場所を通過する際は、必ずびしょびしょになります。見た目は浅そうに見えますが、実際は背が届かない（足がつかない）ような深い場合が往々にしてあります。

