



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構 近畿支店

京都市で中古住宅購入をご検討中の 子育て世帯の方へ

京都安心すまい応援金をご利用する方を【フラット35】が応援します！

京都市の「京都安心すまい応援金」の交付を受ける場合、
【フラット35】地域連携型、【フラット35】子育てプラス、【フラット35】中古プラス
を利用できます。3つすべて利用した場合、当初5年間年1.0%金利が引き下がります。



京都市
CITY OF KYOTO

京都安心すまい応援金
最大200万円の応援金交付



住宅金融支援機構

【フラット35】【フラット35】【フラット35】

地域連携型 子育てプラス 中古プラス

当初5年間 最大年1.0%金利引下げ！

詳細は中面をご覧ください！

「京都安心すまい応援金」について

基本要件

- 未就学の子ども（妊娠中を含む）がいる世帯
- 築5年以上かつ購入価格500万円（税抜）以上の中古住宅を世帯の生活の本拠として購入
- 中古住宅購入後に市内事業者が施工するリフォーム工事を実施

加算要件

- 子どもが2人以上いる世帯
- 子どもが3人以上いる世帯【令和8年度から追加】
- 市外からの転入
- 京町家等もしくは管理計画認定マンションを購入

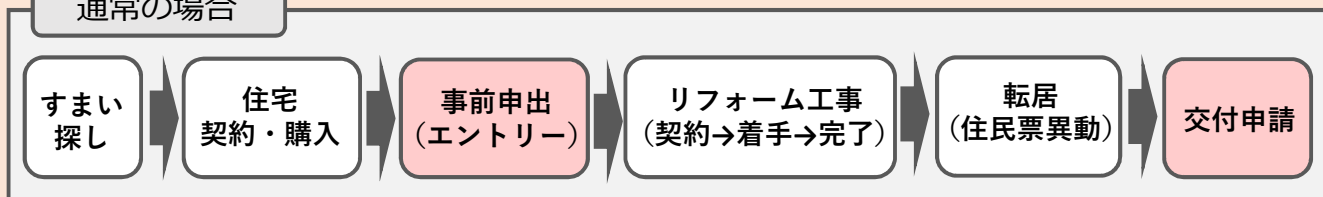
基本要件をすべて満たせば
100万円交付



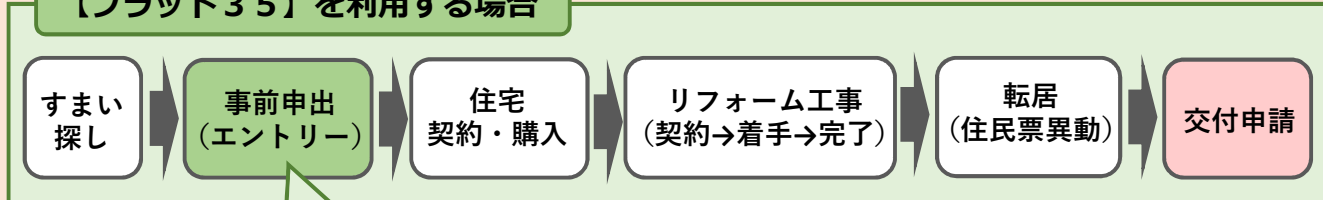
加算要件1項目あたり
50万円を加算
(最大2項目、100万円まで)

手続きの流れ

通常の場合



【フラット35】を利用する場合



【フラット35】を利用する場合は**売買契約前に事前申出（エントリー）が必要です！**

事前申出と同時に、京安心すまいセンターに【フラット35】地域連携型利用対象証明書の発行を申請してください。（利用対象証明書は借入れの契約時まで金融機関に提出していただけます。）

※エントリー前にリフォーム工事契約又は転居された場合は交付対象となりません。
売買契約後に、契約書の写しの提出が必要です。
応援金の交付については、交付申請を受理した後、京都市の審査を経てからとなります。
詳しくは、京安心すまいセンターのホームページでご確認ください。
<https://miyakoanshinsumai.com/kosodatesumai/>



購入検討物件について金利引下げポイント数を確認しましょう！



1 応援金の交付を受ければ【フラット35】地域連携型を利用できます！

【フラット35】
地域連携型
(子育て支援)

PP 2ポイント
当初5年間 年▲0.5%



さらに京都市から
+最大200万円の応援金交付！



2 応援金は「未就学の子ども（妊娠中を含む）がいる世帯」が対象のため応援金の交付を受ければ【フラット35】子育てプラスも利用できます！

【フラット35】
子育てプラス

P 1ポイント
当初5年間 年▲0.25%

<適用例> こども1人

こども

借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居しているこどもの場合は、お客さまが親権を有している必要があります。）をいいます。



(参考) こどもの人数 (N人) に応じて金利引下げ
年▲0.25%×N人



3 応援金は中古住宅の購入が対象ですので応援金の交付を受ければ【フラット35】中古プラスも利用できます！

【フラット35】
中古プラス

P 1ポイント
当初5年間 年▲0.25%

【フラット35】中古プラスについては裏面をご覧ください！



※一定の基準を満たした中古住宅に限ります。



+a リフォーム工事の内容が一定の要件を満たせば【フラット35】リノベも利用できます！

【フラット35】
リノベ

PP 2ポイント
当初5年間 年▲0.5%

(金利Bプラン)

<適用例> 壁紙の張り替え

【フラット35】リノベについては裏面をご覧ください！



【フラット35】サイト住宅ローンシミュレーションで試算してみましょう！

試算例（借入期間による比較）

【試算条件】

借入金額2,737万円※1、買取型、融資率※2 9割以下、元利均等返済、ボーナス返済なし、令和8年6月の最頻金利※3（新機構団信付き）の場合

なお、上記試算条件で、金利引下げありの場合の金利は、令和8年6月の最頻金利※3（新機構団信付き）から当初5年間は年1.00%を、6～10年目は年0.50%を引き下げた金利です。

※1 令和7年度に京都市内の中古住宅で【フラット35】申込分の平均融資額

※2 融資率とは、建設費・購入費に対して【フラット35】、【フラット20】の借入額の占める割合をいいます。融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下の場合と比較して、借入額全体の金利を一定程度高く設定する場合があります。

※3 最頻金利とは、取扱金融機関が提供する最も多い金利をいいます。

【フラット35】


- ・借入期間は最長35年
- ・毎月の返済額を確定させたい方

【フラット20】

- ・返済期間を短くしたい方
- ・より低い借入金利で借入れをしたい方

【フラット20】とは、【フラット35】のうち、15年以上20年以下の借入期間を選択する場合をいいます。借入期間が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）より短くなる場合は、借入対象となりません。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。

計 6 ポイントの場合の金利引下げ

	【フラット35】 (金利引下げなし)	将来 	【フラット35】 (金利引下げあり)	【フラット20】 (金利引下げあり)
借入期間	35年		35年	20年
試算金利	3.21%	当初5年間	年2.21%	年1.89%
		6～10年目	年2.71%	年2.39%
		11年目以降	年3.21%	年2.89%
毎月返済額	約 10.9万円	当初5年間	約 9.4万円	約 13.7万円
		6～10年目	約 10万円	約 14.2万円
		11年目以降	約 10.6万円	約 14.5万円
【フラット35】 (金利引下げなし) との差額	—	当初5年間	▲ 約 1.5万円	+ 約 2.8万円
		6～10年目	▲ 約 0.9万円	+ 約 3.3万円
		11年目以降	▲ 約 0.3万円	+ 約 3.6万円
総返済額	約 4,560万円		約 4,323万円	約 3,420万円
【フラット35】 (金利引下げなし) との差額	—		▲ 約 237万円	▲ 約 1,140万円

さらに京都市から+最大200万円の応援金交付！

【フラット35】サイト住宅ローンシミュレーションはこちらから！



●【フラット35】中古プラス とは

当初5年間
年▲0.25%

良質な中古住宅を取得する際に、金利を引き下げます。現行の【フラット35】の物件検査に加え、右記の検査箇所について目視で確認できる範囲において、劣化等がないことを確認します。

※マンションの場合、専用部分の給排水・給湯設備が対象となります。
※【フラット35】の金利引下げについて、【フラット35】中古プラスと【フラット35】維持保全型（インスペクション実施住宅に限ります。）の併用はできません。

検査箇所		技術基準	
		一戸建て等	マンション
住戸内	床	—	著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと	
	階段	構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
バルコニー		手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
雨樋		破損がないこと	
屋外に面する開口部		建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
給排水・給湯設備		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がないこと	

●【フラット35】リノベ とは

中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、金利を引き下げます。

(金利Aプラン)
当初5年間
年▲1.0%

(金利Bプラン)
当初5年間
年▲0.5%

【フラット35】リノベ (金利Aプラン)

リフォーム工事後の住宅の要件 (以下のいずれか)

省エネ

- ・断熱4&一次エネ6
- ・断熱5&一次エネ4

耐震

- ・耐震2以上
- ・免震

バリアフリー

- ・高齢者3以上

耐久・可変

- ・長期優良
- ・劣化対策3&維持保全2以上

【フラット35】リノベ (金利Bプラン)

リフォーム工事後の住宅の要件 (以下のいずれか)

- ・省エネ改修工事
- ・省エネ設備設置工事
- ・耐震改修工事
- ・バリアフリー改修工事
- ・耐久性を向上させる工事
- 等

■中古住宅の維持保全に係る措置

以下のいずれかの措置がとられていることを、適合証明検査機関による適合証明検査において確認。

- 1 インスペクションの実施
- 2 瑕疵保険の付保等
- 3 住宅履歴情報の保存
- 4 維持保全計画の作成

(金利Bプラン) 対象の工事例 次のいずれかのリフォーム工事が対象

省エネルギー性	断熱材の追加工事／断熱性の高い開口部への交換工事 など
耐震性	壁・筋かい等の設置工事 など
バリアフリー性	手すりの設置工事／バリアフリートイレまたは浴室への交換工事 など
耐久性・可変性	床材の交換工事／屋根・外壁の塗装・防水工事／天井・内壁等の壁紙等の交換工事 など

〈【フラット35】【フラット20】の借入れにあたっての注意事項〉

- 【フラット35】及び【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。
- 借入期間（20年以下・21年以上）、融資率（9割以下、9割超）及び加入する団体信用生命保険の種類などに応じて金利が異なります。
- 借換えのための【フラット35】及び【フラット20】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】及び【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。●借入金利は取扱金融機関により異なります。●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とする第1順位の抵当権を設定していただきます。
- 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。●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。●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。●金利引下げを受けるためには、技術基準等の条件があります。詳細な条件はフラット35サイト（www.flat35.com）をご確認ください。●金利引下げ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。

お問合せはコチラ

住宅金融支援機構近畿支店 営業グループ



06-6281-9261

〈営業時間〉平日 9:00~17:00 (祝日・年末年始を除きます)



ご注意

【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。

機構では申込ご本人又はご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。(令和8年6月)