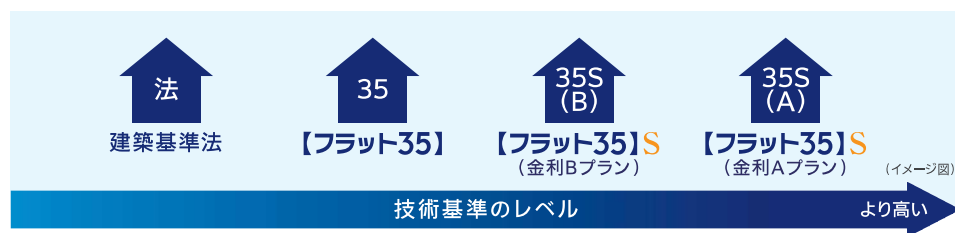
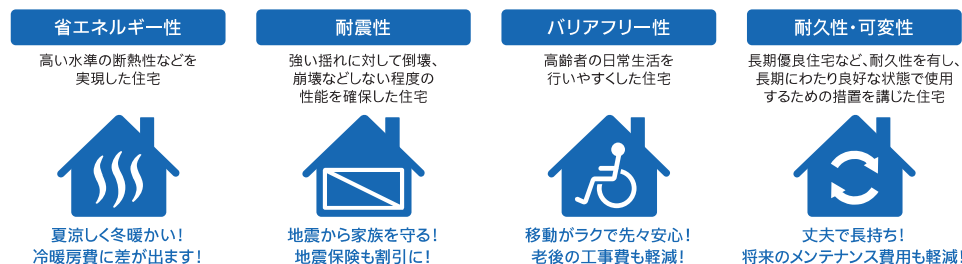


【フラット35】Sの住宅のイメージ

■【フラット35】Sの住宅の技術基準レベル



■4つの基準とメリット



(注)【フラット35】S(金利Aプラン)および【フラット35】S(金利Bプラン)の住宅の条件は、それぞれ異なります。詳しくは、中面をご覧ください。

比べて実感！「毎月の返済額」と「総返済額」の試算表をご覧ください。

【試算例】借入額3,000万円(融資率9割以下)、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年1.30%の場合

金利引下げメニュー	返済期間	借入金利	毎月の返済額	総返済額	【フラット35】との比較 (総返済額)
【フラット35】	全期間	年1.30%	88,944円	37,356,564円	—
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年1.05%	85,386円	36,636,926円	▲719,638円
	11年目以降	年1.30%	87,969円		
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	年1.05%	85,386円	36,968,971円	▲387,593円
	6年目以降	年1.30%	88,460円		

【フラット35】より
総返済額が
約72万円お得！

【フラット35】より
総返済額が
約38万円お得！

(注) 上記総返済額には、融資手数料、物件検査手数料、火災保険料などは含まれず、別途お客さま負担となります。また、試算結果は概算です。

ご注意ください

土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内では、【フラット35】Sは、ご利用いただけません。
2021年10月以後の設計検査申請分より、土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sがご利用いただけなくなりました。

※レッドゾーン内で新築住宅を建設または購入する場合であっても、【フラット35】Sはご利用いただけません。

※中古住宅を購入する場合は、【フラット35】Sをご利用いただけません。

詳しくは、フラット35サイトでご確認ください。

なお、レッドゾーンに該当する地域の最新の指定状況は、各都道府県のホームページで確認することができます。

国土交通省ホームページ <https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html>



2022年4月版

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を
金利引下げで応援！

ずっと固定金利の安心

【フラット35】S

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.25%
【フラット35】S(金利Bプラン)	当初5年間	

※【フラット35】S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】Sは新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません)。

※【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。

【フラット35】Sをご利用いただくための住宅の条件については、中面をご覧ください。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション
お客さまの体験談等はこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ **0120-0860-35** 通話無料
(お客さまコールセンター)

お気軽にお電話ください。土日営業しています(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】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、申込ご本人またはご親族の方が実際に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。



【フラット35】Sとは、
【フラット35】をお申込みのお客さまが、
省エネルギー性・耐震性などを備えた
質の高い住宅を取得する場合に、
【フラット35】の借入金利を一定期間
引き下げる制度です。

ご利用いただくための住宅の条件

【フラット35】Sをご利用いただくためには、住宅の耐久性など【フラット35】の技術基準を満たすことに加えて、次表の技術基準を満たす必要があります。

※中古住宅については、【新築住宅・中古住宅共通の基準】または【中古タイプ基準】のいずれかを満たす必要があります。

【フラット35】S（金利Bプラン）

【新築住宅・中古住宅 共通の基準】

次表の(1)から(6)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

	新築住宅	中古住宅
省エネルギー性	(1)断熱等性能等級4以上の住宅で、かつ、 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 (2)建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅	①または②の基準に見直し ①断熱等性能等級4の住宅で、かつ、 一次エネルギー消費量等級6の住宅 ②断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、 一次エネルギー消費量等級4 または等級5の住宅
耐震性	(3)耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅 (4)免震建築物	免震建築物は 金利Aプランに移行
バリアフリー性	(5)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅	変更なし
耐久性・可変性	(6)劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）	変更なし

※(1)及び(3)から(6)までの技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級などと同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S(金利Bプラン)を利用できます。
※(2)の技術基準は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第2条第1項第3号に定める基準と同じです。

【中古タイプ 基準】

次表の(1)から(4)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

	新築住宅	中古住宅
省エネルギー性 (開口部断熱)	(1)二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅	
省エネルギー性 (外壁等断熱)	(2)建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅(省エネルギー対策等級2以上または断熱等性能等級2以上)または中古マンションらしくフラット35のうち【フラット35】S(省エネルギー性【外壁等断熱】に適合するもの)として登録された住宅	(金利Bプラン) 省エネルギー性 参照
バリアフリー性 (手すり設置)	(3)浴室および階段に手すりを設置した住宅	
バリアフリー性 (段差解消)	(4)屋内の段差を解消した住宅	廃止

各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

《借入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ご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。●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(非住居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。●融資率とは、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。●【フラット35(買取型)】では、借入期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)、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。●【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。●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されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●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。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。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【フラット35(買取型)】では住宅金融支援機構、【フラット35(保証型)】では取扱金融機関を抵当権とする第1順位の抵当権を設定していただきます。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。●【フラット35(買取型)】では、借入対象となる住宅について、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。●【フラット35(保証型)】は取扱金融機関により取扱いが異なります。●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(買取型)】はご利用いただけます。【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。●【フラット35】Sは、借換融資には利用できません。●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。

2022年10月制度変更予定

1 2022年10月以降借入申込受付分から【フラット35】S(ZEH)が創設されます。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH)の場合、 【フラット35】の借入金利から	当初5年間 6年目から10年目まで	年▲0.5% 年▲0.25%

※【フラット35】S(ZEH)は、新築住宅および中古住宅共通の基準となります。
※2022年9月以前に借入申込みを行い、2022年10月以降に資金実行がされる場合は、2022年10月以降に【フラット35】S(ZEH)の基準に該当していることがわかる適合証明書を取得することにより、【フラット35】S(ZEH)の金利引下げ内容が適用されます。2022年9月以前に申込みいただいた場合で、【フラット35】S(ZEH)の適用を希望されるときは、お申込金融機関にお問い合わせください。

2 2022年10月以降設計検査申請分から、【フラット35】S(金利Aプラン)および(金利Bプラン)の基準を見直します。

3 2022年10月以降借入申込受付分から、金利引下げ方法が変わります。

詳しくは、フラット35
サイトをご覧ください。

【フラット35】S（金利Aプラン）

【新築住宅・中古住宅 共通の基準】

次表の(1)から(4)までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

	新築住宅	中古住宅
省エネルギー性	(1)一次エネルギー消費量等級5以上の住宅 (認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む。)	・10月以降の新築住宅の金利Bプランと同じ基準に見直し ^{※1}
耐震性	(2)耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅	・現行の新築住宅の金利Bプランと同じ基準に見直し
バリアフリー性	(3)高齢者等配慮対策等級4以上の住宅 (共同建て住宅の専用部分は等級3でも可)	・現行の新築住宅の金利Bプランと同じ基準に見直し
耐久性・可変性	(4)長期優良住宅(長く安心、快適に暮らせる優良な住宅として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅)	・長期優良住宅は維持保全計画認定 ^{※2} を追加 ・現行の新築住宅の金利Bプランと同じ基準を追加

※(1)から(3)までの等級表示は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S(金利Aプラン)を利用できます。
※長期優良住宅の場合は、【フラット35】S(金利Aプラン)と【フラット35】維持保全型の基準に適合するため、【フラット35】の借入金利から当初5年間年▲0.5%、6年目から10年目まで年▲0.25%となります。【フラット35】維持保全型について、詳しくはフラット35サイトをご覧ください。
※1 認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、令和4年度に改正予定の認定基準に適合し認定を受けたものに限る予定です。
※2 維持保全計画認定とは、増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいいます。

■ 一般の住宅に比べ、税の特例措置が拡充されます。

対象税目	制度名	概要
所得税	住宅借入金等特別控除	ZEH水準省エネ住宅の場合 控除対象限度額 3,000万円 → 4,500万円 (控除率 0.7% 、控除期間 13年 、最大控除額 409万円)
贈与税	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	非課税限度額 500万円 → 1,000万円

(注) 税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

■ 国からの補助金を利用できます。

制度名	対象	補助額
地域型住宅グリーン化事業 事務局 (http://chiiki-grn.jp/)	中小工務店などによる木造住宅のZEH	上限 140万円/戸
こどもエコすまい支援事業 事務局 (https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/)	子育て世帯・若者夫婦世帯による注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入(ZEH住宅)	100万円/戸

(注) 各補助金の適用の可否および詳細については、各補助事業の事務局にご確認ください。
国庫を財源とする補助金は、補助対象が重複する事業については併用できません。

その他のZEHに関する補助金情報



ご注意! 税や補助金の対象となる住宅は、【フラット35】S(ZEH)の基準と異なる場合がありますのでご注意ください。

【参考】ZEHに関する情報は以下ホームページでも紹介されています。

ZEHってどんな住宅

■ ZEHのことをyoutubeでわかりやすく解説

一般社団法人 ZEH推進協議会
<http://zeh.or.jp/zeroenergyhouse/>

■ ZEHに関する様々な情報を発信中

経済産業省資源エネルギー庁/省エネポータルサイト
https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_g_and_new/saving/general/housing/index03.html

■ 『待つて! 家選びの基準変わります』漫画

<https://www.mlit.go.jp/common/001582580.pdf>

省エネで健康・快適な住宅

■ 「健康省エネチラシ」

国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/kenkosyoene.pdf

■ 「適切な温度で健康住宅に」

住宅における良好な温熱環境実現推進フォーラム
<https://www.onnetsu-forum.jp/>

■ 「断熱改修等による住居者の健康への影響調査中間報告(第3回)」

国土交通省(平成31年1月24日)
https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000198.html

(令和5年4月作成)

これから住まいを取得するなら
考えたいね、地球環境のこと。



【フラット35】S(ZEH)

省エネ性能の高い住宅の取得を金利引下げで応援

【フラット35】S(ZEH)なら

【フラット35】の借入金利から



【フラット35】S(ZEH)かつ長期優良住宅なら

【フラット35】の借入金利から



さらに ZEHなら、税制の特例措置や国からの補助金も利用できます。

ZEHとは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅をいいます。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター

www.flat35.com



0120-0860-35

通話
無料

土日営業しています(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 (通話料金が掛かります。)

住宅金融支援機構
LINE公式アカウント

「LINE」で【フラット35】の最新情報等を
定期的に配信しております。ぜひ、ご登録ください!

LINE
友だち追加は
こちら



令和4年10月から【フラット35】S(ZEH)の基準を満たす住宅の場合

基準について詳しくは

【フラット35】の借入金利から

最大で、当初10年間 年0.5%引下げ

※【フラット35】S(ZEH)は、他の金利引下げメニューとの併用により、当初10年間年0.5%の金利引下げになります。

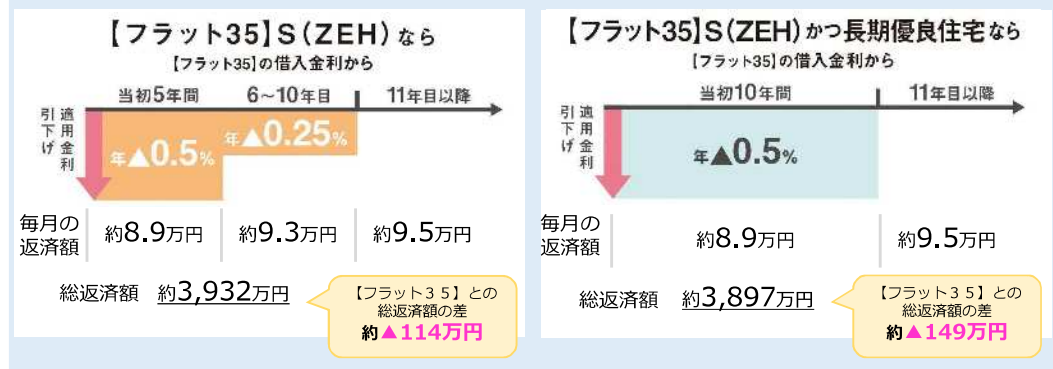
令和4年10月以降、資金実行のお客さまへ

令和4年9月以前にお申込みいただいたお客さまも、資金実行が令和4年10月以降で、【フラット35】S(ZEH)の基準に適合していることが確認できる場合は、ご利用可能です。詳しくは、フラット35サイトをご覧ください。



試算 金利引下げメニューごとの返済額の比較

【試算前提】借入金額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、試算金利年1.8%



金利引下げなしの場合 【毎月の返済額】(35年間)約9.7万円 【総返済額】約4,046万円

【フラット35】S(ZEH)は、【フラット35】維持保全型(長期優良住宅、予備認定マンション等)以外に【フラット35】地域連携型と併用することができます。その場合も当初10年間年0.5%の金利引下げとなります。

- * 【フラット35】S、【フラット35】維持保全型および【フラット35】地域連携型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】S、【フラット35】維持保全型および【フラット35】地域連携型は、新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)
- * 土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型はご利用いただけません。
- * 【フラット35】は、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

【フラット35】S(ZEH)の対象となる住宅の基準

(1) 一戸建ての場合

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む※1	
『ZEH』	強化外皮基準 (断熱等性能 等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	—
Nearly ZEH			▲75%以上▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域(注1)
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

※1 再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。

(注1) 都市部狭小地の場合であっても、Nearly ZEHの断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、Nearly ZEHの対象になります。

(2) 一戸建て以外(共同建て、重ね建てまたは連続建て)の場合

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (断熱等性能 等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	住宅用途の階層数が1~3層(注2)
Nearly ZEH-M			▲75%以上▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上▲75%未満	住宅用途の階層数が4層または5層(注2)
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	住宅用途の階層数が6層以上

(注2) この階層数を超える場合であっても、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Readyの各区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、当該各区分の対象になります。

<適用条件>	詳細
寒冷地	地域区分※2が1または2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分※3がA1またはA2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第36条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等(第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域)であって、敷地面積が5㎡未満の土地にある住宅(住宅が平屋建ての場合を除く。)
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数(地階を含む。)

※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項(平成28年国土交通省告示第265号)の別表第10に定める地域区分

※3 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで5地域に分類した地域区分

断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準の確認書類

【フラット35】S(ZEH)を利用する場合は、適合証明検査において、以下の書類を提出していただきます。

区分	基準の確認書類		備考
	断熱等性能	一次エネルギー消費量	
『ZEH』 『ZEH-M』 Nearly ZEH Nearly ZEH-M ZEH-M Ready	BELS評価書	BELS評価書	* Nearly ZEHおよびZEH Orientedの適用条件(地域)、ZEH-M ReadyおよびZEH-M Orientedの適用条件(階数)は、適合証明検査で確認します。
ZEH Oriented ZEH-M Oriented			
	設計内容説明書、計算書等※1	設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等※1※2	* BELS評価の基準、手続等については、登録住宅性能評価機関のうちBELS評価業務を行っている機関にお問い合わせください。

※1 BELS評価書による確認も可能です。

※2 共同建てにおいて、BELS評価書によらない場合は、各住戸および共用部分に係る設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等が必要です。

留意事項

- ・共同建ての場合は、共用部分も含む住棟全体で一次エネルギー消費量の削減が必要です。
- ・BELS評価書の提出後に、評価内容に影響する設計変更が生じた場合、BELS評価書の再提出が必要です。
- ・住宅に設置する太陽光発電設備が居住者の所有で無い場合(例:リース契約、PPAサービス等)であっても、当該設備による発電量を加味して一次エネルギー消費量を計算することができます。ただし、全量売電を選択する場合は除きます。

2023年4月版

メリット4 一般の住宅に比べて、税の特例措置が拡充されます。

所得税 (住宅ローン減税)	控除対象限度額の 引上げ	控除対象限度額 4,000万円 → 5,000万円 (控除率 0.7% 、控除期間 13年間 、最大控除額 455万円)
登録免許税	税率の引下げ	①所有権保存登記：0.15% → 0.1% ②所有権移転登記：〔戸建て〕 0.3% → 0.2% 〔マンション〕 0.3% → 0.1%
不動産取得税	課税標準からの控除 額の増額	控除額1,200万円 → 1,300万円
固定資産税	減額措置（1/2）の 適用期間延長	〔戸建て〕 3年間 → 5年間 〔マンション〕 5年間 → 7年間

（注）表の内容は、新築住宅の場合です。税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

メリット5 住宅の免震・耐震性能に応じた地震保険料の割引を受けることができます。

耐震等級割引	（割引率）	耐震等級2 → 30% 耐震等級3 → 50%	免震建築物割引	（割引率） 50%
--------	-------	--	---------	------------------

（注）地震保険料の割引の適用の可否および詳細については、地震保険料の割引商品を取り扱う損害保険会社にお問合せください。

メリット6 国からの補助金「こどもエコすまい支援事業」が利用できます。

対象住宅	補助額
長期優良住宅	100万円/戸（2022年10月1日以降に新基準で認定を受けた場合）

（注）補助金の適用の可否および詳細については、住宅省エネ2023キャンペーン 公式ホームページ（<https://jutaku-shoene2023.mlit.go.jp>）でご確認ください。

2022年10月から長期優良住宅の認定基準が改正されました。詳しくは、国土交通省ホームページ等でご確認願います。
なお、【フラット35】においては、改正前の基準で認定を取得している場合もご利用いただけます。

《【フラット35】の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）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。●借入期間（20年以下・21年以上）・融資率（9割以下・9割超）・加入する団体信用生命保険の種類等に応じて、借入金利が異なります。借入金利は取扱金融機関により異なります。●融資率とは、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。●借入金利は毎月見直されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性をより慎重に審査します。●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。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づき検査済証が交付されていることを確認しています。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。●健康上の理由など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。●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。



【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、申込ご本人また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。

（2023.4作成）

長期優良住宅は

長く安心・快適に暮らせる良質な住宅だから
メリットがいっぱい！！

【フラット35】

長期優良住宅*とは、
長く安心・快適に暮らせる優良な住宅
として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。

*長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築等が行われた住宅

長持ち

快適

地震に強い

省エネ

メリット1

【フラット35】の
借入金利から
一定期間金利引下げ

【フラット35】S（ZEH）との
併用なら
当初**10年間 年▲0.5%**

メリット2

最長50年間の
返済とすることで
月々の返済額
を抑えられます

【フラット50】

メリット3

将来住宅を売却する時、
借入金利のままで
【フラット35】の
返済を住宅購入者に
引き継ぐことができます。

金利引継特約付き
【フラット35】

メリット4

様々な税制の
特例措置が
受けられます。

メリット5

地震保険料の
割引が
受けられます。

メリット6

国からの
補助金が
利用できます。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター



www.flat35.com

0120-0860-35

通話
無料

土日営業しています（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（通話料金がかかります。）

LINE
友だち追加は
こちら

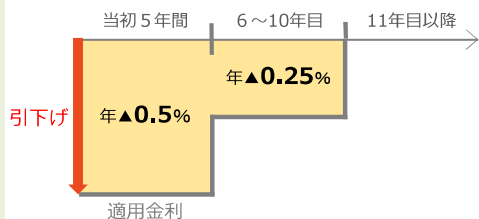


メリット
1

【フラット35】の借入金利から一定期間金利引下げ

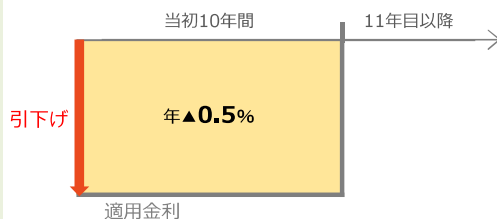
【フラット35】S（ZEH）との併用なら、当初10年間 年▲0.5%

長期優良住宅の場合



【フラット35】S（ZEH）

かつ 長期優良住宅の場合



- ・長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型に該当し、【フラット35】Sとの併用が可能です。
- ・【フラット35】維持保全型は、2022年4月以降に適合証明書の交付を受けるものが対象となります。ただし、2022年3月以前に適合証明書の交付を受けたものであっても、長期優良住宅であることが確認でき、2022年4月以降に資金実行されるものは、【フラット35】維持保全型の対象となります。その際、新たな手続は不要です。

- (注) ・【フラット35】S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】Sは、長期優良住宅のほか、省エネルギー性、耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合にもご利用いただけます。
 - ・【フラット35】Sは、新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません。）。
 - ・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内等で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sがご利用いただけません。（長期優良住宅の認定を受けている中古住宅を購入する場合は、【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただけます。）
 - ・上記基準のほか、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

メリット
2

最長50年間の返済とすることで、
月々の返済額を抑えられます。

【フラット50】

○【フラット50】とは？

長期優良住宅を取得する場合にご利用いただける、**最長50年の全期間固定金利**の住宅ローンです。

【試算例】満29歳のお客さまが3,000万円を借り入れた場合の比較

【試算前提】 借入額3,000万円（融資率※1 9割以下）、元利均等返済、ボーナス返済なし、2023年4月の金利（取扱金融機関の中で最も多い金利）の場合

	【フラット35】	【フラット50】※2
金利・返済年数	1.76%・35年	2.24%・50年
月々返済額	約 9.6 万円	約 8.4 万円
総返済額	約 4,021万円	約 4,990万円
完済時年齢	65歳	80歳

※1 融資率とは、建設費・購入価格に対して【フラット35】または【フラット50】の借入額の占める割合をいいます。

※2 【フラット50】の試算例は、比較を容易にするため、金利引下げメニュー適用前の金利で試算しています。

* 【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。
【フラット50】では、金利引継特約をご利用いただけます。【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50】の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認いただくか、取扱金融機関にお問合せください。

⚠ 【フラット35】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加する可能性があります。

○【フラット50】とは？



長期優良住宅取得時に
利用できる



最長50年の
全期間固定金利の住宅ローン



住宅ローン付きで
売却可能 ⇒ メリット3 参照



【フラット35】・【フラット20】
との併用可能
併用すれば、物件価格まで借入れが可能に

詳しい要件などは、フラット35サイトをご覧ください。
(<https://www.flat35.com/loan/flat50/index.html>)



長期優良住宅の場合は、【フラット35】借換融資でもメリットがあります。

2022年10月以降借入申込受付分から、【フラット35】借換融資を利用する場合の最長返済期間については、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。

長期優良住宅の場合	長期優良住宅以外の場合
①「80歳」－「借入融資申込時の年齢※」	①「80歳」－「借入融資申込時の年齢※」
②「50年」－「従前の住宅ローンの経過期間※」	②「35年」－「従前の住宅ローンの経過期間※」

※1 年末満切上げ

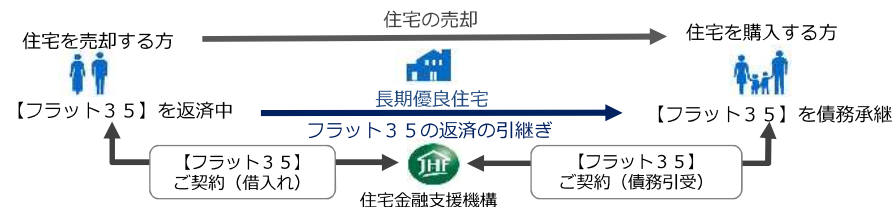
メリット
3

将来住宅を売却する時、借入金利のまま
【フラット35】の返済を住宅購入者に引き継ぐことが
できます。

○金利引継特約とは？

【フラット35】の返済中に融資住宅（長期優良住宅）を売却する場合に、その住宅を購入する方が、売却する方が利用していた借入金利のまま、債務を引き継ぐ（債務承継）ことができる特約です。※1
市中金利が上昇する局面では、新規に住宅ローンを借りるよりも低い借入金利で返済を引き継ぐことができる場合があります。※2 ※3

なお、メリット2に記載の【フラット50】でも金利引継特約がご利用できます。



※1 債務承継にあたっては、住宅を購入する方の同意が必要です。また、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。

※2 債務承継にあたっては、抵当権変更登記費用などの費用がかかります。費用はお客さまの負担となります。

※3 住宅を購入する方が住宅ローンの引継ぎを希望しない場合は、住宅を売却する方が残りの債務を返済する必要があります。