

【フラット35】制度改革の概要



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

- 1 2022年10月の制度改革内容
- 2 2023年4月の制度改革内容

1 2022年10月の制度改正内容

(1) 【フラット35】S (ZEH) の創設

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット35】S (ZEH) を創設。

【フラット35】S (ZEH) 制度概要

金利引下げの内容

【フラット35】S (ZEH) の基準に適合する住宅を取得する場合

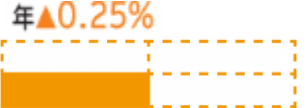
【フラット35】の借入金利から **当初 5 年間 年▲0.5%**
6 年目～10年目 年▲0.25%

適用日

2022年10月以降、借入申込受付分等から対象となります。

- ・2022年9月以前のお申込みで、2022年10月以降に資金実行となる場合、2022年10月以降に【フラット35】S (ZEH)の基準に適合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)の利用が可能※です。
- ・【フラット35】S (ZEH)の基準に適合していることがわかる適合証明書は、2022年10月以降の設計検査申請分から取得可能です。 ※取扱金融機関に変更を希望する旨申し出が必要です。

<用語> **ZEH (ゼッチ)** : ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称。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。

メニュー	金利引下げ内容
ZEH	年▲0.50% 年▲0.25%  当初5年間 6年目から10年目まで
金利Aプラン	年▲0.25%  当初10年間
金利Bプラン	年▲0.25%  当初5年間



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』	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
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、 多雪地域

適用条件	詳細
寒冷地	地域区分※ ¹ が1又は2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分※ ² がA 1又はA 2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100cm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（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及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85㎡未満の土地にある住宅（住宅が平屋建ての場合を除く。）

●2022年10月以降、設計検査申請分から対象となります。

●2022年9月以前のお申込みで、2022年10月以降に資金実行となる場合、2022年10月以降に【フラット35】S (ZEH)の基準に適合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)の利用が可能です。

●【フラット35】S (ZEH)の基準に適合していることがわかる適合証明書は、2022年10月以降の設計検査申請分から取得可能です。

※1 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

※2 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

(2)【フラット35】新金利引下げ制度<ポイント制>の開始

多彩な金利引下げメニューの組合せをシンプルにし、2022年10月以降借入申込受付分から金利の引下げ幅及び期間を原則4パターンに見直します。

性能

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH)    3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン)   2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン)  1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン)     4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン)   2ポイント

管理
修繕

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

- 長期優良住宅  1ポイント※1
- 予備認定マンション  1ポイント
- 管理計画認定マンション  1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

- 安心R住宅  1ポイント
- インスペクション実施住宅  1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅  1ポイント

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

地域
施策

3. エリアで選ぶ

(【フラット35】地域連携型)

- 子育て支援   2ポイント
- 地域活性化  1ポイント

(【フラット35】地方移住支援型)

- 地方移住支援型   2ポイント※2

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント 	2ポイント  	3ポイント   	4ポイント以上    
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
			
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 6年目から 10年目まで	当初 10年間

(注) 2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

(2) 【フラット35】新金利引下げ制度 <ポイント制> の開始

【参考】ポイント数に応じた金利引下げによる返済額目安表

(試算前提) 借入額: 3,000万円、返済期間: 35年、試算金利: 年1.5%、繰上返済なし

	毎月の返済額			返済総額
	当初5年間	6年目～10年目	11年目以降	
金利引下げ無し	91,855円			38,579,007円
1ポイント	88,225円	91,368円		38,185,775円
2ポイント	88,225円		90,870円	37,848,069円
3ポイント	84,685円	87,743円	90,373円	37,457,453円
4ポイント	84,685円		89,868円	37,122,564円

【参考】
金利引下げなしに比べて、約145万円の差

2022年
10月改正

(2)【フラット35】新金利引下げ制度<ポイント制>の開始

適用可能な金利引下げメニューの組合せと合計ポイント数に応じた金利引下げ幅を【フラット35】サイトで簡単にご確認いただけます。ぜひ、ご活用ください。

Step
1

フラット35サイトのトップページ
「金利引下げ内容を確認!」のバナーをクリックまたは2次元コードを読み取り!



ぴったりの
プランを
探せます
金利引下げ
内容を確認!



「金利引下げ内容を確認する」をクリックすると
申込受理月を選択するページに移行します。

Step
2

金利引下げ内容確認【2022年10月1日以降申込受理分】

借入金利を入力!

① 借入金利を入力してください。

 %


新築住宅

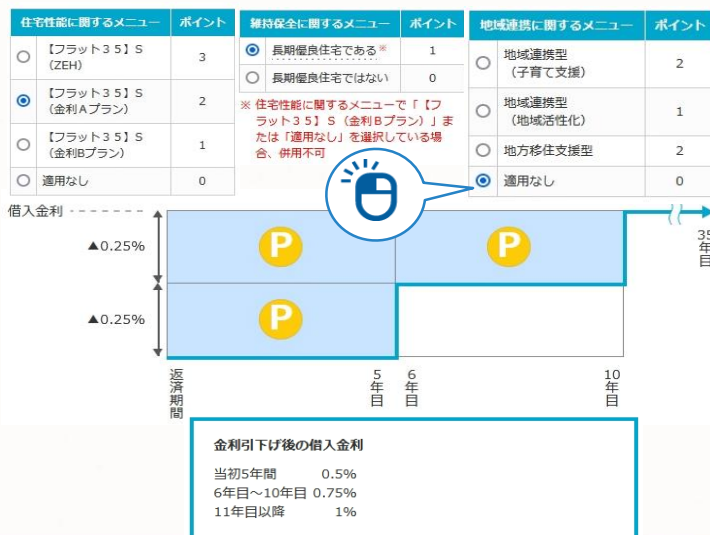
中古住宅

中古住宅+リノベ

確認したい住宅タイプをクリック!

Step
3

選択した金利引下げメニューに応じた
ポイント数により金利引下げ内容を確認!



(3)【フラット35】S等の基準の見直し

基準を強化

- 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット35】Sの省エネルギー性の基準を見直し
- より高い水準のバリアフリー性能確保を支援するため、中古住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)のバリアフリー基準を見直し

基準を緩和

- 免震住宅は、【フラット35】S(金利Bプラン)から、【フラット35】S(金利Aプラン)の対象に見直し
- 中古住宅の【フラット35】S(金利Aプラン)基準(省エネルギー性を除く。)を、新築住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)の水準に見直し

	区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
新築住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級5 & 一次エネ等級6	耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止) 緩和 or 免震建築物	高齢者配慮等級4以上 (共同建物の専用部分は等級3以上)	長期優良住宅
	金利Bプラン	強化 断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	耐震等級2 (構造躯体の倒壊等防止)	高齢者配慮等級3	劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等

	区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
中古住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級4以上 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	緩和 耐震等級2以上 (構造躯体の倒壊等防止) or 免震建築物	緩和 高齢者配慮等級3以上	緩和 長期優良住宅(維持保全計画認定を含む) or 劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等
	金利Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	設定なし	強化 高齢者配慮等級2	設定なし

(4) 借換融資における長期優良住宅の最長返済期間延長

	2022年9月以前
借入期間【上限】	①または②のいずれか短い年数（1年単位） ①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢※1※2（1年未満切上げ）」 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）」
借入期間【下限】	原則として、15年（申込ご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年）。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1年。
借入金利 (例: R4.11) ※4、※5	返済期間20年以下 : 【フラット20】借入金利 年1.38% 返済期間21～35年 : 【フラット35】借入金利 年1.54%



	2022年10月以降
借入期間【上限】	①または②のいずれか短い年数（1年単位） ①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢※1※2（1年未満切上げ）」 ②「 50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）」
借入期間【下限】	現行どおり
借入金利 (例: R4.11) ※4、※5	返済期間20年以下 : 【フラット20】借入金利 年1.38% 返済期間21～35年 : 【フラット35】借入金利 年1.54% 返済期間36年以上 : 【フラット50】借入金利 年2.36%

- ※1 : 年収の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 : 親子リレー返済をご利用になる場合は、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にします。
- ※3 : 住宅取得時に借り入れた住宅ローンの借入日から借換融資の申込日までの経過期間をいいます。
- ※4 : 【フラット35】借換融資では、融資率に関わらず融資率9割以下金利を適用します（現行と同じ）。
- ※5 : 申込時ではなく、資金受取時の金利となります。借入金利は毎月見直します。

* 返済期間が36年以上となる場合は、【フラット50】の取扱金融機関において、令和4年10月以降の借入申込分から適用可能です。【フラット50】とは、借入期間が最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。

2 2023年4月の制度改正内容

脱炭素社会の実現に向けて、
新築住宅における【フラット35】の省エネ技術基準を見直します。

※【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無に関わらず、すべての新築住宅において、
基準を満たすことが必要となります。

現行

断熱等性能等級2相当以上

2023年4月以降
設計検査申請分から

見直し後

「断熱等性能等級4以上かつ
一次エネルギー消費量等級4以上」
または
「建築物エネルギー消費性能基準」

【フラット35】借入に当たってのご注意

《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。●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。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、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。●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。●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。●借換えのための【フラット35】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】S・【フラット35】リノベ・【フラット35】維持保全型・【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型は、借換融資には利用できません。●【フラット35】S等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●【フラット35】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】維持保全型、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援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サイト
www.flat35.com



本資料の照会先

住宅金融支援機構 北陸支店
地域連携グループ 076-233-4254
(土日、祭日除く。9:00～17:00)