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

・2022年度予算案については国会の議決を経て正式に成立することになります。
・この資料の記載内容は、2022年度予算の成立を前提に、2022年度において実施を予定しているものです。制度見直しの詳細は、決まり次第、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）またはフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

2022年 4月以降 適合証明書交付分から

【フラット35】維持保全型がはじまります。

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、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げます。

■【フラット35】維持保全型は、次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

① 長期優良住宅	② 予備認定マンション	③ 管理計画認定マンション
④ 安心R住宅	⑤ インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと）	⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅

（注）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、①長期優良住宅又は④安心R住宅の場合で、2022年3月以前に機構が定める技術基準に適合していることが確認でき、2022年4月以降に融資実行されるものは、【フラット35】維持保全型の対象となります。

■金利引下げメニュー（2023年3月31日までの申込受付分に適用）

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】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

■【フラット35】Sを併用した場合

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】維持保全型と【フラット35】S（金利Aプラン）との併用で	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】維持保全型と【フラット35】S（金利Bプラン）との併用で	当初10年間	年▲0.25%

＊【フラット35】維持保全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】維持保全型は【フラット35】Sのほかに、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。
＊【フラット35】維持保全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。）。
＊【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。

＊長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型と【フラット35】S（金利Aプラン）の併用になります。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

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（お客さまコールセンター） 0120-0860-35（ハロー フラット35） 通話無料
お気軽にお電話ください。土日も営業しています（祝日、年末年始を除く。）。営業時間 9:00～17:00
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。）

2022年 10月以降 設計検査申請分から

【フラット35】S等の基準を見直します。

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
■免震建築物は、【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

■【フラット35】Sの基準　2022年10月からの変更点は、ピンクの文字の部分です。

	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	緩和 耐震等級3（構造躯体の倒壊等防止）or 免震建築物	高齢者配慮等級4以上（共同建ての専用部分は等級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）

（注）【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準についても、中古住宅における【フラット35】S（金利Aプラン）と同様の見直しを行います。
＊表中の「等級●」（●は数字）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をご利用いただけます。
＊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。

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際、長期優良住宅の場合は、最長返済期間が延長になります。

借入期間は、見直し後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。

現行 ①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（※）」
②「35年」－「従前の住宅ローンの経過期間（※）」
▶ 見直し後 ①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（※）」
②「50年」－「従前の住宅ローンの経過期間（※）」

（※）1年未満切上げ

2023年 4月以降 設計検査申請分から

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のでご注意ください。

現行 断熱等性能等級2相当以上 ▶ 見直し後（2023年4月） 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

＊見直し後の基準は、2025年度に義務化される予定の省エネ基準（建築物エネルギー消費性能基準）と同じものです。

⚠ 【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。

【フラット35】維持保全型の利用条件

次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

①	長期優良住宅 新築住宅、中古住宅	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）の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅 ※【フラット35】S（金利Aプラン）の耐久性・可変性と同じです
②	予備認定マンション 新築マンションのみ	新築分譲段階の管理計画（長期修繕計画案、原始管理規約等）について、（公財）マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンション ※2022年4月1日から申請受付が開始される予定
③	管理計画認定マンション 中古マンションのみ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）に基づき、マンションの管理計画（長期修繕計画、管理規約等）について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション ※2022年4月1日から申請受付が開始される予定
④	安心R住宅 中古住宅のみ	耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅
⑤	インスペクション実施住宅 中古住宅のみ	既存住宅状況調査の検査を受けた住宅で、調査対象箇所における劣化事象等がないもの。もしくは、著しい蟻害、著しい腐朽等（鉄骨造の場合は著しい腐食）又は構造耐力上問題のある不足が見られないものが対象（調査できない対象部位がある場合は金利引下げの対象外） ※インスペクション（既存住宅状況調査）は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査
⑥	既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 中古住宅のみ	既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅 ※既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、加入のためには住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査に合格することが必要

2022年 4月以降 融資実行分から

【フラット35】地域連携型（子育て支援）の金利引下げ期間を拡大します。

住宅金融支援機構と連携している地方公共団体の子育て支援のための補助事業の利用とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初10年間年0.25%引き下げます。

※地方公共団体から「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受け、子育て支援の対象となる補助事業であることが確認できることが必要です。詳しくは、各地方公共団体へご確認ください。

［利用条件］

見直し前 【フラット35】地域連携型

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年▲0.25%

見直し後 【フラット35】地域連携型（子育て支援）

【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%

〈対象となる事業〉
子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援

【フラット35】地域連携型（地域活性化）

【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%

〈対象となる事業〉

10月からのリニューアルポイント

2022年 10月以降 借入申込受付分から

【フラット35】S（ZEH）がはじまります。

『ZEH』等※の基準に適合する場合、【フラット35】の借入金利から当初5年間 年0.5%、6年目から10年目まで年0.25%引き下げます。

※『ZEH』又は『ZEH-M』以外の住宅については、次表の各区分における適用条件に合致し、それぞれの区分における断熱性能及び一次エネルギー消費量の基準を満たす場合に【フラット35】S（ZEH）の対象とする予定です。
なお、当該基準は、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS（ベルス））の評価書等により適合証明検査機関において確認する予定です。
（注）【フラット35】S（ZEH）については、2022年9月以前の設計検査申請分であっても、2022年10月以降に再度、設計検査申請を行うことで新制度を適用します。

■【フラット35】S（ZEH）の対象

〈詳細は検討中〉

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

	区分	断熱等性能 全住戸で以下を達成	一次エネルギー消費量（対省エネ基準）共用部を含む住棟全体で以下を達成 再エネ除く	再エネ含む	適用条件
マンション	『ZEH-M』	強化外皮基準【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	1～3階建て
マンション	Nearly ZEH-M	強化外皮基準【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲75%以上 ▲100%未満	1～3階建て
マンション	ZEH-M Ready	強化外皮基準【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲50%以上 ▲75%未満	4・5階建て
マンション	ZEH-M Oriented	強化外皮基準【断熱等性能等級5】	▲20%以上	（再エネの導入は必要ない）	6階建て以上

※上表におけるZEHの水準は、「ZEHロードマップフォローアップ委員会」（経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会）により定義されているものです。

2022年 10月以降 借入申込受付分から

【フラット35】の金利引下げ方法が変わります！

住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じて金利の引下げ幅及び引下げ期間が変わります。

1. 住宅性能で選ぶ

- ●【フラット35】S（ZEH） P P P 3ポイント※1
- ●【フラット35】S（金利Aプラン） P P 2ポイント※1
- ●【フラット35】S（金利Bプラン） P 1ポイント
- ●【フラット35】リノベ（金利Aプラン） P P P P 4ポイント
- ●【フラット35】リノベ（金利Bプラン） P P 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ（【フラット35】維持保全型）

（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。

- ●長期優良住宅 P 1ポイント※1
- ●予備認定マンション P 1ポイント
- ●管理計画認定マンション P 1ポイント
- ●安心R住宅 P 1ポイント
- ●インスペクション実施住宅 P 1ポイント
- ●既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P 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。

3. エリアで選ぶ

（【フラット35】地域連携型）
- ●子育て支援 P P 2ポイント
- ●地域活性化 P 1ポイント

（【フラット35】地方移住支援型）
- ●地方移住支援型 P P 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 P	2ポイント P P	3ポイント P P P	4ポイント以上 P P P P
年▲0.25% 当初5年間	年▲0.25% 当初10年間	年▲0.50% 年▲0.25% 当初5年間 6年目から10年目まで	年▲0.50% 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。