

## 2022年10月【フラット35】制度変更のお知らせ

### 1 【フラット35】の金利引下げメニューをわかりやすく ～「ポイント制の導入」～

2022年10月以降借入申込受付分から【フラット35】の金利引下げ幅および引下げ期間を原則4パターンに見直し、【フラット35】の金利引下げパターンがわかりやすくなりました。

下表1～3「住宅性能」「管理・修繕」「エリア」のグループごとに1つの金利引下げメニューが選択でき、合計ポイント数に応じて【フラット35】の金利引下げ幅および引下げ期間が決定します。

#### 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

#### 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

- 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

(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。

※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 ●● 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 <span style="color: orange;">●</span>	2ポイント <span style="color: orange;">●●</span>	3ポイント <span style="color: orange;">●●●</span>	4ポイント以上 <span style="color: orange;">●●●●</span>
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

※金利引下げ制度「ポイント制」とは、金利引下げメニューごとにポイントを定め、合計ポイント数に応じて金利引下げ内容が決まる制度です。2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、新金利引下げ制度「ポイント制」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。

#### ■金利引下げ内容を簡単に確認!

フラット35サイトに掲載している『金利引下げ内容を確認』のページでは、お客さまが各メニューに応じて選択する項目により、適用される【フラット35】の金利引下げ期間や金利引下げ幅を簡単に確認することができます。



## 2 【フラット35】S (ZEH) を創設するなど、脱炭素社会への実現に向けた制度変更

2020年の国のカーボンニュートラル宣言を踏まえ、住宅金融支援機構においても【フラット35】を通じて省エネルギー住宅の普及に取り組んでまいります。

### (1) 【フラット35】S (ZEH) の創設

より省エネルギー性の高い住宅の取得を応援するため、ZEH水準の住宅を対象とした【フラット35】S (ZEH) が創設されました。【フラット35】S (ZEH) は、2022年10月以降借入申込受付分から対象となりますが、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) は、長期優良住宅との併用により、【フラット35】の借入金利から当初10年間年▲0.5%の金利引下げとなります。

\*【フラット35】S (ZEH) の詳しい技術基準の内容は、本誌22・23ページの「JHF質問箱」をご覧ください。

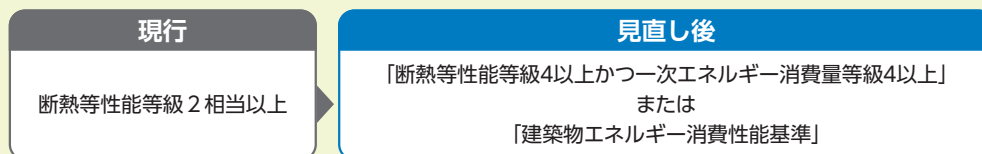
### (2) 【フラット35】Sの省エネルギー性能の基準を強化します。

【フラット35】S (ZEH) の創設と併せて、2022年10月以降設計検査申請分等から、【フラット35】Sの省エネルギー性の基準の引上げを行います。

\*【フラット35】Sの中古住宅および【フラット35】リノベ(金利Aプラン)についても、省エネルギー性の基準が見直されます。

### (3) 新築住宅における【フラット35】省エネ技術基準の引上げ(2023年4月から)

2025年に予定されている建築物省エネ法の改正による省エネ基準適合義務化に先駆けて、2023年4月設計検査申請分から【フラット35】新築住宅の省エネ技術基準を引き上げる予定です。2025年以降は、すべての新築住宅において建築物省エネ法の改正による省エネ基準を満たす必要があります。



## 3 【フラット35】Sの基準が変わります。

2022年10月設計検査申請分から、2のほかにも【フラット35】Sの基準が変わります。主な変更ポイントは以下のとおりです。

- 免震建築物は金利Bプランから金利Aプランに変更となり、金利引下げ幅が拡大します。
- 中古住宅の【フラット35】S(金利Aプラン)の基準を緩和します(省エネルギー性を除く)。
- 中古住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)の手すりの設置や段差解消の基準を廃止します。(金利Bプランのバリアフリー性の基準は強化します。)

技術基準の詳細はフラット35サイト([https://www.flat35.com/loan/flat35s/tech\\_plan.html](https://www.flat35.com/loan/flat35s/tech_plan.html))をご覧ください。

【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の基準についても【フラット35】S(金利Aプラン)と同様に見直しを行っています。

## 4 【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。

【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、次表の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」-「借換融資の申込時の年齢*」	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*」	② 「35年」-「従前の住宅ローンの経過期間*」

※1年未満切上げ