

【フラット35】Sのご案内

*【フラット35】には買取型と保証型の2種類ありますが、本資料では特に断りのない限り、買取型と保証型で共通する内容について記載しています。

【フラット35】Sとは、【フラット35】を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、借入金利を一定期間引き下げる制度です。



平成31年3月31日までの申込受付分に適用(※)

金利引下げプラン	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	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は【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と併用ができます。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型との併用で、当初5年間年▲0.5%
(【フラット35】S(金利Aプラン)の場合は、6年目から10年目まで年▲0.25%)

※ 【フラット35】Sおよび【フラット35】子育て支援型・地域活性化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。また、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、地方公共団体による補助金交付などが終了した場合も受付を終了させていただきます。詳細は各地方公共団体にお問合せください。
(注1)【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。)
(注2)【フラット35】Sと【フラット35】リノベを併用することはできません。

【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。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

[フラット35サイト]

www.flat35.com

フラット35

検索



お客さまコールセンター

ハロー フラット35

0120-0860-35

営業時間：9:00～17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)

利用できない場合(国際電話など)は、次の番号におかけください。

048-615-0420(通話料金がかかります。)

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、下記の基準のほか、住宅の耐久性など【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。

【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(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。

省エネルギー性 ^{※1}	(1) 認定低炭素住宅 ^{※2} (2) 一次エネルギー消費量等級5の住宅 (3) 性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法) ^{※3}
耐震性	(4) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅
バリアフリー性	(5) 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)
耐久性・可変性	(6) 長期優良住宅 ^{※4、※5}

- (注) (2)、(4)および(5)の技術基準は、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。
- ※1 平成29年3月31日をもって、【フラット35】S(金利Aプラン)の省エネルギー性の基準のひとつで「住宅事業建築主基準(トップランナー基準)」は廃止され、「住宅事業建築主基準に係る適合証」の交付は行われなくなりました。なお、平成29年3月31日までに当該適合証が交付された住宅は、平成29年4月1日以後も【フラット35】S(金利Aプラン)を利用できます。
- ※2 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅です。共同建て住宅などについては、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築などによるものを含みます。
- ※3 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。通称「建築物省エネ法」)の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅です(竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限り、)。共同建て住宅などについては、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築などによるものを含みます。
- ※4 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です。また、増改築などによるものを含みます。
- ※5 金利引継特約付き【フラット35】が利用できます。金利引継特約とは、【フラット35】の返済中に長期優良住宅を売却する場合に、住宅を購入する方に【フラット35】の債務を引き継ぐことができる特約です。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

《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ご提供する全期間固定金利住宅ローンです。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(非住居部分を除く。)以内となります。また、年収など、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。●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を利用する場合には、地方公共団体から「フラット35子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書」の交付を受ける必要があります。●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(買取型)】はご利用いただけません(【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、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、借換融資には利用できません。●【フラット35】子育て支援型と【フラット35】地域活性化型を併用することはできません。●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。

ただくための住宅の条件

ります。

。各基準および手続などの詳細は、フラット35 サイト (www.flat35.com) でご確認ください。

【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。

省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級4の住宅 ^{※1} (2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ^{※2}
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 ^{※3}
バリアフリー性	(5) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
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 ^{※4} が必要)

(注) (1)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(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。

※1 断熱等性能等級4の住宅とは、評価方法基準の5-1に定める断熱等性能等級における等級4の基準に適合する住宅をいいます。平成27年3月31日以前に省エネルギー対策等級の基準を用いて設計検査の申請を行った場合または省エネルギー対策等級の住宅性能評価書を活用して物件検査を受ける場合は、「断熱等性能等級」を「省エネルギー対策等級」と読み替えてください。

※2 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。通称「建築物省エネ法」)の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅(竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅に限ります。共同建て住宅などについては、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限ります。また、増改築などによるものを含みます。)および基準適合建築物に認定された住宅(竣工年月日が平成28年4月1日以後の一戸建て住宅に限ります。)についても対象となります。

※3 免震建築物は、住宅性能表示制度の評価方法基準1-3に適合しているものを対象とします。

※4 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保(2.5m以上)および間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

【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。

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 ^{※1} 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)として登録した住宅 ^{※2、※3}
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

※1 断熱等性能等級2の住宅とは、評価方法基準の5-1に定める断熱等性能等級における等級2の基準に適合する住宅をいいます。

※2 新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅など、省エネルギー対策等級2相当以上の住宅または断熱等性能等級2相当以上の住宅であることが確認できる場合についても、【フラット35】S(金利Bプラン)をご利用いただけます。

※3 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については、フラット35 サイト(www.flat35.com)で確認いただけます。

【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



【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能

省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性などを実現した住宅

バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅

耐震性に優れた住宅

強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅

耐久性・可変性に優れた住宅

長期優良住宅など耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅

(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。

◆【フラット35】Sの住宅は、第三者機関である検査機関などによる検査(設計検査・現場検査)を通じて、機構が定める技術基準に適合することを確認しています。

【フラット35】Sの毎月の返済額・総返済額の試算

【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1.40%※の場合
 ※平成30年2月において借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付き金利の場合で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35(買取型)】の金利

【フラット35】S(金利Aプラン)なら【フラット35】より総返済額が約72万円お得!
 【フラット35】S(金利Bプラン)なら【フラット35】より総返済額が約39万円お得!



	【フラット35】	【フラット35】S (金利Aプラン)		【フラット35】S (金利Bプラン)	
借入金利※	全期間 年1.40%	当初10年間 年1.15%	11年目以降 年1.40%	当初5年間 年1.15%	6年目以降 年1.40%
毎月の返済額	全期間 90,392円	当初10年間 86,799円	11年目以降 89,412円	当初5年間 86,799円	6年目以降 89,907円
総返済額	37,964,848円	37,239,455円		37,574,334円	
【フラット35】との比較 (総返済額)	—	▲725,393円		▲390,514円	

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。

(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。