

○【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型住宅ローンです。

*【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取扱っていない場合があります。
【フラット50】は、金利引継特約が付いています。【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。

制度 変更	① 融資率の上限	6割 → 9割 に引上げ
	② 融資限度額	6,000万円 → 8,000万円 に引上げ

⚠️【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。

【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

	【フラット35】	【フラット50】
金利※1	1.18 %	1.59%
返済年数	35年	50年
月々返済額	約 8.7 万円	約 7.3 万円
総返済額	約 3,663 万円	約 4,350 万円
完済時年齢	65歳	80歳

【試算前提】借入額3,000万円（融資率※2 9割以下）、元利均等返済、ボーナス返済なしの場合

※1 2019年7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）】及び【フラット50】の金利

※2 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。

購入する中古住宅が築年数20年以内の長期優良住宅の場合、
適合証明書の取得及び提出を省略することができます

【お申込からご入居までの手続の流れ】



(注) 手続の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

《【フラット35】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。》



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

〈フラット35サイト〉www.flat35.com

お客様コールセンター
0120-0860-35（通話無料）
営業時間：9：00～17：00（祝日、年末年始を除き、土日営業しています。）
利用できない場合（国際電話など）は、次の番号へおかけください。
048-615-0420（通話料金がかかります。）

【フラット35】には、買取型と保証型の2種類がありますが、本資料では買取型について記載しています。

（2019年10月1日現在）

長期優良住宅なら もっとメリット広がる 【フラット35】

-  **メリット1** **【フラット35】S**（金利Aプラン）が利用できます
-  **メリット2** 金利引継特約付き**【フラット35】**が利用できます
- 50年

メリット3 **【フラット50】**が利用できます
-  **メリット4** 適合証明書の取得・提出を省略できます（中古住宅のみ）

長期優良住宅ってどんな家？（一戸建て住宅のイメージ）

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※1です。



- ★断熱等性能等級4
- ★劣化対策等級3
- ★維持管理対策等級3

は、住宅性能表示基準（※2）の最高等級です！



- 劣化対策**
【劣化対策等級3】+α
床下空間高さ33cm以上確保
床下空間、小屋裏空間点検口設置
- 耐震性**
【耐震等級（倒壊等防止）2以上】
または
【免震建築物】
- 維持管理・更新の容易性**
【維持管理対策等級3】

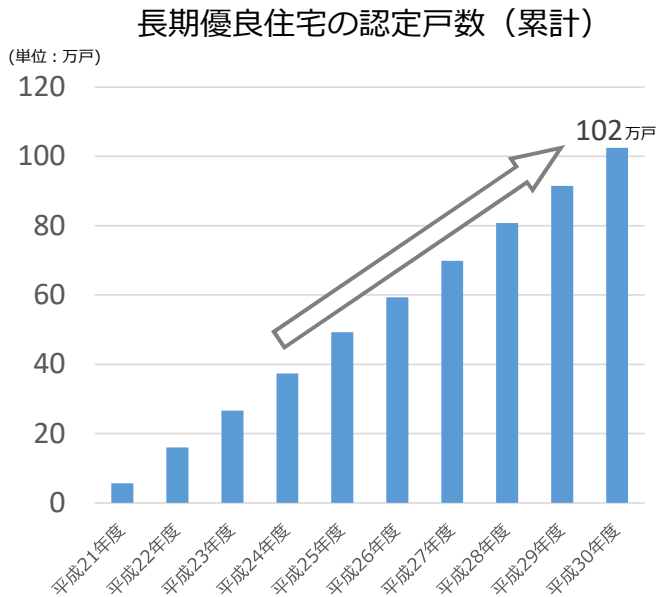
- 省エネルギー対策**
【断熱等性能等級4】
- 住戸面積**
75㎡以上
（かつ、ワンフロア40㎡以上）
- 居住環境**
地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること
- 維持保全計画**
建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されている

※1 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

※2 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）の規定による日本住宅性能表示基準

（注）概要のみ記載しています。【 】書きは住宅性能表示基準と関係するものです。

⚠️ 【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。



累計**100万戸**が認定

新築一戸建て住宅のうち、
約4戸に1戸（※）が
長期優良住宅

※ 平成30年度新築一戸建て住宅総数432,615戸
に対し、長期優良住宅108,800戸

出典：国土交通省ホームページ（長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成31年3月末時点））から住宅金融支援機構が作成

○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1.0%、控除期間10年間、最大控除額500万円）
所得税 （投資型減税）	所得税額から控除	標準的な性能強化費用相当額（上限：650万円）の 10% 相当額を、その年分の所得税額から控除
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

○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）
・税の特例措置の適用の可否及び詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。
・地震保険料の割引の適用の可否及び詳細については、地震保険料の割引商品を取扱う損害保険会社にお問合せください。

○長期優良住宅は、【フラット35】の金利引下げ期間が当初10年間となる
【フラット35】S（金利Aプラン）が適用されます。

2020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%

（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・購入及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）。
・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。

○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債務を引き継ぐことができる特約です。^{※1}
なお、裏面でご案内している【フラット50】にも金利引継特約がついています。

- 住宅を購入する方は、住宅を売却する方が利用していた借入金利のままで【フラット35】の返済を引き継ぐことができます。
- 市場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}

※1 引継ぎにあたっては、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債務承継を希望しない場合は、住宅を売却する方が残りの債務を弁済する必要があります。
（注）「金利引継特約付き【フラット35】」の取扱金融機関は限られていますので、ご注意ください。取扱金融機関はフラット35 サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

