

J H F 近畿通信

Japan Housing Finance Agency

第4号
2020年3月26日

JHFAは「住宅金融支援機構」の英字表記Japan Housing Finance Agencyの略称です。

1.【フラット35】主な制度変更事項のお知らせ

2020年4月1日以後の借入申込み受付分から適用される制度変更及び**2021年1月に予定**している制度変更について、次のとおりお知らせします。

2020年4月 制度変更事項

詳しくは別紙1「2020年4月【フラット35】制度変更のお知らせ」をご覧ください。

(1) 総返済負担率の算定に含める借入金の対象の一部見直し

① 賃貸予定又は賃貸中の住宅に係る借入金の返済額を対象に追加

- 当該借入金が賃貸用アパート向けのローン（ローンの対象が1棟の共同住宅）である場合は、年間合計返済額の対象には含みません。

対象



■ 賃貸中の住宅

対象外



■ 賃貸用のアパート
(1棟の共同住宅)

② 売却予定の住宅に係る住宅ローンの取扱いの見直し

- 返済中の住宅ローンの融資対象となっている現在居住している住宅を売却予定で、その売却予定額により当該住宅ローンを完済できることが確認できる場合に限り、総返済負担率の算定において当該住宅ローンの返済額を年間合計返済額から除くことができます。

(2) 資金使途がセカンドハウスの取得の場合の取扱いの一部見直し

- セカンドハウスを取得するための【フラット35】を二重に借り入れることはできない取扱いとします。

(3) 【フラット35】借換融資における借入期間の一部見直し

- 原則として15年※1以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数を上限とします。

① 80歳－借換融資の申込時の年齢（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年数（1年未満切上げ）

ただし、②の年数が15年※1より短くなる場合はその年数を上限として借入期間を設定可能（この場合の下限は1年）

※1 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

2021年1月 制度変更事項（予定）

詳しくは別紙2「2021年1月【フラット35】制度変更のお知らせ」をご覧ください。

* 本内容は予定事項を含みますので、変更が生じた場合は追ってお知らせいたします。

(1) 【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準の見直し

- 新築住宅・中古住宅共通の基準のうち、【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準を次のとおり変更します。

現行	
金利Bプラン 省エネルギー性	断熱等性能等級4の住宅 又は 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅



見直し後	
断熱等性能等級4の住宅 かつ 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅	

(2) 【フラット35】リノベの要件見直し

- 次のとおりリフォーム工事費の要件を導入するとともに、金利Bプランの要件を緩和します。

	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
金利Aプラン 10年間 ▲0.5%	① 住宅要件：リフォーム後に次のいずれかの基準に適合していること※2 ・認定低炭素 ・一次エネルギー性能向上計画認定住宅	・耐震3	・高齢者4 (共同住宅の専用部分は3)	・長期優良
	② リフォーム工事費の要件：リフォーム工事金額が300万円以上であること			
金利Bプラン 5年間 ▲0.5%	① 住宅要件：次のいずれかの改修工事を行うこと※3 ・省エネ改修工事・省エネ設備設置工事・耐震改修工事	・バリアフリー改修工事	・耐久性を向上させる工事	
	② リフォーム工事費の要件：リフォーム工事金額が200万円以上であること			



金利Aプラン、金利Bプランともに現行どおり「中古住宅の維持保全に係る措置」を行う必要があります。金利Aプラン、金利Bプランともにリフォーム前の性能要件不適合確認は廃止となります。

※2 現行の要件と同じ。

※3 現行の要件は、断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4以上・耐震等級2以上等。

ご注意 【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。

2020年
4月

【フラット35】制度変更のお知らせ

1 総返済負担率※1の算定に含める借入金の対象を一部見直します

2020年4月1日以後の借入申込み受付分から総返済負担率の算定方法を下記のとおり見直します。



$$\text{総返済負担率} = \frac{\text{全ての借入れの年間合計返済額}}{\text{年収}} (\%)$$

全ての借入れの
年間合計返済額※2

- ・【フラット35】
- ・賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金
- ・【フラット35】以外の住宅ローン
- ・自動車ローン、教育ローン、カードローン※3等

追加

変更

※1 年収に占める年間合計返済額の割合をいいます。

※2 収入合算者の借入れ分を含みます。

※3 クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含みます。

追加

賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金の返済額を 年間合計返済額の対象に追加します

総返済負担率の算定について、「賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金の返済額」を年間合計返済額の対象に含める取扱いとします※4。

※4 当該借入金が賃貸用のアパート向けのローン（ローンの対象が1棟の共同住宅）である場合は、年間合計返済額の対象には含めません。ローンの対象のアパートが1棟の共同住宅であることについては、対象建物の登記事項証明書等をご提出いただき、お申込みの金融機関において確認させていただきます。

変更

売却予定の住宅に係る住宅ローンの取扱いを見直します

返済中の住宅ローンの融資対象となっている現在居住している住宅を売却予定で、その売却予定額により当該住宅ローンを完済できることが確認できる場合に限り、総返済負担率の算定において当該住宅ローンの返済額を年間合計返済額から除くことができます※5。

※5 売却予定額が現在返済中の住宅ローンの残高に満たない場合であっても、住宅ローンの残高と売却予定額との差額を手持金や新規借入金で賄うことが資料等により確認できるときは、総返済負担率の算定において現在返済中の住宅ローンの返済額を年間合計返済額から除くことができます。

【確認書類の例】

- 住宅ローンの残債務額 : 残高証明書、返済予定表など
- 住宅売却予定額 : 売買契約書、媒介契約書、買取保証書など
- 手持金・借入金等 : 預金通帳、金融機関が融資を約する書類（借入金額、金利および借入期間が記載されたものに限る。）など

※詳しくは、金融機関にお問い合わせください。

お客さまコールセンター



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

www.flat35.com

0120-0860-35

ハロー フラット35

通話
無料

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

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。Tel 048-615-042（通話料金ががかかります。）



- 【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。
- 外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて、「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

（2020年2月28日現在）

2 資金使途がセカンドハウス※⁶の取得の場合の取扱いを一部見直します

2020年4月1日以後の借入申込み受付分から、セカンドハウスを取得するための【フラット35】※⁷を二重に借り入れることはできない取扱いとします。

なお、資金使途がセカンドハウスの取得の場合は、従来より、機構への届出の有無にかかわらず、【フラット35】※⁷の返済中にセカンドハウスを第三者に賃貸することはできませんのでご注意ください。

！ 第三者に賃貸した場合は、債務の全額を一括で返済していただくことがあります。



セカンドハウスの二重借入れ



セカンドハウスの第三者賃貸

※⁶ 生活の拠点としている現在のお住まいの他に、週末などにご自分でご利用（居住）する住宅

※⁷ 機構または旧住宅金融公庫の直接融資を含みます。

3 【フラット35】借換融資の借入期間を一部見直します

これまでは以下の②の年数が15年※⁸より短くなる場合は借換融資の対象外でしたが、2020年4月以後の借入申込み受付分から以下のとおりの取扱いとします。

原則として15年※⁸以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数が上限

① 80歳 - 借換融資の申込時の年齢（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年数（1年未満切上げ）

ただし、②の年数が15年※⁸より短くなる場合はその年数を上限として借入期間を設定可能（この場合の下限は1年）※⁹

※⁸ 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

※⁹ 申込時の年齢が満70歳以上の場合は、【フラット35】借換融資をご利用いただけません（親子リレー返済をご利用の場合を除きます。）。

事例
1

申込時の年齢が満54歳で、住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間が24年10か月の場合

① 80歳 - 55歳* = 25年

② 35年 - 25年* = 10年

借入期間

1年～10年
の間で設定可能

事例
2

申込時の年齢が満54歳で、住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間が15年10か月の場合

① 80歳 - 55歳* = 25年

② 35年 - 16年* = 19年

借入期間

15年～19年
の間で設定可能

*1年未満の場合は切上げ

2021年
1月

【フラット35】 制度変更のお知らせ

※本内容は2020年2月現在のものであり、予定事項を含みます。変更が生じた場合はフラット35サイトでお知らせします。

1 【フラット35】S（金利Bプラン）の
省エネルギー性の基準を見直します

2021年1月以後の適合証明手続（設計検査申請等）実施分から適用

新築住宅・中古住宅共通の基準のうち【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準を次のとおり変更します。

現行

断熱等性能等級4の住宅
または
一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

変更後

断熱等性能等級4の住宅
かつ
一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

【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 （2）一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 制度変更予定 2021年1月以後に設計検査申請等を行うものは断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅であることが必要となります。
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
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、一定の更新対策が必要）

*（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。

お客さまコールセンター


住宅金融支援機構
 Japan Housing Finance Agency
www.flat35.com

0120-0860-35

通話
無料
 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

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。Tel 048-615-042（通話料金がかかります。）



- 【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。
- 外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて、「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

（2020年2月28日現在）

2 【フラット35】リノベの要件を見直します

2021年1月以後の適合証明手続（事前確認申請等）実施分から適用

一定の要件に適合するリフォームを行った場合に当初借入金利から一定期間金利を引き下げる【フラット35】リノベについて、次のとおりリフォーム工事費の要件を導入するとともに、金利Bプランの要件を緩和します。

* 金利Aプラン、金利Bプランともに現行どおり「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことが必要です。

* 本見直しにより、金利Aプラン、金利Bプランともにリフォーム前の性能要件不適合確認は廃止となります。

金利 A プラン

①住宅要件 リフォーム工事後に次のいずれかの基準に適合していること。※1
なお、選択した基準に関する工事が行われた住宅であること。

省エネルギー性

一次エネルギー
消費量等級5
認定低炭素住宅及び
性能向上計画認定住宅
を含む

耐震性

耐震等級3

バリアフリー性

高齢者等配慮
対策等級4以上
(共同住宅の専用部分は
等級3でも可)

耐久性・可変性

長期優良住宅

②リフォーム工事費の要件 リフォーム金額が**300万円以上**であること。

金利 B プラン

①住宅要件 次のいずれかの工事が行われた住宅であること。※2
(住宅ローン減税等の対象となるリフォーム工事と同等で機構が定める工事)

対象となる工事	具体的なリフォーム工事の例
省エネルギー改修工事	断熱材の追加・交換工事等
省エネルギー設備設置工事	給湯設備や太陽光発電設備の設置・交換工事等
耐震改修工事	壁・筋かいの設置・交換工事等
バリアフリー改修工事	手すりの設置・交換工事等
耐久性を向上させる工事	天井・内壁の壁紙交換工事等

②リフォーム工事費の要件 リフォーム金額が**200万円以上**であること。

※1 現行の要件と同じ。

※2 現行の要件は、断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4以上・耐震等級2以上 等。

【フラット35（リフォーム一体型）】は2020年12月末をもって借入申込み受付を終了します。



現在の【フラット35（リフォーム一体型）】で融資対象となるものについては、【フラット35】リノベの要件に該当しない場合（上表の「①住宅の要件」や「②リフォーム工事費の要件」に合致していない場合または「中古住宅の維持保全に係る措置」を実施していない場合）でも、リフォーム工事費を含めて【フラット35】をご利用いただけるようにする予定です(制度の詳細は未定)。

ただし、この場合は【フラット35】Sおよび【フラット35】リノベの金利引下げは適用されません。