

いい家金利プラン
住宅ローン

【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・耐震性等、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30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	平成29年9月30日以前の 申込受付分 年▲0.3%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	平成29年10月1日以後の 申込受付分 年▲0.25%

※ 【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サイトでお知らせします。

(注) 【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。)

【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

フラット35サイト
QRコード

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：毎日9:00～17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)
ご利用いただけない場合(海外からの国際電話など)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】Sをご利用いただくための住宅の条件

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【中古住宅特有の基準】のいずれかを満たす必要があります。

下記の基準のほか、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。各基準及び手続き等の詳細は、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}

- (注) (2)、(4)及び(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)をご利用いただけます。
- ※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した「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。共同住宅等については、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、増改築等による認定を含みます。
- ※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ます。)。共同住宅等については、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、増改築等による認定を含みます。
- ※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、増改築等による認定を含みます。

《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(非住宅部分を除く)以内となります。また、年収等、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)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、返済の確実性等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。●借入対象となる住宅及びその敷地に、【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、司法書士報酬等)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って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。●万一の場合に備え、団体信用生命保険への加入をお勧めしています。【フラット35(買取型)】では、機構団体信用生命保険の特約料※はお客さま負担となります(【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。)。また、健康上の理由等により、加入できない場合があります。●【フラット35】Sは、借換融資には利用できません。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算等の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレット等)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。

※平成29年10月1日申込受付分からは、【フラット35(買取型)】は機構団体信用生命保険と一つになります。月々の返済に団信加入に必要な費用が含まれ、特約料のお支払いが不要になります。なお、健康上の理由その他の事情で機構団体信用生命保険に加入されないお客さまも【フラット35(買取型)】をご利用いただけます。

【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 (共同住宅等については、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等と同じです。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)をご利用いただけます。
- ※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又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。共同住宅等については、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、増改築等による認定を含みます。)及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)及び間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

【中古住宅特有の基準】

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) 浴室及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

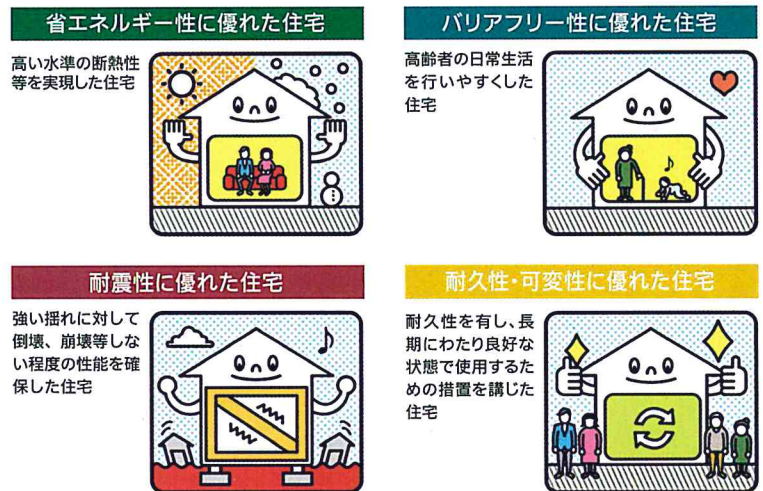
- ※1 断熱等性能等級2の住宅とは、評価方法基準の5-1に定める断熱等性能等級における等級2の基準に適合する住宅をいいます。
- ※2 新築時に【フラット35】を利用して建設された住宅等、省エネルギー対策等級2相当以上の住宅または断熱等性能等級2相当以上の住宅であることが確認できる場合についても、【フラット35】S(金利Bプラン)をご利用いただけます。
- ※3 中古マンションらしくフラット35のうち、【フラット35】S(省エネルギー性(外壁等断熱))に適合するもの)として登録された住宅については、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認いただけます。

【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



(注) 【フラット35】S(金利Aプラン)及び【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等による検査(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1.10%※の場合
※平成29年2月において返済期間が21年以上、融資率が9割以下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84万円お得です!
【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45万円お得です!

	【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1.10%	当初10年間 年0.80%	11年目以降 年1.10%	当初5年間 年0.80%	6年目以降 年1.10%
毎月の返済額	全期間 86,091円	当初10年間 81,918円	11年目以降 84,930円	当初5年間 81,918円	6年目以降 85,513円
総返済額	36,157,985円	35,309,202円		35,699,922円	
【フラット35】 との比較 (総返済額)	—	▲848,783円		▲458,063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。
試算結果の数値は概算です。

(注) 上記総返済額には、融資手数料、物件検査手数料、機構団体信用生命保険の特約料※、火災保険料等は含まれず、別途お客さま負担となります。
※平成29年10月1日申込受付分からは、【フラット35(買取型)】は機構団体信用生命保険と一つになります。月々のご返済に団信加入に必要な費用が含まれ、特約料のお支払いが不要になります。なお、健康上の理由その他の事情で機構団体信用生命保険に加入されないお客さまも【フラット35(買取型)】をご利用いただけます。