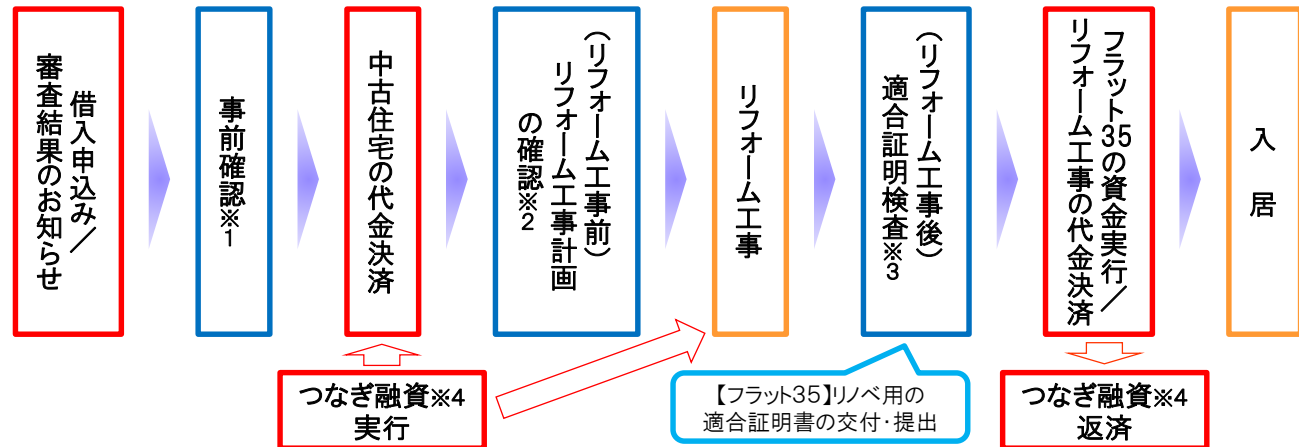


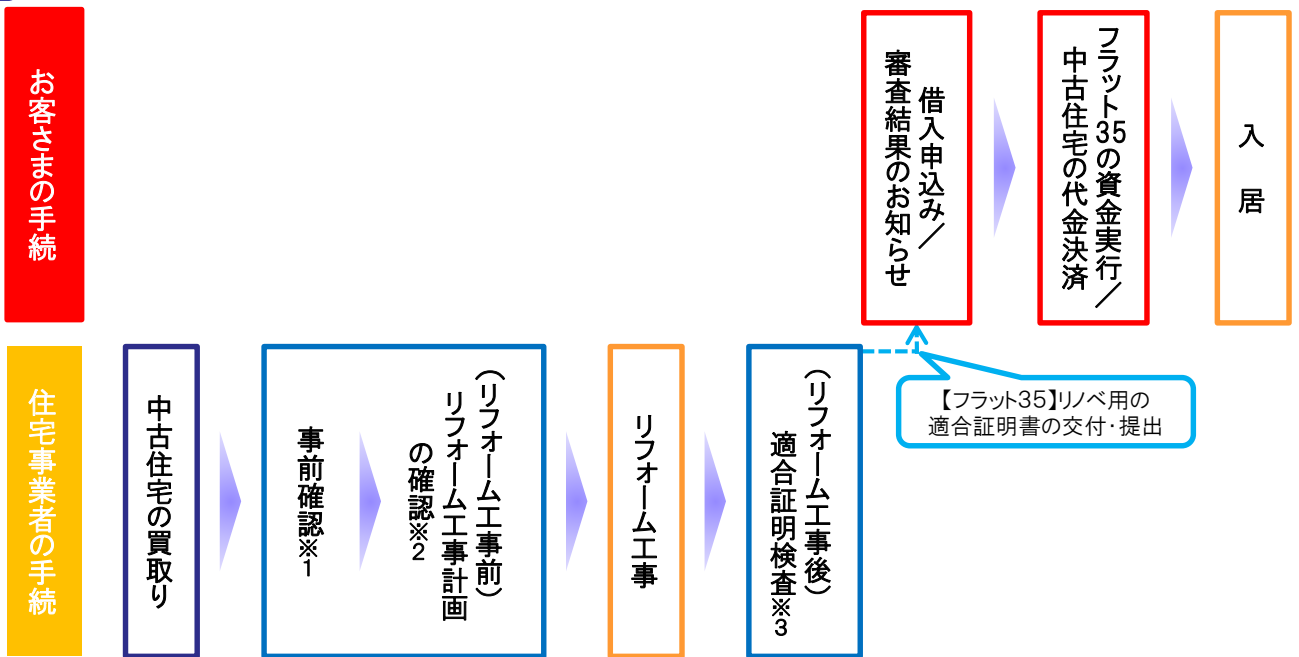
【フラット35】リノベの利用手続の流れ

1 中古住宅を購入後、性能向上リフォームを行う場合



(注1) 上図は、一般的な手続の流れを示しています。リフォーム工事を行う住宅が中古マンションららくフラット35などの場合は「事前確認」を省略することができます。
 (注2) 借入申込先は、【フラット35(リフォーム一体型)】の取扱金融機関となります(【フラット35(リフォーム一体型)】を取り扱っていない金融機関があります。詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。)

2 性能向上リフォーム済みの中古住宅を購入する場合



(注1) 上図は、一般的な手続の流れを示しています。「事前確認」を省略し、「リフォーム工事計画の確認」をリフォーム工事後の「適合証明検査」の際に併せて行うこともできます。
 (注2) 借入申込先は、【フラット35】の取扱金融機関となります。

金融機関での手続 適合証明検査機関での手続 を示しています。

- ※1 リフォーム工事前の中古住宅について、【フラット35】の技術基準への適合状況および【フラット35】リノベの技術基準(リフォーム工事により適合させる技術基準に限り。以下同じ。)に適合していないことを適合証明検査機関が確認します。ただし、中面の【フラット35】リノベ(金利Bプラン)の性能項目のうち、省エネルギー性の技術基準の(3)から(6)までに掲げる住宅に適合させるリフォーム工事を行う場合は、省エネルギー性の技術基準に適合していないことの確認は不要です。リフォーム工事を行う住宅が中古マンションららくフラット35などの場合は「事前確認」を省略することができます。
- ※2 リフォーム工事に関する計画図書などにより、【フラット35】および【フラット35】リノベの技術基準に適合する工事計画となっていることを、適合証明検査機関が確認します。
- ※3 リフォーム工事後の中古住宅について、【フラット35】および【フラット35】リノベの技術基準に適合していることを適合証明検査機関が確認します。
- ※4 中古住宅を購入後、性能向上リフォームを行う場合の資金実行はリフォーム工事後となります。中古住宅の代金決済の際に「つなぎ融資」が必要な場合は、取扱金融機関にご相談ください(「つなぎ融資」は取扱金融機関等のローンです。)

◆【フラット35】リノベの住宅は、第三者機関である適合証明検査機関による検査(事前確認・リフォーム工事計画の確認・適合証明検査)を通じて、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合することを確認します。

性能向上リフォーム推進モデル事業

【フラット35】リノベのご案内

*【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】リノベとは、

- ① お客さまが中古住宅を購入して性能向上リフォーム※1を行う場合
 - ② 住宅事業者により性能向上リフォーム※1が行われた中古住宅を購入する場合
- に借入金利を一定期間引き下げる制度※2です。

※1 省エネルギー性・耐震性などの住宅の性能を一定以上向上させるリフォーム工事をいいます(詳細は中面をご覧ください。)
 ※2 本制度は、【フラット35】を活用した性能向上リフォーム推進モデル事業として住宅金融支援機構が独自に実施するもので、中古住宅・リフォーム市場の活性化および住宅ストックの質の向上を図ることを目的としています(モデル事業とは、本格的な制度の導入に向けて、制度の効果および有効性を検証するために、試行的に実施するものです。)



2019年4月1日から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】リノベ (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.5%
【フラット35】リノベ (金利Bプラン)	当初5年間	

(※) 【フラット35】リノベ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。

- (注1) 【フラット35】リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます(新築住宅の建設および購入ならびに借換えの際には利用できません。)
- (注2) 【フラット35】リノベは、【フラット35】Sとの併用はできません。
- (注3) 【フラット35】リノベは、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と併用できます(次表をご覧ください。)

【フラット35】リノベと【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を併用する場合は、【フラット35】の借入金利から【フラット35】リノベ(金利Aプラン)は当初12年間、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)は当初7年間、年0.5%引き下げます。

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、次の番号へおかけください。
048-615-0420 (通話料金が掛かります。)

【フラット35】リノベ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。

【フラット35】リノベをご利用いただくための住宅の条件

【フラット35】リノベをご利用いただくためには、次の【1】および【2】の要件を満たす必要があります。

(注) 次の要件のほか、住宅の耐久性などの【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。

【1】下表の金利Aプランの技術基準(1)から(6)まで 金利Bプランの技術基準(1)から(10)までのうち、いずれか1つ以上を満たす「性能向上リフォーム」を行うこと。

リフォーム工事前に適合していない技術基準について、リフォーム工事により適合させることが要件になります。ただし、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)の性能項目のうち、省エネルギー性の(3)から(6)までの技術基準については、当該技術基準に該当するリフォーム工事を実施することで、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)の対象になります。また、既存建築物の全部を取り壊す改築工事(全部改築工事)を行う場合は、【フラット35】リノベの対象になりません。

【フラット35】リノベ(金利Aプラン)

性能項目	技術基準
省エネルギー性	(1) 認定低炭素住宅※1 (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)※2
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※3

(注1) (2)、(4)および(5)の技術基準は、住宅の品質確保の促進などに関する法律(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】リノベ(金利Aプラン)をご利用いただけます。

(注2) リフォーム工事前にすでに省エネルギー性の(1)から(3)までのいずれかの技術基準に適合している住宅については、新たに(1)から(3)までのいずれかの技術基準に適合させる性能向上リフォームを実施しても、【フラット35】リノベの対象になりません。

※1 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します。

※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です(竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限りします。)。共同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します。

※3 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。

【2】「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うこと。

「中古住宅の維持保全に係る措置」とは、次の①から④までのいずれかの措置をいいます。この措置がとられていることを、適合証明検査機関による適合証明検査において確認します(詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。)

① インспекションの実施

住宅の劣化状況、性能などについて専門家による建物状況調査を実施することです。中古住宅の売買に際して建物の状態を把握することで、売買におけるトラブル発生のリスク軽減、ひいては売買の安心・安全にもつながります。

② 瑕疵保険の付保等

既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険を付保することです。これらの保険は、引渡しを受けた住宅の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合に、その補修費用をまかなうことができる保険です(詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ(https://www.kashihoken.or.jp)をご覧ください。)

(注)融資対象住宅について、売主などが既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険と同等の保証を行っている場合は、当該保証でも差し支えありません。

③ 住宅履歴情報の保存

リフォーム工事に関する写真および図書(工事箇所を示す図面、詳細図面など)について、保存形式や保存場所を明確にした上で買主が保存することです。いつ、どのようなリフォーム工事を行ったかを記録として残しておくことで、将来、点検・リフォーム・売買などを行う際に、履歴情報が活用できます。

④ 維持保全計画の作成

リフォーム工事後の住宅について、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置等を定めた、計画期間が30年以上の維持保全計画を作成することです。

《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、購入価額(非住宅部分を除き、【フラット35】リノベ(お客さまが中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合)を利用する場合にあっては、購入価額とリフォーム工事費の合計額をいう。以下同じ。)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。●融資率とは、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、検査機関による物件検査を受ける必要があります。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、【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いただけます。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。●【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(買取型)】はご利用いただけます(【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。)。●【フラット35】リノベは、新築住宅の建設、購入および借換えの際には利用できません。また、【フラット35】Sとの併用はできません。●【フラット35】リノベは、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と併用できます(【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。)。●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。

【フラット35】リノベ(金利Bプラン)※追加は、2018年4月1日からの改正事項です。

性能項目	技術基準	
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※1 追加 (3) 全居室の開口部に一定の断熱改修※2が実施された住宅(リフォーム工事前の住宅が断熱等性能等級3または省エネルギー対策等級3の場合に限りします※3。) 追加 (4) 全居室の開口部および住宅全体の床・外壁・屋根(天井)のいずれか1か所以上に断熱改修※4が実施された住宅 追加 (5) LDKの開口部の断熱改修※4が実施され、かつ、1種類以上の高効率化等設備※5への交換が実施された住宅 追加 (6) LDK以外の居室1室以上の開口部の断熱改修※4が実施され、かつ、2種類以上の高効率化等設備※5への交換が実施された住宅	
	耐震性	(7) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 (8) 免震建築物
	バリアフリー性	(9) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
	耐久性・可変性	(10) 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(共同住宅などについては、一定の更新対策※6が必要)

(注1) (1)、(2)および(7)から(10)までの技術基準は、住宅の品質確保の促進などに関する法律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】リノベ(金利Bプラン)をご利用いただけます。

(注2) リフォーム工事前にすでに省エネルギー性の(1)または(2)のいずれかの技術基準に適合している住宅については、新たに(1)または(2)のいずれかの技術基準に適合させる性能向上リフォームを実施しても、【フラット35】リノベの対象になりません。また、リフォーム工事前にすでに耐震性の(7)または(8)のいずれかの技術基準に適合している住宅については、新たに(7)または(8)のいずれかの技術基準に適合させる性能向上リフォームを実施しても、【フラット35】リノベの対象になりません。

※1 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(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します。共同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します。))についても対象となります。

※2 「一定の断熱改修」とは、住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準および一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国交省告示第266号)1(3)のイおよびロの開口部比率の区分(ろ)の基準に適合するリフォーム工事のことです(リフォーム工事を行う住宅の開口部比率は問いません。)

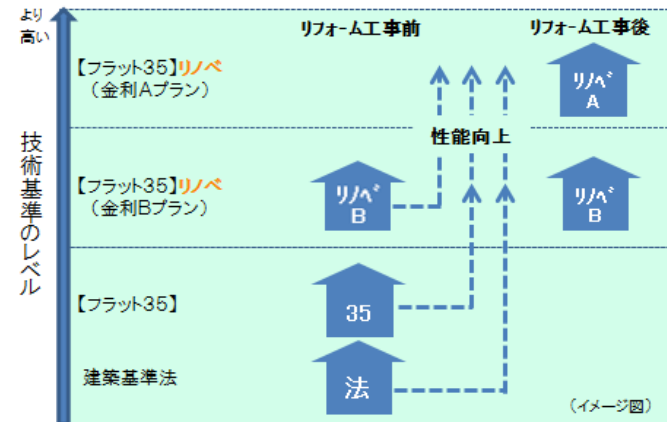
※3 住宅の品質確保の促進などに関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書などを取得していることが必要です。

※4 「断熱改修」とは、住宅部分の外壁、窓などを通しての熱の損失の防止に関する基準および一次エネルギー消費量に関する基準1(2)および(3)の断熱性能などに関する基準に適合するリフォーム工事のことです。

※5 「高効率化等設備」とは、一定の性能を有する給湯設備(高効率給湯器(潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器またはヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器)、太陽熱利用システムまたは家庭用コージェネレーション設備)および換気設備(熱交換型換気設備(ダクト式第1種換気設備の場合に限りします。))のことです。

※6 「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。

【フラット35】リノベの住宅の技術基準レベル



【フラット35】リノベで対象となる4分野の住宅性能

省エネルギー性に優れた住宅 高い水準の断熱性等を実現した住宅	耐震性に優れた住宅 強い揺れに対して倒壊、崩壊等しない程度の性能を確保した住宅
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い住宅	耐久性・可変性に優れた住宅 耐久性を有し、長期間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