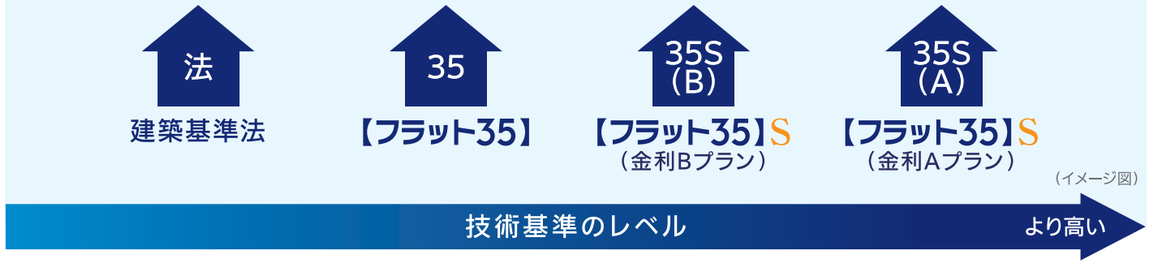
【フラット35】Sの住宅のイメージ

■【フラット35】Sの住宅の技術基準レベル



■4つの基準とメリット

省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
高い水準の断熱性などを実現した住宅	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	高齢者の日常生活を行いやすくした住宅	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
夏涼しく冬暖かい！ 冷暖房費に差が出ます！	地震から家族を守る！ 地震保険も割引に！	移動がラクで先々安心！ 老後の工事費も軽減！	丈夫で長持ち！ 将来のメンテナンス費用も軽減！

（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。

比べて実感！「毎月の返済額」と「総返済額」の試算表をご覧ください。

【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1.11%※の場合
※2019年9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

金利引下げメニュー	返済期間	借入金利※	毎月の返済額	総返済額	【フラット35】との比較（総返済額）
【フラット35】	全期間	年1.11%	86,232円	36,217,361円	—
【フラット35】S（金利Aプラン）	当初10年間	年0.86%	82,742円	35,508,823円	▲708,538円
	11年目以降	年1.11%	85,266円		
【フラット35】S（金利Bプラン）	当初5年間	年0.86%	82,742円	35,835,192円	▲382,169円
	6年目以降	年1.11%	85,752円		

【フラット35】より総返済額が約70万円お得！

【フラット35】より総返済額が約38万円お得！

（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。

2020年4月版

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

金利引下げメニュー	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	【フラット35】の借入金利から 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。）。

【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。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション
お客さまの体験談等はこちら
フラット35 検索 https://www.flat35.com

お電話でのお問合せ（お客さまコールセンター）
0120-0860-35（ハロー フラット35） 通話無料
お気軽にお電話ください。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 048-615-0420（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。

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

2021年1月
制度変更予定

ご利用いただくための住宅の条件

【フラット35】Sをご利用いただくためには、住宅の耐久性など【フラット35】の技術基準を満たすことに加えて、次表の技術基準を満たす必要があります。

＊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（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	（1）一次エネルギー消費量等級5の住宅 （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	（2）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	（3）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	（4）長期優良住宅 （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）から（3）までの等級表示は、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。

【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。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。
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。

【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以上）または中古マンションらくらくフラット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
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

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。

《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の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。●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。●【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【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り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。●健康上の理由その他の事情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】Sは、借換融資には利用できません。●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。