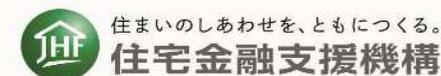


中古住宅取扱事業者さま向け

【フラット35】

令和4年度 制度変更のポイント



地域業務統括部 地域連携グループ

令和4年10月

目次

資料1

- 1 令和4年度の制度改正の全体像 … P3

資料2

- 2 【フラット35】Sの基準見直し … P1
- 3 物件検査を省略できる住宅 … P10

1. 令和4年度の制度改革の全体像

(1) 令和4年度の制度改革の全体像

住宅政策の観点から

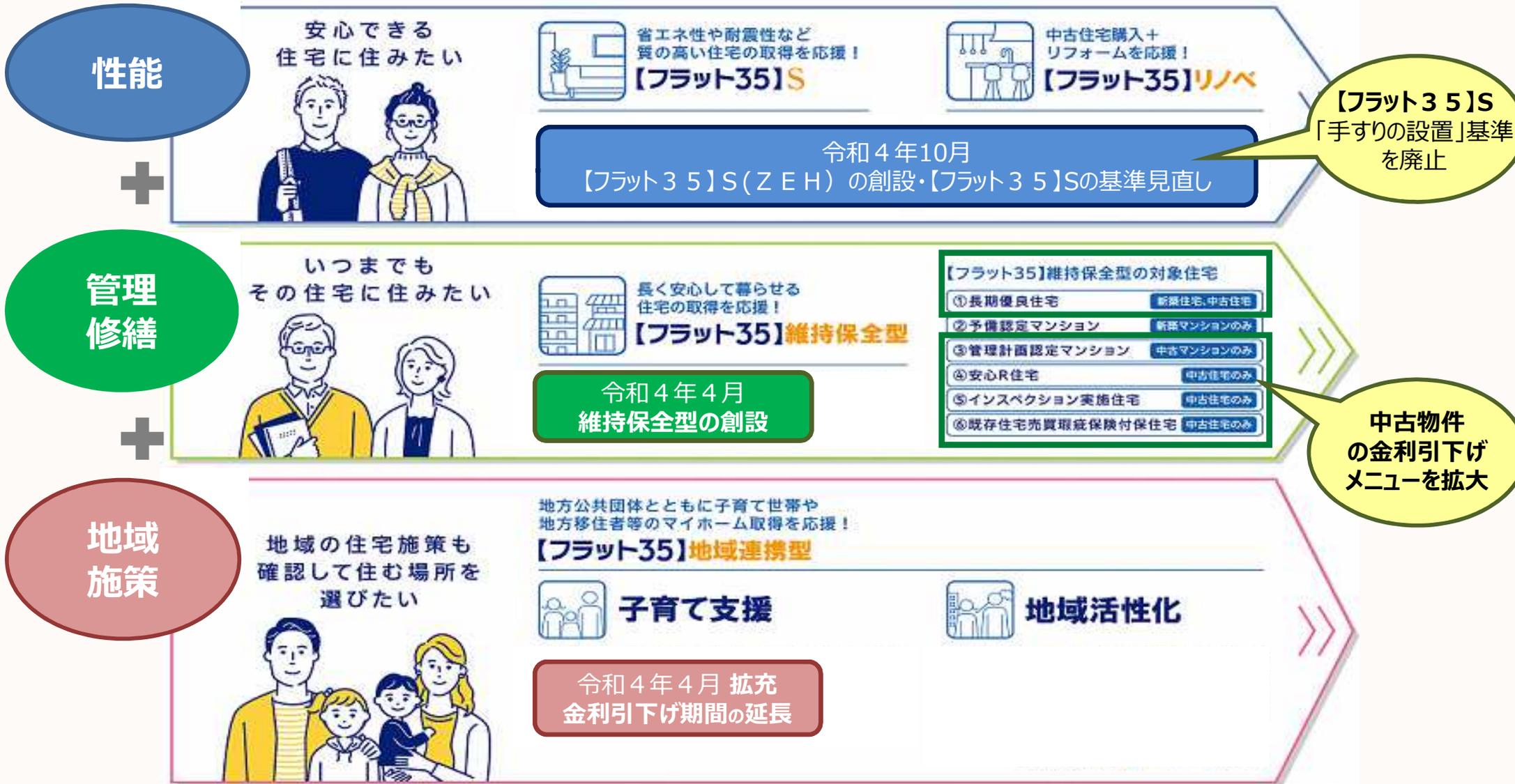
【フラット35】制度改革を実施



中古物件
の金利引下げ
メニューを拡大



(1) 令和4年度の制度改正の全体像



令和4年10月 新金利引下げ方法「ポイント制」開始

(2) 【フラット35】Sの基準見直し

令和4年10月以降の【フラット35】Sの基準見直しのポイントは以下のとおりです。

① 金利Bプランの「手すりの設置」または「段差解消」の基準が廃止されます。

② 金利Aプランの基準（省エネルギー性を除く。）が緩和されます。

省エネルギー性の基準が変わります。

③ 【フラット35】S（金利Aプラン）は強化
【フラット35】S（ZEH）の創設

(2) 【フラット35】Sの基準見直し

令和4年9月以前 適合証明書申請分まで

【フラット35】S (金利Aプラン)

省エネルギー性
耐震性
バリアフリー性
耐久性・可変性

【フラット35】S (金利Bプラン)

省エネルギー性
耐震性
バリアフリー性
耐久性・可変性

【中古タイプ基準】

開口部断熱
外壁等断熱
手すり設置
段差解消

廃止

注目

令和4年10月以降 適合証明書申請分※から

【フラット35】S (Z E H) **創設**

【フラット35】S (金利Aプラン)

省エネルギー性	強化
耐震性	緩和
バリアフリー性	緩和
耐久性・可変性	緩和

注目

新築時に【フラット35】Sの対象だった物件が中古住宅として流通している場合は、金利Aプランが利用できます。

【フラット35】S (金利Bプラン)

開口部断熱	
外壁等断熱	
バリアフリー性	強化
(高齢者等配慮対策等級2以上)	

※耐震性、耐久性・可変性は設定なし。

【参考】

これまで利用が多かった手すりの設置基準は廃止され、バリアフリー性の基準が強化されることから、今後は開口部断熱のご利用が増える見込みです。

※ 適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

(3) 【フラット35】維持保全型 の創設

令和4年4月以降【フラット35】維持保全型を創設しました。
これにより中古住宅購入時の金利引下げメニューが充実しました。

維持保全型とは

維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する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。

金利引下げ内容

【フラット35】の金利から、**当初5年間、年0.25%**、引下げとなります。

対象となる住宅



注目

中古住宅



① インспекション実施住宅

② 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅

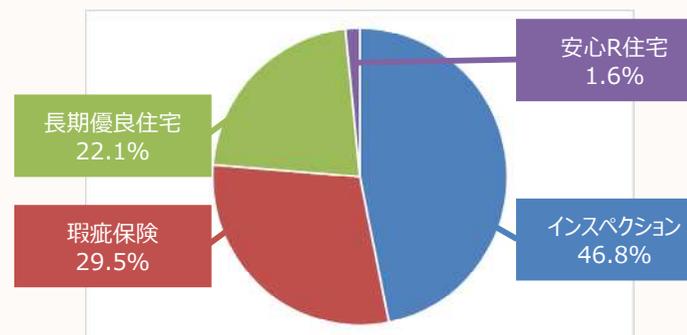
③ 安心R住宅

④ 長期優良住宅

⑤ 管理計画認定マンション

【参考情報】

中古住宅の維持保全型の内訳



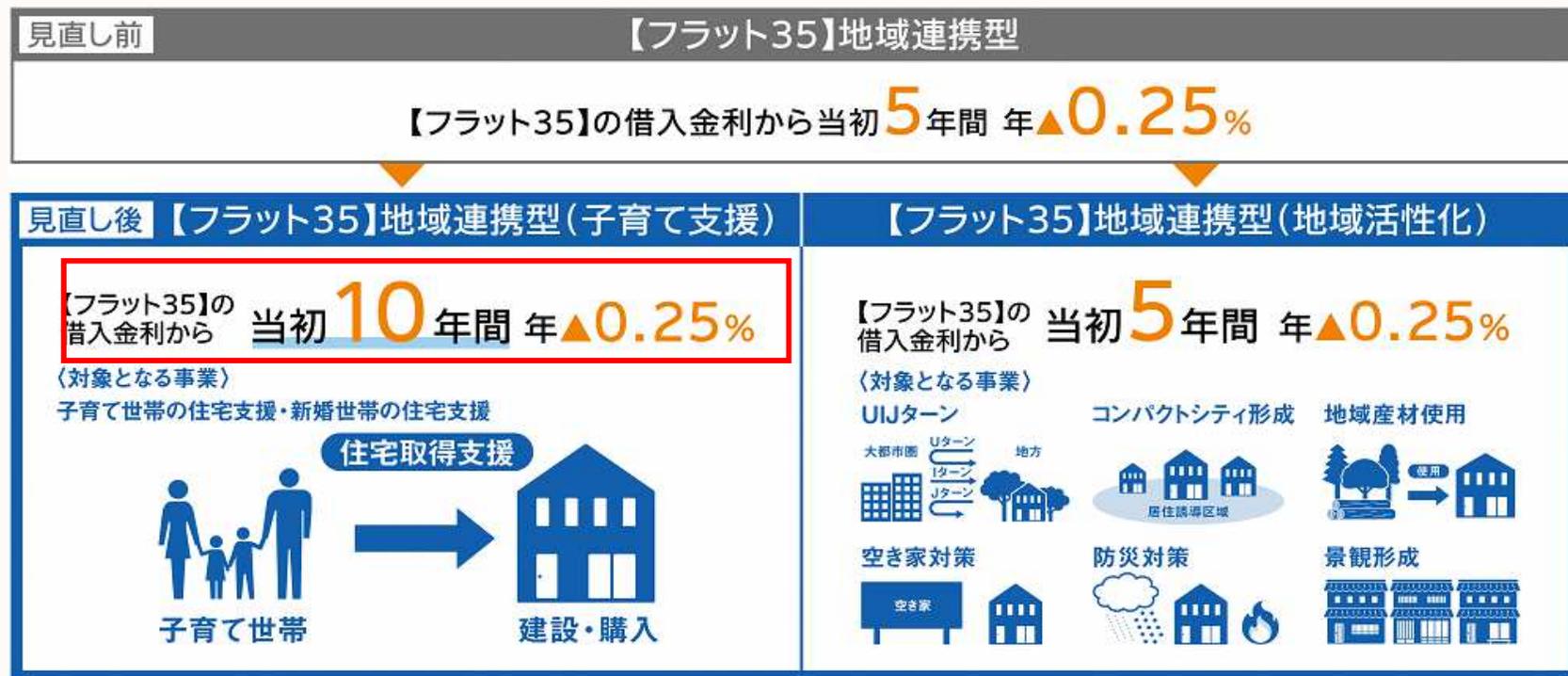
集計期間：令和4年4月から7月までの申請

(3) 【フラット35】地域連携型 の拡充

令和4年4月以降【フラット35】**地域連携型**（子育て支援）は、**金利引下げ期間が当初5年間から当初10年間に延長**されました。

適用時期

- 令和4年4月以降、資金実行分から拡充

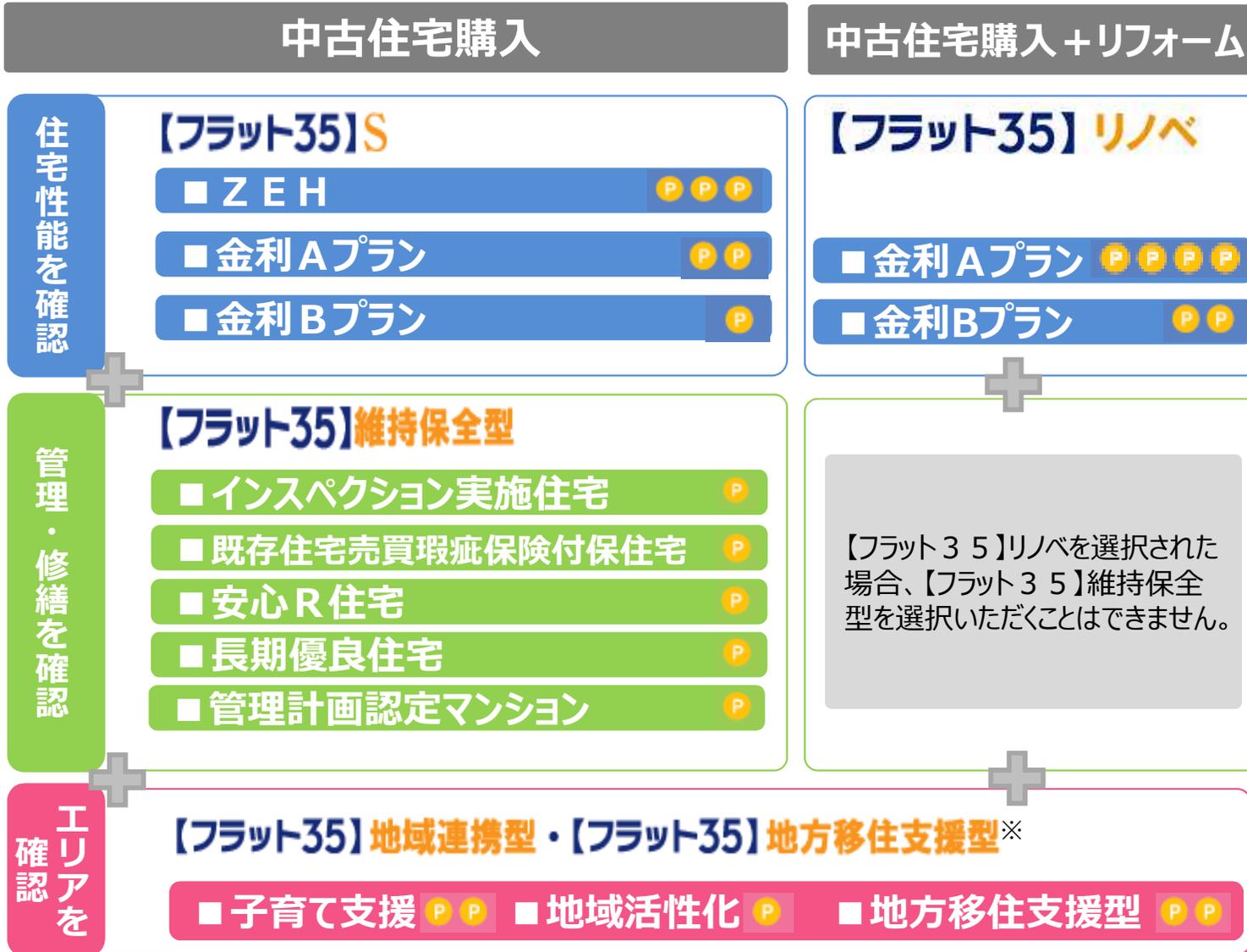


【フラット35】地域連携型が利用できる地方公共団体などは、フラット35サイトでご確認いただけます。



(4) 【フラット35】の金利引下げ方法の見直し<ポイント制>

令和4年10月以降【フラット35】の金利引下げを原則4パターンに集約



チェックした項目のポイント数に応じて、金利を引下げ！



※地方移住支援型を単独で利用する場合は、当初10年間年▲0.3%となります。

(4) 【フラット35】の金利引下げ方法の見直し<ポイント制>

【参考】ポイント数に応じた金利引下げによる返済額目安表
 (前提)借入額:3,000万円、返済期間:35年、借入金利:年1.5%、繰上返済なし

	毎月の返済額			返済総額
	当初5年間	6年目~10年目	11年目以降	
金利引下げなし	91,855円			38,579,007円
1ポイント	88,225円	91,368円		38,185,775円
2ポイント	88,225円		90,870円	37,848,069円
3ポイント	84,685円	87,743円	90,373円	37,457,453円
4ポイント	84,685円		89,868円	37,122,564円

【参考】
 金利引下げなしの場合と4ポイントの場合を比べると、約145万円の差

【参考】【フラット35】金利引下げ内容の確認

Step 1

フラット35サイトのトップページ
「金利引下げ内容を確認！」のバナーをクリックまたは2次元コードを読み取り！



ぴったりの
プランを
探せます

金利引下げ
内容を
確認！

「金利引下げ内容を確認！」をクリックすると
申込受理月を選択するページに移行します。

Step 2

金利引下げ内容確認【2022年10月1日以降申込受理分】
借入金利を入力！

① 借入金利を入力してください。

 %

確認したい住宅タイプをクリック！

新築住宅

中古住宅

中古住宅+リノベ

Step 3

選択した金利引下げメニューに応じた
ポイント数により金利引下げ内容を確認！

住宅性能に関するメニュー	ポイント	居住安全に関するメニュー	ポイント	地域優良に関するメニュー	ポイント
<input type="radio"/> フラット35 S (ZEH)	3	<input checked="" type="radio"/> 長期優良住宅である*	1	<input type="radio"/> 地域連携型 (子育て支援)	2
<input checked="" type="radio"/> フラット35 S (金利Aプラン)	2	<input type="radio"/> 長期優良住宅ではない	0	<input type="radio"/> 地域連携型 (地域活性化)	1
<input type="radio"/> フラット35 S (金利Bプラン)	1	* 住宅性能に関するメニューで「フラット35 S (金利Bプラン)」または「適用なし」を選択している場合、適用不可		<input type="radio"/> 地方移住支援型	2
<input type="radio"/> 適用なし	0			<input checked="" type="radio"/> 適用なし	0

借入金利

金利引下げ後の借入金利

- 当初5年間 0.5%
- 6年目～10年目 0.75%
- 11年目以降 1%