

中古住宅の購入  
とあわせて  
長期優良住宅に  
リフォームする場合

## 【フラット35】リノベ（金利Aプラン）が利用できます。

\*【フラット35】Sと【フラット35】リノベを併用することはできません。

## 【フラット35】リノベ （金利Aプラン）

▶▶▶ 当初 **10**年間 年 **▲0.5%**

### ○【フラット35】リノベとは？

- ・中古住宅を購入して、**一定の要件を満たすリフォーム工事を実施**することで、借入金利から一定期間金利を引き下げることができるメニューです。
- ・**長期優良住宅**で【フラット35】リノベ（金利Aプラン）をご利用いただくためには、次の要件を満たす必要があります。

- **リフォーム工事全体の費用が300万円以上\***であること。
- **中古住宅の維持保全に係る措置**を行うこと。

\*買取再販タイプ（住宅事業者により一定の要件を満たすリフォームが行われた中古住宅を購入する場合）で対象とする住戸が複数ある場合は、工事費全体が「住戸数」に300万円を掛けた金額を上回っていることが必要です。

**！** **リフォーム工事前に既に長期優良住宅である場合でもご利用いただけます。**

この場合、次のリフォーム工事（耐久性・可変性を向上させるリフォーム工事）を行う必要があります。

工事の一例：床材の交換工事、屋根・外壁の塗装・防水工事、天井・内壁等の壁紙等の交換工事 など

（注）・上記要件のほか、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他の融資基準を満たす必要があります。各基準等の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

・【フラット35】リノベでの金利引下げ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。

中古住宅の購入  
の場合、  
手続省略が可能！

購入する中古住宅が**築年数20年以内の長期優良住宅**の場合、**適合証明書の取得および提出を省略**することができます。

【お申込からご入居までの手続の流れ】



（注）手続の詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

2022年10月から長期優良住宅の認定基準が改正されました。詳しくは、国土交通省ホームページ等でご確認願います。なお、【フラット35】においては、改正前の基準で認定を取得している場合もご利用いただけます。

【フラット35】の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の住宅ローンです。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てできない場合があります。●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。●借入期間（20年以上・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等に応じて、借入金利が異なります。借入金利は取扱金融機関により異なります。●融資率は、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。●借入金利は毎月見直しされます。●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、住宅金融支援機構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。●借入対象となる住宅については、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。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】はご利用いただけます。●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】には、買取型と保証型の2種類がありますが、本資料では買取型について記載しています。

**！** 【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。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際に住まいになっていることを定期的に確認しています。

（2022.10作成）

2022年10月版

# 長期優良住宅は

長く安心・快適に暮らせる良質な住宅だから  
メリットがいっぱい！！

## 【フラット35】

長期優良住宅\*とは、

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です。

長持ち

快適

地震に強い

省エネ

\*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）の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築等が行われた住宅

メリット  
1

【フラット35】の  
借入金利から  
一定期間金利引下げ

【フラット35】S（ZEH）  
との併用なら  
当初**10**年間 年**▲0.5%**

メリット  
2

最長**50**年間の  
返済とすることで  
月々の返済額  
を抑えられます

【フラット50】  
がご利用できます。

メリット  
3

将来住宅を売却する時、  
借入金利のままで  
【フラット35】の  
返済を住宅購入者に  
引き継ぐことができます。

金利引継特約付き  
【フラット35】  
がご利用できます。

メリット  
4

様々な税制の  
特例措置が  
受けられます。

一般の住宅に比べ  
税の特例措置が  
拡充されます。

メリット  
5

地震保険料の  
割引が  
受けられます。

免震・耐震性能に応じた  
地震保険料の割引を  
受けることができます。

メリット  
6

国からの  
補助金が  
利用できます。

「こどもみらい住宅  
支援事業」における  
補助金を利用できます。

お客さまコールセンター



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構  
www.flat35.com

0120-0860-35

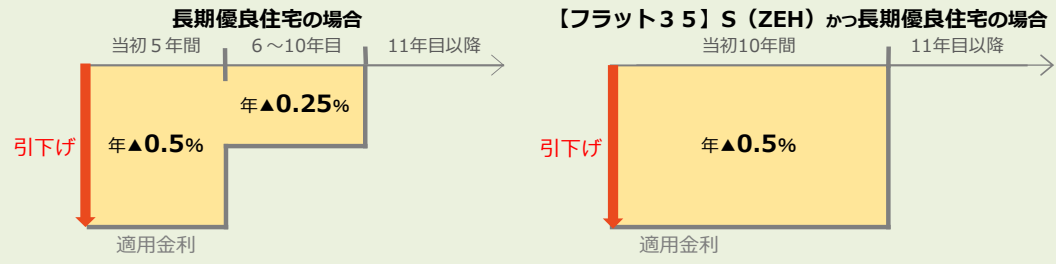
通話  
無料

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

国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。Tel 048-615-0420（通話料がかかります。）

# メリット 1 【フラット35】の借入金利から一定期間金利引下げ

## 【フラット35】S（ZEH）との併用なら当初10年間 年▲0.5%



・長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型に該当し、【フラット35】Sとの併用が可能です。  
 ・【フラット35】維持保全型は、2022年4月以降に適合証明書の交付を受けるものが対象となります。ただし、2022年3月以前に適合証明書の交付を受けたものであっても、長期優良住宅であることが確認でき、2022年4月以降に資金実行されるものは、【フラット35】維持保全型の対象となります。その際、新たな手続は不要です。

(注) ・【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、長期優良住宅のほか、省エネルギー性、耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合にもご利用いただけます。  
 ・【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。)  
 ・土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sがご利用いただけません。(長期優良住宅の認定を受けている中古住宅を購入する場合は、【フラット35】S(金利Aプラン)をご利用いただけます。)  
 ・上記基準のほか、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。各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

# メリット 2 最長50年間の返済とすることで、月々の返済額を抑えられます。

○【フラット50】とは?  
 長期優良住宅を取得する場合にご利用いただける、最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。

⚠【フラット35】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加する可能性があります。

【試算例】満29歳のお客さまが3,000万円を借り入れた場合の比較

	【フラット35】	【フラット50】
金利・返済年数	1.52%・35年	2.09%・50年
月々返済額	約9.3万円	約8.1万円
総返済額	約3,871万円	約4,838万円
完済時年齢	65歳	80歳

【試算前提】借入額3,000万円(融資率9割以下)、元利均等返済、ボーナス返済なし、2022年9月の金利(取扱金融機関の中で最も多い金利)の場合  
 ※融資率とは、建設費・購入価格に対して【フラット35】または【フラット50】の借入額の占める割合をいいます。  
 \*【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。  
 【フラット50】では、金利引継特約をご利用いただけます。【フラット50】と【フラット35】は、借入額、借入額、融資率等借入条件が異なります。  
 【フラット50】の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

# NEW 長期優良住宅の場合は、【フラット35】借換融資でもメリットがあります。

2022年10月以降借入申込受付分から、【フラット35】借換融資を利用する場合の最長返済期間については、①または②のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。

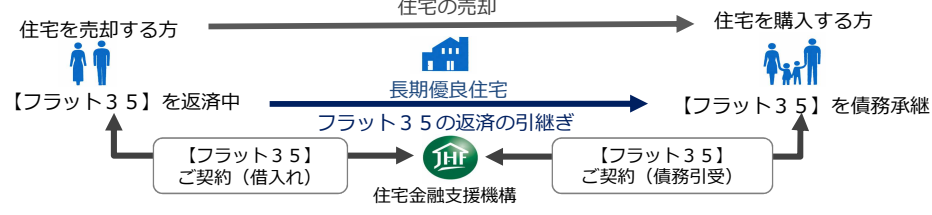
長期優良住宅の場合	長期優良住宅以外の場合
①「80歳」-「借入融資申込時の年齢※」	①「80歳」-「借入融資申込時の年齢※」
②「50年」-「従前の住宅ローンの経過期間※」	②「35年」-「従前の住宅ローンの経過期間※」

※1年未満切上げ

# メリット 3 将来住宅を売却する時、借入金利のままで【フラット35】の返済を住宅購入者に引き継ぐことができます。

## ○金利引継特約とは?

【フラット35】の返済中に融資住宅(長期優良住宅)を売却する場合に、その住宅を購入する方が、売却する方が利用していた借入金利のままで、債務を引き継ぐ(債務承継)ことができる特約です。\*1  
 市中金利が上昇する局面では、新規に住宅ローンを借りるよりも低い借入金利で返済を引き継ぐことができる場合があります。\*2 \*3  
 なお、メリット2に記載の【フラット50】でも金利引継特約がご利用できます。



※1 債務承継にあたっては、住宅を購入する方の同意が必要です。また、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。  
 ※2 債務承継にあたっては、抵当権変更登記費用などの費用がかかります。費用はお客さまの負担となります。  
 ※3 住宅を購入する方が住宅ローンの引継ぎを希望しない場合は、住宅を売却する方が残りの債務を弁済する必要があります。

# メリット 4 様々な税制の特例措置が受けられます。

一般の住宅に比べて、税の特例措置が拡充されます。

所得税(住宅ローン減税)	控除対象限度額の引上げ	控除対象限度額 4,000万円 → <b>5,000万円</b> (控除率 <b>0.7%</b> 、控除期間 <b>13年間</b> 、最大控除額 <b>455万円</b> )
登録免許税	税率の引下げ	①所有権保存登記: 0.15% → <b>0.1%</b> ②所有権移転登記: [戸建て] 0.3% → <b>0.2%</b> [マンション] 0.3% → <b>0.1%</b>
不動産取得税	課税標準からの控除額の増額	控除額1,200万円 → <b>1,300万円</b>
固定資産税	減額措置(1/2)の適用期間延長	[戸建て] 3年間 → <b>5年間</b> [マンション] 5年間 → <b>7年間</b>

(注) 表の内容は、新築住宅の場合です。税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

# メリット 5 住宅の免震・耐震性能に応じた地震保険料の割引を受けることができます。

耐震等級割引	(割引率) 耐震等級2 → <b>30%</b> 耐震等級3 → <b>50%</b>	免震建築物割引	(割引率) <b>50%</b>
--------	--	---------	------------------

(注) 地震保険料の割引の適用の可否および詳細については、地震保険料の割引商品を取り扱う損害保険会社にお問合せください。

# メリット 6 国からの補助金が利用できます。

「こどもみらい住宅支援事業」における国からの補助金を利用できます。こどもみらい住宅支援事業における補助金は、子育て世帯・若者夫婦世帯が、省エネ性能を有する新築住宅を登録事業者で建設する場合に利用できます。補助金の利用には条件がありますのでご注意ください。

対象住宅	補助額
長期優良住宅	100万円/戸(2022年10月1日以降に新基準で認定を受けた場合) *変更前の基準で認定を受けた住宅は、補助額80万円となります。

(注) 補助金の適用の可否および詳細については、こどもみらい住宅支援事業事務局ホームページ(https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/)でご確認ください。