2020年４月版

長期優良住宅なら もっとメリット広がる 【フラット35】

- メリット1 【フラット35】S（金利Aプラン）が利用できます
- メリット2 金利引継特約付き【フラット35】が利用できます
- メリット3 【フラット50】が利用できます
- メリット4 適合証明書の取得・提出を省略できます（中古住宅のみ）

長期優良住宅ってどんな家？（一戸建て住宅のイメージ）

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※１です。

★断熱等性能等級４
★劣化対策等級３
★維持管理対策等級３　は、住宅性能表示基準（※2）の最高等級です！

劣化対策
【劣化対策等級３】＋α
床下空間高さ33cm以上確保
床下空間、小屋裏空間点検口設置

耐震性
【耐震等級（倒壊等防止）２以上】
または
【免震建築物】

維持管理・更新の容易性
【維持管理対策等級３】

省エネルギー対策
【断熱等性能等級４】

住戸面積
75㎡以上
（かつ、ワンフロア40㎡以上）

居住環境
地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること

維持保全計画
建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されている

※1　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
※2　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）の規定による日本住宅性能表示基準
（注）概要のみ記載しています。【　】書きは住宅性能表示基準と関係するものです。

５０年 メリット3 【フラット50】が利用できます

○ 【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型住宅ローンです。

＊【フラット３５】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取扱っていない場合があります。
【フラット５０】は、金利引継特約が付いています。【フラット５０】と【フラット３５】は、借入金利、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）でご確認いただくか、取扱金融機関にお問合せください。

制度変更
① 融資率の上限　：　６割　→　**９割**　に引上げ
② 融資限度額　：　6,000万円　→　**8,000万円**　に引上げ

⚠【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※1	1.27 %	1.56%
返済年数	３５ 年	５０ 年
月々返済額	約 8.8 万円	約 7.2万円
総返済額	約 3,718万円	約 4,322 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※２９割以下）、元利均等返済、ボーナス返済なしの場合
※１ 2020年１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）】及び【フラット５０】の金利
※２ 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。

メリット4 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、適合証明書の取得及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】

借入れのお申込み → 審査結果のお知らせ → ~~適合証明書の提出~~（省略可） → ・借入れのご契約 ・資金のお受取 ・登記/抵当権設定 ・火災保険の付保 → 入居

（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。

《【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。 ●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、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。》

お客さまコールセンター

お役立ち情報を掲載

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency
www.flat35.com

0120-0860-35（ハロー フラット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

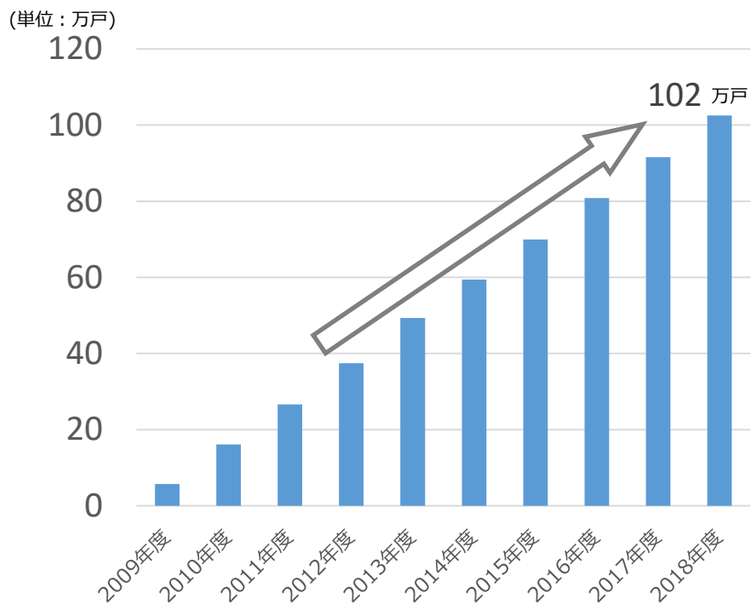
利用できない場合（国際電話など）は、次の番号におかけください。Tel 048-615-0420（通話料金がかかります。）

⚠【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】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。

TOPICS 長期優良住宅として**累計100万戸が認定**されました（2019年3月末時点）

長期優良住宅の認定戸数（累計）



累計**100万戸**が認定

新築一戸建て住宅のうち、
約４戸に１戸（※）が
長期優良住宅

※ 2018年度新築一戸建て住宅総数432,615戸に対し、長期優良住宅108,800戸

出典：国土交通省ホームページ（長期優良住宅建築等計画の認定状況について（2019年３月末時点））から住宅金融支援機構が作成

TOPICS **税の特例措置**や**地震保険料の割引**があります

○一般の住宅に比べて、税の特例措置が拡充されます。
（2019年10月１日の消費税引上げに伴う住宅取得支援策の内容を除きます。）。

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　→　**5,000万円** （控除率1.0%、控除期間10年間、最大控除額500万円）
所得税 （投資型減税）	所得税額から控除	標準的な性能強化費用相当額（上限：650万円）の**10%**相当額を、その年分の所得税額から控除
登録免許税	税率の引下げ	①所有権保存登記：0.15%　→　**0.1%** ②所有権移転登記：［戸建て］　0.3% → **0.2%** ［マンション］　0.3% → **0.1%**
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　→　**1,300万円**
固定資産税	減額措置（1/2）の適用期間延長	［戸建て］　3年間　→　**5年間** ［マンション］　5年間　→　**7年間**

○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　→　**30%** 耐震等級３　→　**50%**
免震建築物割引	（割引率）　**50%**

（注）
●税の特例措置の適用の可否及び詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。
●地震保険料の割引の適用の可否及び詳細については、地震保険料の割引商品を取扱う損害保険会社にお問合せください。

メリット1 【フラット35】S（金利Aプラン）が利用できます

○長期優良住宅は、**【フラット35】**の金利引下げ期間が当初10年間となる**【フラット35】S**（金利Aプラン）が適用されます。

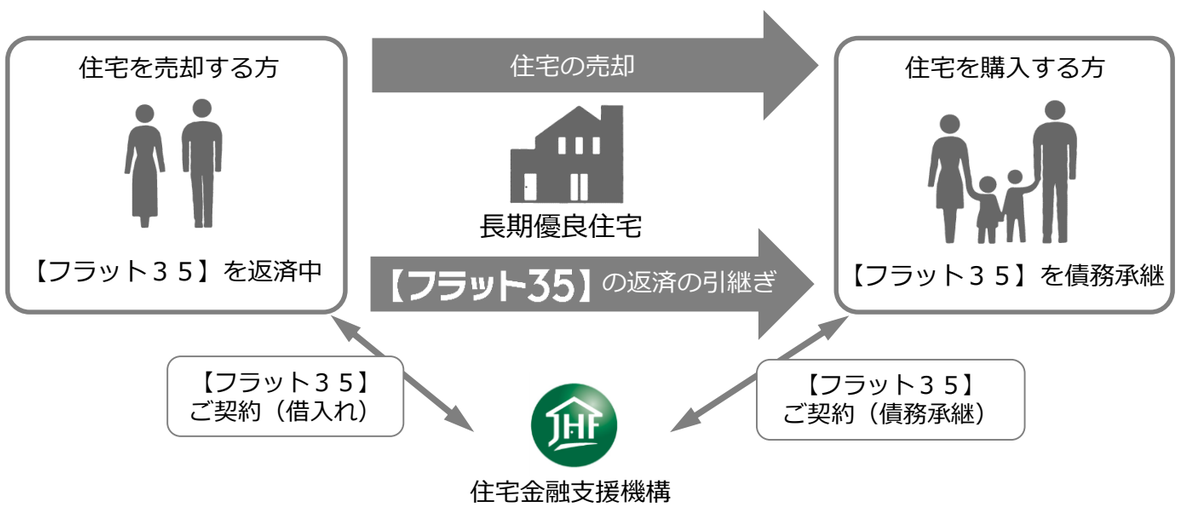
2021年３月31日までの申込受付分に適用

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	年 **▲0.25%**

（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。）。
・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 金利引継特約付き【フラット35】が利用できます

○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債務を引き継ぐことができる特約です。※１
なお、裏面でご案内している　**【フラット50】**にも金利引継特約がついています。

- ➢ 住宅を購入する方は、住宅を売却する方が利用していた借入金利のままで【フラット３５】の返済を引き継ぐことができます。
- ➢ 市場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

※１　引継ぎにあたっては、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債務承継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。
（注）「金利引継特約付き【フラット３５】」の取扱金融機関は限られていますので、ご注意ください。取扱金融機関はフラット３５サイト（www.flat35.com）でご確認ください。