

# 新築マンションを建設・分譲される事業者のみなさまへ

新築分譲時点から適切な管理を確保することの重要性に鑑み、令和4年4月から（公財）マンション管理センターにおいて、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する「予備認定」が始まります。予備認定を受けたマンション（予備認定マンションという。）について、令和4年4月1日以降の【フラット35】における取扱いを以下のとおりとすることとなりますので、お知らせいたします。

## その1 お客さまが**予備認定マンション**を購入する場合、

令和4年4月1日以降の適合証明書交付分から、【フラット35】**維持保全面型**（※1）として、【フラット35】の借入金利から当初5年間▲0.25%の引下げが受けられます。

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】 <b>維持保全面型</b>	当初 <b>5</b> 年間	年▲ <b>0.25</b> %

また、予備認定マンションが【フラット35】S（※2）に適合する場合は、【フラット35】Sの金利引下げと併用（※3）することができます。

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】 <b>維持保全面型</b> と【フラット35】S（Aプラン）の併用	当初 <b>5</b> 年間 6年目から <b>10</b> 年目まで	年▲ <b>0.5</b> % 年▲ <b>0.25</b> %
【フラット35】 <b>維持保全面型</b> と【フラット35】S（Bプラン）の併用	当初 <b>10</b> 年間	年▲ <b>0.25</b> %

（※1）【フラット35】維持保全面型とは、令和4年4月から始まる金利引下げメニューです。予備認定マンションなど維持保全面型に配慮した住宅が対象となります。予備認定マンションであっても、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に建設されている場合は、【フラット35】維持保全面型及び【フラット35】Sの金利引下げはご利用できません。

（※2）【フラット35】Sの詳しい基準については、フラット35サイトをご覧ください。

（※3）【フラット35】地域連携型または【フラット35】地方移住支援型も併用することができます。併用した場合の金利の引下げ幅及び引下げ期間については、詳細が決まり次第フラット35サイトでお知らせします。

さらに、令和4年10月以降、金利引下げのメニューが追加されます。

令和4年10月以降（※4）、【フラット35】S（ZEH）（※5）が始まります。【フラット35】維持保全面型と【フラット35】S（ZEH）を併用する場合は、下表のとおり【フラット35】の借入金利から引き下げます。

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】 <b>維持保全面型</b> と【フラット35】S（ZEH）の併用	当初 <b>10</b> 年間	年▲ <b>0.5</b> %

（※4）令和4年10月以降設計検査申請分から対象となります。

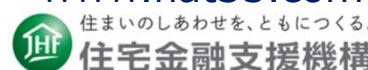
（※5）【フラット35】S（ZEH）の対象となるマンションは、「ZEHロードマップフォローアップ委員会」（経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会）による「とりまとめ」にて定義されたZEHシリーズ全般のうち、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedに適合したものとする予定です。詳細が決まり次第、フラット35サイトでお知らせします。

## 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** 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、048-615-0420におかけください（通話料金がかかります。）。

【フラット35】の詳細については、こちらをご覧ください。

[www.flat35.com](http://www.flat35.com)



## 予備認定マンションに該当する場合は、 「中古マンションらくらくフラット35」の登録有効期間を 竣工後20年間から30年間に延長します。

「中古マンションらくらくフラット35」とは、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを確認した中古マンションです。適合する技術基準についてはフラット35サイトをご覧ください。

### 「中古マンションらくらくフラット35」に登録するメリットは？

本来【フラット35】（中古住宅）等のご利用には物件検査（適合証明書等の取得）が必要ですが、「中古マンションらくらくフラット35」に登録されている物件であれば、フラット35サイトで検索した対象物件の「適合証明省略に関する申出書」を印刷し、お申込みの取扱金融機関に提出することで、物件検査の省略が可能です。

「中古らくらく」なら・・・

物件検査手数料は  
なし！

物件検査の手続が  
不要！

フラット35ご利用  
までが早い！

中古マンションらくらくフラット35対象物件の検索はこちらから

中古らくらくフラット35



<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/f35ums/index.php>

お知らせ

### 「フラット35登録マンション」の登録時に、 「予備認定マンション」であることを登録できるようになります。

令和4年4月以降、フラット35登録マンションの登録手続きの際に、予備認定マンションとして認定されている場合は、あわせてフラット35サイトに掲載できるようにする予定です。

フラット35登録マンション



フラット35登録マンションの手続書類等、詳細が決まりましたら、フラット35サイトでお知らせします。

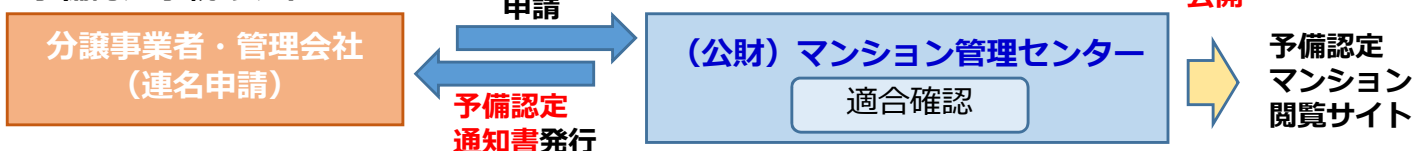
【フラット35】  
登録マンション

事業者のみなさまが、マンション全体について「フラット35」の技術基準の適合証明書を取得する予定として、あらかじめ住宅金融支援機構にご登録いただいたマンションのことをいいます。

### <参考> 予備認定マンションについて

予備認定マンションとは、マンションの管理計画について適正な計画が用意されている等、所定の基準に適合することを第三者機関（（公財）マンション管理センター）によって確認されたマンションです。詳細の基準、手続等については、決まり次第（公財）マンション管理センターのホームページ（<https://www.mankan.or.jp/>）で公表される予定です。

#### 1. 予備認定手続の流れ



#### 2. 予備認定の基準について

原始規約や長期修繕計画案などから、国の管理計画認定制度の認定基準に準じて審査が行われます。

- 例)
- ・管理費及び修繕積立金等について明確に区分経理されていること。
  - ・修繕積立金が著しく低額でないこと。
  - ・長期修繕計画の計画期間が30年以上、同計画期間内に2回以上の大規模修繕が設定されていること。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構