

2021年
1月

【フラット35】 制度変更のお知らせ

※本内容は2020年2月現在のものであり、予定事項を含みます。変更が生じた場合はフラット35サイトでお知らせします。

1 【フラット35】S（金利Bプラン）の 省エネルギー性の基準を見直します

2021年1月以後の適合証明手続（設計検査申請等）実施分から適用

新築住宅・中古住宅共通の基準のうち【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準を次のとおり変更します。

現行

断熱等性能等級4の住宅
または
一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

変更後

断熱等性能等級4の住宅
かつ
一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

【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。
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（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Bプラン）を利用できます。

お客さまコールセンター

 **住宅金融支援機構**
Japan Housing Finance Agency
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

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 048-615-042（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。
- 外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて、「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

（2020年2月28日現在）

2 【フラット35】リノベの要件を見直します

2021年1月以後の適合証明手続（事前確認申請等）実施分から適用

一定の要件に適合するリフォームを行った場合に当初借入金利から一定期間金利を引き下げる【フラット35】リノベについて、次のとおりリフォーム工事費の要件を導入するとともに、金利Bプランの要件を緩和します。

- * 金利Aプラン、金利Bプランともに現行どおり「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことが必要です。
- * 本見直しにより、金利Aプラン、金利Bプランともにリフォーム前の性能要件不適合確認は廃止となります。

金利 A プラン

①住宅要件 リフォーム工事後に次のいずれかの基準に適合していること。※1
なお、選択した基準に関する工事が行われた住宅であること。

省エネルギー性

一次エネルギー
消費量等級5
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

耐震等級3

バリアフリー性

高齢者等配慮
対策等級4以上
(共同住宅の専用部分は
等級3でも可)

耐久性・可変性

長期優良住宅

②リフォーム工事費の要件 リフォーム金額が**300万円以上**であること。

金利 B プラン

①住宅要件 次の**いずれかの工事が行われた住宅**であること。※2
(住宅ローン減税等の対象となるリフォーム工事と同等で機構が定める工事)

対象となる工事	具体的なリフォーム工事の例
省エネルギー改修工事	断熱材の追加・交換工事等
省エネルギー設備設置工事	給湯設備や太陽光発電設備の設置・交換工事等
耐震改修工事	壁・筋かいの設置・交換工事等
バリアフリー改修工事	手すりの設置・交換工事等
耐久性を向上させる工事	天井・内壁の壁紙交換工事等

②リフォーム工事費の要件 リフォーム金額が**200万円以上**であること。

※1 現行の要件と同じ。

※2 現行の要件は、断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4以上・耐震等級2以上 等。

【フラット35（リフォーム一体型）】は2020年12月末をもって借入申込み受付を終了します。



現在の【フラット35（リフォーム一体型）】で融資対象となるものについては、【フラット35】リノベの要件に該当しない場合（上表の「①住宅の要件」や「②リフォーム工事費の要件」に合致していない場合または「中古住宅の維持保全に係る措置」を実施していない場合）でも、リフォーム工事費を含めて【フラット35】をご利用いただけるようにする予定です(制度の詳細は未定)。

ただし、この場合は【フラット35】Sおよび【フラット35】リノベの金利引下げは適用されません。