



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

中古住宅

をご検討のみなさま

脱炭素
社会

ストック
活用

子育て
支援

2022年10月以降、
【フラット35】が
変わります。

ずっと固定金利の安心

【フラット35】

令和4年度の制度改正の全体像

令和4年10月改正

- (1) 新金利引下げ方法「ポイント制」開始
- (2) 【フラット35】Sの改正（中古基準・省エネ基準等の見直し、S（ZEH）創設）



令和4年
10月改正

新金利引下げ制度「ポイント制」の開始

ポイント制

多彩な金利引下げメニューの組合せをシンプルに見直し、令和4年10月以降借入申込受付分から金利の引下げ幅及び引下げ期間を原則4パターンに見直します。

1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) 1ポイント

- 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) 4ポイント
- 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) 2ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

- 長期優良住宅 1ポイント※1
- 予備認定マンション 1ポイント
- 管理計画認定マンション 1ポイント

- 安心R住宅 1ポイント
- インスペクション実施住宅 1ポイント
- 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 1ポイント

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

3. エリアで選ぶ

- (【フラット35】地域連携型)
- 子育て支援 2ポイント
 - 地域活性化 1ポイント

- (【フラット35】地方移住支援型)
- 地方移住支援型 2ポイント※2

※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント以上
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 6年目から 10年目まで	当初 10年間

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

参考 「ポイント制による金利引下げ内容」をネットでかんたん確認!

フラット35サイト

Step 1 フラット35サイト (http://www.flat35.com) 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!

Step 2 「2022年10月1日以降借入申込受付分」の金利引下げ内容確認のリンクをクリック

* 2022年9月30日以前申込受付分も、本ツールで確認可能です。

Step 3 金利を入力し、確認したい住宅タイプをクリック!

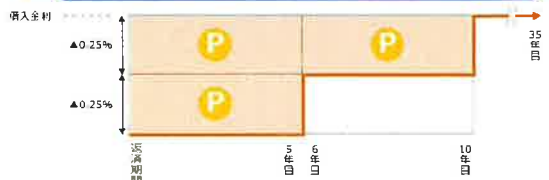
判定スタート!

お客さまが取得される住宅のタイプを選択してください。

Step 4 対象となる金利引下げメニューを選択!

住宅性能に適用するメニュー	ポイント	維持保全に適用するメニュー	ポイント	地域連携に適用するメニュー	ポイント
○【フラット35】S(ZEH)	3	○長期優良住宅等	1	○地域連携型(子育て支援)	2
○【フラット35】S(金利Aプラン)	2	○管理計画認定マンション等	1	○地域連携型(地域活性化)	1
○【フラット35】S(金利Bプラン)	1	○安心R住宅	1	○地方移住支援型	2
○適用なし	0	○インスペクション実施住宅	1	○適用なし	0
		○既存住宅売買瑕疵保険付住宅	1		
		○適用なし	0		

Step 5 選択した金利引下げメニューに合わせた金利引下げ幅が確認可能!



令和4年
10月改正

中古住宅の【フラット35】Sの技術基準の見直し



改正後の基準は下表のとおりです。**金利Aプランの省エネルギー性の基準を強化**、**耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性の基準を緩和**（現行の金利Bプランから金利Aプランの対象に見直し）します。

! 金利Bプランの中古タイプ基準（バリアフリー性）の「手すり設置」または「段差解消」は廃止となります。
令和4年10月以降は、「手すり設置」ではフラット35（金利Bプラン）はご利用いただけません。*1

中古住宅の【フラット35】Sの技術基準

区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
金利Aプラン	強化 断熱等級4以上かつ一次エネ等級6 or 断熱等級5以上かつ一次エネ等級4以上	緩和 耐震等級2以上*2 or 免震建築物*2	緩和 高齢者配慮等級3以上*2	緩和 長期優良住宅（維持保全計画認定を含む。） or 劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上*2
金利Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	（設定なし）	強化 高齢者配慮等級2	（設定なし）

（注）【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準についても、中古住宅における【フラット35】S（金利Aプラン）と同様の見直しを行います。

適用時期

●令和4年10月1日以降、適合証明検査申請*分から適用

※適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書を金融機関に提出。

*1 令和4年9月以前に適合証明検査の申請があり、【フラット35】S（金利Bプラン）の中古タイプ基準に適合している適合証明書が金融機関に提出される場合で、令和4年10月以降資金実行される場合は金利Bプランを適用します。
*2 令和4年9月以前に適合証明検査の申請があり、【フラット35】S（金利Bプラン）の耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性のいずれかの基準（中古タイプ基準を除く。）に適合している適合証明書が金融機関に提出される場合で、令和4年10月以降資金実行される場合は金利Aプランを適用します。

令和4年
4月改正

【フラット35】維持保全型の創設



既存住宅市場を活性化するため、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の取得を支援していきます。

*土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の新築住宅は金利引下げの対象外となります。

金利引下げ内容

【フラット35】の金利から



利用対象となる住宅

次のいずれかに該当する住宅であること。

長期優良住宅	新築住宅・中古住宅
予備認定マンション	新築マンションのみ
管理計画認定マンション	中古マンションのみ
安心R住宅	中古住宅のみ
インスペクション実施住宅	中古住宅のみ
既存住宅売買瑕疵保険付住宅	中古住宅のみ

Point

長期優良住宅の場合、**新築でも中古でも金利引下げ幅拡大!**



適用時期

●令和4年4月以降、適合証明書交付分から適用

令和4年
10月改正

【フラット35】S 技術基準の改正表 (令和4年10月改正)

中古住宅

適合証明検査申請時期		~令和4年9月	令和4年10月~
省エネルギー性	ZEH		【戸建て】 『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented 【マンション】 『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、 ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
	金利 Aプラン	一次エネ等級 5以上	断熱等級 4以上かつ一次エネ等級 6 or 断熱等級 5以上かつ一次エネ等級 4以上
耐震性	金利 Bプラン ※1	断熱等級 4以上かつ 一次エネ等級 4	(廃止) ※2 開口部断熱 or 外壁等断熱 → 詳しくは裏面をご覧ください。
	金利 Aプラン	耐震等級 3	耐震等級 2 以上 or 免震建築物
バリアフリー性	金利 Aプラン	高齢者配慮等級 4 以上 (併建での住宅の専用部分を除く3号)	高齢者配慮等級 3 以上
	金利 Bプラン	高齢者配慮等級 3 or 高齢者配慮等級 2	高齢者配慮等級 2 or 高齢者配慮等級 3 以上 → 詳しくは裏面をご覧ください。
耐久性・可変性	金利 Aプラン	手すり設置 or 段差解消	(廃止)
	金利 Bプラン	長期優良住宅	長期優良住宅 (維持保全計画認定を含む) or 劣化対策等級 3 かつ 維持管理等級 2 以上 (共同建での住宅等は一定の更新対策要)

※1 令和4年10月以降も、金利Aプラン(省エネルギー性)の外壁等断熱(断熱等級2以上)の基準は変更ありません。中古らくらくメンテナンスフラット35に
適用されている住宅で、外壁等断熱(断熱等級2以上)に適合する住宅は、重要改修も金利Bプラン(省エネルギー性)まで期間延長が可能です。
※2 「断熱等級4かつ一次エネ等級4」に適合する住宅は、外壁等断熱(断熱等級2以上)に適合するため、重要改修後も金利Bプラン(省エネルギー性)を
ご利用いただけます。
*本邦の「耐震性能評価法」は、断熱性能評価法を、「一次エネ等級」は「省エネルギー性」を、「耐震等級」は「耐震等級」(構造区別の相違等防止)を、「高齢者配慮等級」は
「高齢者配慮等級」を、「長期優良住宅」は「長期優良住宅」をそれぞれ指します。
*「劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上」に適合する住宅は、重要改修も金利Bプラン(省エネルギー性)まで期間延長が可能です。
*「劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上」に適合する住宅は、重要改修も金利Bプラン(省エネルギー性)まで期間延長が可能です。
*「劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上」に適合する住宅は、重要改修も金利Bプラン(省エネルギー性)まで期間延長が可能です。
*「劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上」に適合する住宅は、重要改修も金利Bプラン(省エネルギー性)まで期間延長が可能です。
*「劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上」に適合する住宅は、重要改修も金利Bプラン(省エネルギー性)まで期間延長が可能です。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

脱炭素社会
ストック活用
子育て支援

中古住宅
をご検討のみならず

2022年10月以降、
【フラット35】の技術基準が
変わります。

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

令和4年
10月改正

中古住宅の【フラット35】Sの技術基準が変わります！

改正後の基準は下表のとおりです。金利Aプランの省エネルギー性の基準を強化し、耐震性、バリアフリー性、
耐久性・可変性の基準を緩和(現行の金利Bプランから金利Aプランの対象に見直し)します。

！金利Bプランの中古タイプ基準(バリアフリー性)の「手すり設置」または「段差解消」は廃止となります。
令和4年10月以降は、「手すり設置」ではフラット35S(金利Bプラン)はご利用いただけません。 ※1

改正後の中古住宅の【フラット35】Sの技術基準

区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
金利 Aプラン	断熱等級 4 以上かつ一次エネ等級 6 or 断熱等級 5 以上かつ一次エネ等級 4 以上	耐震等級 2 以上 ※2 or 免震建築物 ※2	緩和 高齢者配慮 等級 3 以上 ※2	緩和 長期優良住宅 (維持保全計画認定を含む) or 劣化対策等級 3 かつ 維持管理等級 2 以上 ※2
金利 Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	(設定なし)	強化 高齢者配慮 等級 2	(設定なし)

(注) 【フラット35】S リノベ(金利Aプラン)の基準についても、中古住宅における【フラット35】S(金利Aプラン)と同様の見直しを行います。

新基準の適用時期

- 令和4年10月1日以降、適合証明検査申請分から適用します。

※適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書を金融機関に提出。

令和4年10月1日

借入申込み → 「適合証明検査」の申請 → 「適合証明検査」の交付 → 「旧基準」の適用

借入申込み → 「適合証明検査」の申請 → 「適合証明検査」の交付 → 「新基準」の適用

※1 令和4年9月以前に適合証明検査の申請があり、【フラット35】S(金利Bプラン)の中古タイプ基準に適合している適合証明書が金融機関に提出されている場合は、
令和4年10月以降も金利Aプラン(省エネルギー性)を適用します。
※2 令和4年9月以前に適合証明検査の申請があり、【フラット35】S(金利Bプラン)の耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性の基準(中古タイプ基準を除く)に適合
している適合証明書が金融機関に提出されている場合は、令和4年10月以降も金利Aプラン(省エネルギー性)を適用します。

令和4年
10月改正

【フラット35】S (中古住宅) Bプラン

省エネルギー性 (開口部断熱及び外壁等断熱)、
バリアフリー性 (高齢者等配慮対策等級2) の基準概要

開口部断熱

基準

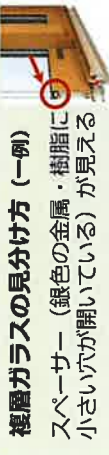
二重サッシ または
複層ガラス を使用した住宅

- ※以下は除く
- ・トイレ、浴室、脱衣室及び洗面所の窓
 - ・天窓、ルーバー窓
 - ・玄関等のドアのガラス部分



適合証明に必要な書類等

基準に適合していることが確認できる図面
(現地調査により確認できる場合は不要)



複層ガラスの見分け方 (一例)

スペーサー (銀色の金属・樹脂) が
小さい穴が開いている が見える

！ 板硝子協会の統計資料※によると、複層ガラスの戸数普及率は、平成24年には「新築一戸建」で96.3%、「新築共同住宅」で71.8%に達しています。築10年以内の中古住宅であれば、7割以上の住宅が【フラット35】S (金利Bプラン) 「開口部断熱」の基準に適合しています。

※資料は板硝子協会HP (<https://www.itakyo.or.jp/>) よりご確認ください。

お問合せ先

住宅金融支援機構近畿支店 地域連携グループ (担当: 遊賀県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県)
06-6281-9261 <営業時間> 平日 9:00~17:00 (祝日・年末年始を除きます)

△ ご注意 【フラット35】S 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。

(金利引下げメニュー【フラット35】Sご利用にあたっての注意事項)
* 【フラット35】Sには予約金庫があり、予約金庫に凍結する見込みとなった場合は、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 (<http://www.flat35.com>) でお知らせします。* 【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】相働融資には利用できません。)。* 【フラット35】Sは【フラット35】Sのリベとの併用はできません。* 商品の詳しい内容等は、フラット35サイト (<http://www.flat35.com>) よりご確認ください。

[高齢者等配慮対策等級2]

高齢者等配慮対策等級2を満たす住宅の概要

一戸建住宅、専用部分 (共同住宅等)

■ 段差

床の段差がないこと



段差を解消する場所

■ 階段

緩やかな勾配など安全に配慮した階段であること



■ 部屋の配置

高齢者の寝室と便所が、同一階に設置されていること



■ 手すり

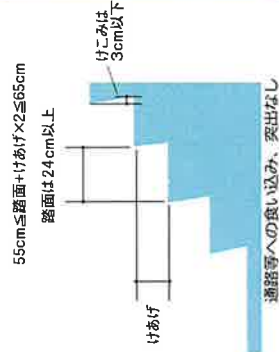
- ・階段、便所、浴室に手すりが設置されていること
- ・玄関、脱衣室に手すりが設置又は設置準備[※]されていること

※設置準備: 将来手すりが設置できるよう、下地補強等が行われていること

共用部分 (共同住宅等)

■ 共用廊下

- ・段差のない構造であること
 - ・手すり (片側、転落防止用) が設置されていること
- * 共用廊下に高低差が生じる場合は、勾配1/12以下の傾斜路を設置するか共用階段の基準を満たすこと



■ 共用階段

- ・手すり (片側、転落防止用) が設置されていること

* 省エネルギー対策等級2及び断熱等性能等級2、高齢者等配慮対策等級2は、住宅品質確保促進法に基づく住宅性能表示制度における評価等級を表します。等級数値が大きいほど性能が高いことを示します。詳細は、評価方法基準 (平成13年国土交通省告示1347号) をご確認ください。