

## ■ 一般の住宅に比べ、税の特例措置が拡充されます。

対象税目	制度名	概要
所得税	住宅借入金等特別控除	ZEH水準省エネ住宅の場合 控除対象限度額 3,000万円 → <b>4,500万円</b> (控除率 <b>0.7%</b> 、控除期間 <b>13年</b> 、最大控除額 <b>409万円</b> )
		贈与税

(注) 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。

## ■ 国からの補助金が利用できます。

制度名	対象	補助額
<b>地域型住宅グリーン化事業</b> 事務局 ( <a href="http://chiiki-grn.jp/">http://chiiki-grn.jp/</a> )	中小工務店などによる木造住宅のZEH	上限 <b>140万円/戸</b>
<b>子育てエコホーム支援事業</b> 事務局 ( <a href="https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp/">https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp/</a> )	子育て世帯・若者夫婦世帯による注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入(ZEH住宅)	<b>80万円/戸</b>

(注) 各補助金の適用の可否および詳細については、各補助事業の事務局にご確認ください。国庫を財源とする補助金は、補助対象が重複する事業については併用できません。

その他のZEHに関する補助金情報



これから住まいを取得するなら  
考えたいね、地球環境のこと。



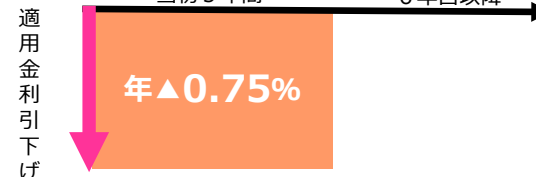
# 【フラット35】S(ZEH)

省エネ性能の高い住宅の取得を金利引下げで応援

【フラット35】S(ZEH) なら

【フラット35】の借入金利から

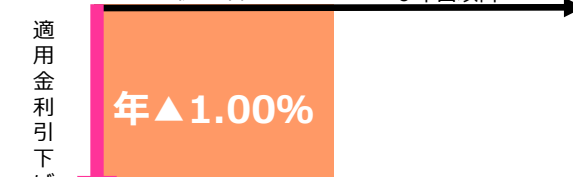
当初5年間 6年目以降



【フラット35】S(ZEH) かつ長期優良住宅なら

【フラット35】の借入金利から

当初5年間 6年目以降



**ご注意!** 税や補助金の対象となる住宅は、【フラット35】S(ZEH)の基準と異なる場合がありますので  
ご注意ください。

【参考】ZEHに関する情報は以下ホームページでも紹介されています。

### ZEHってどんな住宅

#### ■ ZEHのことをyoutubeでわかりやすく解説

一般社団法人 ZEH推進協議会  
<http://zeh.or.jp/zeroenergyhouse/>

#### ■ ZEHに関する様々な情報を発信中

経済産業省資源エネルギー庁/省エネポータルサイト  
[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html)

#### ■ 『待って!家選びの基準変わります』漫画

<https://www.mlit.go.jp/common/001582580.pdf>

### 省エネで健康・快適な住宅

#### ■ 「健康省エネチラシ」

国土交通省  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou\\_assets/img/library/kenkosyoene.pdf](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/kenkosyoene.pdf)

#### ■ 「適切な温度で健康住宅に」

住宅における良好な温熱環境実現推進フォーラム  
<https://www.onnetsu-forum.jp/>

#### ■ 「断熱改修等による住居者の健康への影響調査中間報告(第3回)」

国土交通省(平成31年1月24日)  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000198.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000198.html)

さらに ZEHなら、税制の特例措置や国からの補助金も利用できます。



ZEHとは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅をいいます。

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



住宅金融支援機構 お客さまコールセンター  
0120-0860-35 通話無料

土日営業しています(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 (通話料金ががかかります。)

住宅金融支援機構  
LINE公式アカウント

「LINE」で【フラット35】の最新情報等を定期的に配信しております。ぜひ、ご登録ください!

LINE  
友だち追加は  
こちら



# 【フラット35】S (ZEH) の基準を満たす住宅の場合

基準について詳しくは

【フラット35】の借入金利から

## 当初 5 年間 年0.75%引下げ

※上記の金利引下げは、2024年2月13日以降の資金実行分から適用します。

令和4年10月以降、資金実行のお客さまへ

令和4年9月以前にお申込みいただいたお客さまも、資金実行が令和4年10月以降で、【フラット35】S (ZEH) の基準に適合していることが確認できる場合は、ご利用可能です。詳しくは、フラット35サイトをご覧ください。



### 試算 金利引下げメニューごとの返済額の比較

【試算前提】借入金額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、試算金利年1.8%



【フラット35】S (ZEH) は、【フラット35】維持保全体 (長期優良住宅、予備認定マンション等) 以外に【フラット35】子育てプラスおよび【フラット35】地域連携型と併用することができます。

\* 【フラット35】子育てプラスは、2024年2月13日以降の資金実行分から適用します。

\* 【フラット35】子育てプラス、【フラット35】S、【フラット35】維持保全体および【フラット35】地域連携型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】子育てプラス、【フラット35】S、【フラット35】維持保全体および【フラット35】地域連携型は、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】の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) 内等で新築住宅を建設または購入する場合は、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全体はご利用いただけません。  
\* 【フラット35】は、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。

⚠ 【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お住まいになっていることを定期的に確認しています。

## 【フラット35】S (ZEH) の対象となる住宅の基準

### (1) 一戸建ての場合

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量 (対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む <sup>※1</sup>	
『ZEH』	強化外皮基準 (断熱等性能 等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	-
Nearly ZEH			▲75%以上▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域 (注1)
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

※1 再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。

(注1) 都市部狭小地の場合であっても、Nearly ZEHの断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、Nearly ZEHの対象になります。

### (2) 一戸建て以外 (共同建て、重ね建てまたは連続建て) の場合

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量 (対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (断熱等性能 等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	住宅用途の階層数が1~3層 (注2)
Nearly ZEH-M			▲75%以上▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上▲75%未満	住宅用途の階層数が4層または5層 (注2)
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	

(注2) この階層数を超える場合であっても、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Readyの各区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、当該各区分の対象になります。

<適用条件>	詳細
寒冷地	地域区分 <sup>※2</sup> が1または2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分 <sup>※3</sup> がA1またはA2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等 (第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域) であって、敷地面積が85 m <sup>2</sup> 未満の土地にある住宅 (住宅が平屋建ての場合を除く。)
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数 (地階を含む。)

※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項 (平成28年国土交通省告示第265号) の別表第10に定める地域区分

※3 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで5地域に分類した地域区分

### 断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準の確認書類

【フラット35】S (ZEH) を利用する場合は、**適合証明検査**において、以下の書類を提出していただきます。

区分	基準の確認書類		備考
	断熱等性能	一次エネルギー消費量	
『ZEH』 『ZEH-M』	BELS評価書	BELS評価書	* Nearly ZEHおよびZEH Orientedの適用条件 (地域)、ZEH-M ReadyおよびZEH-M Orientedの適用条件 (階数) は、適合証明検査で確認します。
Nearly ZEH Nearly ZEH-M			
ZEH-M Ready			
ZEH Oriented ZEH-M Oriented	設計内容説明書、計算書等 <sup>※1</sup>	設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等 <sup>※1※2</sup>	* BELS評価の基準、手続等については、登録住宅性能評価機関のうちBELS評価業務を行っている機関にお問い合わせください。

※1 BELS評価書による確認も可能です。

※2 共同建てにおいて、BELS評価書によらない場合は、各住戸および共用部分に係る設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等が必要です。

#### 留意事項

・共同建ての場合は、共用部分も含む住棟全体で一次エネルギー消費量の削減が必要です。  
・BELS評価書の提出後に、評価内容に影響する設計変更が生じた場合、BELS評価書の再提出が必要です。  
・住宅に設置する太陽光発電設備が居住者の所有で無い場合 (例: リース契約、PPAサービス等) であっても、当該設備による発電量を加味して一次エネルギー消費量を計算することができます。ただし、全量売電を選択する場合は除きます。

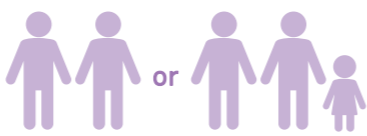


2024年2月13日\*スタート!

# 新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します!

**ここに注目!** お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。  
1ポイントで5年間▲0.25%の金利引下げとなります。  
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間▲1.0%)が上限です。

**ケーススタディ①** 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合




金利引下げポイント	適用期間	引下げ率
1P	当初5年間	0.25%
2P	当初5年間	0.50%
3P	当初5年間	0.75%
4P	当初5年間	1.00%
5P	6~10年目	0.25%

【フラット35】の借入金利から  
当初5年間 年1.00%引下げ  
【フラット35】の借入金利から  
6~10年目 年0.25%引下げ

**= 合計5ポイント**

**ケーススタディ②** 子ども3人のご家族で 【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



金利引下げポイント	適用期間	引下げ率
1P	当初5年間	0.25%
2P	当初5年間	0.50%
3P	当初5年間	0.75%
4P	当初5年間	1.00%
5P	6~10年目	0.25%
6P	6~10年目	0.50%
7P	6~10年目	0.75%
8P	6~10年目	1.00%
9P	11~15年目	0.25%

【フラット35】の借入金利から  
当初10年間 年1.00%引下げ  
【フラット35】の借入金利から  
11~15年目 年0.25%引下げ

**= 合計9ポイント**

●【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。●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。●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については、火災保険(損害保険会社等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。●健康上の理由その他の事情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】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニュー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等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

## 子育て世帯を応援する 【フラット35】 子育てプラス が新登場!

- 子どもの人数等に応じて **金利引下げ**
- 金利引下げ幅を **最大年▲1.0%に拡充**



※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

## ずっと固定金利の安心 【フラット35】

### 子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

- ①子どもの人数等に応じて金利を引下げ**  
【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯\*1または若年夫婦世帯\*2に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)
  - ②金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充**  
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。
- \*1 借入申込時に子ども(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が18歳未満である世帯をいいます。  
\*2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。  
●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら  
フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お客さまコールセンター)  
**0120-0860-35** 通話無料  
お気軽にお電話ください。営業時間9:00~17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0420へ(有料)

⚠️【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お住まいになっていることを定期的に確認しています。

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ!まずはメニューをチェック  (下記①~④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

新築戸建住宅
新築マンション
中古住宅
中古住宅+リノベ

**1** 家族構成を確認しましょう

**NEW** 【フラット35】子育てプラス

- 若年夫婦世帯\*1または子ども\*2 1人 P
- 子ども\*2 2人 P P
- 子ども\*2 3人 P P P
- 子ども\*2 N人 P × N

**2** 性能を確認しましょう

【フラット35】S

- ZEH P P P
- 金利Aプラン P P
- 金利Bプラン P

【フラット35】リノベ

- 金利Aプラン P P P P
- 金利Bプラン P P

**3** 管理・修繕を確認しましょう

【フラット35】維持保全型

- 長期優良住宅 P
- 予備認定マンション P
- 管理計画認定マンション P
- 安心R住宅 P
- インспекション実施住宅 P
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P

**4** エリアを確認しましょう

【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック

- 子育て支援・空き家対策 P P
- 地域活性化 P
- 地方移住支援型\*3 P P

**NEW** チェックした項目のPの数を記入!合計ポイントに応じて金利を引下げ!

P

+

P

+

P

+

P

→

P

※

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

**1ポイント** P

当初5年間 年▲0.25% 6~10年目

**2ポイント** P P

当初5年間 年▲0.50% 6~10年目

**3ポイント** P P P

当初5年間 年▲0.75% 6~10年目

**4ポイント** P P P P

当初5年間 年▲1.00% 6~10年目

**5ポイント** P P P P P

当初5年間 年▲1.00% 6~10年目 年▲0.25%

**6ポイント** P P P P P P

当初5年間 年▲1.00% 6~10年目 年▲0.50%

⋮

※1 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。)をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S

【フラット35】リノベ

【フラット35】維持保全型

【フラット35】地域連携型

【フラット35】地方移住支援型

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。