



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

令和3年度

住宅金融支援機構からのお知らせ

【はじめに】

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する住宅ローン【フラット35】の制度概要やリフォーム融資（耐震改修工事）、令和4年度予算案についてご案内します。

住宅金融支援機構 北海道支店

1 【フラット35】について

【フラット35】とは

【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ご提供する全期間固定金利の住宅ローンです。

右図のように、多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援しています。

【フラット35】は、多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

【フラット35】S	質の高い住宅の取得を応援
【フラット35】 地域連携型	地方公共団体とともに子育て世帯や地方移住者等の住宅取得を応援
【フラット35】リノベ	中古住宅取得＋リフォームを応援

「北方型住宅2020」の場合

北方型住宅2020の必須基準の抜粋

7.1.4 一次エネルギー消費量

1. エネルギー消費量の少ない暖房、給湯、照明等の建築設備を使用することとし、一次エネルギー消費量基準BEIは、以下のとおりとします。

北方型住宅 2020 BEI = 0.8 以下

北方型住宅ECO BEI = 1.0 以下

北方型住宅 BEI = 1.0 以下

※ただし、北方型住宅 2020 の推奨基準としては 0.75 以下とします。

2. 「エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）」等を用いて、省エネルギー基準の地域の区分及び床面積等に応じて算定した対象住宅の一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量を上回らないことを確認したものとします。

必

【フラット35】S（金利Aプラン）

がご利用いただけます！

【フラット35】の借入金利から

当初10年間

年0.25%引下げ

1 【フラット35】について

【フラット35】S

2022年10月以降、【フラット35】Sの技術基準の改正を予定しています。

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性など質の高い住宅を取得される場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度です。

金利引下げプラン	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%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

【フラット35】S (金利Aプラン)

次表の(1)から(4)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)一次エネルギー消費量等級5の住宅 (認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む。)	北方型住宅2020 はここに該当
耐震性	(2)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅	
バリアフリー性	(3)高齢者等配慮対策等級4以上の住宅(共同建て住宅の専用部分は等級3でも可)	
耐久性・可変性	(4)長期優良住宅 (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)	

【フラット35】S (金利Bプラン)

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の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 (2)建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅
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 【フラット35】について

【フラット35】地域連携型



【フラット35】**地域連携型**とは、子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の当初5年間の借入金利を年0.25%引き下げる制度です。（【フラット35】Sと併用可能）

【フラット35】の借入金利から当初**5年間** 年**0.25%**引下げ

地方公共団体

補助金の交付などマイホーム
取得者に対する財政的支援

連携



住宅金融支援機構

【フラット35】の金利引下げ

1 【フラット35】について

【フラット35】地域連携型 連携地方公共団体一覧 (2022年1月現在)

道央エリア

市町村	地方公共団体の補助事業名
夕張市	夕張市新築住宅取得費補助金
	夕張市中古住宅取得費補助金
岩見沢市	岩見沢市住宅購入支援助成金
	岩見沢市北方型住宅建設費補助金
美唄市	美唄市移住・定住促進助成金
三笠市	三笠市住宅建設等費用助成金
砂川市	砂川市まちなか住まいる等 (住宅建設又は購入) 補助金
深川市	深川市住宅持家促進助成制度
石狩市	石狩市新生活様式スタート支援事業補助金
南幌町	南幌町子育て世代住宅建築助成金
奈井江町	奈井江町定住促進新築住宅助成金
	奈井江町定住促進中古住宅購入助成金
栗山町	栗山町若者移住促進事業
秩父別町	秩父別町新築住宅取得補助金交付事業
	秩父別町住宅リフォーム補助金交付事業
沼田町	沼田町住んで快適住まいる応援奨励金
室蘭市	室蘭市空家活用促進助成金
伊達市	伊達市空き家取得費等補助金
浦河町	浦河町住宅新築リフォーム等支援補助金
新ひだか町	新ひだか町空家居住補助金交付事業

道東エリア

市町村	地方公共団体の補助事業名
湧別町	湧別町持家奨励応援補助金
滝上町	「ずっと住まいるたきのうえ！」支援事業
雄武町	雄武町快適住まいづくり促進事業
訓子府町	訓子府町空き家活用定住対策補助金
音更町	空家活用定住促進事業補助金
清水町	しみずマイホーム取得奨励金
芽室町	芽室町子育て世帯新生活応援奨励事業
	芽室町中古住宅購入世帯新生活応援奨励事業
大樹町	大樹でかなえるマイホーム支援事業
幕別町	幕別町マイホーム応援事業補助金
池田町	池田町住宅取得応援奨励事業
標津町	標津町定住住宅取得支援事業
津別町	津別町新ふるさと定住促進奨励金
置戸町	置戸町森と住まいの支援事業
	置戸町空き家利用促進補助事業
	置戸町元気だすべえ基金事業

道北エリア

市町村	地方公共団体の補助事業名
鷹栖町	鷹栖町住宅建築支援事業補助金
	鷹栖町定住促進空き家改修支援事業補助金
東神楽町	未来につなげる「住まいの輪」促進事業
当麻町	当麻町未来へつなぐ宅地循環促進事業補助金
上川町	上川町住宅建築促進支援事業補助金
	上川町空き家改修支援事業補助金
東川町	東川町きた住まいる建設推進事業補助金
	東川町二世帯居住推進事業補助金
美瑛町	美瑛町定住住宅取得助成事業

道南エリア

市町村	地方公共団体の補助事業名
函館市	函館市空家等改修支援補助金 (移住者向け)
北斗市	北斗市空き家バンク活用事業補助金
せたな町	せたな町移住定住促進住宅奨励金
喜茂別町	喜茂別町住宅取得促進補助事業補助金
岩内町	岩内町中古住宅取得補助事業

- 地方公共団体による補助金の交付等が終了した場合、【フラット35】地域連携型の受付は終了になります。

2 リフォーム融資(耐震改修工事)について

リフォーム融資（耐震改修工事）は「耐震改修」又は「耐震補強」の工事を行う方向けのご融資です。

耐震改修工事	建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定により認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事
耐震補強工事	住宅金融支援機構の定める耐震性に関する基準等に適合させるための工事 ※詳しくは機構HPをご覧ください（ https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html ）。

< 商品概要 >

資金使途	(1)住宅の耐震改修工事、耐震補強工事 (2) <u>(1)の工事と併せて行うリフォーム(水回り設備の工事等)</u> ※自分が居住する住宅のほか、親族が居住する住宅、セカンドハウス、空き家、第三者に賃貸する住宅等にもご利用いただける場合がございます。
融資限度額	1,500万円 ※住宅部分の工事費が限度額となります。 ※国、地方公共団体等からリフォーム工事に対する補助金を受けられる方は、融資額が減額になる場合があります。
融資金利	申込時の金利が適用される全期間固定金利 ※返済期間(10年以下・11年以上)に応じて融資金利が異なります。 ※金利の詳細及び最新金利は、住宅金融支援機構ホームページでご確認ください。
返済期間	次の(1)又は(2)のいずれか短い年数の範囲内(1年単位) (1)20年 (2)年齢による最長返済期間 「80歳」-「申込本人又は収入合算者のいずれかのうち、年齢が高い方の借入申込時の年齢(1歳未満切り上げ)」

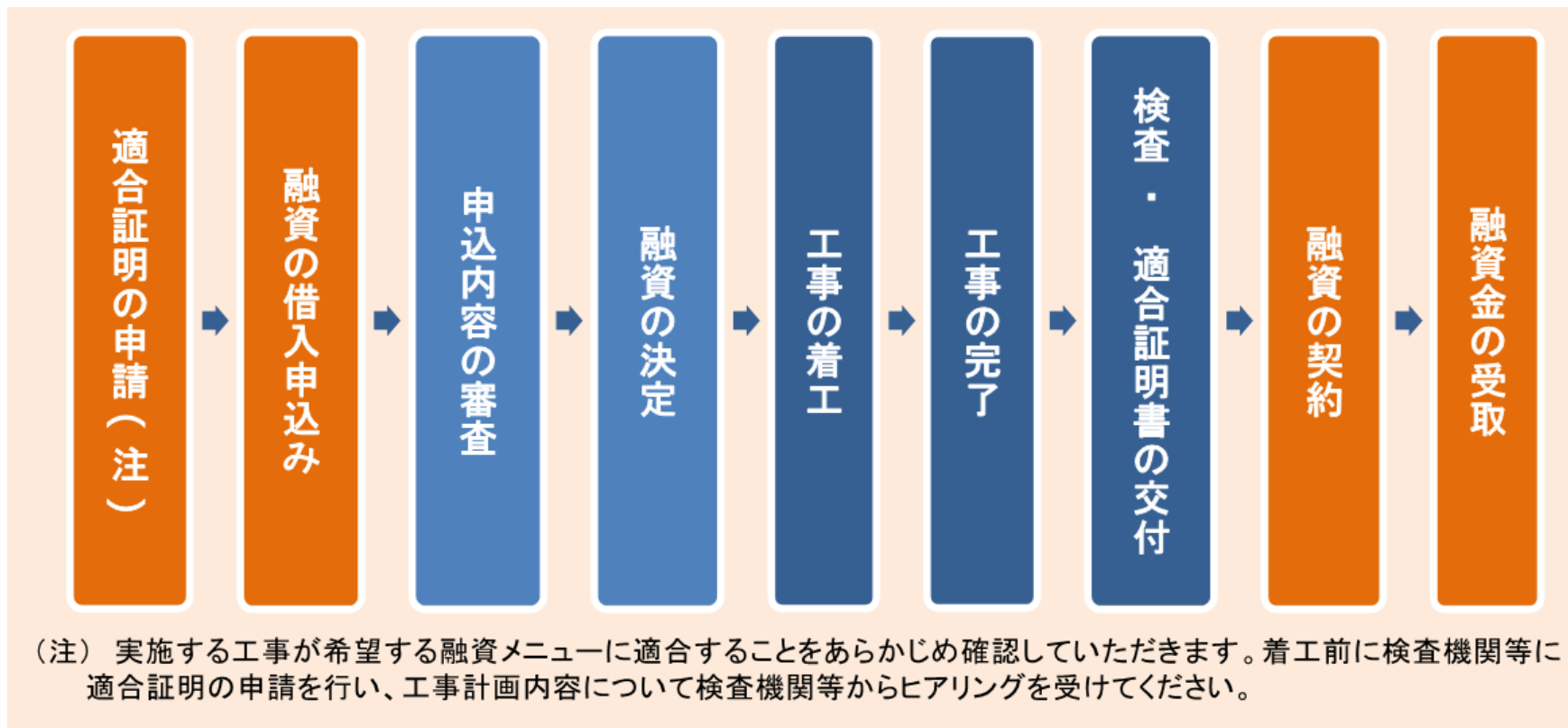
満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例」を利用できます

高齢者向け 返済特例とは

返済期間を申込人（連帯債務者を含みます。）全員がお亡くなりになるときまでとし、毎月のお支払を利息のみとする返済方法で、通常の返済方法（元利均等返済又は元金均等返済）と比べて月々のご負担を低く抑えられます。借入金の元金は、申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅及び土地の売却、機構からの借換融資、自己資金等により、一括してご返済いただきます。

2 リフォーム融資（耐震改修工事）について

< リフォーム融資（耐震改修工事）の主な手続きの流れ >



※リフォーム融資（耐震改修工事）について、詳しくは機構HPをご覧ください（<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html>）。

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 令和4年度予算案等の概要 **抜粋**

－ 機構関連の国土交通省予算概要等のご案内 －

【ご注意】

- ・ 令和4年度予算案については国会の議決を経て正式に成立することになります。
- ・ この資料の記載内容は、令和4年度予算の成立を前提に、令和4年度以降において実施を予定しているものです。制度見直しの詳細は、決まり次第、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）又はフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

令和4年1月



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

1-1 【フラット35】S（省エネルギー性）の基準強化等

【令和4年10月設計検査申請分等より】

- (1) 省エネルギー性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】S及び既存住宅を取得して一定の要件を満たすリフォーム工事を実施する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベを引き続き実施します。
- (2) 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、省エネルギー性の基準を見直すとともに、その他基準の見直しを行います。

➤ ZEHを対象として、金利の引下げ内容を拡充した「【フラット35】S（ZEH）」を創設

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】の借入金利から）
【フラット35】S（ZEH）	当初5年間 6年目～10年目	年▲0.5% 年▲0.25%
【フラット35】S（金利Aプラン）	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S（金利Bプラン）	当初5年間	年▲0.25%

➤ 【フラット35】S及び【フラット35】リノベにおける省エネルギー性の基準を強化

新築住宅			
区分	現行	→	見直し後
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5	強化	断熱等級5 & 一次エネ等級6
Bプラン	断熱等級4 & 一次エネ等級4	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4

既存住宅			
区分	現行	→	見直し後
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4
Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱		同左

※ 金利Aプランの基準については、それぞれに認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

(注) 表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、それぞれ表します。

なお、現行では断熱等級4及び一次エネ等級5がそれぞれの最高等級ですが、今後、それを上回る水準が設定される予定です。

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

<参考> 見直し後の【フラット35】Sの基準 (赤字・下線部は見直し部分)

省エネ強化等 新築住宅				
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
<u>ZEH</u>	<u>ZEH</u>	(設定なし)		
Aプラン	<u>断熱等級5 & 一次エネ等級6 ※1</u>	耐震等級3 or <u>免震住宅</u>	高齢者等配慮対策等級4 (共同建物の専用部分は等級3)	長期優良住宅
Bプラン	<u>断熱等級4 & 一次エネ等級6</u> or <u>断熱等級5 & 一次エネ等級4</u>	耐震等級2	B→Aプラン 高齢者等配慮対策等級3	劣化対策等級3 & 維持管理対策等級2等

省エネ強化等 既存住宅				
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
<u>ZEH</u>	<u>ZEH</u>	(設定なし)		
Aプラン	<u>断熱等級4 & 一次エネ等級6</u> or <u>断熱等級5 & 一次エネ等級4 ※1</u>	<u>耐震等級2</u> or <u>免震住宅</u>	<u>高齢者等配慮対策等級3</u> バリアフリー強化 (手すり設置等廃止)	長期優良住宅※2 or <u>劣化対策等級3 & 維持管理対策等級2等</u>
Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	<u>(設定なし)</u>	<u>高齢者等配慮対策等級2</u>	<u>(設定なし)</u>

※1 省エネルギー性の金利Aプランの基準については、それぞれに認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

※2 長期優良住宅法の改正により追加される、長期優良住宅の維持保全計画認定（増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定）について、既存住宅の【フラット35】S（金利Aプラン）の対象に追加します。

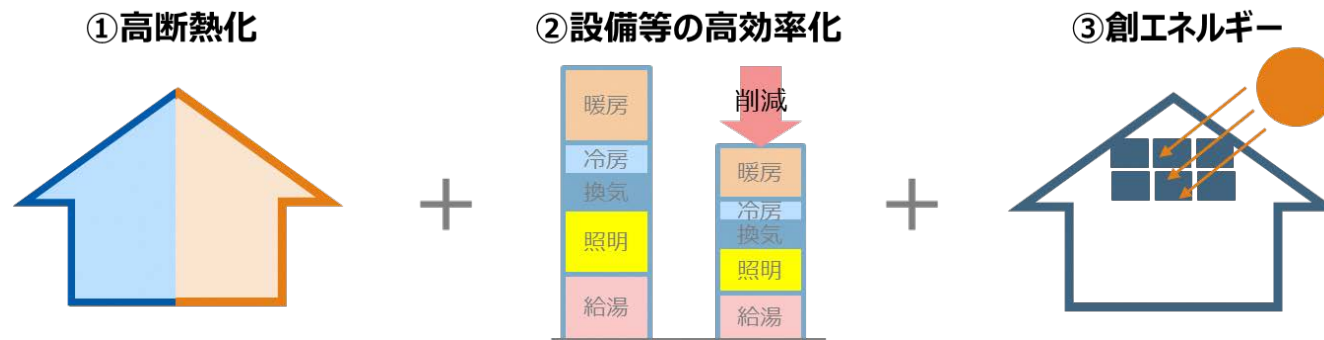
(注) 表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、それぞれ表します。

なお、現行では断熱等級4及び一次エネ等級5がそれぞれの最高等級ですが、今後、それを上回る水準が設定される予定です。

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

<参考> Z E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の概要

Z E H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です。



1 - 2 【フラット35】（新築住宅）における省エネ基準要件化

【令和5年4月設計検査申請分等より】

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、新築住宅における【フラット35】の省エネ技術基準を見直す予定です。【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無に関わらず、全ての新築住宅において、下表の基準を満たすことが必要となります。

新築住宅			
区分	現行	→	見直し後（令和5年4月）
【フラット35】	断熱等性能等級2相当以上	強化	<u>断熱等性能等級4以上</u> & <u>一次エネルギー消費量等級4以上</u>

※ 見直し後の基準は、令和7年度に義務化される予定の省エネ基準（建築物エネルギー消費性能基準）と同じものです。

2 【フラット35】維持保全型の創設

【令和4年4月の適合証明交付分より】

既存住宅市場を活性化するため、維持保全・維持管理・既存流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】維持保全型を創設します。※

※ 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です。

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】の借入金利から）
【フラット35】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

■ 【フラット35】維持保全型の利用条件

次の①～⑥のいずれかに該当する住宅であること。

- | | |
|--------------|---------------------------|
| ①管理計画認定マンション | ④インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと） |
| ②予備認定マンション | ⑤既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 |
| ③長期優良住宅 | ⑥安心R住宅 |

（管理計画認定制度・予備認定制度の概要）

	管理計画認定制度【既存住宅融資のみ対象】	予備認定制度【新築住宅融資のみ対象】
対象マンション	既存	新築
制度の根拠	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（告示）
対象地域	管理推進計画を策定している市区等	全国
認定主体	管理推進計画を策定している市区等	（公財）マンション管理センター
認定基準	○管理規約、長期修繕計画及び修繕積立金額が、国の管理計画認定基準に適合していること。【同右】 ○長期修繕計画が集会で議決されていること。 ○集会を年1回以上開催していること。 ○市区独自の基準に当てはまること。等	○原始管理規約、長期修繕計画及び修繕積立金額（案）が、国の管理計画認定基準に適合していること。 （例）・長期修繕計画の計画期間が30年以上 ・同計画内に2回以上の大規模修繕工事 ・修繕積立金が著しく低額でないこと ・規約が標準管理規約に準拠していること 等

3 【フラット35】地域連携型（子育て支援）の金利引下げ期間延長

【令和4年4月融資実行分より】

子育て支援等の施策を積極的に実施している地方公共団体と連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】地域連携型・地方移住支援型について、次の見直しを行った上で、引き続き実施します。

- 子育て世代の住居費の支援を強化する観点から、【フラット35】地域連携型のうち子育て支援に関する事業に該当するものについて、借入金利の引下げ期間を延長します。

(変更前)

地域連携型
【フラット35】の金利から当初5年間 年▲0.25%



(変更後)

地域連携型（子育て支援）	地域連携型（地域活性化）
【フラット35】の金利から 当初10年間 年▲0.25%	【フラット35】の金利から当初5年間 年▲0.25%
＜対象となる事業＞ 子育て支援 子育て・新婚世帯 【子育て・新婚世帯の住宅取得】	＜対象となる事業の例＞ UIターン 【地方公共団体の区域内】 → 【地方公共団体の区域外】 コンパクトシティ形成 【居住誘導区域内】 → 【居住誘導区域外】 防災対策 【防災・減災対策に資する住宅】 → 住み替え 地域産材使用 【地域産材を使用した住宅】 ← 地域産材の活用 空き家対策 【空き家の取得】 → 空き家の活用 景観形成 【街なみ景観の形成、維持に資する住宅】 ← 景観形成

4 【フラット35】における金利引下げ制度の見直し（ポイント制の導入）

【令和4年10月借入申込受付分より】

金利パターンの複雑さを軽減し利用者に分かりやすい制度とするため、【フラット35】の金利引下げ制度を下図のとおり見直します。

住宅性能に関するメニュー

S (ZEH)	■ ■ ■	3ポイント
S (Aプラン)※1	■ ■	2ポイント
S (Bプラン)	■	1ポイント
リノベ(Aプラン)※2	■ ■ ■ ■	4ポイント
リノベ(Bプラン)※2	■ ■	2ポイント

維持保全に関するメニュー※2

管理計画認定マンション	■	1ポイント
予備認定マンション	■	1ポイント
長期優良住宅※1	■	1ポイント
インスペクション実施住宅	■	1ポイント
既存売買瑕疵保険付保住宅	■	1ポイント
安心R住宅	■	1ポイント

地域連携に関するメニュー

地域連携型(地域活性化)	■	1ポイント
地域連携型(子育て支援)	■ ■	2ポイント
地方移住支援型※3	■ ■	2ポイント

+

+

※1 長期優良住宅は3ポイント（住宅性能2ポイント+維持保全1ポイント）

※2 リノベと維持保全に関するメニューは併用不可

※3 単独利用時：当初10年▲0.3%（現行どおり）

合計ポイント数に応じて金利引下げ
(各メニューのグループで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

5 【フラット35】借換融資における長期優良住宅の最長返済期間の延長

【令和4年10月借入申込受付分より】

長期優良住宅の取得を支援するため、【フラット35】借換融資において長期優良住宅に係る最長返済期間を延長します。

区分	現行	→	見直し後（長期優良住宅に限る。）
借入期間(上限) ((1)又は(2)のいずれか短い年数)	(1)「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（1年未満切上げ）」 (2)「35年」－「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間（1年未満切上げ）」	延長	(1)「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（1年未満切上げ）」 (2)「 50年 」－「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間（1年未満切上げ）」

6 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の省エネ基準強化及び金利引下げ

【令和4年10月の借入申込受付分より】

子育て世帯向け賃貸住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネルギー性の基準を強化するとともに金利引下げ制度を創設します。

(1) 省エネルギー性の基準強化

現 行	見直し後
「一次エネルギー消費量等級 <u>4以上</u> の住宅」 & 「断熱等性能等級 <u>4</u> の住宅」	「一次エネルギー消費量等級 <u>5以上</u> の住宅」 & 「断熱等性能等級 <u>4以上</u> の住宅」

(2) 金利引下げ制度の創設

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
長期優良住宅又はZEH	当初15年間	年 ▲ 0.2%

7 賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）の要件緩和

【令和4年10月の借入申込受付分より】

賃貸住宅のリフォームによる省エネルギー性能の向上を促進するため、要件を緩和します。

現 行	見直し後
次のいずれかの住宅であること ①断熱等性能等級 4 ②一次エネルギー消費量等級 4	次のいずれかの工事を行うこと ①断熱改修工事 ②省エネ設備等設置工事

8 マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ対象の追加

【令和4年10月の借入申込受付分より】

マンションの省エネルギー性能の向上を促進、適正な管理計画を有するマンションの普及を促進するため金利引下げ対象を追加します。

	対象	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
①「断熱改修工事」または「省エネ設備等設置工事」の実施※1	管理組合申込み 区分所有者申込み	全期間	一定程度※3
②管理計画認定※2の取得	管理組合申込み	全期間	年▲0.2%

※1 耐震改修又は浸水対策工事を行った場合と金利及び返済期間（最長20年まで延長可能）は同一です。

※2 管理計画認定の詳細はP 5の下段をご参照ください。

※3 金利の引下げ幅は、毎月見直します。

* 上記①（耐震改修又は浸水対策工事を含む。）、上記②及び「マンションすまい・る債の積み立て」による金利の引下げの併用は可能ですが、下限金利は0.1%となります。



9 お問い合わせ

**仕様書記載の
技術基準に関するお問合せ**

住宅金融支援機構 仕様書サポートダイヤル
TEL 0570-0860-44
受付時間 9:00～17:00(平日のみ)

【フラット35】に関するお問合せ

住宅金融支援機構 北海道支店
TEL 011-261-8306
受付時間 9:00～17:00(平日のみ)

住宅金融支援機構 お客様コールセンター
TEL 0120-0860-35(通話無料)
受付時間 9:00～17:00(平日、土日)

仕様書の購入窓口

井上書院
TEL 03-5689-5481
受付時間 9:00～17:00(平日のみ)



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency