

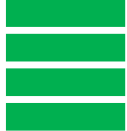
【フラット35 金利引下げメニュー】

フラット35は家族構成や住宅の性能など該当するメニューの組み合わせにより一定期間金利の引下げが受けられます。（フラット35エース・財住金フラット35 共通）

◎ポイント制による金利引下げ◎

「金利引下げメニュー」ごとに「ポイント」を定め、そのポイント数の合計により以下の「金利引下げパターン」に分類されます。

◆金利引下げパターン

合計ポイント数	金利引下げイメージ	金利引下げ内容
1ポイント		当初 5年間 ▲0.25%
2ポイント		当初 5年間 ▲0.5%
3ポイント		当初 5年間 ▲0.75%
4ポイント		当初 5年間 ▲1.0%
5ポイント		当初 5年間 ▲1.0% 6～10 年目 ▲0.25%
6ポイント		当初 5年間 ▲1.0% 6～10 年目 ▲0.5%
7ポイント		当初 5年間 ▲1.0% 6～10 年目 ▲0.75%
8ポイント		当初 10年間 ▲1.0%

※上記  は1つあたり期間5年間、金利引下げ年▲0.25%のイメージです
 ※「子育てプラス」に該当しない場合は4ポイントが上限となります。
 ※9ポイント以上の場合は11～15年目にポイント数に応じた引下げが発生します
 （期間5年間あたりの金利引下げ幅は最大▲1.0%です）

◆金利引下げメニューとポイント

以下の各メニューから適用している項目を1つ選択できます。

家族に関するメニュー

【フラット35】子育てプラス

- ・若年夫婦または子ども1人 1P
 - ・子ども2人 2P
 - ・子ども3人 3P
 - ・子ども4人 4P
- ※以後子ども1人につき1P加算されます

+

中古住宅に関するメニュー

【フラット35】中古プラス

- ・中古住宅 1P
- ※住宅金融支援機構が定める劣化状況に関する技術基準に適合する住宅
※「フラット35中古プラス」と「フラット35維持保全型（インスペクション実施住宅に限る）」は併用できません

+

住宅性能に関するメニュー

【フラット35】S

- ・ZEH 3P
- ・金利Aプラン 2P
- ・金利Bプラン 1P

【フラット35】リノベ

- ・金利Aプラン 4P
- ・金利Bプラン 2P

※【フラット35】リノベは【フラット35】維持保全型との併用はできません

維持保全に関するメニュー

【フラット35】維持保全型

- ・長期優良住宅 1P
- ・予備認定マンション 1P
- ・管理計画認定マンション 1P
- ・安心R住宅 1P
- ・インスペクション実施住宅 1P
- ・既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 1P

※長期優良住宅は3Pとなります

【フラット35S】金利Aプラン(2P) + 【フラット35】維持保全型(1P)

+

地域連携に関するメニュー

【フラット35】地域連携型・地方移住支援型

- ・地域連携型（子育て支援） 2P
- ・地域連携型（地域活性化） 1P
- ・地域連携型（空き家対策） 2P
- ・地方移住支援型 2P

◆金利引下げメニューの概要

①家族に関するメニュー

○《2024年2月新設》【フラット35】子育てプラス

子育て世帯または若年夫婦世帯に対して全国一律で子どもの人数等に応じてポイントが付与され、一定期間借入金利が引き下げられる制度です。なお、子育て世帯とは借入申込年度の4月1日において子どもの年齢が18歳未満である世帯をいい、若年夫婦世帯とは借入申込年度の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。
(子どもには胎児や同居の孫、夫婦には同姓パートナーを含みます)

②中古住宅に関するメニュー

○《2025年4月新設》【フラット35】中古プラス

2025年4月以降の物件検査申請分から、良質な中古住宅を取得する場合にポイントが付与され、一定期間借入金利が引き下げられる制度です。

住宅金融支援機構が定める劣化状況に関する技術基準に適合する必要があります。

③住宅性能に関するメニュー

○【フラット35】S（ZEH・金利Aプラン・金利Bプラン）

【フラット35】Sとは、「省エネルギー性」「耐震性」「バリアフリー性」「耐久性・可変性」などを備えた質の高い住宅を取得する場合に借入金利が一定期間引き下げられる制度です。

【フラット35】Sは、所定の技術基準を満たす必要があり、その内容により「ZEH」「金利Aプラン」「金利Bプラン」に分かれます。

「ZEH住宅」とは？

ZEHは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略称です。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性を実現したうえで、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にすることを目指した住宅です。

★「ZEH」には、「ZEH」「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」（以上戸建）、「ZEH-M」「Nearly ZEH-M」「ZEH-M Ready」「ZEH-M Oriented」（以上マンション）があり、いずれかの基準に該当する必要があります。

○【フラット35】リノベ（金利Aプラン・金利Bプラン）

【フラット35】リノベは、中古住宅と併せて一定の要件を満たすリフォームを実施する場合、または、一定の要件を満たすリフォーム済の中古住宅を購入する場合に借入金利が一定期間引き下げられます。

④維持保全に関するメニュー

住宅の維持保全・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を取得した場合、借入金利が一定期間引き下げられます。

【フラット35】維持保全型

○長期優良住宅（新築住宅・中古住宅）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅

○予備認定マンション（新築マンションのみ）

新築分譲段階の管理計画（長期修繕計画案、原始管理規約等）について、（公財）マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンション

○管理計画認定マンション（中古マンションのみ）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びのマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づきマンションの管理計画（長期修繕計画、管理規約等）について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション

○安心R住宅（中古住宅のみ）

耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅

○インスペクション実施住宅（中古住宅のみ）

既存住宅状況調査方法基準第4条に規定する既存住宅状況調査の方法に基づき調査が行われた住宅であって、当該調査の結果、劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等著しい腐食又は構造耐力上問題のある不足が見られないことが確認された住宅

○既存住宅売買瑕疵保険付保住宅（中古住宅のみ）

既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅

⑤地域連携に関するメニュー

子育て支援や地域活性化、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、住宅取得に対する財政的な支援を行う場合に借入金利が一定期間引下げられます。

【フラット35】

○地域連携型（子育て支援）

子育て支援に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する財政的な支援が地方公共団体から受けられる場合

○地域連携型（空き家対策）

空き家活用に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する財政的な支援が受けられる場合

○地域連携型（地域活性化）

ＵＩＪターン、コンパクトシティ形成、空き家活用、防災・減災、地域産材使用、景観形成などの地域活性化に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する財政的な支援が地方公共団体から受けられる場合

○地方移住支援型

地方公共団体から移住支援金の交付が決定している場合

※金利引下げメニューについては [こちら](#) も併せてご覧ください

【フラット35サイト（住宅金融支援機構）】

※金利引下げ各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く場合がございます。詳しくは財住金までお問い合わせ下さい。