

住宅着工と【フラット35】について



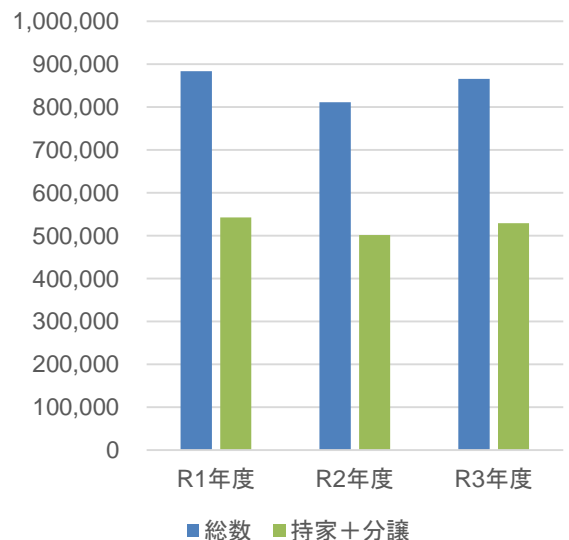
- 1 住宅着工と住宅ローン金利（【フラット35】）の動向
- 2 【フラット35】令和4年度の制度改正

令和4年7月

1 住宅着工と住宅ローン金利（【フラット35】）の動向

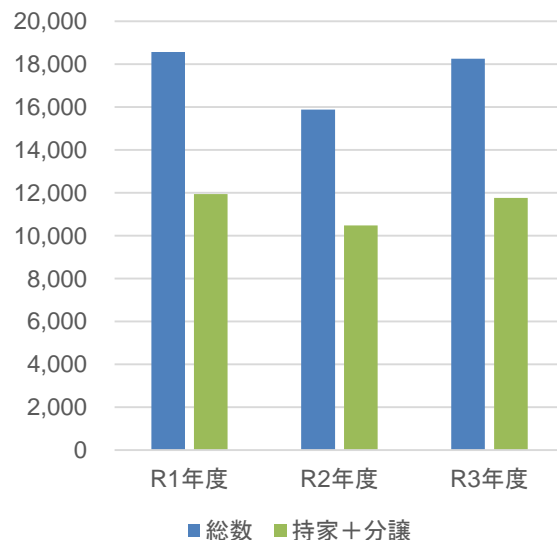
新設住宅着工戸数の経緯（全国・北陸3県・石川県）

＜全国＞



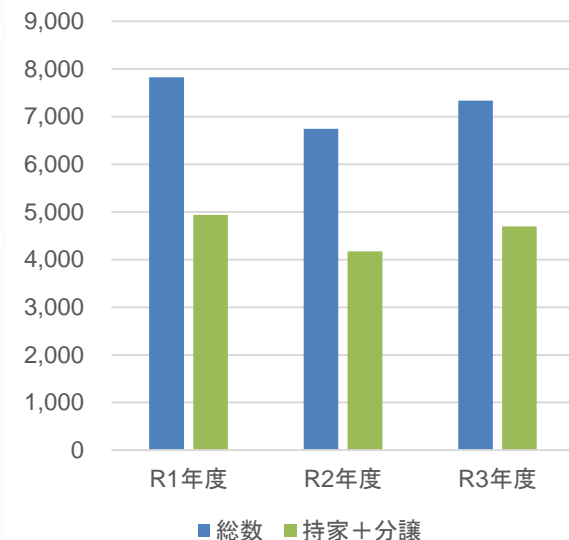
全国	総数	持家+分譲	持家+分譲 対前年度比
R1年度	883,687	543,070	▲2.1%
R2年度	811,589	502,079	▲7.5%
R3年度	865,909	529,663	5.5%

＜北陸3県＞



北陸3県	総数	持家+分譲	持家+分譲 対前年度比
R1年度	18,571	11,951	▲2.0%
R2年度	15,883	10,481	▲12.3%
R3年度	18,264	11,768	12.3%

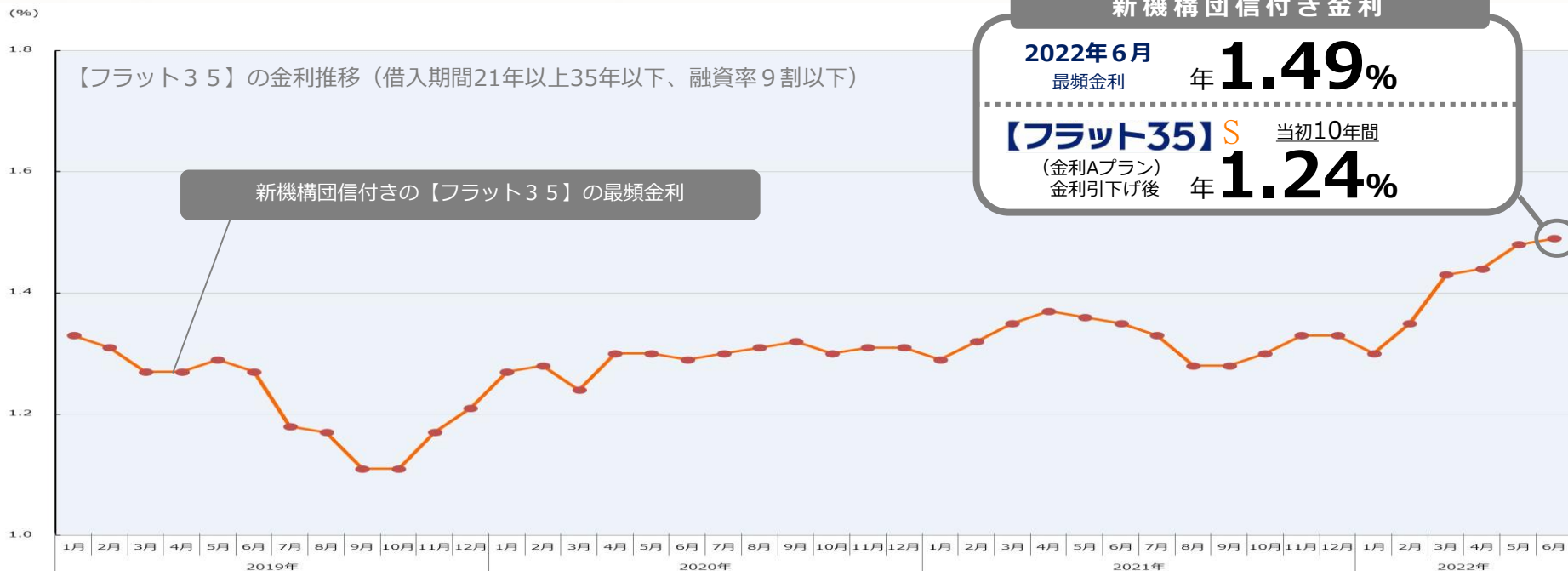
＜石川県＞



石川県	総数	持家+分譲	持家+分譲 対前年度比
R1年度	7,825	4,938	▲2.7%
R2年度	6,749	4,172	▲15.5%
R3年度	7,338	4,694	12.5%

(資料)国土交通省「住宅着工統計」

【フラット35】金利の動向



2022年6月 新機構団信付き借入金利	借入期間	融資率 9割以下		融資率 9割超	
		最頻金利	最低金利～最高金利	最頻金利	最低金利～最高金利
【フラット20】	20年以下	年 1.36%	年 1.36 ~ 2.41 %	年 1.62%	年 1.62 ~ 2.67 %
【フラット35】	21年以上 35年以下	年 1.49%	年 1.49 ~ 2.54 %	年 1.75%	年 1.75 ~ 2.80 %

●【フラット20】とは、【フラット35】のうち、15年以上20年以下の借入期間を選択していただく場合をいいます。●借入期間が15年（申込みご本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年）より短くなる場合は、借入対象となりません。●20年以下の借入期間を選択した場合は、原則として、返済途中で借入期間を21年以上に変更できません。

●最頻金利とは取扱金融機関が提供する最も多い金利、最低金利とは取扱金融機関が提供する最も低い金利、最高金利とは取扱金融機関が提供する最も高い金利をいいます。●融資率とは建設費・購入価額に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。●【フラット35】の借入金利は、申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、金利は毎月見直しを行います。●借入期間（20年以下・21年以上）、融資率（9割以下・9割超）、加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利が異なります。借入金利は取扱金融機関により異なります。●掲載している借入金利は、新機構団信付きの【フラット35】の借入金利です。加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利は異なります（新機構団信（デュエット（夫婦連生団信））の場合は+0.18%、3大疾病・介護保障も保障範囲とした新3大疾病付機構団信の場合は+0.24%、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は▲0.2%）。

2【フラット35】令和4年度の制度改正 (1)令和4年4月改正事項

【フラット35】の金利引下げメニュー

性能



【フラット35】S

省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に一定期間金利引下げ

【フラット35】リノベ

中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施する場合に一定期間金利引下げ

管理
修繕



【フラット35】
維持保全型

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する場合に一定期間金利引下げ

令和4年4月
創設

地域
施策



【フラット35】
地域連携型

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財政的支援とあわせて一定期間金利引下げ

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を取得する場合に、【フラット35】の借入金利から、一定期間金利を引き下げる制度です。

金利引下げ内容

基準に適合する住宅を取得する場合

【フラット35】の借入金利から **当初5年間 年▲0.25%**

- * 【フラット35】S、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型との併用が可能です。
- * 【フラット35】リノベとは併用できません。
- * 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。

長期優良住宅なら【フラット35】Sとの併用が可能！

【フラット35】維持保全型 と 【フラット35】S(金利Aプラン) との併用で	<p>年▲0.50% 年▲0.25%</p> <p>当初5年間 6年目から10年目まで</p>	金利引下げ期間	金利引下げ幅
		当初5年間	年▲0.5%
	6～10年目	年▲0.25%	

【フラット35】維持保全型の創設

■ 利用対象となる住宅

次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅であること。

①	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（平成20年法律第87号）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 *【フラット35】S（金利Aプラン）の耐久性・可変性と同じです。
②	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
③	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（平成12年法律第149号）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）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
④	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 * 特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第2条第1項に規定する特定既存住宅であって、同告示第10条第1項に規定する標章が使用されているものをいいます。 なお、安心R住宅調査報告書の適合確認日から1年以内であることが必要です。
⑤	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（平成29年国土交通省告示第82号）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もの * インスペクション（既存住宅状況調査）は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査です。 * 調査できない対象部位がある場合は金利引下げの対象外となります。
⑥	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 * 既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、加入のためには住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査に合格することが必要です。

【フラット35】地域連携型(子育て支援)の金利引下げ期間の延長

機構と連携している地方公共団体の補助事業を利用される場合にご利用できます。



見直し前

【フラット35】地域連携型

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年▲0.25%

見直し後 【フラット35】地域連携型(子育て支援)

【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%

〈対象となる事業〉

子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援



【フラット35】地域連携型(地域活性化)

【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%

〈対象となる事業〉



● 令和4年4月以降、資金実行分から拡充となります。

* 【フラット35】地域連携型が利用できる地方公共団体などは、フラット35サイトでご確認いただけます。



【参考】【フラット35】金利引下げ内容の確認

Step 1 フラット35サイトのトップページ、「金利引下げ内容を確認！」のバナーをクリックまたは右の二次元コードを読み取り！

ずっと固定金利の安心【フラット35】

文字サイズ 標準 拡大 キーワードを入力してください

初めての方へ (フラット35について) 資料請求 取扱金融機関 よくある質問・お問合せ

借入れをご検討の方 借換えをご検討の方 ご返済中の方 金利情報 ローンシミュレーション 【フラット35】対象物件を探す 住宅事業者の方はこちら

100万組のお客さまの選択

2022年5月 金利情報 (年利)

【フラット35】	1.480% ~ 2.540%
【フラット20】	1.350% ~ 2.410%

各金融機関の金利はこちら >

融資率9割以下 新機構団信付

新型コロナウイルス感染症の影響により機構の住宅ローンのご返済にお困りの方へのお知らせ > 詳しくはこちら

ご返済にお困りの方はご返済中の金融機関 (融資のお申込み先の金融機関) へご相談ください。

このサイトでできること 初めての方へ 全期間固定金利の住宅ローン 【フラット35】についてはこちら ぴったりのプランを探せます 金利引下げ内容を確認!



Step 2 確認したい住宅タイプをクリック！

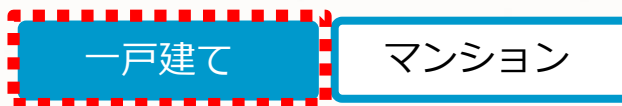
判定スタート！

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 3 画面の案内に沿って対象となる金利引下げメニューを選択！

– 建て方選択 –
新築住宅 該当する建て方を選択してください。



Step 4 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！



脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット35】S(ZEH)が始まります。

【フラット35】S(ZEH) 制度概要

■ 金利引下げの内容

【フラット35】S(ZEH)の基準に適合する住宅を取得する場合

【フラット35】の借入金利から **当初 5年間 年▲0.5%**

6年目～10年目 年▲0.25%

■ 適用日

令和4年10月以降、借入申込受付分等から対象となります。

- ・令和4年9月以前のお申込みで、令和4年10月以降に資金実行となる場合、令和4年10月以降に【フラット35】S(ZEH)の基準に適合していることがわかる適合証明書を取得することにより、【フラット35】S(ZEH)の利用が可能※です。
- ・【フラット35】S(ZEH)の基準に適合していることがわかる適合証明書は、令和4年10月以降の設計検査申請分から取得可能です。 ※取扱金融機関に変更を希望する旨申し出が必要です。

<用語> **ZEH(ゼッチ)**：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称。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

メニュー	金利引下げ内容
ZEH	<p>年▲0.50% 年▲0.25%</p> <p>当初5年間 6年目から10年目まで</p>
金利Aプラン	<p>年▲0.25%</p> <p>当初10年間</p>
金利Bプラン	<p>年▲0.25%</p> <p>当初5年間</p>



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』	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
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、 多雪地域

適用条件	詳細
寒冷地	地域区分※1が1又は2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分※2がA 1又はA 2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100cm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（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及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㎡未満の土地にある住宅（住宅が平屋建ての場合を除く。）

●令和4年10月以降、設計検査申請分から対象となります。

●令和4年9月以前のお申込みで、令和4年10月以降に資金実行となる場合、令和4年10月以降に【フラット35】S (ZEH) の基準に適合していることがわかる適合証明書を取得することにより、【フラット35】S (ZEH) の利用が可能です。

●【フラット35】S (ZEH) の基準に適合していることがわかる適合証明書は、令和4年10月以降の設計検査申請分から取得可能です。

※1 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

※2 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

【フラット35】の金利引下げ方法の見直し <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期間を原則4パターンにします。

性能

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

管理
修繕

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

(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。

- 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保住宅 1ポイント

※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。

地域
施策

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。

【フラット35】S等の基準を見直します。

基準を強化

- 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット35】Sの省エネルギー性の基準を見直し
- より高い水準のバリアフリー性能確保を支援するため、中古住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)のバリアフリー基準を見直し

基準を緩和

- 免震住宅は、【フラット35】S(金利Bプラン)から、【フラット35】S(金利Aプラン)の対象に見直し
- 中古住宅の【フラット35】S(金利Aプラン)基準(省エネルギー性を除く。)を、新築住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)の水準に見直し

	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
新築住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級5 & 一次エネ等級6	耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止) 緩和 or 免震建築物	高齢者配慮等級4以上 (共同建てる専用部分は等級3以上)	長期優良住宅
	金利Bプラン	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又は5	耐震等級2 (構造躯体の倒壊等防止)	高齢者配慮等級3	劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等

	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
中古住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級4以上 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	耐震等級2以上 (構造躯体の倒壊等防止) 緩和 or 免震建築物	緩和 高齢者配慮等級3以上	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 & 維持管理等級2以上等
	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

- *【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】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型について、詳しい基準はフラット35サイト (www.flat35.com)をご確認ください。
- *【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】地域連携型および【フラット35】地方移住支援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】は第三者に賃貸する目的の物件など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サイト
www.flat35.com



本資料の照会先

住宅金融支援機構 北陸支店 地域連携グループ 076-233-4254
(土日、祭日除く。9:00～17:00)