

## 【フラット35】制度改正事項FAQ

今号では、【フラット35】令和4年4月の制度改正について、ご質問が多い事項をご紹介します。

### I 金利引下げパターンについて

#### 共通

**Q** 色々な金利引下げ制度があって、適用される金利引下げ内容（引下げ期間・引下げ幅）が分かりません！

**A** 金利引下げ内容は、住宅性能・維持保全・地域連携に関する各金利引下げ制度の組み合わせにより決定します。フラット35サイトでは、**取得する住宅の条件等を入力することで、適用される金利引下げ内容（引下げ期間・引下げ幅）を確認できるツール**をご用意しております。是非ご活用ください！

#### 金利引下げ内容確認ツール利用方法

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二次元コードを読み取り！



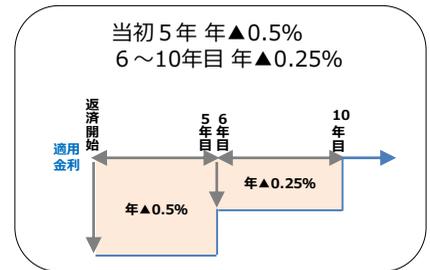
②画面の案内に沿って住宅タイプや対象となる金利引下げメニューを選択！

③適用される金利引下げ内容が確認可能！



一建て方選択  
 新築住宅  
 該当する建て方を選択してください。

一戸建て マンション



### II 【フラット35】維持保全型について

#### 新築住宅・中古住宅

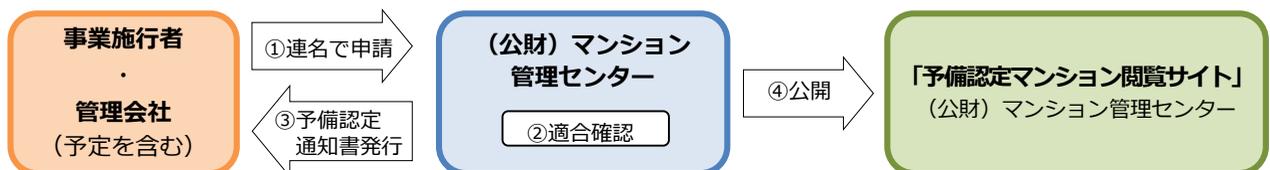
**Q** 長期優良住宅の認定を受けた住宅が【フラット35】を利用する場合は、どのようなメリットがありますか？

**A** 【フラット35】S（金利Aプラン）と【フラット35】維持保全型を併用することができます。これにより、**当初5年間は年▲0.5%、6～10年目は年▲0.25%が適用**されます。このほか、【フラット50】が利用できることや、様々な税の特例措置の対象となること等のメリットがあります。詳細は添付資料①をご確認ください。

#### 新築マンション

**Q** 予備認定マンションの場合、【フラット35】維持保全型の対象となるとのことですが、予備認定マンションの認定を受ける方法を教えてください。

**A** 事業施行者と管理会社の連名でマンション管理センターに認定申請を行い、マンションの管理計画が一定の基準を満たすことを同センターにより確認された場合に認定を受けることができます。なお、認定を受けたマンションは、予備認定マンション閲覧サイトに掲載されます。



予備認定の申請期限は、管理規約の効力が発生する時（最初の住戸の引渡し時等）までです。

Q 「フラット35登録マンション」に「予備認定マンション」であることを登録できますか？

A 登録マンションの登録手続きの際に、予備認定通知書（写）をご提出いただくことで、登録が可能です。

既にフラット35登録マンションに登録されたマンションについても、予備認定マンションであることを追加で登録できます。追加登録を希望される場合は、マンション名、登録番号を記載のうえ、予備認定通知書（写）を以下の送信先までお送りください。

送信先：koubunsho\_kinkieigyousuishin1@jhf.go.jp（住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ 登録マンション担当）

中古住宅

Q 中古住宅の場合は、どのような住宅が【フラット35】維持保全型の対象になりますか？

A 下表の①から④までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

①長期優良住宅	・ 長期にわたり、良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、所管行政庁の認定を受けた住宅
②安心R住宅	・ 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で、安心R住宅として表示された住宅
③インスペクション実施住宅	・ 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
④既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	・ 既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅 ・ 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

中古マンション

Q 管理計画認定マンションの場合、【フラット35】維持保全型の対象となるのですが、管理計画認定マンションの認定を受ける方法を教えてください。

A 管理組合の総会で認定申請することを決議したうえで、地方公共団体に認定申請\*を行い、マンションの管理計画が一定の基準を満たすことを地方公共団体により確認された場合に認定を受けることができます。ただし、認定申請ができるのは、マンション所在地の地方公共団体が、マンション管理適正化推進計画を作成している場合に限られます。詳しくは各地方公共団体のHP等をご確認ください。

\*認定申請手続を円滑化することを目的として、マンション管理センターによるインターネット上のシステム（管理計画認定手続支援サービス）が提供されています。詳細は[マンション管理センターHP](https://www.mankan.or.jp/11_managementplan/mpsupport.html) (https://www.mankan.or.jp/11\_managementplan/mpsupport.html) をご確認ください。

Ⅲ 【フラット35】地域連携型について

共通

Q 【フラット35】地域連携型で連携している地方公共団体が分かりません！

A 近畿2府4県では、全64団体と連携しています（令和4年6月時点）。各団体の対象となる補助事業は、添付資料②でご確認ください。また、最新の連携先は[フラット35サイト「地域の関連情報」](#)でご確認いただけます。

「地域の関連情報」はこちら▶



共通

Q 【フラット35】地域連携型の対象となる地方公共団体の補助事業と、「こどもみらい住宅支援事業」は併用できますか？

A 地方公共団体の補助事業に国費が充当されていない場合は併用できます。

（例）「大阪市新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度」（【フラット35】地域連携型の対象）には、国費が充当されているため、「こどもみらい住宅支援事業」との併用はできません。

併用の可否については、各補助事業の事務局にお問い合わせください。

\*【フラット35】S、【フラット35】維持保全型、【フラット35】地域連携型は併用することができます。\*【フラット35】S、【フラット35】維持保全型、【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】S、【フラット35】維持保全型、【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】借換融資には利用できません。）。\*【フラット35】S、【フラット35】維持保全型は【フラット35】リノベとの併用はできません。\*【フラット35】Sの利用に当たっては、取得する住宅が省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性の基準のうち、いずれか1つ以上の基準に適合する必要があります。【フラット35】Sの利用条件や基準の詳細は、[フラット35サイト](#) (www.flat35.com) をご覧ください。\*【フラット35】地域連携型の利用に当たっては、地方公共団体から「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受けることが必要です。詳しくは、各地方公共団体へご確認ください。

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：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）

☎ 06-6281-9261 <営業時間> 平日 9:00~17:00（祝日を除きます）

⚠️ ご注意 【フラット35】[リノベ+600] 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。 2