

省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を金利引下げで応援！

【フラット35】S

【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制度です。

各基準の詳細および手続
などの詳細は、フラット35
サイトをご覧ください。
www.flat35.com/loan/flat35s/index.html



■金利引下げメニュー (2025年3月31日までの申込受付分に適用)

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】S (ZEH) 	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S (金利Aプラン) 	当初5年間	年▲0.5%
【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】償換融資には利用できません)。
*【フラット35】Sは【フラット35】リノバとの併用はできません。
*上記の表では【フラット35】Sのみのポイントの適用があった場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合の金利引下げ期間および金利引下げ幅については、23、24ページをご覧ください。

■4つの基準とメリット

省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
高い水準の断熱性などを実現した住宅	強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅	高齢者の日常生活を行いやくした住宅	長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅
夏涼しく冬暖かい! 冷暖房費に差が出ます!	地震から家族を守る! 地震保険も割引に!	移動がラクで先々安心!老後の工事費も軽減!	丈夫で長持ち! 将来のメンテナンス費用も軽減!

【フラット35】S (ZEH)

(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 (注1)
		再エネ除く	再エネ含む	
ZEH _a	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	(注2)
Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	

*1 再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。

(注1) Nearly ZEH_aおよびZEH Orientedの適用条件(地域)は、適合証明検査で確認します。

(注2) 都市部狭小地の場合は、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)		(注3)
		再エネ除く	再エネ含む	
ZEH-M _a	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	1~3層 (注4)
Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	

(注3) ZEH-M ReadyおよびZEH-M Orientedの適用条件(地域)は、適合証明検査で確認します。

(注4) 4つの階層数を超える場合は、ZEH-M_a、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、当該区分の対象となります。

■適用条件

寒冷地	地域区分 ^{注2} 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 ^{注3} 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	北側斜面削除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等)で、敷地面積が85m ² 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)。

(注2) 建築物エネルギー消費性能基準等を定める告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

(注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まで5地域に分類した地域区分

*住宅に設置する太陽光発電設備がリース契約であっても、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。

*税制や補助金とは基準が異なりますのでご注意ください。

新築住宅でも中古住宅でも、
質の高い住宅を取得する際には
【フラット35】Sがご利用いただけます。



新築住宅

【フラット35】S (金利Aプラン)

次表の(1)から(5)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5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級5の住宅 (認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む)
耐震性	(2)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (3)免震建築物
バリアフリー性	(4)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	(5)長期優良住宅

【フラット35】S (金利Bプラン)

次表の(1)から(5)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6の住宅* (2)断熱等性能等級5以上の住宅*
耐震性	(3)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅
バリアフリー性	(4)高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(5)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)

*別途、【フラット35】Sの断熱構造等に関する基準を満たす必要があります(詳細は20ページをご覧ください)。

中古住宅

【フラット35】S (金利Aプラン)

次表の(1)から(7)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以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 (2)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅*
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)長期優良住宅(維持保全計画認定*も含む) (7)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 認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、2022年度に改正の認定基準に適合し認定を受けたものに限ります。

*2 維持保全計画認定とは、増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいいます。

【フラット35】S (金利Bプラン)

次表の(1)から(3)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)開口部断熱(窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅)* (2)外壁等断熱(断熱等性能等級2相当以上の住宅)**
バリアフリー性	(3)高齢者等配慮対策等級2以上の住宅

*中古住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)は、「耐震性」および「耐久性・可変性」の基準はありません。

**1.トイレ、浴室、脱衣室および洗面所の窓、天窓、玄関等のドアのガラス部分は除きます。

**2.【フラット35】Sを利用して建設(新築住宅の購入を含む)された住宅で、住宅の断熱構造について新規時から変更がないものも対象になります。
その他詳しい基準はフラット35サイトをご覧ください。



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、
【フラット35】Sはご利用いただけません。
詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。
*中古住宅を購入する場合は【フラット35】Sをご利用いただけます。

