

中古住宅購入
+ リフォームを応援！

【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、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ことで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合(リフォーム一体タイプ)」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合(販売再販タイプ)」があります。

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](https://www.flat35.com/loan/reno/index.html)をご覧ください。
<https://www.flat35.com/loan/reno/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	金利引下げ額
【フラット35】リノベ(金利Aプラン) PPP	当初5年間	年▲1.0%
【フラット35】リノベ(金利Bプラン) PP	当初5年間	年▲0.5%

*【フラット35】リノベ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】リノベは、【フラット35】Sおよび【フラット35】耐震保全型との併用はできません。
*【フラット35】リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます(住宅の建設、新築住宅の購入および改修工事には利用できません。)。
*上記の表では【フラット35】リノベ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額を記載しています。他の金利引下げメニューと併用される場合は金利引下げ期間および金利引下げ額については、23、24ページをご覧ください。

■【フラット35】リノベの対象となる、4つのリフォーム工事内容

省エネルギー性リフォーム	耐震性リフォーム	バリアフリー性リフォーム	耐久性・可変性リフォーム
高い水準の断熱性などを実現した住宅に。 	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に。 	高齢者の日常生活を行なうやすさした住宅に。 	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に。

■【フラット35】リノベの利用条件

【フラット35】リノベをご利用いただくためには、下表の要件に適合する必要があります。

【フラット35】リノベ	リフォーム工事費※の要件	住宅の要件	中古住宅の維持保全に係る措置
金利Aプラン	300万円以上	次ページ【1】※2	次ページ【3】
金利Bプラン	200万円以上	次ページ【2】	

*1 住宅要件に係る工事に含むリフォーム工事全体の費用が「リフォーム工事費の要件」の金額を上回っていることが必要です。販売再販タイプで複数戸の場合は、工事費全体が「住戸戸数」に「リフォーム工事費の要件の金額」を掛けた金額を上回っていることが必要です。
*2 金利Aプランについては、リフォーム工事前にすでに住宅の要件に適合している場合でもご利用いただけます。この場合、金利Bプランの表において、その住宅の要件の性能区分(省エネルギー性、耐震性など)に対応したリフォーム工事を行なう必要があります。
*上記の要件のほか、住宅の耐久性等の【フラット35】の技術基準やその他の融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。
*金利Aプラン、金利Bプランに該当しない(リフォーム工事費の要件、住宅の要件または中古住宅の維持保全に係る措置に該当しない)場合でも、中古住宅の購入にあわせてリフォーム工事を実施するときには、金利引下げのない【フラット35】リノベをご利用いただけます。

【1】次表の(1)から(7)までのうち、いずれか1つ以上を満たすリフォーム工事を行うこと。

【フラット35】リノベ(金利Aプラン)	
① 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※1
② 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
③ バリアフリー性	(5) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
④ 耐久性・可変性	(6) 長期優良住宅(維持保全計画認定※2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。

*リフォーム工事前にすでに住宅要件に適合している場合でもご利用いただけます。この場合、金利Bプランの表において、その住宅の要件の性能区分(省エネルギー性、耐震性など)に対応したリフォーム工事を行なう必要があります。

【2】次表のいずれかのリフォーム工事を行うこと。

【フラット35】リノベ(金利Bプラン)	
① 省エネルギー性	断熱材の追加工事/断熱性の高い開口部への交換工事/高効率空調機・高効率給湯器・太陽光発電設備等の設置工事など
② 耐震性	壁・筋かい等の設置工事など
③ バリアフリー性	手すりの設置工事/通路または出入口の幅員拡幅工事/バリアフリートイレまたは浴室への交換工事など
④ 耐久性・可変性	床材の交換工事/屋根・外壁の塗装・防水工事/天井・内壁等の壁紙等の交換工事など

【3】次表の(1)から(4)までのうち、「中古住宅の維持保全に係る措置」のいずれかを行うこと。

(1) インスペクションの実施	住宅の劣化状況、性能等について専門家による建物状況調査を実施することです。中古住宅の売買に際して建物の状態を把握することで、売買におけるトラブル発生のリスク軽減、ひいては売買の安心・安全にもつながります。
(2) 罹底保険の付保等	既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険を付保することです。これらの保険は、引渡しを受けた住宅の保険対象部分に瑕疵が見つかった場合に、その補修費用をまかなうことができる保険です(詳しくは、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ(https://www.kashihoken.or.jp)をご覧ください)。 (注)瑕疵対象住宅について、売主等が既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険と両者の保険を行っている場合は、当該保険でも差し支えありません。
(3) 住宅履歴情報の保存	リフォーム工事に関する写真および図書(工事箇所を示す図面、詳細図面等)について、保存形式や保存場所を明確にした上で賣主が保存することです。いつ、どのようなリフォーム工事を行ったかを記録として残しておくことで、将来、点検・リフォーム・売買等を行う際に、履歴情報が活用できます。
(4) 維持保全計画の作成	リフォーム工事後の住宅について、住宅を長期間にわたり良好な状態で使用するための措置等を定めた、計画期間が30年以上の維持保全計画を作成することです。

*この措置がとられていることを、適合証明検査機関による適合証明検査において確認します。