

メリット4 一般の省エネ住宅に比べて、**税の特例措置が拡充**されます。

所得税 (住宅ローン減税)	控除対象限度額の引上げ	控除対象限度額 2,000万円 → 4,500万円 (控除率 0.7% 、控除期間 13年間 、最大控除額 409万円) ※子育て世帯・若者夫婦世帯は5,000万円
登録免許税	税率の引下げ	①所有権保存登記：0.15% → 0.1% ②所有権移転登記：[戸建て] 0.3% → 0.2% [マンション] 0.3% → 0.1%
不動産取得税	課税標準からの控除額の増額	控除額1,200万円 → 1,300万円
固定資産税	減額措置(1/2)の適用期間延長	[戸建て] 3年間 → 5年間 [マンション] 5年間 → 7年間

(注) 表の内容は、新築住宅の場合です。税の特例措置の適用の可否および詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

メリット5 住宅の免震・耐震性能に応じた**地震保険料の割引**を受けることができます。

耐震等級割引	(割引率)	耐震等級2 → 30% 耐震等級3 → 50%	免震建築物割引	(割引率) 50%
--------	-------	--	---------	------------------

(注) 地震保険料の割引の適用の可否および詳細については、地震保険料の割引商品を取り扱う損害保険会社にお問合せください。

メリット6 国からの補助金「**みらいエコ住宅2026事業**」が利用できます。

対象住宅	補助額
長期優良住宅	75万円/戸 (80万円/戸)

(注) ・補助金の適用の可否および詳細については、みらいエコ住宅2026事業 公式ホームページ (https://mirai-eco2026.mlit.go.jp) でご確認ください。
・「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若年夫婦世帯)」が対象となります。
・補助額は建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(平成27年法律第53号)に基づく「地域の区分」によります。
() 内は、地域区分1~4地域の場合の補助額。

【フラット35】の借入に当たっての注意事項

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまの希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上1億2,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。●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等に応じて、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。●融資率は、建設費または購入価額に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。●借入金利は毎月見直しされます。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地は、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由などで団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●借換融資でご利用いただける金利引下げメニューは【フラット35】子育てプラスのみです。その他の金利引下げメニューは利用できません。

【フラット35】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。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。

(2026.4作成)

長期優良住宅は

長く安心・快適に暮らせる良質な住宅だから
メリットがいっぱい!!
【フラット35】

長期優良住宅*とは、
長く安心・快適に暮らせる優良な住宅
として国が定めた基準を満たし認定を受けた住宅です。



*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または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅

メリット1

【フラット35】の借入金利から一定期間金利引下げ

【フラット35】S(ZEH)との併用なら
当初**5年間** 年**▲1.0%**

メリット2

最長50年間の返済とすることで月々の返済額を抑えられます

【フラット50】

メリット3

将来住宅を売却する時、借入金利のまま【フラット35】の返済を住宅購入者に引き継ぐことができます。

金利引継特約付き【フラット35】

メリット4

様々な税制の特例措置が受けられます。

メリット5

地震保険料の割引が受けられます。

メリット6

国からの補助金が利用できます。

住宅金融支援機構 カスタマーセンター



www.flat35.com

0120-0860-35

通話無料

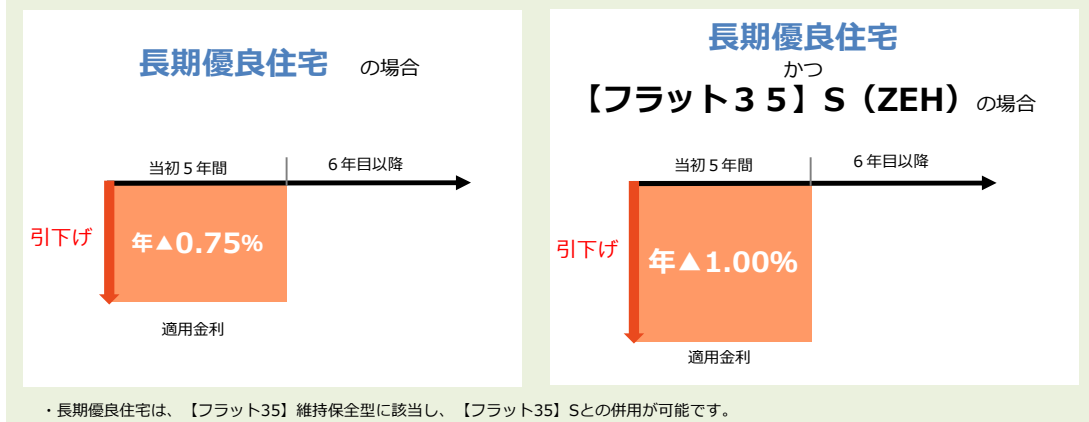
土日営業しています(祝日、年末年始を除く)。
営業時間 9:00 ~ 17:00

国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。Tel 048-615-0420 (通話料がかかります。)

LINE
友だち追加はこちら



メリット 1 【フラット35】の借入金利から一定期間金利引下げ
【フラット35】S (ZEH) との併用なら、当初5年間 年▲1.0%



・長期優良住宅は、【フラット35】維持保全型に該当し、【フラット35】Sとの併用が可能です。

(注) ・【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、長期優良住宅のほか、省エネルギー性、耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合にもご利用いただけます。
・【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】借換融資には利用できません。)
・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がご利用いただけません。
・(長期優良住宅の認定を受けている中古住宅を購入する場合は、【フラット35】S (金利Aプラン) をご利用いただけます。)
・上記基準のほか、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。

※こどもの人数等に応じて金利を引き下げ【フラット35】子育てプラスを利用する場合は、さらに金利を引き下げることが可能です。



○【フラット50】とは?

- 長期優良住宅取得時に利用できる※
- 住宅ローン付きで売却可能 ⇒メリット3参照
- 最長50年の全期間固定金利の住宅ローン
- 【フラット35】・【フラット20】との併用可能
併用すれば、物件価格まで借入れが可能です

※ このほか、予備認定マンション、管理計画認定マンションを取得する場合もご利用いただけます。

詳しい要件などは、フラット35サイトをご覧ください。
(<https://www.flat35.com/loan/lineup/flat50/index.html>)



長期優良住宅の場合は、【フラット35】借換融資でもメリットがあります。

【フラット35】借換融資を利用する場合の最長返済期間については、①から③までのいずれか短い年数 (1年単位) が上限となります。

長期優良住宅の場合	長期優良住宅以外の場合
①「80歳」 - 「借入融資申込時の年齢※」	①「80歳」 - 「借入融資申込時の年齢※」
②「50年」 - 「従前の住宅ローンの経過期間※」	②「40年」 - 「従前の住宅ローンの経過期間※」
	③「35年」

※1年未満切上げ

メリット 2 最長50年間の返済とすることで、月々の返済額を抑えられます。
【フラット50】

○【フラット50】とは?
長期優良住宅を取得する場合にご利用いただける、最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。

【試算例】 満29歳のお客さまが4,000万円を借り入れた場合の比較

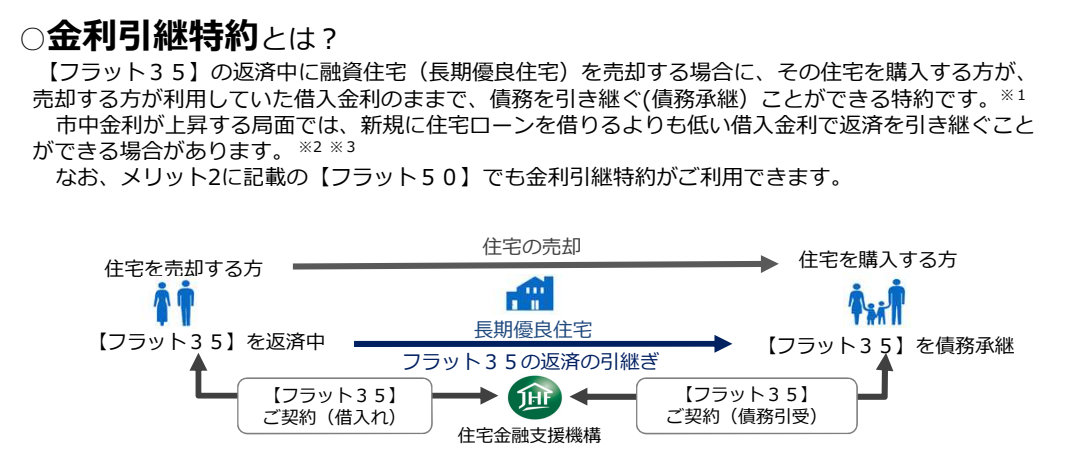
	【フラット35】	【フラット50】
金利・返済年数	当初5年間 1.50% 6年目以降 2.25%	当初5年間 1.63% 6年目以降 2.38%
月々返済額	当初5年間 12.3万円 6年目以降 13.6万円	当初5年間 9.8万円 6年目以降 11.3万円
総返済額	約5,619万円	約6,667万円
完済時年齢	65歳	80歳

※ 融資率とは、建設費・購入価格に対して【フラット35】または【フラット50】の借入額の占める割合をいいます。

* 【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。
【フラット50】では、金利引継特約をご利用いただけます。【フラット50】と【フラット35】は、借入金利、借入額、融資率等借入条件が異なります。
【フラット50】の詳細は、フラット35サイト (www.flat35.com) でご確認ください。

⚠ 【フラット35】と比べて完済時年齢が高くなり、総返済額が増加する可能性があります。

メリット 3 将来住宅を売却する時、借入金利のままです。
【フラット35】の返済を住宅購入者に引き継ぐことができます。



※1 債務承継にあたっては、住宅を購入する方の同意が必要です。また、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。
※2 債務承継にあたっては、抵当権変更登記費用などの費用がかかります。費用はお客さまの負担となります。
※3 住宅を購入する方が住宅ローンの引継ぎを希望しない場合は、住宅を売却する方が残りの債務を弁済する必要があります。