

令和4年10月開始

メリット 2 税制の特例措置が受けられます。

一般の住宅に比べ税の特例措置が拡充されます。

対象税目	制度名	概要
所得税	住宅借入金等特別控除	ZEH水準省エネ住宅の場合 控除対象限度額 3,000万円 → <b>4,500万円</b> (控除率 <b>0.7%</b> 、控除期間 <b>13年</b> 、最大控除額 <b>409万円</b> )
		贈与税

(注) 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 3 国からの補助金が利用できます。

制度名	対象	補助額
地域型住宅グリーン化事業	中小工務店などによる木造住宅のZEH	上限 <b>140万円/戸</b>
戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業	注文・建売住宅におけるZEH	定額 <b>55万円/戸</b>
こどもみらい住宅支援事業	子育て・若者夫婦世帯が建築・購入するZEH	<b>100万円/戸</b>

(注) ・国庫を財源とする補助金は、補助対象が重複する事業については併用できません。  
・各補助金の適用の可否及び詳細については、以下ホームページをご確認ください。  
1 地域型住宅グリーン化事業 / 地域型住宅グリーン化事業 評価事務局 (http://chiiki-grn.jp/)  
2 戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業 / (一社) 環境共創イニシアチブ (https://sii.or.jp/zeh04/)  
3 こどもみらい住宅支援事業 / こどもみらい住宅支援事業事務局 (https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/)

その他のZEHに関する補助金情報



ZEHに関する情報は以下ホームページでも紹介されています。

ZEHってどんな住宅

ZEHのことをyoutubeでわかりやすく解説 一般社団法人 ZEH推進協議会  
<http://zeh.or.jp/zeroenergyhouse/>

ZEHに関する様々な情報を発信中 経済産業省資源エネルギー庁/省エネポータルサイト  
[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html)

省エネで健康・快適な住宅

「健康省エネチラシ」 国土交通省  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou\\_assets/img/library/kenkosyoene.pdf](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/kenkosyoene.pdf)

「適切な温度で健康住宅に」 住宅における良好な温熱環境実現推進フォーラムホームページ  
<https://www.onnetsu-forum.jp/>

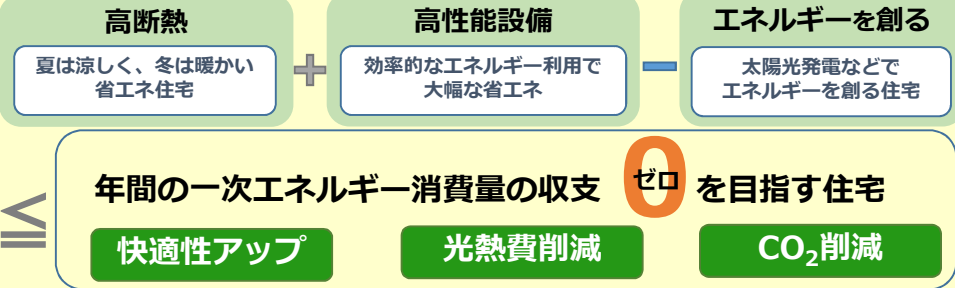
「断熱改修等による住居者の健康への影響調査 中間報告(第3回)」国土交通省(平成31年1月24日)  
[https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000198.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000198.html)

【フラット35】S(ZEH) 始まります!

人に、地球に優しい住宅で、さらにメリットいっぱい♪

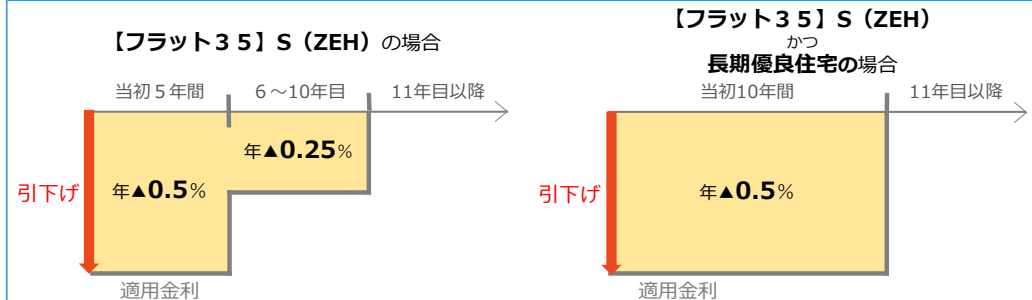
ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)ってどんな住宅?

ZEHとは、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等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がゼロを旨とする住宅をいいます。



メリット 1 【フラット35】の借入金利が最大で当初10年間 年▲0.5%

※【フラット35】S(ZEH)は、他の金利引下げメニューとの併用により、当初10年間年▲0.5%の金利引下げになります。



メリット 2 税制の特例措置が受けられます。

メリット 3 国からの補助金が利用できます。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター

住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構  
[www.flat35.com](http://www.flat35.com)



0120-0860-35 通話無料 土日も営業しています(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 (通話料金が掛かります。)

【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。

\*【フラット35】には、買取型と保証型の2種類がありますが、本資料では買取型について記載しています。

# 【フラット35】の借入金利が

メリット  
1

最大<sup>\*</sup>で当初10年間 年▲0.5%

※【フラット35】S（ZEH）は、他の金利引下げメニューとの併用により、当初10年間年▲0.5%の金利引下げになります。

令和4年10月から、一定の基準を満たす住宅の場合、

【フラット35】S（ZEH）をご利用いただけます。

詳しくは

令和4年10月以降資金実行となるお客さまへ

○令和4年9月以前にお申込みいただいたお客さまも、**資金実行が令和4年10月以降**で、【フラット35】S（ZEH）の基準に適合していることが確認できる場合は、**ご利用可能**です。

○令和4年10月以降、【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<sup>\*</sup>を取得し、お申込み先の取扱金融機関にご提出ください。

※令和4年10月以降の設計検査申請分（設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価又は長期優良住宅に係る技術的審査の申請分）から一定の基準を満たす場合に対象となります。ただし、BELS評価書を提出する場合は、10月以降に竣工現場検査・適合証明申請分からご利用いただけます。

（注）令和4年9月以前に既に適合証明書を取得されている場合は、改めて適合証明検査を申請する必要があります。

## 金利引下げメニューごとの、返済額の比較

【試算前提】借入金額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、試算金利年1.5%の場合

【フラット35】		【フラット35】S（ZEH）		【フラット35】S（ZEH） + 【フラット35】維持保全型 （長期優良住宅、予備認定マンション等）	
金利引下げなし		当初5年間 年▲0.5% 6年目～10年目 年▲0.25%	当初10年間 年▲0.5%		
毎月の返済額	35年間 約9.2万円	当初5年間 約8.5万円	当初10年間 約8.5万円		
		6年目～10年目 約8.8万円			
		11年目以降 約9.1万円	11年目以降 約9万円		
総返済額	約3,858万円	【フラット35】との総返済額の差 約▲112万円	約3,746万円	【フラット35】との総返済額の差 約▲145万円	約3,713万円

【フラット35】S（ZEH）は、【フラット35】維持保全型以外に【フラット35】地域連携型と併用することができます。その場合、当初10年間年▲0.5%の金利引下げとなります。

# 【フラット35】S（ZEH）の対象となる住宅の基準

## (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>
		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

## (2) 一戸建て以外（共同建て、重ね建て又は連続建て）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）		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 （断熱等性能 等級5相当）	▲20%以上	▲100%以上	住宅用途の階層数が 1～3層
Nearly ZEH-M			▲75%以上▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上▲75%未満	住宅用途の階層数が 4層又は5層
ZEH-M Oriented			（再エネの導入は必要ない）	住宅用途の階層数が 6層以上

### <適用条件>

適用条件	詳細
寒冷地	地域区分 <sup>*1</sup> 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 <sup>*2</sup> 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	北側斜線制限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。）
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。）

※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

## 断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準の確認書類

【フラット35】S（ZEH）を利用する場合は、原則として、**適合証明検査においてBELS評価書を提出**していただきます。ただし、**ZEH Oriented**または**ZEH-M Oriented**を利用する場合は、BELS評価書によらず設計内容説明書、計算書等の提出も可能とする予定です（その場合、設計検査を受けていただくことが必須になります。）。

区分	基準の確認書類		備考
	断熱等性能	一次エネルギー消費量	
『ZEH』、 『ZEH-M』	BELS評価書	BELS評価書	BELS評価の基準、手続等については、登録住宅性能評価機関のうちBELS評価業務を行っている機関にお問い合わせください。
Nearly ZEH、 Nearly ZEH-M			
ZEH-M Ready			
ZEH Oriented、 ZEH-M Oriented	設計内容説明書、 計算書等 <sup>*1</sup>	設計内容説明書、 一次エネルギー消費量計算 プログラムの帳票等 <sup>*1*2</sup>	

※1 BELS評価書による確認も可能です。

※2 共同建てにおいて、BELS評価書によらない場合は、各住戸及び共用部分に係る設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等が必要です。

【留意事項】・Nearly ZEH、ZEH-M Ready、ZEH OrientedおよびZEH-M Orientedは、適用条件を適合証明検査で確認します。  
・共同建ての場合は、共用部分も含む住棟全体で一次エネルギー消費量の削減が必要です。  
・BELS評価書の提出後に、評価内容に影響する設計変更が生じた場合、当該書類の再提出が必要です。

確認書類の内容は、令和4年6月1日現在における制度の予定を示したものです。  
詳細は決まり次第、フラット35サイトでお知らせします。

\* 【フラット35】S・【フラット35】維持保全型および【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】維持保全型および【フラット35】地域連携型は、新築住宅の建設・購入及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）内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型はご利用いただけません。  
\* 【フラット35】は、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。