

2025 年度制度改正

【フラット35】中古プラスが新登場！

【フラット35】中古プラスとは、一定の基準を満たした中古住宅を購入する際に、
【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

2025年
4月以降
物件検査申請分
から

中古
戸建住宅中古
マンション

当初5年間 年▲0.25%

1 対象の住宅

以下の①または②を満たした住宅が対象です。

- ① 適用基準のすべての検査箇所について目視で確認できる範囲で劣化等がないことを検査で確認できる住宅。
- ② ①の要件を満たす建設住宅性能評価書（既存住宅）を取得した住宅。

3 物件検査の省略

【フラット35】中古プラスのご利用にあたっては、物件検査が必要です。ただし、次のいずれかに該当する住宅は「【フラット35】中古住宅に関する確認書」※（中古マンションらくらくフラット35の場合は「適合証明省略に関する申出書」）を取扱金融機関に提出することで物件検査が省略できます。 ※この確認書にある技術基準のすべてに適合することが必要です。

対象となる中古住宅

築年数が20年以内の中古住宅で、長期優良住宅の認定を受けている住宅
安心R住宅である中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅
築年数が10年以内の中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅
中古マンションらくらくフラット35として登録されたマンション

2 適用基準

現行の【フラット35】の物件検査に加え、以下の検査箇所について目視で確認できる範囲において劣化などがないことを確認します。

検査箇所		技術基準	
		一戸建て等	マンション
住戸内	床	—	著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと	
	階段	構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
バルコニー		手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
雨樋		破損がないこと	
屋外に面する開口部		建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
給排水・給湯設備※		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がないこと	

※マンションの場合、専用部分の給排水・給湯設備が対象となります。

※【フラット35】の金利引下げについて、【フラット35】中古プラスと【フラット35】維持保全型（インスペクション実施住宅に限りです。）の併用はできません。

4 金利引下げメニューの組合せパターン

【フラット35】中古プラスの他にも多彩な金利引下げメニューがあり、住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じて金利引下げメニューを組み合わせることが可能です。組み合わせにより、【フラット35】の金利引下げの期間及び金利引下げ幅が異なります。

試算例 借入額3,000万円（融資率9割以下）、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年1.80%の場合

	【フラット35】	【フラット35】中古プラス	【フラット35】中古プラスと 【フラット35】S(金利Bプラン)の併用	【フラット35】中古プラスと 【フラット35】子育てプラス(こども1人)と 【フラット35】S(金利Bプラン)の併用
借入金利	全期間 年1.80%	・当初5年間年1.55% ・6年目以降年1.80%	・当初5年間年1.30% ・6年目以降年1.80%	・当初5年間年1.05% ・6年目以降年1.80%
毎月の返済額	全期間 96,327円	・当初5年間92,591円 ・6年目以降95,835円	・当初5年間88,944円 ・6年目以降95,330円	・当初5年間85,386円 ・6年目以降94,811円
総返済額	40,457,296円	40,056,060円	39,655,280円	39,255,206円
【フラット35】との比較 (総返済額)	—	▲401,236円	▲802,016円	▲1,202,090円

※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、ご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。

※試算結果の数値は概算です。 ※上記総返済額には融資手数料、物件検査手数料、火災保険料などは含まれません。

裏面で【フラット35】リノベ、【フラット50】についてご紹介しています。

裏面へ

2025年
4月以降
物件検査申請分
から

【フラット35】リノベ

2025年4月以降の物件検査申請分から
リフォーム工事金額の要件がなくなりました。

2025年3月末まで

Aプラン ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・断熱4&一次エネ6 ・断熱5&一次エネ4	・耐震2以上 ・免震	・高齢者3以上	・長期優良 ・劣化対策3& 維持管理2以上

②リフォーム工事金額要件 300万円以上

Bプラン ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

・省エネ改修工事 ・耐震改修工事 ・耐久性を向上させる工事	・省エネ設備設置工事 ・バリアフリー改修工事 等
-------------------------------------	--------------------------------

②リフォーム工事金額要件 200万円以上

2025年4月以降

Aプラン ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・断熱4&一次エネ6 ・断熱5&一次エネ4	・耐震2以上 ・免震	・高齢者3以上	・長期優良 ・劣化対策3& 維持管理2以上

②リフォーム工事金額要件 なし

Bプラン ①リフォーム工事後の住宅の要件(以下のいずれか)

・省エネ改修工事 ・耐震改修工事 ・耐久性を向上させる工事	・省エネ設備設置工事 ・バリアフリー改修工事 等
-------------------------------------	--------------------------------

②リフォーム工事金額要件 なし

【フラット35】からの
金利引き下げ幅

Aプラン
当初5年間
年▲1.0%

Bプラン
当初5年間
年▲0.5%

※その他、中古住宅の維持保全に係る措置の要件があります。

2025年
10月以降
資金実行分
から

【フラット50】

2025年10月以降資金実行分から、長期優良住宅に加えて予備認定マンション
管理計画認定マンションの取得でも使えるようになりました。

2025年9月末まで

対象住宅	長期優良住宅
------	--------

2025年10月以降

対象住宅	長期優良住宅	予備認定マンション 管理計画認定マンション
------	--------	--------------------------

※【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、「50年一従前の住宅ローンの経過期間」となります。

【フラット35】および【フラット50】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。お申し込みは取扱金融機関となります。

詳しくは住宅金融支援機構の
ホームページをご覧ください。

【フラット35】
2025年度制度
改正のお知らせ



【フラット35】
リノベ

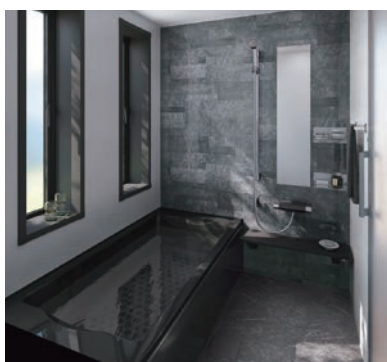


【フラット35】
中古プラス



2024年度下期 人気ランキング発表(浴室編)

●壁柄ランキング



フロント/サイドパネル 【ブライティア】



ミリグレイブロック

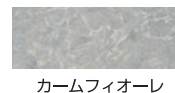
【ラミア】



エンボスブラウン

ベースパネル

【ブライティア】

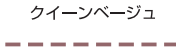


カームフィオーレ

【ラミア】



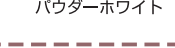
エンボスホワイト



クイーンベージュ



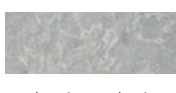
エンボスグレー



パウダーホワイト



エンボスベージュ



カームフィオーレ



エンボスベージュ



ミリグレイブロック



エンボスグレー

●浴槽ランキング



ラウンドバス



スマートラインバス



スクエアバス

※2024年9月～2025年2月におけるシステムバスルーム「ルクレ」の人気ランキングです。



ご提案の
参考にしてみて
ください

編集後記

中古住宅の購入にも【フラット35】は利用できましたが、さらにお得に利用できる
【フラット35】中古プラスが登場し、より便利になりました。【フラット35】リノベや
【フラット50】も使いやすくなったので、施主様により良い提案をしたいですね。

ハウステック
公式SNSで
情報発信中!

