

「長期固定金利の住宅ローン【フラット35】、中古住宅に新たな

金利引き下げ制度「中古プラス」が登場

今さらのご紹介ですみません。

今年の4月に「中古住宅」の購入を検討している人のために新制度が登場しました。

それは、中古住宅の新たな金利引き下げ制度「【フラット35】中古プラス」ご存じのこととは思いますが、【フラット35】は、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携している住宅ローンで、長期固定金利である点が大きな特徴。

そのフラット35に中古住宅購入の際に有利に利用できるフラット35中古プラスという制度が始まったのです。

「【フラット35】中古プラス」とは？

「中古プラス」は、令和7年度予算の成立によるもので、既存住宅の品質確保・流通を促進することを目的に、住宅の劣化の検査（下記の図）によって品質が確保された中古住宅を対象に、【フラット35】の金利が「当初5年間、年0.25%」引き下げられるというもの。

CHECK!



検査箇所と確認内容

【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等、トラップ周辺に漏水または漏水の跡がないこと

【床】

中古マンションの場合には床の確認(著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと)が別途必要となります。

【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

【雨樋】

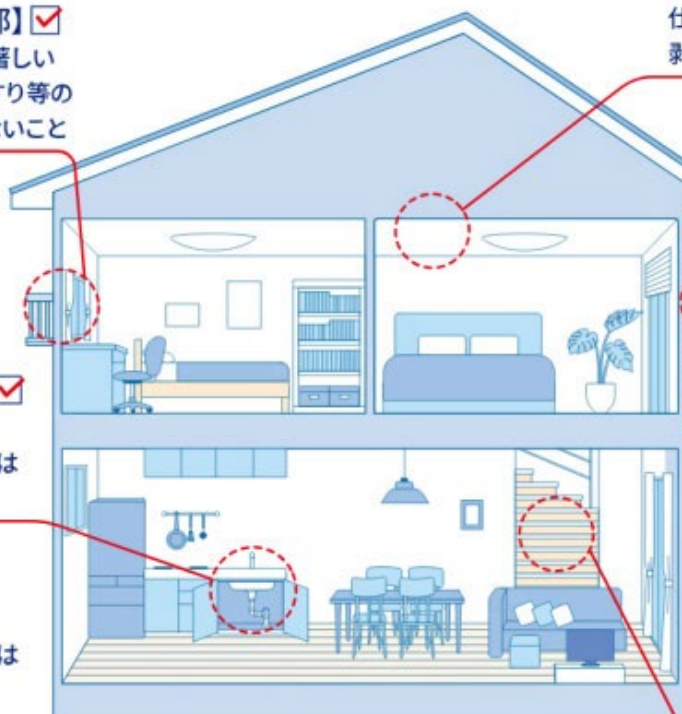
破損がないこと

【バルコニー】

手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと

【階段】

踏面の著しい沈み、構造体の欠損、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



○ 組み合わせると金利引き下げ効果が大きくなる

さらに、フラット35の他の金利優遇を併用して利用することができる。特に「子育てプラス」を併用できることは、子育て世帯には大きなプラスとなる。

金利引下げメニューの組合せいろいろ

ポイントはあてはまる箇所にチェックを入れてポイント数を計算してみましょう。
(下記①～⑤のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

ポイント計算表	中古戸建住宅	中古マンション	中古住宅+リノベ
1 家族構成を確認	【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯 ^{※1} または子ども ^{※2} 1人 P ■ 子ども ^{※2} 2人 P P ■ 子ども ^{※2} 3人 P P P ■ 子ども ^{※2} N人 P × N	【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯 ^{※1} または子ども ^{※2} 1人 P ■ 子ども ^{※2} 2人 P P ■ 子ども ^{※2} 3人 P P P ■ 子ども ^{※2} N人 P × N	【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯 ^{※1} または子ども ^{※2} 1人 P ■ 子ども ^{※2} 2人 P P ■ 子ども ^{※2} 3人 P P P ■ 子ども ^{※2} N人 P × N
2 住宅性能を確認	【フラット35】S ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン(長期優良住宅など) P P ■ 金利Bプラン P	【フラット35】リノベ ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P	【フラット35】リノベ ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P
3 劣化状況を確認	NEW 【フラット35】中古プラス ■ 基準を満たす住宅 P	NEW 【フラット35】中古プラス ■ 基準を満たす住宅 P	NEW 【フラット35】中古プラス ■ 基準を満たす住宅 P
4 管理・修繕を確認	【フラット35】維持保全型 ■ 長期優良住宅 P ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インспекション実施住宅 ^{※3} P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付住宅 P	【フラット35】リノベ を選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。	【フラット35】リノベ を選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。
5 エリア確認	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型 ^{※4} P P	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型 ^{※4} P P	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型 ^{※4} P P

チェックした項目のPの数を記入！合計ポイントに応じて金利を引下げ！

家族構成 + 住宅性能 + 劣化状況 + 管理・修繕 + エリア → ポイント

1ポイント	当初5年間は年▲0.25% (6～10年目)
2ポイント	当初5年間は年▲0.50% (6～10年目)
3ポイント	当初5年間は年▲0.75% (6～10年目)
4ポイント	当初5年間は年▲1.00% (6～10年目)
5ポイント	当初5年間は年▲1.00% (6～10年目は年▲0.25%)
6ポイント	当初5年間は年▲1.00% (6～10年目は年▲0.50%)
7ポイント以上もOK!	

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間は年▲1.0%)が上限です。

※1 借入申込時に夫婦(法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係にあります。なお、婚約状態の方は対象外です。)であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月1日において40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居している子どもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。)をいいます。 ※3 インспекション実施住宅は、【フラット35】中古プラスと併用することはできません。 ※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初5年間は年▲0.6%となります。

もちろん、フラット35リノベも利用することで、中古住宅を購入してリフォームするという利用方法もある。

新築だけではなく中古住宅を購入し、リノベーションを検討している人もいるのではないのでしょうか。そういう方は一度検討してみてもいいかもしれません。