■ 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　→　**4,500**万円 （控除率 **0.7%**、控除期間**13年**、最大控除額**409**万円）
贈与税	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	非課税限度額　500万円　→　**1,000**万円

（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。

■ 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 事務局 （http://chiiki-grn.jp/）	中小工務店などによる木造住宅のＺＥＨ	上限**140万円**/戸
こどもエコすまい支援事業 事務局 （https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/）	子育て世帯・若者夫婦世帯による注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入（ZEH住宅）	**100万円**/戸

（注）各補助金の適用の可否および詳細については、各補助事業の事務局にご確認ください。
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。

その他のZEHに関する補助金情報

ご注意！ 税や補助金の対象となる住宅は、【フラット３５】Ｓ（ZEH）の基準と異なる場合がありますのでご注意ください。

【参考】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

■**『待って！家選びの基準変わります』漫画**
https://www.mlit.go.jp/common/001582580.pdf

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

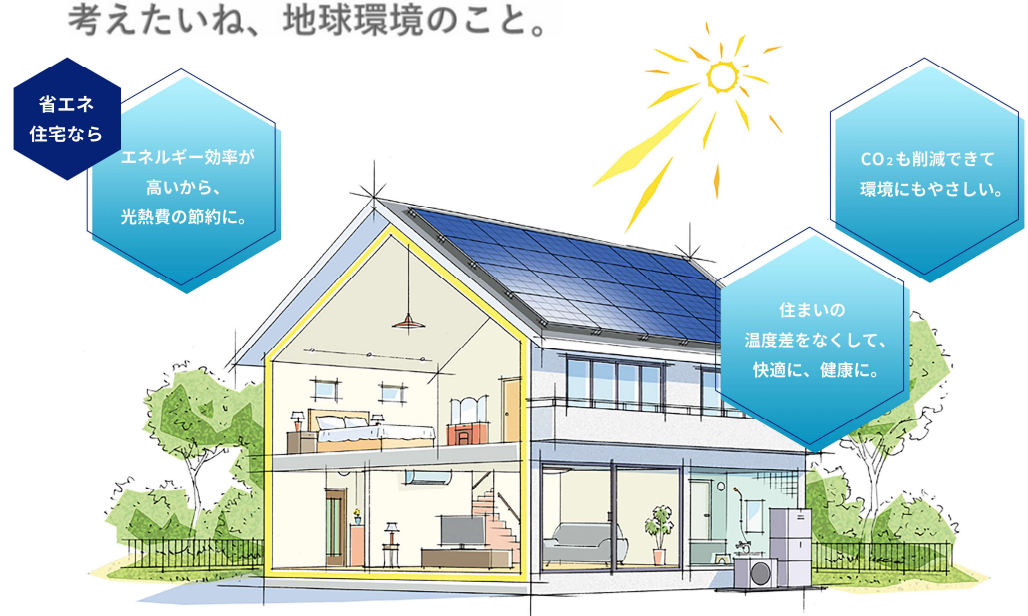
■**「適切な温度で健康住宅に」**
住宅における良好な温熱環境実現推進フォーラム
https://www.onnetsu-forum.jp/

■**「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

（令和５年４月作成）

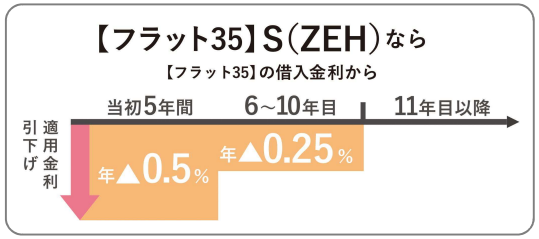
住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

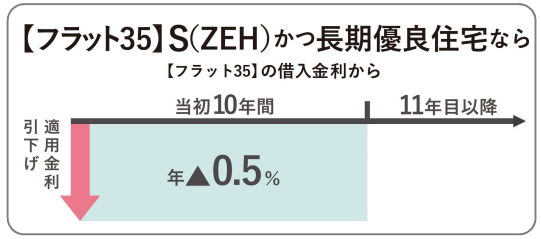
これから住まいを取得するなら
考えたいね、地球環境のこと。



【フラット35】S（ZEH）

省エネ性能の高い住宅の取得を金利引下げで応援





さらに **ZEH**なら、**税制の特例措置**や**国からの補助金**も利用できます。

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をゼロとすることを目指した住宅をいいます。

住宅金融支援機構　お客さまコールセンター

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（通話料金がかかります。）

住宅金融支援機構 LINE公式アカウント
「LINE」で【フラット３５】の最新情報等を定期的に配信しております。ぜひ、ご登録ください！
LINE 友だち追加はこちら

令和４年
10月から **【フラット35】S（ZEH）** の基準を満たす住宅の場合

基準について詳しくは

【フラット３５】の借入金利から

最大で、当初10年間 年0.5%引下げ

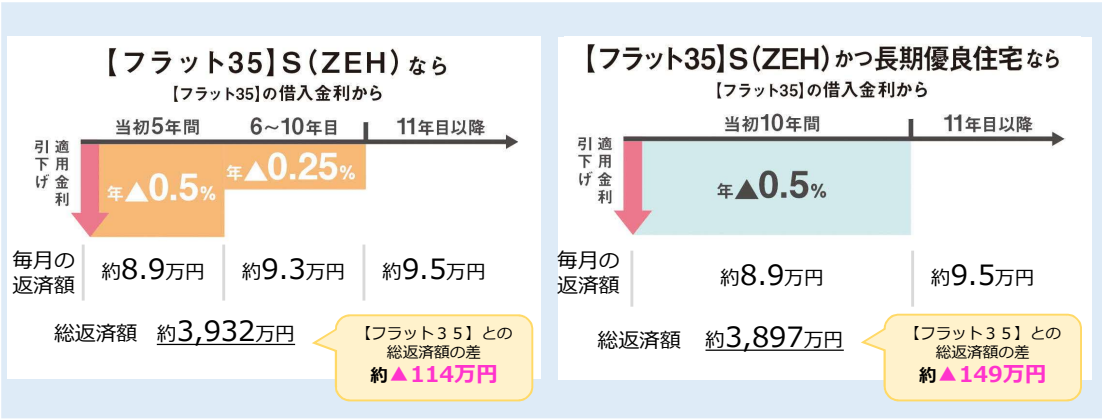
※【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ）は、他の金利引下げメニューとの併用により、当初10年間年０.５%の金利引下げになります。

令和４年10月以降、資金実行のお客さまへ

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。詳しくは、フラット３５サイトをご覧ください。

試算　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1.8%



金利引下げなしの場合　【毎月の返済額】（35年間）約9.7万円　【総返済額】約4,046万円

【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ）は、【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）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。その場合も当初１０年間年０.５%の金利引下げとなります。

＊【フラット３５】Ｓ、【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。

⚠ 【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】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※1	
『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（注１）
ZEH Oriented			（再エネの導入は必要ない）	都市部狭小地、多雪地域

※１　再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。
（注１）都市部狭小地の場合であっても、Nearly ZEHの断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、Nearly ZEHの対象になります。

(2) 一戸建て以外（共同建て、重ね建てまたは連続建て）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（注２）
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層または５層(注２)
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

（注２）この階層数を超える場合であっても、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Readyの各区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、当該各区分の対象になります。

<適用条件>	詳細
寒冷地	地域区分※2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※3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。）

※２　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
※３　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、**適合証明検査において、**以下の書類を提出していただきます。

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』 Nearly ZEH Nearly ZEH-M ZEH-M Ready	BELS評価書	BELS評価書	＊Nearly ZEHおよびZEH Orientedの適用条件（地域）、ZEH-M ReadyおよびZEH-M Orientedの適用条件（階数）は、適合証明検査で確認します。 ＊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。
ZEH Oriented ZEH-M Oriented	設計内容説明書、計算書等※1	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※1※2	

※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、各住戸およ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
・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、BELS評価書の再提出が必要です。
・住宅に設置する太陽光発電設備が居住者の所有で無い場合（例：リース契約、PPAサービス等）であっても、当該設備による発電量を加味して一次エネルギー消費量を計算することができます。ただし、全量売電を選択する場合は除きます。