山口県ゆとり協議会セミナー資料

政策課題解決に向けた
住宅金融支援機構の取組

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構
（旧「住宅金融公庫」）

2022年6月

目次

1.脱炭素社会に向けた国の動き（P4~7）

2.【フラット35】の現状（P9~10）

3.【フラット35】令和4年度制度変更のご案内

（P12~28）

4.60歳からの住宅ローン【リ・バース60】（P30~37）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

目次

1.脱炭素社会に向けた国の動き（P4~7）

2.【フラット35】の現状（P9~10）

3.【フラット35】令和4年度制度変更のご案内

（P12~28）

4.60歳からの住宅ローン【リ・バース60】（P30~37）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

省エネを巡る国の動き

■2020年10月

菅政権では、成長戦略の柱に経済と環境の好循環を掲げて、グリーン社会の実現に最大限注力してまいります。**わが国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す**ことを、ここに宣言いたします

■2020年12月

経済産業省を中心に、「2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略」を策定

■2021年4月

環境省を中心に、地域脱炭素化ロードマップの骨子案をとりまとめ

国土交通省、経済産業省、環境省の３省合同で「**脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会**」（座長：田辺新一早稲田大学教授）を開催
脱炭素社会の実現に向けた住宅・建築物におけるハード・ソフト両面の取組と施策の立案

■2021年８月

「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」で審議された「**脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方・進め方**」公表

■2022年6月

改正建築物省エネ法成立（建築物省エネ法、建築基準法、建築士法、住宅金融支援機構法の束ね法案）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住宅・建築物に係る省エネ対策強化の進め方

年度	住宅	建築物
2022	・補助制度における省エネ基準適合要件化 ・ZEH等や省エネ改修に対する支援の継続・充実 ・住宅性能表示制度における多段階の上位等級の運用 ・建築物省エネ法に基づく誘導基準の引き上げ BEI=0.8(再エネを除く)及び強化外皮基準 ・エコまち法に基づく低炭素建築物の認定基準の見直し 省エネ性能の引き上げ、再エネ導入によるZEHの要件化 ・未習熟な事業者の断熱施工の実地訓練を含めた技術力向上の取組 ・脱炭素先行地域の取組に対する支援 ・太陽光発電設等再生可能エネルギーに関する情報提供の取組 ・太陽光発電設備を設置するための新築時からの備えに関するとりまとめ・周知	実 げ 用途に応じてBEI=0.6 又は 0.7(いずれも再エネを除く) ・エコまち法に基づく低炭素建築物の認定基準の見直し 省エネ性能の引き上げ、再エネ導入によるZEBの要件化 ・未習熟な事業者の断熱施工の実地訓練を含めた技術力向上の取組 ・官庁施設整備に適用する基準類の見直し ・脱炭素先行地域の取組に対する支援 ・太陽光発電設等再生可能エネルギーに関する情報提供の取組 ・太陽光発電設備を設置するための新築時からの備えに関するとりまとめ・周知
2023	・フラット 35 における省エネ基準適合要件化 ・分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定(目標 2025 年度) BEI=0.9 程度及び省エネ基準の外皮基準	
2024	・新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行 ・既存住宅の省エネ性能表示の試行	・新築建築物についての省エネ性能表示の施行 ・大規模建築物に係る省エネ基準の引き上げ BEI=0.8 程度
2025	・住宅の省エネ基準への適合義務化 ・住宅トップランナー基準の見直し(目標 2027 年度) BEI=0.8 程度及び強化外皮基準(注文住宅トップランナー以外) BEI=0.75 及び強化外皮基準(注文住宅トップランナー)	・小規模建築物の省エネ基準への適合義務化
2026		・中規模建築物に係る省エネ基準の引き上げ BEI=0.8 程度
遅くとも 2030	・誘導基準への適合率が8割を超えた時点で省エネ基準をZEH基準(BEI=0.8 及び強化外皮基準)に引き上げ・適合義務付け ・あわせて 2022 年に引き上げた誘導基準等の更なる引き上げ	・中大規模建築物について誘導基準への適合率が8割を超えた時点で省エネ基準をZEB基準(用途に応じてBEI=0.6 又は 0.7)に引き上げ、小規模建築物についてBEI=0.8 程度に引き上げ・適合義務付け ・あわせて 2022 年に引き上げた誘導基準の更なる引き上げ
以降	・継続的にフォローアップ、基準等を見直し	・継続的にフォローアップ、基準等を見直し

・【フラット35】S(ZEH)の創設
・グリーンリフォームの創設

※ 上記は、関係各主体が共通の認識をもって今後の取組を進められるよう省エネ対策等の強化のおおよそのスケジュールを示すものであり、規制強化の具体の実施時期及び内容については取組の進捗や建材・設備機器のコスト低減・一般化の状況等を踏まえて、社会資本整備審議会建築分科会等において審議の上実施する必要がある。

※ 基準の引き上げについては、その施行予定時期(上表記載の時期)の概ね2年前に基準の具体的な水準及び施行時期を明らかにするように努める。

※出典：「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」資料（国土交通省）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」の公表

国土交通省と経済産業省、環境省は、令和３年８月23日に「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」をとりまとめ、公表。この中において、今後の住宅の省エネルギー対策について示された。

【とりまとめのポイント】

目指すべき住宅･建築物の姿	省エネ対策等の取組の進め方
	【2025年】 住宅を含めた**省エネ基準への適合義務化**
【2030年】 **新築される住宅**･建築物**についてZEH**･ZEB基準**の水準の省エネ性能が確保**され、新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていることを目指す。	【～2030年】 遅くとも**2030 年まで に省エネ基準をZEH**･ZEB **基準の水準の省エネ性能に引き上げ･適合義務化**
【2050年】 **ストック平均でZEH**･ZEB基準**の水準の省エネ性能が確保**され、導入が合理的な住宅･建築物において太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となることを目指す。	【～2050年】 将来における 設置義務化 も選択肢の一つとして あらゆる手段を検討し、太陽光発電設備の 設置促進の取組を進める

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

グリーンリフォームローンの創設

建築物の省エネ性能向上による脱炭素社会の実現のためには、新築住宅に対する取組だけでなく、既存住宅の省エネリフォームを推進することが重要であるため、住宅金融支援機構法改正により省エネリフォームに対する融資の創設が検討されています※。

住宅金融支援機構法が改正された場合、断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、省エネ・創エネに資する所定のリフォーム工事を行う場合に利用可能な個人向け住宅の省エネ改修に係る融資制度を創設する予定です。

※「新しい資本主義実現会議」による緊急提言（2021年11月８日）

<既存住宅・建築物を含めた省エネ性能の向上や木造建築物の促進による住宅・建築分野の脱炭素化>

住宅・建築分野における脱炭素化を強力に推進する。
具体的には、2025年度までに、住宅や小規模建築物を含めた全ての建築物を省エネルギー基準の適合義務の対象とするとともに、5,000万戸を超える既存住宅の省エネリフォームを推進するため、低利融資制度を創設する。

制度の詳細につきましては、決まり次第、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）等でお知らせします。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

目次

1.脱炭素社会に向けた国の動き（P4~7）

2.【フラット35】の現状（P9~10）

3.【フラット35】令和4年度制度変更のご案内

（P12~28）

4.60歳からの住宅ローン【リ・バース60】（P30~37）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット35】の金利推移

● 【フラット３５】の借入金利は、申込時ではなく、資金受取時の金利となります。なお、金利は毎月見直しを行います。
●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などに応じて、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。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

中国地方の【フラット35】利用件数

	2019年度	S割合	2020年度	S割合	2021年度	S割合
山口県	**809**	**81%**	**618**	**86%**	**512**	**80%**
広島県	2,566	80%	1,819	90%	1,279	84%
岡山県	1,691	90%	1,364	92%	1,124	82%
鳥取県	51	80%	53	77%	66	70%
島根県	43	79%	47	81%	34	76%
中国5県計	5,160	84%	3,901	90%	3,015	82%

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

目次

1.脱炭素社会に向けた国の動き（P4~7）

2.【フラット35】の現状（P9~10）

3.【フラット35】令和4年度制度変更のご案内

（P12~28）

4.60歳からの住宅ローン【リ・バース60】（P30~37）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【フラット35】

令和４年度制度変更のご案内

脱炭素
社会

ストック
活用

子育て
支援

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット３５】のメニュー（金利引下げ体系）

性能

安心できる
住宅に住みたい

省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を応援！
【フラット35】S

令和４年10月
【フラット３５】S（ZEH）の創設

中古住宅購入＋
リフォームを応援！
【フラット35】リノベ

令和４年10月
省エネ基準の強化等

＋

管理修繕

令和４年４月
創設

いつまでも
その住宅に住みたい

長く安心して暮らせる
住宅の取得を応援！
【フラット35】維持保全型

【フラット35】維持保全型の対象住宅

①長期優良住宅	新築住宅、中古住宅
②予備認定マンション	新築マンションのみ
③管理計画認定マンション	中古マンションのみ
④安心R住宅	中古住宅のみ
⑤インスペクション実施住宅	中古住宅のみ
⑥既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	中古住宅のみ

長期優良住宅
の金利引下げ
幅を拡大

＋

地域施策

地域の住宅施策も
確認して住む場所を
選びたい

地方公共団体とともに子育て世帯や
地方移住者等のマイホーム取得を応援！
【フラット35】地域連携型

子育て支援

地域活性化

令和４年４月 拡充
金利引下げ期間の延長

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

令和４年度の【フラット３５】の制度変更のポイント

ポイント1 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速

Ｎｏ	制度変更内容	適用時期	該当頁
1	(1)【フラット３５】S（ZEH）の創設	令和４年10月 借入申込受付分等より	P 16
	(2)【フラット３５】S（金利Aプランおよび金利Bプラン）の基準見直し (3)【フラット３５】リノベ（金利Aプラン）の基準見直し	令和４年10月 設計検査申請分等より	P 19
	(4)新築住宅における【フラット３５】省エネ技術基準の見直し	令和５年４月 設計検査申請分より	P 27

ポイント2 既存住宅市場の活性化を支援

Ｎｏ	制度変更内容	適用時期	該当頁
2	【フラット３５】維持保全型の創設	令和４年４月 適合証明検査申請分等より	P 22

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

令和４年度の【フラット３５】の制度変更のポイント

ポイント3 「子育て支援」をさらにサポート

Ｎｏ	制度変更内容	適用時期	該当頁
3	【フラット３５】地域連携型（子育て支援）金利引下げ期間延長	令和４年４月 資金実行分より	P25

ポイント4 金利引下げメニューの組合せをシンプルに

Ｎｏ	制度変更内容	適用時期	該当頁
4	【フラット３５】の金利引下げ方法の見直し（ポイント制）	令和４年10月 借入申込受付分より	P26

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

令和4年10月改正

【フラット35】S（ZEH）の創設

脱炭素

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット３５】S（ZEH）が始まります。

【フラット35】S（ZEH）制度概要

■金利引下げの内容

【フラット３５】S（ZEH）の基準に適合する住宅を取得する場合

【フラット３５】の借入金利から　**当初５年間　年▲0.5%**

６年目～10年目　年▲0.25%

■適用日

令和４年10月以降、借入申込受付分等から対象となります。

・令和４年９月以前のお申込みで、令和４年10月以降に資金実行となる場合、令和４年10月以降に【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を取得することにより、【フラット３５】S（ZEH)の利用が可能※です。
・【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は、令和４年10月以降の設計検査申請分から取得可能です。　※取扱金融機関に変更を希望する旨申し出が必要です。

＜用語＞**ZEH（ゼッチ）**：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称。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

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

新築戸建て住宅の場合のポイント

住宅性能に関するメニュー
【フラット35】S

ZEH　令和４年10月 **創設**
金利Aプラン
金利Bプラン

＋

維持保全に関するメニュー　令和４年４月 **創設**
【フラット35】維持保全型

長期優良住宅※

※長期優良住宅の場合は、【フラット３５】S（金利Ａプラン）および【フラット３５】維持保全型の併用となります。

＋

地域連携に関するメニュー
【フラット35】地域連携型

子育て支援　令和４年４月 **拡充**
地域活性化

＊機構と連携している地方公共団体の補助事業を利用される場合にご利用できます。

■【フラット３５】S単独の場合

メニュー	金利引下げ内容
ZEH	年▲0.50%（当初5年間）　年▲0.25%（6年目から10年目まで）
金利Aプラン（耐久性・可変性以外）	年▲0.25%（当初10年間）
金利Bプラン	年▲0.25%（当初5年間）

■長期優良住宅の場合

メニュー	金利引下げ内容
ZEH ＋ 維持保全	年▲0.50%（当初10年間）
金利Aプラン（耐久性・可変性） ＋ 維持保全	年▲0.50%（当初5年間）　年▲0.25%（6年目から10年目まで）

令和４年４月から金利引下げメリット拡大！

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

新築マンションの場合のポイント

住宅性能に関するメニュー
【フラット35】S

ZEH 令和４年10月 **創設**
金利Aプラン
金利Bプラン

＋

維持保全に関するメニュー 令和４年４月 **創設**
【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

※長期優良住宅の場合は、【フラット３５】S（金利Aプラン）および【フラット３５】維持保全型の併用となります。

＋

地域連携に関するメニュー
【フラット35】地域連携型

子育て支援 令和４年４月 **拡充**
地域活性化

＊機構と連携している地方公共団体の補助事業を利用される場合にご利用できます。

■【フラット３５】S単独の場合

メニュー	金利引下げ内容
ZEH	年▲0.50%（当初5年間）／年▲0.25%（6年目から10年目まで）
金利Aプラン	年▲0.25%（当初10年間）
金利Bプラン	年▲0.25%（当初5年間）

■【フラット３５】Sと【フラット３５】維持保全型を併用する場合

（例えば、予備認定マンションの場合）

メニュー	金利引下げ内容
ZEH ＋ 維持保全	年▲0.50%（当初10年間）
金利Aプラン ＋ 維持保全	年▲0.50%（当初5年間）／年▲0.25%（6年目から10年目まで）
金利Bプラン ＋ 維持保全	年▲0.25%（当初10年間）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和4年10月改正

【フラット35】S の基準見直し 新築住宅

脱炭素

現　行

【フラット35】S（金利Aプラン）

省エネルギー性	一次エネルギー消費量等級５以上の住宅 （認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅含む。）
耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）３の住宅
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級４以上の住宅 （共同建て住宅の専用部分は等級３でも可）
耐久性・可変性	長期優良住宅

【フラット35】S（金利Bプラン）

省エネルギー性	・断熱等性能等級４以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級４以上の住宅 ・建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅
耐震性	・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）２以上の住宅 ・免震建築物
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級３以上の住宅
耐久性・可変性	劣化対策等級３の住宅で、かつ、維持管理対策等級２以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

令和４年10月以降　設計検査申請分から

【フラット35】S（ZEH） 創設

【フラット35】S（金利Aプラン）

省エネルギー性 強化	断熱等性能等級５以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級６の住宅※ ＺＥＨ水準省エネ住宅
耐震性	・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）３の住宅 ・免震建築物 緩和
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級４以上の住宅 （共同建て住宅の専用部分は等級３でも可）
耐久性・可変性	長期優良住宅

※　認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、令和4年度に改正予定の認定基準に適合し認定を受けたものに限る予定です。

【フラット35】S（金利Bプラン）

省エネルギー性 強化	・断熱等性能等級４の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級６の住宅 ・断熱等性能等級５以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級４または等級５の住宅
耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）２以上の住宅
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級３以上の住宅
耐久性・可変性	劣化対策等級３の住宅で、かつ、維持管理対策等級２以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和4年10月改正

【フラット35】Sの基準見直し

中古住宅

脱炭素　ストック活用

現　行

【フラット35】S（金利Aプラン）　＊新築住宅と共通の基準

省エネルギー性	一次エネルギー消費量等級５以上の住宅 （認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅含む。）
耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）３の住宅
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級４以上の住宅 （共同建て住宅の専用部分は等級３でも可）
耐久性・可変性	長期優良住宅

令和４年10月以降　適合証明検査申請分から

＊省エネルギー性は、令和４年10月以降の新築住宅の金利Bプランと同じ基準
＊耐震性およびバリアフリー性は令和４年9月までの新築住宅の金利Bプランと同じ基準
＊耐久性・可変性は、令和４年9月までの新築住宅の金利Bプランと同じ基準を追加

【フラット35】S（金利Aプラン）　＊新築住宅と異なる基準

省エネルギー性 強化	・断熱等性能等級４の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級６の住宅 ・断熱等性能等級５以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級４または等級５の住宅　※１
耐震性 緩和	・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）２以上の住宅 ・免震建築物
バリアフリー性 緩和	高齢者等配慮対策等級３以上の住宅
耐久性・可変性 緩和	・長期優良住宅（維持保全計画認定※２も含む。） ・劣化対策等級３の住宅で、かつ、維持管理対策等級２以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

※１　認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、令和4年度に改正予定の認定基準に適合し認定を受けたものに限る予定です。

※２　維持保全計画認定とは、増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいいます。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

令和4年10月改正

【フラット35】S の基準見直し

中古住宅

ストック活用

現　行

【フラット35】S（金利Bプラン）　＊新築住宅と共通の基準

省エネルギー性	・断熱等性能等級４以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級４以上の住宅 ・建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅
耐震性	・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）２以上の住宅 ・免震建築物
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級３以上の住宅
耐久性・可変性	劣化対策等級３の住宅で、かつ、維持管理対策等級２以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

【フラット35】S（金利Bプラン）　【中古タイプ基準】

省エネルギー性（開口部断熱）	二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅
省エネルギー性（外壁等断熱）	・建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級２以上または断熱等性能等級２以上） ・中古らくらくフラット３５のうち【フラット３５】S（省エネルギー性[外壁等断熱]に適合するもの）として登録された住宅
バリアフリー性（手すり設置）	浴室及び階段に手すりを設置した住宅
バリアフリー性（段差解消）	屋内の段差を解消した住宅

令和４年10月以降　適合証明検査申請分から

耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性の基準については金利Aプランへ

【フラット35】S（金利Bプラン）

省エネルギー性	開口部断熱　または　外壁等断熱
耐震性	設定なし
バリアフリー性 強化	高齢者等配慮対策等級２以上の住宅
耐久性・可変性	設定なし

＜参考＞
【フラット35】Sの基準見直しに伴い、適合証明技術者が検査できるのは、【フラット35】S（Bプラン）省エネルギー性の基準のみとなります。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和4年
4月改正

【フラット35】維持保全型

ストック
活用

既存住宅市場を活性化するため、維持保全、維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利から、一定期間金利を引き下げる制度です。

【フラット35】維持保全型 制度概要

■金利引下げの内容

基準に適合する住宅を取得する場合

【フラット３５】の借入金利から **当初 5 年間　年▲0.25%**

＊【フラット35】S、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型との併用が可能です。
＊【フラット３５】リノベとは併用できません。
＊土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）内の新築住宅は金利引下げの対象外となります。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

令和4年
4月改正

【フラット35】維持保全型

ストック
活用

■利用対象となる住宅

次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅であること。

①	長期優良住宅 新築住宅・中古住宅	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が認定された住宅 ＊【フラット３５】S（金利Aプラン）の耐久性・可変性と同じです。
②	予備認定マンション 新築マンションのみ	新築分譲段階の管理計画（長期修繕計画案、原始管理規約等）について、（公財）マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンション
③	管理計画認定マンション 中古マンションのみ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）に基づき、マンションの管理計画（長期修繕計画、管理規約等）について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション
④	安心R住宅 中古住宅のみ	耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅
⑤	インスペクション実施住宅 中古住宅のみ	既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）第4条に規定する既存住宅状況調査の方法に基づき調査が行われた住宅であって、当該調査の結果、劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等著しい腐食又は構造耐力上問題のある不足が見られないことが確認されたもの ＊インスペクション（既存住宅状況調査）は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査です。 ＊調査できない対象部位がある場合は金利引下げの対象外となります。
⑥	既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 中古住宅のみ	既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅 ＊既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度で、加入のためには住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査に合格することが必要です。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

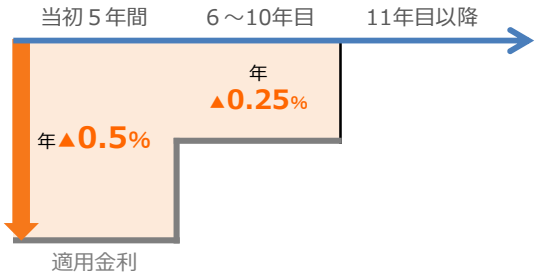
住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット35】長期優良住宅 の場合のメリット

ストック活用

【フラット35】の借入金利から金利が引下げられます。

【フラット35】S
（金利Aプラン）
＋
【フラット35】
維持保全型



金利引継特約付き【フラット35】をご利用できます。

将来住宅を売却する時、借入金利のままで【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。

令和４年10月改正

借換融資を利用する際に返済期間を延長できます。

借入期間の上限	①または②のいずれか短い年数（1年単位） ①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢(1年未満切り上げ)」 ②「50年」－「住宅取得時に借り入れた住宅ローンの経過期間(1年未満切上げ)」

※現行は、②は「35年」から経過期間を差し引いた年数としています。

【フラット50】を利用できます。

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。

【試算例】満29歳のお客さまが3,000万円を借り入れた場合の比較

【試算前提】
借入額3,000万円（融資率９割以下）、元利均等返済、ボーナス返済なし、令和４年3月の金利（取扱金融機関の中で最も多い金利）の場合

	【フラット35】	【フラット50】
金利・返済年数	1.43 %・３５年	1.99%・５０年
月々返済額	約 9.1万円	約 7.9万円
総返済額	約 3,815万円	約 4,739 万円
完済時年齢	６５ 歳	８０ 歳

⚠【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。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【フラット35】地域連携型 (子育て支援)金利引下げ期間延長

子育て支援

【フラット35】地域連携型は、子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です

■利用できる地方公共団体の事業の例

令和4年4月改正

子育て支援

【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%

地域活性化

【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%

■山口県内の連携先（別添チラシ参照）

山口県	下関市	宇部市	防府市
光市	長門市	柳井市	美祢市
山陽小野田市	田布施町	平生町	

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和4年10月改正

【フラット３５】の金利引下げ方法の見直し<ポイント制>

多彩な金利引下げメニューの組合せをシンプルに見直し、令和４年10月以降借入申込受付分から金利の引下げ幅及び期間を原則４パターンにします。

性能

1. 住宅性能で選ぶ

- ●【フラット35】S(ZEH) Ⓟ Ⓟ Ⓟ 3ポイント※1
- ●【フラット35】S(金利Aプラン) Ⓟ Ⓟ 2ポイント※1
- ●【フラット35】S(金利Bプラン) Ⓟ 1ポイント
- ●【フラット35】リノベ(金利Aプラン) Ⓟ Ⓟ Ⓟ Ⓟ 4ポイント
- ●【フラット35】リノベ(金利Bプラン) Ⓟ Ⓟ 2ポイント

管理修繕

2. 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)

(注)「2. 管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1. 住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。

- ●長期優良住宅 Ⓟ 1ポイント※1
- ●予備認定マンション Ⓟ 1ポイント
- ●管理計画認定マンション Ⓟ 1ポイント
- ●安心R住宅 Ⓟ 1ポイント
- ●インスペクション実施住宅 Ⓟ 1ポイント
- ●既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 Ⓟ 1ポイント

※1:長期優良住宅の認定を受けている場合、「1. 住宅性能で選ぶ」「2. 管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。

地域施策

3. エリアで選ぶ

(【フラット35】地域連携型)

- ●子育て支援 Ⓟ Ⓟ 2ポイント
- ●地域活性化 Ⓟ 1ポイント

(【フラット35】地方移住支援型)

- ●地方移住支援型 Ⓟ Ⓟ 2ポイント※2

※2:単独利用時:下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント Ⓟ	2ポイント Ⓟ Ⓟ	3ポイント Ⓟ Ⓟ Ⓟ	4ポイント以上 Ⓟ Ⓟ Ⓟ Ⓟ
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初 5年間	当初 10年間	当初 5年間 / 6年目から 10年目まで	当初 10年間

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

令和5年
4月改正

新築住宅における【フラット３５】省エネ技術基準の見直し

脱炭素

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、令和７年に予定される建築物省エネ法（平成２７年法律第５３号）の改正による省エネ基準適合義務化に先駆けて、令和５年４月より【フラット３５】新築住宅の省エネ技術基準を引き上げる予定です。

令和５年４月以降設計検査申請分から、すべての新築住宅において「断熱等性能等級４以上かつ一次エネルギー消費量４以上（令和７年に義務化される予定の国の省エネ基準と同じもの）」の基準を満たす必要があります。

見直し対象	現行		令和５年４月以降
【フラット35】（新築住宅）	断熱等性能等級２相当 以上	強化 ▶	**断熱等性能等級４ 以上** **かつ** **一次エネルギー消費量等級４ 以上**

【参考】住宅ローン減税

住宅ローン減税において、入居年が令和６年からは、省エネ基準適合住宅（断熱等性能等級４以上かつ一次エネルギー消費量等級４以上）以上の省エネ水準の性能がある住宅のみローン減税の対象となります。

なお、入居年が令和６年の場合でも令和５年までに新築の建築確認を受けている場合は住宅ローン減税の対象となる借入限度額2000万円までとなります。

※住宅ローン減税の適用の可否及び詳細については、最寄りの税務署にお問合せください。

＊等級表示は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば該当する基準の金利引下げメニューを利用できます。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【参考】【フラット３５】金利引下げ内容の確認

Step 1

フラット３５サイトのトップページ、「**金利引下げ内容を確認！**」のバナーをクリックまたは右の二次元コードを読み取り！

Step 2

確認したい住宅タイプをクリック！

Step 3

画面の案内に沿って対象となる金利引下げメニューを選択！

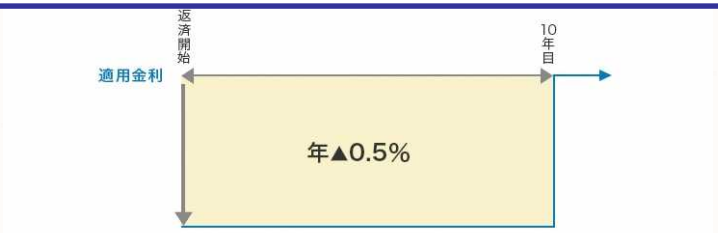
－建て方選択－

新築住宅　　該当する建て方を選択してください。

一戸建て　　マンション

Step 4

選択した金利引下げメニューに合わせた金利引下げ幅が確認可能！



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

目次

1.脱炭素社会に向けた国の動き（P4~7）

2.【フラット35】の現状（P9~10）

3.【フラット35】令和4年度制度変更のご案内

（P12~28）

4.60歳からの住宅ローン【リ・バース60】（P30~37）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【リ･バース６０】の３つのポイント

point 1

リ・バース６０は、住宅金融支援機構と提携している**民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローン**です。

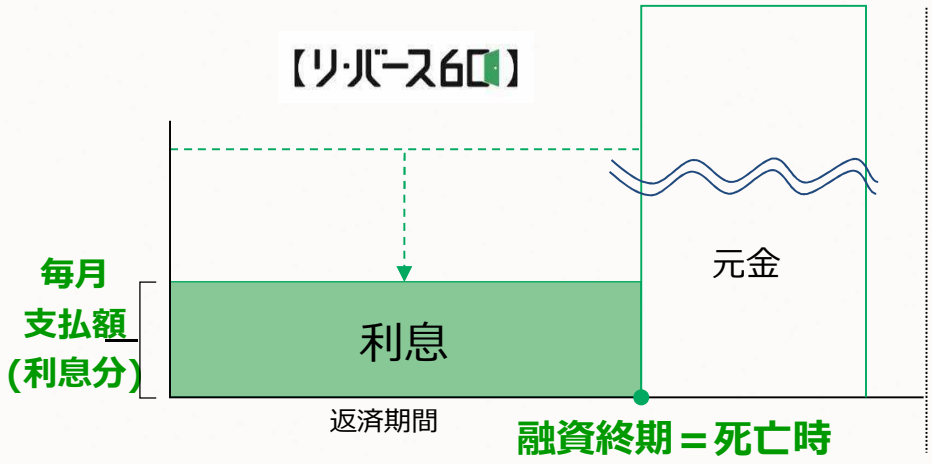
point 2

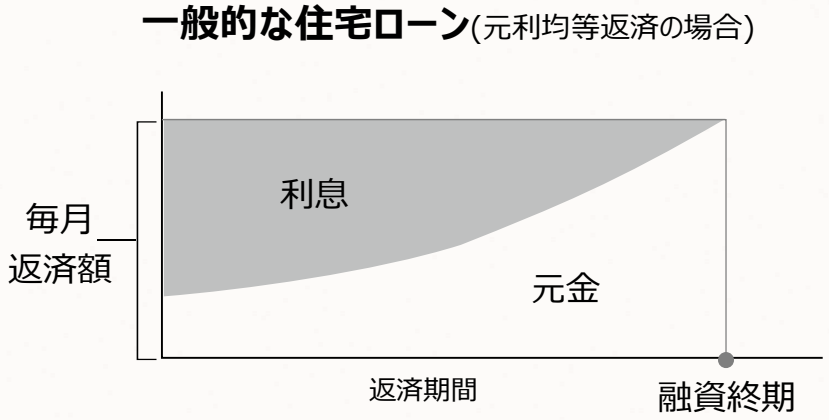
戸建住宅の建設、ご自宅のリフォーム、マンションの購入、住宅ローンの借換えなど、様々な**住宅の資金使途に利用が可能**です。

point 3

毎月のお支払は利息のみ。
元金はお客さまが亡くなられたとき(※)にご返済いただきます。

※連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。





©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【リ・バース６０】のご利用例

ご利用例　注文住宅に建替え

試算条件
住宅建設費用　2,500万円、
担保評価額　4,000万円(住宅・土地)
手持ち金500万円、変動金利年2.5%で、
担保評価額の50%を上限とした場合

融資額　**2,000万円**

毎月のローン支払額［利息のみ］

約　4.2万円/月

一般的な住宅ローンの場合の参考例

融資額２,000万円、返済期間20年、
変動金利年１.0%、元利均等返済の場合

毎月のローン返済額　約　**9.2万円/月**

ご利用例　自宅のリフォーム

試算条件
リフォーム工事費500万円、
担保評価額1,000万円(住宅・土地)、
変動金利年３.0%で、担保評価額の50%を
上限とした場合

融資額　**500万円**

毎月のローン支払額［利息のみ］

約　1.3万円/月

一般的な住宅ローンの場合の参考例

融資額500万円、返済期間20年、
変動金利年１.0%、元利均等返済の場合

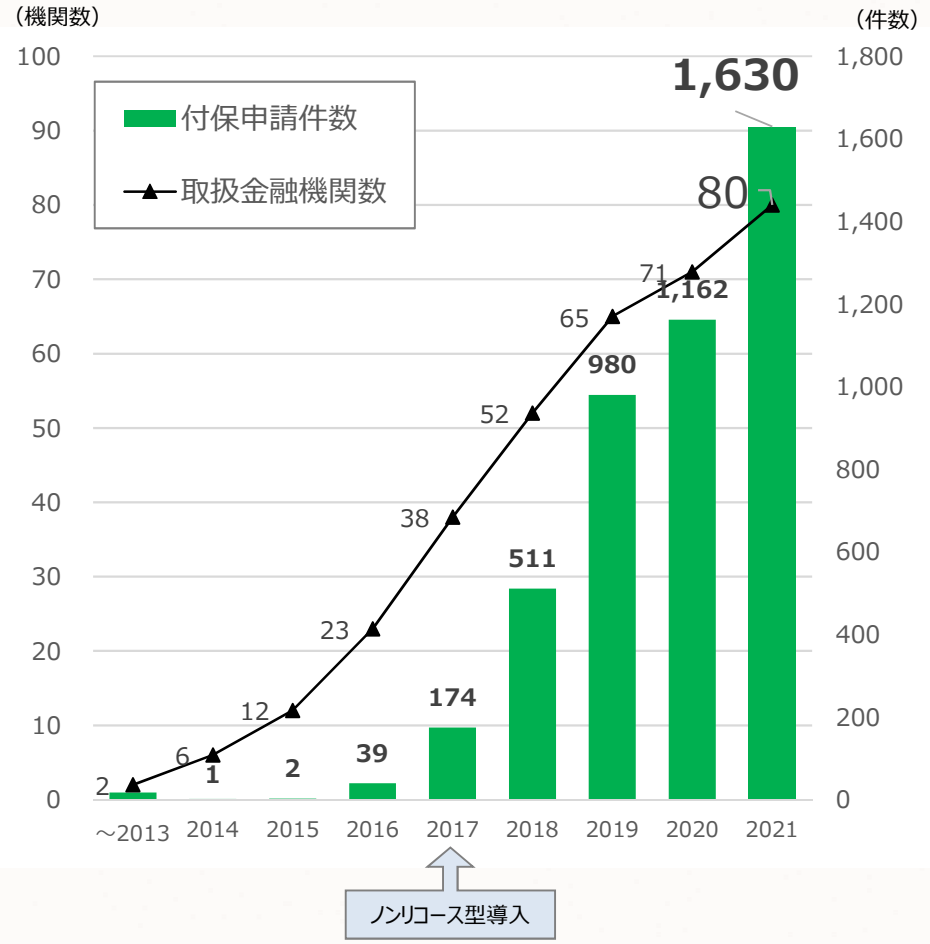
毎月のローン返済額　約　**2.3万円/月**

（注１）変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の返済額または支払額が変わります。
（注２）【リ・バース６０】の返済期間と一般的な住宅ローン（元利均等返済）の返済期間が同じ場合は、金利が同じでも【リ・バース６０】の方が総返済額（元金＋利息）が多くなります。

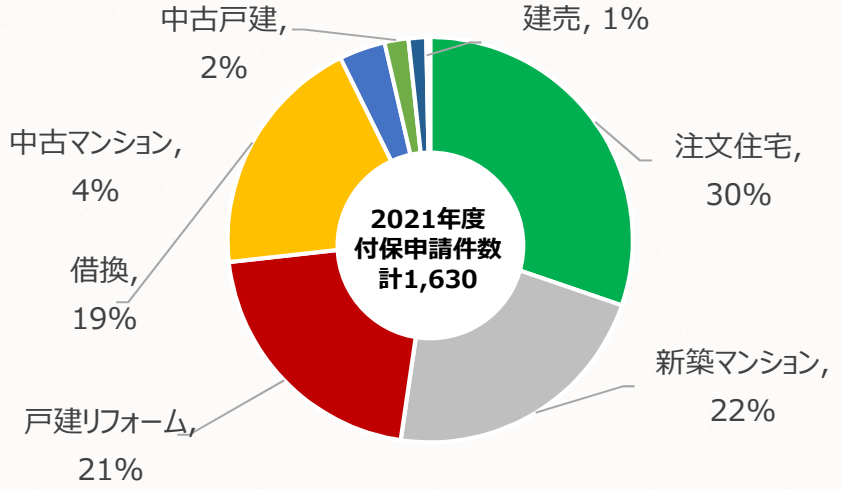
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【リ・バース６０】のご利用状況

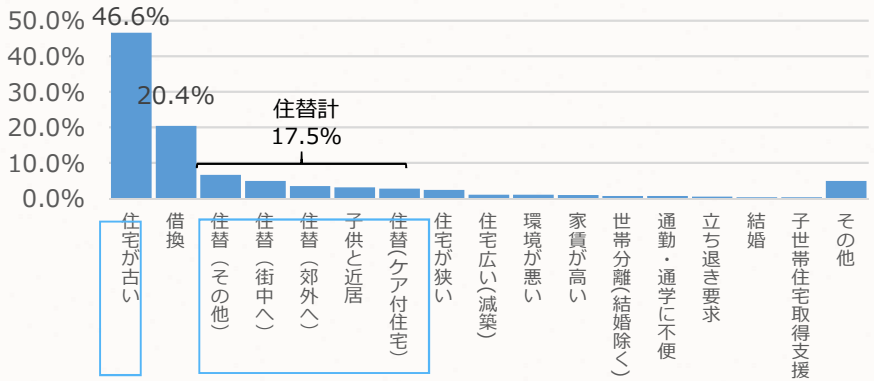
ご利用件数・取扱金融機関数（2022年３月末現在）



資金使途（2021年度）



住宅・住宅ローンが必要になった理由（2021年度）



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【リ･バース６０】の元金の返済方法

元金はお客さまが亡くなられたときにご返済いただきます。

●担保物件の売却代金で返済する場合

ご自宅は残せません

（相続人の方は引き継ぐことができません）

※担保物件を引き継がない場合や相続人の方が一括返済できない場合など

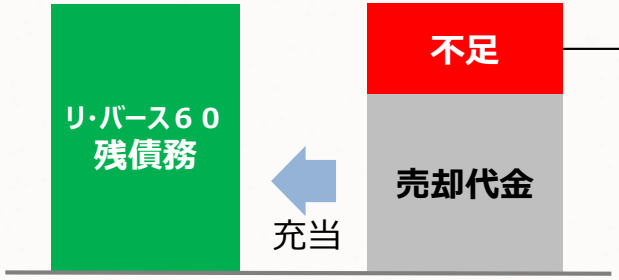
●相続人の方が一括返済する場合

ご自宅を残すことができます

（相続人の方が引き継ぐことができます）

●担保物件の<u>売却代金で返済した後に債務が残った場合の不足分の取扱い</u>

約99%の※1
お客さまが選択！



ノンリコース型　相続人の方は残った債務を返済する**<u>必要はありません</u>**※2

リコース型　相続人の方は残った債務を返済する**<u>必要があります</u>**

※1　2021年度のお申込み件数に占める割合です。
※2　ノンリコース型の場合、返済が不要となる残債務分については、債務免除益とみなされ、一時所得が発生し、所得税等が課税される可能性があります。詳しくは、税務署や税理士にご相談ください。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【リ・バース６０】の資金使途・融資限度額

以下の内容は、**金融機関により異なる場合があります**。詳しくは取扱金融機関にお問合せください。

融資の限度額

融資限度額は、住宅及び土地の**担保評価額**の**50%**または**60%**です。※3
（**長期優良住宅**の場合は、**担保評価額**の**55%**または**65%**となります。）。
ただし、所要資金の100%まで、
上限は8,000万円までです。

（注）担保評価額によっては、自己資金が必要になる場合があります。

資金の使いみち

- **住宅の建設・購入** ※1
  （子世帯が住宅を建設購入する場合も対象）
- **住宅のリフォーム** ※1
- **サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金**
- **住宅ローンの借換え等** ※1 ※2

- 取得住宅を担保にするため、**申込時点で住宅を持たないお客さまも利用可能**です。
- **リフォーム工事費の一部を担保評価額に加算することで、融資限度額の引き上げが可能**です。

※1　セカンドハウスを含みます。なお、ご融資の対象となったセカンドハウスを第三者に賃貸することはできません。
※2　借換えの場合は、借入申込日において、既存の住宅ローンの直近12回分の返済について延滞がなく、既存の住宅ローンのいずれかの債務者と借換え後の住宅ローンの債務者が同じ方である必要があります。また、借換え等には、【リ・バース６０】の債務者が死亡した場合における、当該債務者の相続人が相続した既存の債務を完済させるための使いみちを含みます。
※3　担保評価額の50%または60%のいずれかをお客さま自身で選択できます。
ただし、担保評価額の60%を選択された場合は、担保評価額の50%を選択された場合に比べて、融資金利などが高くなる場合があります。なお、金融機関によっては担保評価額の50%のみを取扱う場合があります。詳しくは金融機関にお問合せください。
・お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は、「担保評価額の30%」となります。
※　生活資金、投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
※　借入にあたっては、取扱金融機関及び住宅金融支援機構の審査があり、審査結果によっては、ご希望に沿えない場合があります。

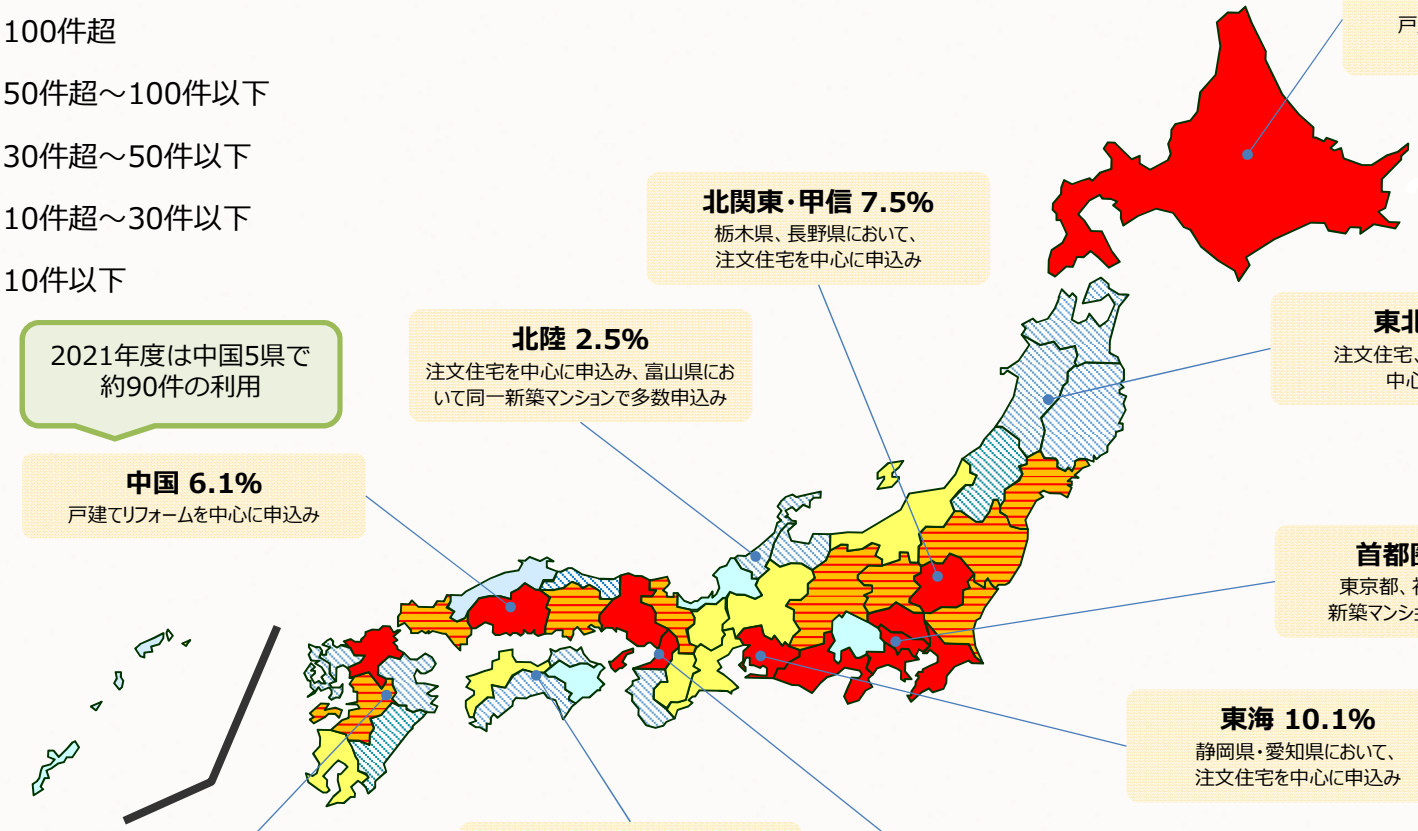
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【リ・バース６０】のご利用状況（地域別・累計）

地域別の付保申請状況（累計）4,516件（2022年３月末現在）

- 100件超
- 50件超～100件以下
- 30件超～50件以下
- 10件超～30件以下
- 10件以下

2021年度は中国5県で約90件の利用



北海道 4.7%
戸建リフォーム、新築マンションを中心に申込み

北関東・甲信 7.5%
栃木県、長野県において、注文住宅を中心に申込み

北陸 2.5%
注文住宅を中心に申込み、富山県において同一新築マンションで多数申込み

東北 5.3%
注文住宅、戸建リフォームを中心に申込み

中国 6.1%
戸建てリフォームを中心に申込み

首都圏 39.7%
東京都、神奈川県において新築マンションを中心に申込み

東海 10.1%
静岡県・愛知県において、注文住宅を中心に申込み

九州 7.0%
注文住宅、戸建てリフォームを中心に申込み

四国 1.9%
注文住宅、戸建てリフォームを中心に申込み

近畿 15.2%
大阪府、兵庫県において、新築マンション、借換えを中心に申込み

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【リ・バース６０】のご利用状況（利用者平均像）

主な資金使途の利用者平均像（2021年度）

	件数	件数割合	申込人年齢	申込人年収（万円）	所要額（万円）	借入額（万円）	毎月支払額（万円）	年金受給者割合
注文住宅	493	30%	67歳	408	3,999	2,255	4.5	46%
新築マンション	360	22%	71歳	415	4,669	2,115	4.5	63%
借換	341	21%	68歳	417	1,077	952	2.5	44%
戸建リフォーム	317	19%	73歳	303	642	519	1.2	71%
全体	1,630	100%	69歳	392	2,829	1,550	3.3	55%

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

（参考）【リ･バース６０】サイトのご紹介

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

本資料の照会先
中国支店　地域連携グループ　０８２－２２１－８６５４
chugoku-chiikieigyou@jhf.go.jp

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構