

【フラット35】

2023年度 制度改正のお知らせ

2023年
4月以降
設計検査申請分
から

2025年度の新築住宅の省エネ義務化に先行して

【フラット35】のすべての新築住宅は
省エネ基準への適合が必須になります。

これまで

断熱等性能
等級2相当以上

2023年4月以降設計検査申請分から

「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」
または
「建築物エネルギー消費性能基準」

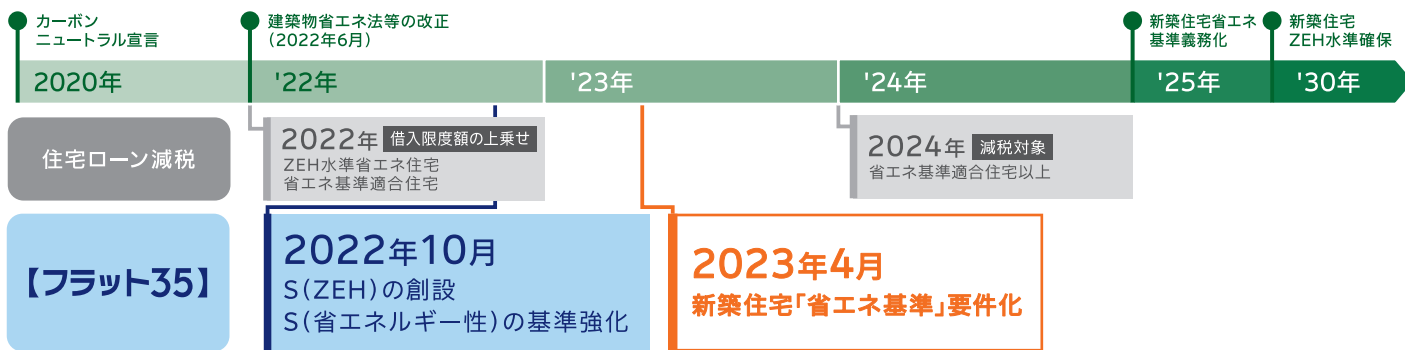
※【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無にかかわらず、すべての新築住宅において、基準を満たすことが必要となりますのでご注意ください。



省エネ基準の要件化についてのご案内動画を掲載しています。
詳しくは、「省エネルギー基準ポータルサイト」をご覧ください。



【参考】脱炭素社会への実現に向けた取組



2023年度予算案については、国会の議決を経て正式に決定することになります。2023年度予算の成立を前提に2023年度において実施を予定している事項については、決定次第機構ホームページ(www.jhf.go.jp)またはフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション、お客さまの体験談等はこちら

<https://www.flat35.com>

フラット35

検索



お電話でのお問合せ (お客さまコールセンター)

0120-0860-35

通話無料

お気軽にお電話ください。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
友だち追加
はこちら



【フラット35】地域連携型で地方公共団体の補助金等の交付とあわせて金利引下げ

2023年
4月以降
資金実行分
から

- 【フラット35】**地域連携型(空き家対策)**の金利引下げ期間を5年から**10年**に
- 【フラット35】**地域連携型(地域活性化)**に**グリーン化**する場合を追加

子育て支援・空き家対策

【フラット35】の借入金利から
当初**10**年間 年▲0.25%

RENEW 金利引下げ期間を延長!


空き家を取得する場合 **空き家** 


住宅取得支援


子育て世帯が住宅を取得する場合 **子育て世帯**  → **建設・購入** 


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%


NEW **グリーン化(断熱性能等級6,7相当の高断熱住宅を取得)する場合** 

UIJターン*1を契機として、住宅を取得する場合 

地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合 

街なみ景観の形成に資する住宅を取得する場合 

居住誘導区域*2外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合 

防災・減災対策に資する住宅を取得する場合 

*1 UIJターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。
*2 居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。


2022年9月以前に借入申込みをした場合は、他の金利引下げメニューと組み合わせた場合の金利引下げ内容が異なりますのでご注意ください。詳しくは、フラット35サイトの金利引下げ内容確認ページをご覧ください。(https://www.flat35.com/simulation/simu_06.html)

地域連携型をご利用いただくには **対象となる補助事業を確認**  **地方公共団体で手続**
地方公共団体が交付する「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」をお申込金融機関に提出

2023年1月以降借入申込分から、**同性パートナーの方とも連帯債務でお申込みいただけます。** **詳しくはこちら** 

【フラット35】はお客さまのニーズにあった多彩な金利引下げメニューをご用意!

<p>新築戸建住宅 をご検討の方</p>  	<p>新築マンション をご検討の方</p>  	<p>中古住宅 をご検討の方</p>  	<p>中古住宅を購入して リフォームをご検討の方</p>  
---	--	---	---

 【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確認しています。

■ 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 → 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
NEW 子育て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。

<参考>

- 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/>)) の第4次公募は、令和5年1月6日までです。
- 子育てエコすまい住宅支援事業 (子育てエコすまい住宅支援事業事務局 (<https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>)) は、申請受付を終了しました。

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

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/>

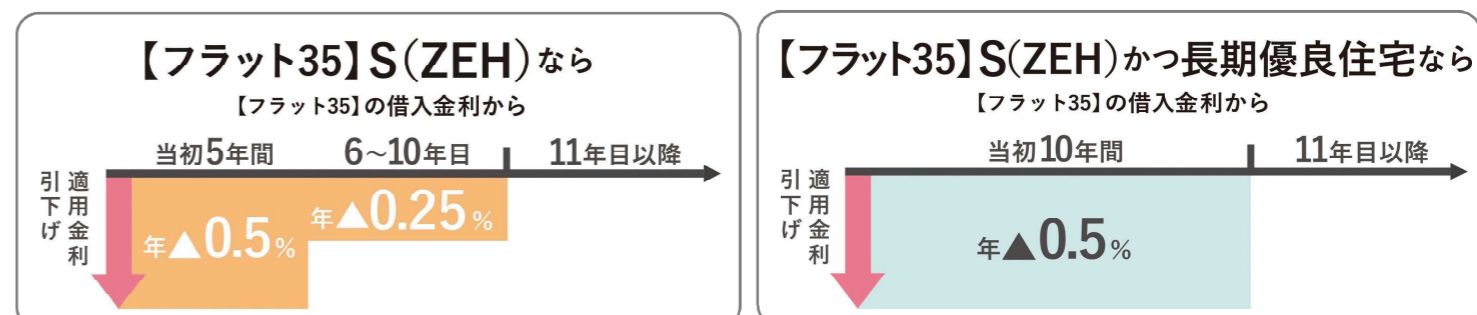
■ 「断熱改修等による住居者の健康への影響調査中間報告 (第3回)」
国土交通省 (平成31年1月24日)
https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000198.html

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!



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。

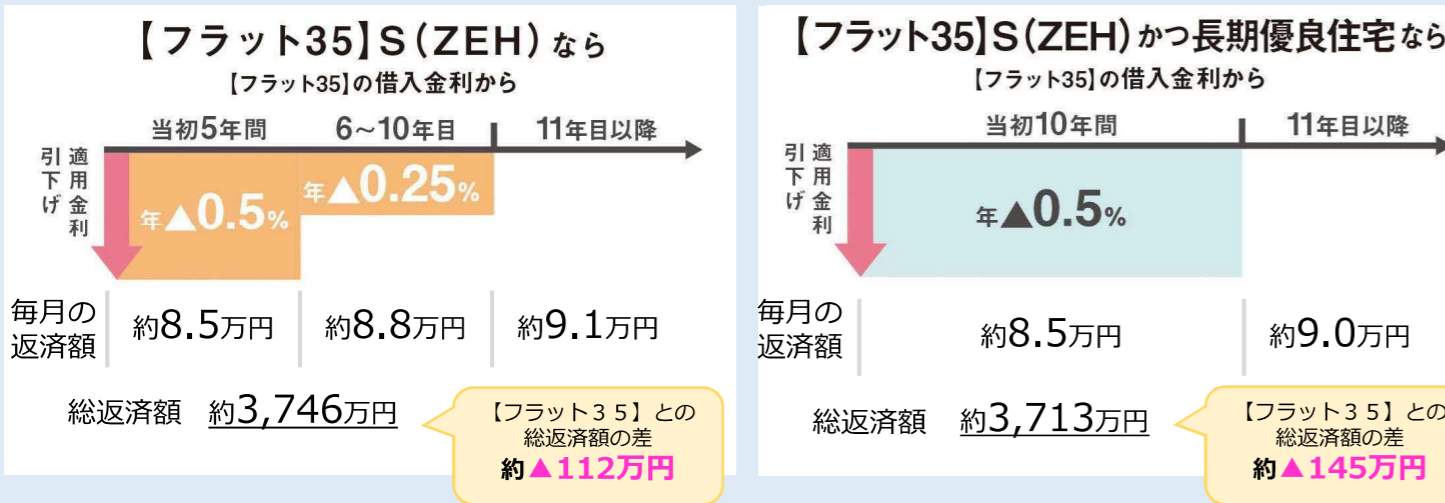
令和4年10月以降、資金実行のお客さまへ

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1.5%



金利引下げなしの場合 【毎月の返済額】 (35年間) 約9.2万円 【総返済額】 約3,858万円

【フラット35】S (ZEH) は、【フラット35】維持保全体 (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】維持保全体および【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】維持保全体および【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】維持保全体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)	

(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』	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。
Nearly ZEH			
Nearly ZEH-M			
ZEH-M Ready			
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	* 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。

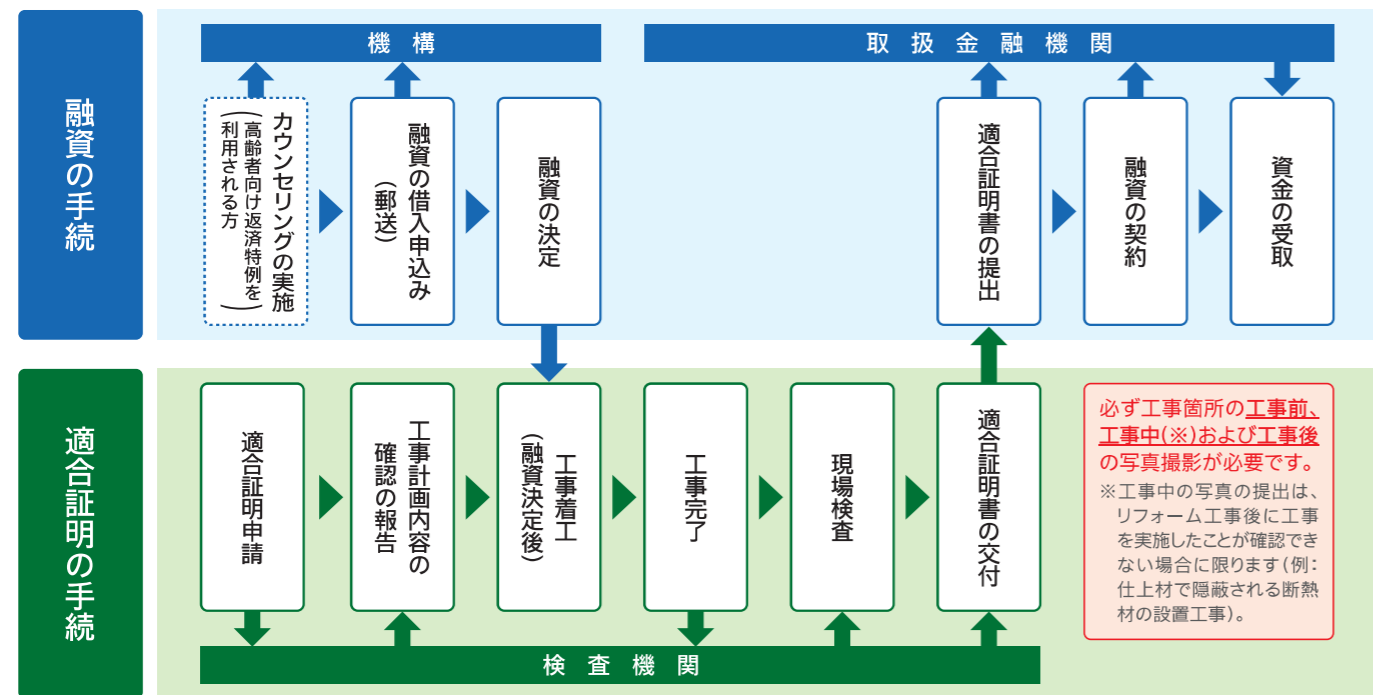
※1 BELS評価書による確認も可能です。

※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リース契約であっても、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。

【グリーンリフォームローン】の手続



【参考】省エネリフォームのための補助金

省エネリフォームを対象にした補助事業の例は以下のとおりです。ご利用にあたっては、要件があります。詳しくは各事務局のホームページ等でご確認ください。

補助事業	こどもみらい住宅支援事業	住宅エコリフォーム推進事業	次世代省エネ建材の実証支援事業	住宅・建築物省エネ改修推進事業
補助対象	開口部、躯体等の断熱改修、エコ住宅設備等に係る工事	開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事	外張り断熱、内張り断熱、窓断熱に係る工事	開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
補助限度額	上限:30万円/戸 ※子育て世帯は45万円/戸	ZEHレベルへの改修 戸建て住宅 512,700円/戸 共同住宅 2,500円/㎡等	■外張り断熱: 上限 300万円~400万円/戸 ■内張り断熱: 上限 125万円~200万円/戸 ■窓断熱: 150万円/戸 ※補助対象経費の1/2以内 ※地域区分により上限が異なる	〔国と地方公共団体での補助額〕 (交付率23%の場合) 戸建て住宅 省エネレベル: 約76万円/戸 ZEHレベル: 約100万円/戸 ※補助限度額は地方公共団体により異なる
実施主体	国土交通省	国土交通省	経済産業省	国土交通省 地方公共団体
問合せ先	こどもみらい住宅支援事業事務局 0570-033-522	住宅エコリフォーム推進事業実施支援室 https://ecoreform-shien.jp/	環境共創イニシアチブ 03-5565-3110	事業を実施する地方公共団体 (東京都、横浜市、燕市等)

《【グリーンリフォームローン】の借入れに当たっての注意事項》

●【グリーンリフォームローン】は住宅金融支援機構が提供する省エネ工事のための全期間固定金利型のリフォームローンです。お申込みは住宅金融支援機構への郵送申込みとなります。●住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまの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。●借入額は10万円以上500万円以下(1万円単位)で、リフォーム工事費(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。省エネリフォームと併せて行うその他のリフォームも融資の対象になります。ただし、その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。また、審査の結果によっては、ご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●借入金利は、融資のお申込み時の金利が適用になります。●工事の内容、加入する団体信用生命保険の種類等に応じて、借入金利が異なります。●借入金利は毎月見直されます。●最長10年の返済が可能で(1年以上)。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、適合証明検査機関による物件検査を受ける必要があります。物件検査の手数料はお客さまの負担となります。物件検査の手数料は、適合証明検査機関により異なります。●健康上の理由などで団体信用生命保険に加入されない場合も、【グリーンリフォームローン】はご利用いただけます。

《【グリーンリフォームローン】(高齢者向け返済特例)を利用する場合の注意事項》

●満60歳以上の方は高齢者向け返済特例がご利用いただけます。●建物および敷地に機構を第1順位とする抵当権の設定が必要です。抵当権の設定費用は、お客さまの負担となります。●団体信用生命保険はご利用いただけません。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●【グリーンリフォームローン】<高齢者向け返済特例>の返済期間(融資を受けた者全員が亡くなるまで)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【グリーンリフォームローン】<高齢者向け返済特例>の方が総返済額(元金及び利息)は多くなります。●高齢者向け返済特例(ノンリコース型)の場合、担保物件の売却代金が残債務に満たないときであっても、相続人の方が残債務を返済する必要はありません。なお、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。●高齢者向け返済特例に関し、担保物件を売却する場合、売却代金が当該物件の当初取得価格を上回ったときは、譲渡所得が発生し、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。

●説明書(パンフレット)は、お客さまコールセンターまたは【グリーンリフォームローン】のホームページから入手できます。利用条件、借入金利、返済額などの詳細は【グリーンリフォームローン】のホームページ(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html>)でご確認いただくか、お客さまコールセンターまでお問い合わせください。(2022年10月作成版)

2022年
10月

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

リフォームに省エネという選択 【グリーンリフォームローン】



省エネ工事のためのリフォームローンがスタート!

断熱改修工事または省エネ設備設置工事を含むリフォーム

省エネ工事のためのリフォームローン

融資額は、
最大500万円

返済期間10年 全期間固定金利

・お申込み時の金利を適用します。
・金利は毎月見直され、月末に翌月の適用金利が公表されます。

最新の金利はこちらでご確認ください。

融資手数料無料、無担保、無保証

¥0

詳細は中面をご覧ください。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター

【グリーンリフォームローン】のホームページはこちら
<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html>



お電話でのお問合せ (お客さまコールセンター) **0120-0860-35** 通話無料
お気軽にお電話ください。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(通話料がかかります。)

グリーンリフォームローン 検索



【グリーンリフォームローン】は、住宅金融支援機構とリフォーム事業者が提携して提供するものではありません。

3つのポイントで【グリーンリフォームローン】の内容を確認!!



1 | 【グリーンリフォームローン】がどんなローンか確認

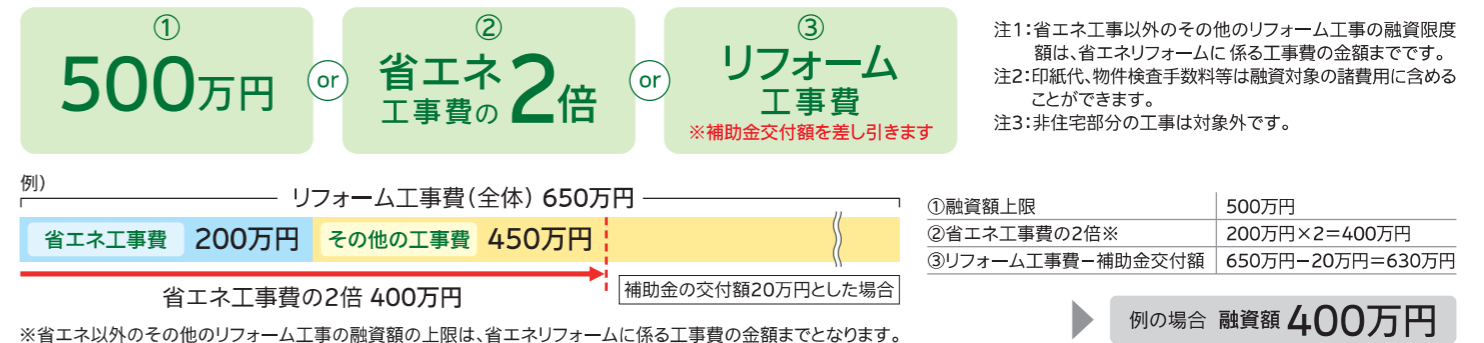
商品概要

対象となる住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅		
対象となるリフォーム	断熱改修工事 または 省エネ設備設置工事 を含むリフォーム		
融資額	最大500万円(10万円以上、1万円単位)でリフォーム工事が上限 その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。		
返済期間	10年以内(1年以上、1年単位)	金利タイプ	全期間固定金利(お申込み時点の金利を適用)
担保・保証・融資手数料	不要	団体信用生命保険	利用可能
現場検査	適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認 *物件検査手数料がかかります		
高齢者向け返済特例(ノンリコース型*)	満60歳以上の方は、高齢者向け返済特例(申込人全員が亡くなるまでの間は利息のみの支払とする返済方法)を利用いただけます。その場合、担保、火災保険の加入が必要になります。元金は、申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から自己資金等により一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却代金によりご返済いただきます。また、団体信用生命保険には加入できません。		高齢者向け返済特例の詳細はこちら

*ノンリコース型:担保物件の売却代金が残債務に満たないときであっても相続人の方が残った残債務を返済する必要はありません。

3 | 予定しているリフォームでいくら借りられるかを確認

①～③のうち、一番低い額が融資限度額となります。



2 | 融資の対象となるリフォームの内容を確認

【グリーンリフォームローン】

①省エネ基準を満たすための断熱改修工事または
②省エネ設備設置工事のいずれかの工事を実施すること。

① 断熱改修工事

アまたはイのいずれかの工事を実施し、工事後要件に該当する場合は、【グリーンリフォームローン】の対象となります。

ア 開口部

必要となる工事: 外気に接する開口部(窓・ドア等)の工事(1箇所以上)

工事後の要件: 工事後の工事箇所が省エネ基準(仕様基準)※1を満たすこと

例えば、開口部1つが要件を満たせばOK!

イ 躯体

必要となる工事: 外気に接する壁、天井、屋根または床のいずれかの部位に対する断熱材の工事(部位の一部でも可)

工事後の要件: 次のいずれかにあてはまること
○工事後の工事箇所が省エネ基準(仕様基準)※2を満たすこと
○工事箇所に対して、一定量以上の断熱材を設置または交換する工事

上記の仕様基準を満たさない場合であっても、リフォーム後の住宅全体の断熱性能が省エネ基準(断熱等性能等級4相当)※2を満たす断熱改修工事を行う場合は、要件工事を満たすものとして取り扱います。

※1 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年国土交通省告示第266号)の1で定める基準
※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イで定める基準

② 省エネ設備設置工事

一定の性能を満たすア～オのいずれかの設備を設置する場合、【グリーンリフォームローン】の対象となります。

ア 高効率給湯機

※エコキュート エコジョーズ エコフィール

イ 太陽光発電設備

ウ 太陽熱利用設備

エ 高断熱浴槽

オ コージェネレーション設備

※エネファーム

【グリーンリフォームローン】S

ZEH水準の断熱改修工事を実施すること。
【グリーンリフォームローン】Sは、【グリーンリフォームローン】よりも低い金利が適用されます。

基準の詳細は

＜対象となる工事＞

省エネ工事	その他の工事
断熱改修工事 A 断熱材 B 窓ガラス・窓サッシ・ドア C 内窓 D 外付けブラインド、軒、ひさし等 省エネ設備設置工事 E 高効率給湯機 F 太陽光発電・太陽熱利用設備 G 高断熱浴槽 H コージェネレーション設備 I 節湯水栓 J 暖冷房設備 K 熱交換換気設備 L LED照明 M 蓄電池(発電設備と連携するものに限る。) N 節水型トイレ O 耐震補強工事(A～D、Fと併せて行う場合)	● キッチンの取替 ● 洗面所の交換 ● 手すりの設置 ● 段差解消工事 ● 間取り変更 ● クロスの貼り替え ● 外壁塗装 ● シャッターの取付工事 ● 外構工事(塀の設置、自転車置き場の設置、植樹・造園工事) 等

リフォーム工事(全体)

活用事例イメージ

おうち時間を快適に。夏涼しく、冬暖かくしたい。光熱費も削減できたらいいな。

省エネ工事

〈要件工事〉

- 窓の交換 180万円
- 高効率給湯機設置 50万円
- 高断熱浴槽へ交換 100万円
- 節水トイレ交換 20万円
- LED照明 10万円
- 外張り壁断熱工事 230万円
- 天井断熱工事 30万円
- 床断熱工事 50万円

計**670万円程度**

水廻り工事など(その他の工事)

- 洗面所交換 40万円
- キッチン交換 100万円
- シャッター設置 40万円
- 外壁塗装 110万円

計**290万円程度**

*費用の目安については「国土交通大臣がリフォームの工事内容ごとに定めた“標準的な工事費用相当額”」「積算資料リフォーム編2021(ポケット版)」から算定

● 補助金の活用

〈補助金対象工事〉

上記の要件工事のうち、外張り断熱に該当するものについては、次世代省エネ建材の実証支援事業に該当する。

- 窓の交換
- 天井断熱工事
- 外張り壁断熱工事
- 床断熱工事

【補助金】計**245万円程度**

● 【グリーンリフォームローン】の融資額

省エネ工事費	670万円	その他の工事費	290万円
--------	-------	---------	-------

リフォーム工事費(全体) **960万円**

【融資額】**500万円** (他、○補助金 :245万円) (○自己資金等:215万円)

■ 融資額500万円を借り入れた場合の毎月の返済額(試算)

【グリーンリフォームローン】(新機構団信に加入する場合)	金利 :年1.53%
	借入期間 :10年間 元利均等返済
	毎月の返済額 :44,961円(元金+利息)

※返済額は、2022年10月現在の金利で試算しています。

- 6 -

住宅金融支援機構 YouTube 公式チャンネルを開設！ ～住宅取得を検討中の方に向けた動画を新たに公開～

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽1-4-10、理事長：毛利 信二）は、当機構の融資・金融商品等に関する情報発信を目的としたYouTube公式チャンネル（チャンネル名：住宅金融支援機構（JHF）公式チャンネル）を開設しました。

YouTube公式チャンネルでは、住宅金融支援機構のホームページに掲載している動画をまとめたほか、開設に合わせて、新たに2つの動画を制作・公開しましたので是非ご覧ください（別紙参照）。

当機構では、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」をパーパスとして掲げ、お客さまや関係機関のみなさまに向けた情報発信を今後も継続していきます。

1. 住宅金融支援機構（JHF）公式チャンネルの概要

- (1) 開設日：令和5年2月3日
- (2) URL：<https://youtube.com/@jhf.2007>



2. 配信動画

【フラット35】、【リ・バース60】、【マンションすまい・る債】など各種制度説明動画、住宅金融リテラシー向上のための動画、組織紹介動画など約40本（開設時点）

3. 新規制作した配信動画

- (1) かしこい住まいの取得7ステップ
- (2) 【フラット35】の不正な利用に関する注意喚起 ～純喫茶 フラット～



本リリースに関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構 経営企画部広報グループ 西村／谷山／泉井／濱野 TEL 03-5800-8019

住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp/>

■住宅取得を検討中の方に向けた【フラット35】の公開動画



NEW かしこい住まいの取得7ステップ

住まいの取得をお考えの皆さまに向け、住まいの取得のポイントや住宅ローンを検討するタイミングについて簡単な7ステップでご紹介しています。

【フラット35】のパンフレットにも掲載している「かしこい住まいの取得7ステップ」をファイナンシャルプランナーの高田晶子先生がより詳しく解説します。



NEW 【フラット35】の不正な利用
に関する注意喚起
～純喫茶 フラット～

【フラット35】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけないことを注意喚起するための純喫茶を舞台とするショートドラマです。

不正利用に巻き込まれないための注意事項を純喫茶「フラット」のマスターが語ります。そんな最中、店内では…

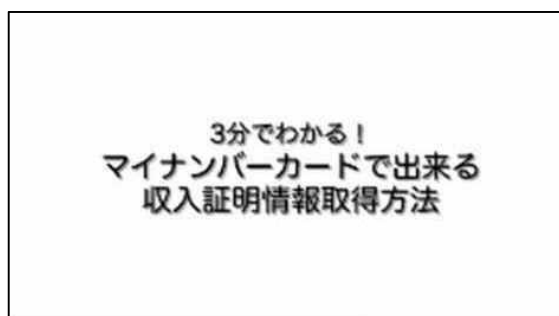
住宅ローンのご検討前には是非ご覧いただきたい動画です。



【フラット35】で新築戸建住宅の取得
をご検討の皆さまへ

【フラット35】では、「住宅の性能」、「管理・修繕への配慮状況」、「連携する地方公共団体の支援があるエリア」に応じて、多彩な金利引下げメニューをご用意しています。

新築戸建て住宅の他にも、新築マンションの購入、中古住宅の購入＋リフォームなど建て方に対応した動画をご確認いただけます。



【フラット35】の申込みに必要なご本人さまの収入情報を、2022年10月からマイナンバーカードを活用して取得できるようになりました。

この動画で、実際の収入情報取得の手順をご確認いただけます。

■【リ・バース60】余貴美子さん× 畠中雅子先生の対談動画



『快適な住まいづくりのために』をテーマに、余貴美子さんが60歳からの住宅ローン【リ・バース60】の利用者の方にお話しを伺い、ファイナンシャルプランナーの畠中雅子先生にアドバイスをいただく対談動画です。

人生100年時代における
【リ・バース60】

■管理組合のための積立てサポート債券・【マンションすまい・る債】の商品紹介動画



大規模修繕に向けた修繕金の積立てをかしこくサポートするマンション管理組合のための利付10年債券【マンションすまい・る債】についてのご紹介です。

■住宅金融支援機構の紹介動画「住まいのしあわせを、ともにつくる。」



住宅金融支援機構のパーパス「住まいのしあわせを、ともにつくる。」に込めた思いとともに、機構のこれまでの歩みや組織として取り組んでいる事業をご紹介します。

早めに
準備!

【フラット35】は、2023年4月より、 省エネ基準の要件化を実施します!

5～7
地域版

脱炭素社会の実現に向け、住宅・建築物の省エネ対策の強化が進む中、2025年度から全ての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられる予定です。【フラット35】では、2年前倒しの2023年4月以降設計検査申請分※から、省エネ技術基準を見直します。

2017.4 平成28年省エネ基準施行
2021.4 省エネ基準説明義務化スタート

2023.4 【フラット35】省エネ基準の要件化

2025.4 新築住宅の省エネ基準適合義務化

見直し後の【フラット35】省エネ技術基準

全ての新築住宅で以下の基準を満たすことが必要になります!

(【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用有無に関わらず)

現行

断熱等性能等級2相当以上

2023年4月以降設計検査申請分※から、
断熱等性能等級2相当では
【フラット35】を利用できません。

見直し後
(2023年4月)

次のいずれか

- 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
- 建築物エネルギー消費性能基準

※設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価の申請分又は長期優良住宅に係る技術的審査の申請分。

部位	仕様
外皮	天井 高性能グラスウール14K 155mm
	壁 高性能グラスウール14K 85mm
	床 押出法ポリスチレンフォーム3種bA 65mm
	窓 金属製建具+Low-E二層複層ガラスA6 日射遮蔽型
	ドア 【枠】金属製 【戸】金属製フラッシュ構造 二層複層ガラス
設備	仕様
暖房	高効率エアコン
冷房	高効率エアコン
換気	壁付け式第三種換気設備
給湯	エコジョーズ
照明	非居室全てLED又は蛍光灯

<仕様例 (5～7地域・戸建・木造)>



仕様出典: 「木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック2022 省エネ基準編(4～7地域版)」(一社)木を活かす建築推進協議会)



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について、詳しい手続等は
フラット35サイトをご覧ください。

www.flat35.com



お客さまコールセンター

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

国際電話などご利用できない場合は、048-615-0420におかけください(通話料金がかかります。)

省エネ基準を満たすには【戸建住宅】

省エネ基準への適否は、次の方法で確認できます。

小 低

1 仕様基準ガイドブック2022で確認する **計算不要！**

断熱材・開口部・設備機器の仕様を選択して、省エネ基準への適否を確認できます。

まずは動画で確認！



30分程度です

・ 1～3 地域（木造）

→ <https://shoenehou-online.jp/setumeisyuhou/s01/>



・ 4～7 地域（木造）

→ <https://shoenehou-online.jp/setumeisyuhou/s02/>



※動画視聴にあたり、Cookie（クッキー）が無効になっていると正常に機能しない場合があります。

Cookie（クッキー）が有効になっているかどうかブラウザの設定をご確認ください。

実際の仕様をチェック！



・ 1～3 地域（木造）

→ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/guidebook_1-3.pdf



・ 4～7 地域（木造）

→ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/guidebook_4-7.pdf



・ 8 地域（木造・RC造）

→ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou_assets/img/library/guidebook_8.pdf



2 モデル住宅法で確認する **チェックシートと電卓をご用意！**

専用のチェックシートに断熱材等の仕様を転記して電卓で計算することで、省エネ基準への適否を確認できます。

・ モデル住宅法簡易計算シート → <https://house.lowenergy.jp/handcalc>



3 計算で確認する **設計度の自由度高いです！**

パソコンを使って専用ツールで計算することで、省エネ基準への適否を確認できます。

・ 専用ツール → <https://house.lowenergy.jp/>



作業量

大 高

設計の自由度

※フラット35ご利用予定の住宅について基準の適合性を確認したい方は、ご申請予定の適合証明検査機関にご相談ください。

国が定める省エネルギー基準等、省エネに関して総合的に情報を確認したい方は、フラット35の省エネポータルサイトをご確認ください。

→ <https://www.flat35.com/business/standard/energy.html>



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

(2022.11作成)

省エネ基準の要件化への準備はお済みですか？

省エネ基準の解説動画のご案内

2025年度の新築住宅の省エネ基準義務化に先行して、【フラット35】では2023年4月以降の設計検査申請分から省エネ基準への適合が必須となります。

住宅事業者の皆さまの省エネ基準に対するご不安に応えるべく、住宅金融支援機構は、住宅事業者の皆さまへ向けて省エネ基準を解説する動画を作成しました。



省エネ基準ってなに？

省エネ基準への適合はどうやって確認できるの？

省エネ計算って難しそう

省エネ基準に関する基本事項や、省エネ基準への適合確認方法などを複数の動画に分けて紹介しています。

【フラット35】の省エネ基準要件化の概要

省エネ基準の概要や国の動き

省エネ基準への適合確認方法仕様基準

省エネ基準への適合確認方法性能基準（省エネ計算）

【フラット35】の省エネ基準の要件化に向けて、まずはこの解説動画をご覧くださいと幸いです。

解説動画の視聴方法

動画は、フラット35サイト内の【省エネルギー基準ポータルサイト】で視聴することができます。省エネルギー基準ポータルサイトへは下記からアクセスしてください。

URL : <https://www.flat35.com/business/standard/energy.html>



▲省エネルギー基準ポータルサイト トップ画面

省エネ基準要件化に関するお問い合わせ

住宅金融支援機構 お客様コールセンター

電話：0120-0860-35

営業時間：9時から17時（祝日、年末年始を除く）

※利用できない場合（PHS、海外からの国際電話等）は次の番号におかけください。

電話：048-615-0420（通話料金がかかります。）

解説動画の内容や省エネ技術基準に関するお問い合わせはこちら

省エネ基準要件化サポートダイヤル

電話：0120-935-477

営業時間：9時から17時（土日、祝日、年末年始を除く）

※利用できない場合（PHS、海外からの国際電話等）は次の番号におかけください。

電話：03-5800-8163（通話料金がかかります。）



住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構

(2023.1作成)

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 令和5年度予算案等の概要

－ 機構関連の国土交通省予算概要等のご案内 －



【ご注意】

- 令和5年度予算案については国会の議決を経て正式に成立することになります。
- この資料の記載内容は、令和5年度予算の成立を前提に、令和5年度において実施を予定しているものです。制度見直しの詳細は、決まり次第、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）又はフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

1 【フラット35】S等の金利引下げ制度の継続

- 令和5年度も引き続き、省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に利用できる【フラット35】Sや、機構と連携してい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利用できる【フラット35】地域連携型等における金利引下げメニューを実施します。

(金利引下げメニューと各メニューの組合せは下図のとおりです。)

住宅性能に関するメニュー

S(ZEH)	■ ■ ■	3ポイント
S(Aプラン)※1	■ ■	2ポイント
S(Bプラン)	■	1ポイント
リノベ(Aプラン)※2	■ ■ ■ ■	4ポイント
リノベ(Bプラン)※2	■ ■	2ポイント

維持保全に関するメニュー※2

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

地域連携に関するメニュー

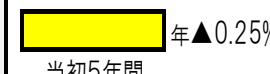
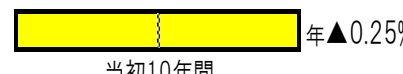

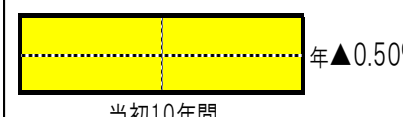
地域連携型(子育て支援)	■ ■	2ポイント
地域連携型(空き家対策)	■ ■	2ポイント
地域連携型(地域活性化)	■	1ポイント
地方移住支援型※3	■ ■	2ポイント

※1 長期優良住宅は3ポイント(住宅性能2ポイント+維持保全1ポイント)

※2 リノベと維持保全に関するメニューは併用不可

※3 単独利用時:当初10年間▲0.3%

合計ポイントに応じて金利を引下げ (各メニューのグループで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
 当初5年間 年▲0.25%	 当初10年間 年▲0.25%	 当初5年間 年▲0.50% 6~10年目まで 年▲0.25%	 当初10年間 年▲0.50%

2 【フラット35】地域連携型（空き家対策）の金利引下げ期間延長

【令和5年4月資金実行分より】

- 空き家対策の取組を強化する観点から、【フラット35】地域連携型のうち「**空き家対策**」に関する事業に該当するものについて、**借入金利の引下げ期間を延長（5年間→10年間）**します。

（令和5年4月以降のイメージ）

地域連携型（子育て支援） 地域連携型（空き家対策）	地域連携型（地域活性化）
<p>■ ■ 2ポイント 【当初10年間 年▲0.25%】</p> <p><対象となる事業></p> <div data-bbox="104 758 504 901"> <p>子育て支援</p> <p>子育て・新婚世帯</p> <p>【子育て・新婚世帯の住宅取得】</p> </div> <div data-bbox="104 993 504 1143"> <p>空き家対策</p> <p>空き家の活用</p> <p>【空き家の取得】</p> </div>	<p>■ 1ポイント 【当初5年間 年▲0.25%】</p> <p><対象となる事業の例></p> <div data-bbox="600 758 1031 901"> <p>UIターン</p> <p>UIターン</p> <p>【地方公共団体の区域内】 【地方公共団体の区域外】</p> </div> <div data-bbox="1054 758 1489 901"> <p>コンパクトシティ形成</p> <p>住み替え</p> <p>【居住誘導区域内】 【居住誘導区域外】</p> </div> <div data-bbox="1508 758 1866 901"> <p>防災対策</p> <p>住み替え</p> <p>【防災・減災対策に資する住宅】</p> </div> <div data-bbox="600 993 1031 1136"> <p>地域産材使用</p> <p>地域産材の活用</p> <p>【地域産材を使用した住宅】</p> </div> <div data-bbox="1054 993 1489 1136"> <p>景観形成</p> <p>景観形成</p> <p>【街なみ景観の形成、維持に資する住宅】</p> </div> <div data-bbox="1508 993 1866 1136"> <p>グリーン化※</p> <p>高断熱住宅の取得</p> <p>【断熱等級6、7相当の住宅】</p> </div> <p>※令和5年4月から開始</p>

3 まちづくり融資（長期事業資金）及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の省エネ基準強化及び金利引下げ

【令和5年10月借入申込受付分より】

- 脱炭素社会の実現のため、まちづくり融資（長期事業資金）及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資について、**省エネルギー性の基準を強化**するとともに、**金利引下げ制度を創設**します。

（1）省エネルギー性の基準強化

	令和5年9月以前	→	令和5年10月以降
まちづくり融資 （長期事業資金）	「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」 または 「建築物エネルギー消費性能基準」
サービス付き 高齢者向け 賃貸住宅建設融資	「断熱等性能等級3以上」 または 「一次エネルギー消費量等級4以上」		

（2）金利引下げ制度の創設

金利引下げ対象	金利引下げ期間	金利引下げ幅（借入金利から）
長期優良住宅又はZEH	当初15年間	年▲0.2%

4 宅地防災工事融資の対象追加

【令和5年5月26日（改正法施行日）借入申込受付分より】

- 宅地防災工事融資は、宅地を土砂の流出等による災害から守るための工事を行うよう、地方公共団体から勧告等を受けた方に、擁壁の設置等の工事を行うための資金を融資する制度です。
- 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等による災害を防止する観点から宅地造成等規制法が改正され、地方公共団体による勧告等の対象区域に「**特定盛土等規制区域**」が追加されたことを受けて、当該区域を**宅地防災工事融資の対象に追加**します。

■ 宅地造成等規制法改正に伴う宅地防災工事融資の対象※1

（宅地造成等規制法**改正前**）

宅地造成工事 規制区域	宅地造成に伴い災害が生じるおそれの大きい市街地又は市街地になろうとする土地の区域で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要がある区域
造成宅地 防災区域	宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生じるものの発生のおそれの大きい造成宅地の区域



（宅地造成等規制法**改正後**※2）

宅地造成等 工事規制区域	宅地造成、特定盛土等※3に伴い災害が生じるおそれの大きい市街地又は市街地になろうとする土地の区域で、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要がある区域
造成宅地 防災区域	宅地造成、特定盛土等※3に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生じるものの発生のおそれの大きい造成宅地の区域
特定盛土等 規制区域 【追加】	特定盛土等※3が行われた場合にこれに伴う災害により居住者等の生命又は身体に危害が生じるおそれが特に大きいと認められる区域

※1 宅地造成等規制法のほか、急傾斜地法及び建築基準法に基づく地方公共団体による勧告等を受けた場合も宅地防災工事融資の対象

※2 法律名が「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）」に改正

※3 盛土等により災害を発生させるおそれが大きいもの。

(参考 1) 【フラット35】(新築住宅)における省エネ基準要件化

【令和5年4月設計検査申請等分より】

- 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年度から全ての新築住宅に省エネ基準の適合が義務付けられる予定です。
- 【フラット35】では、国の取組に先駆けて、2年前倒しの令和5年4月以降設計検査申請等分から、【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無に関わらず、全ての新築住宅において省エネ基準を要件化します。(既に機構ホームページ、フラット35サイト等でお知らせしている内容と同様です。)

	令和5年3月以前	→	令和5年4月以降
【フラット35】	「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」 または 「建築物エネルギー消費性能基準」

(参考2) 国費等

(1) 事業計画

	令和5年度（当初計画）	
	金額	<参考戸数>
証券化支援事業（買取型）	2兆1,440億円	<7.1万戸>
住宅資金融通等事業計	1,980億円	<1.9万戸>
総合計	2兆3,420億円	<8.9万戸>
証券化支援事業（保証型）	3,193億円	<1.1万戸>
住宅融資保険事業	5,391億円	< -- >

(注) 四捨五入の関係で合計が一致しない場合がある。

(2) 国費

国庫補助金：236.23億円、出資金：15.2億円

(3) 財政融資資金からの借入金

307億円（0.2万戸）

(4) 政府保証債の発行計画

2,200億円（住宅金融機構グリーンボンド）

(5) 財投機関債の発行計画

2兆1,745億円

(注) 各事業の実績や金利動向等により変動する可能性があります。



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構