

平成29年度事業計画等の概要

平成29年4月



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

1 フラット35子育て支援型及び地域活性化型の創設

「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」、「UIJターン」、「コンパクトシティ形成」の施策を実施している地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、フラット35の金利を引き下げることにより、地方創生等を促進します。

(1) 事業要件

以下のすべての要件に適合する事業が対象となります。

- ① 事業を実施する地方公共団体において、計画・方針に基づき、以下の取組を積極的に実施していること。
 - ・子育て支援 : 保育の受け皿の整備等の子育て支援
 - ・UIJターン : 起業支援等の地域活性化に資する取組及び空き家の解消に資する取組
 - ・コンパクトシティ形成 : 都市機能の誘導等のコンパクトシティ形成に資する取組及び空き家の解消に資する取組
- ② 地方公共団体において、住宅の建設・購入に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること。

※ 住宅金融支援機構に設置された有識者委員会において、事業内容が適切であると認められた事業である必要があります。

(2) 対象となる住宅

| 施策 | | 対象となる要件 | |
|------------------|------------|----------------------|-----------|
| フラット35 子育て支援型 | 子育て支援 | 若者子育て世帯 | 既存住宅 |
| | | 若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居 | 新築住宅・既存住宅 |
| フラット35 地域活性化型 | UIJターン | UIJターンによる移転 | 新築住宅・既存住宅 |
| | コンパクトシティ形成 | 居住誘導区域内に移転 | 新築住宅・既存住宅 |

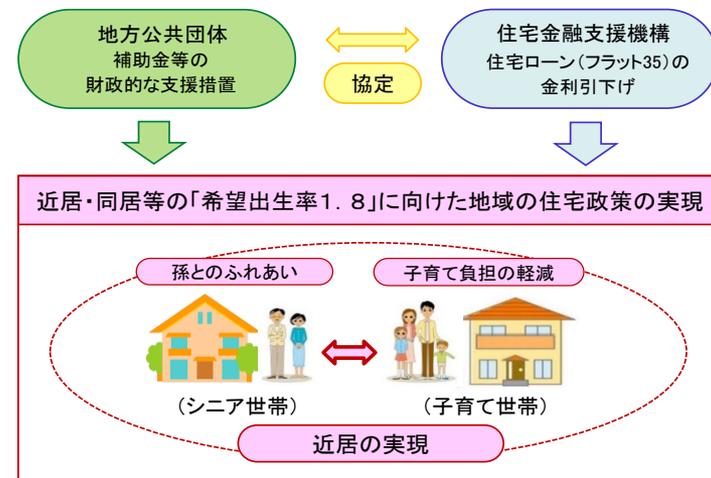
※ 対象となる要件は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定します。

(3) 支援内容

フラット35のお借入金利から、当初5年間、年▲0.25%引下げ

※ 本事業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、受付を終了します。

(事業イメージ)



お客様のご利用方法、金融機関での受付開始時期、対象となる公共団体等につきましては、決まり次第、フラット35サイト (www.flat35.com) 等でお知らせします。

2 フラット35Sの継続実施等

- (1) 省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅※¹の取得を支援するため、【フラット35】の金利を一定期間引き下げます※^{2、3}。

なお、マイナス金利政策による市場環境等を踏まえ、平成29年10月の申込受付分より、金利引下げ幅を▲0.3%から▲0.25%に縮小します。

＜平成29年度におけるフラット35Sの金利引下げ幅＞

| 区分 | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 (～H29.9.30) | 金利引下げ幅 (H29.10.1～) |
|-------------------|---------|--------------------------------|---------------------------------|
| 【フラット35】S(金利Aプラン) | 当初10年間 | 【フラット35】の お借入金利から 年▲0.3% | 【フラット35】の お借入金利から 年▲0.25% |
| 【フラット35】S(金利Bプラン) | 当初5年間 | | |

※¹ 耐震性や省エネルギー性等について機構の定める技術基準を満たす住宅のうち、金利Aプランは長期優良住宅等の特に性能が優れた住宅、金利Bプランはそれ以外の住宅が対象となります。技術基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

※² フラット35子育て支援型又は地域活性化型との併用ができます。

※³ 【フラット35】S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)等でお知らせします。

- (2) 現下の低金利環境を活かして、長期優良住宅の供給・流通の促進を図るため、【フラット35】において、長期優良住宅を対象として「アシューマブルローン」※⁴を導入します。

※⁴ 借入れの対象となる住宅を売却する際に、当初の借入金利のまま住宅ローンを住宅購入者へ引き継ぐこと(債務承継)ができる住宅ローンであり、金利上昇局面においては、住宅購入者は新規の借入れよりも低い金利のままの住宅ローンを利用することができます。また、アシューマブルローンは現在【フラット50】で導入しています。なお、アシューマブルローンのお申込みは、取扱い可能な金融機関にて行っていただく必要があります。取扱い可能な金融機関及び制度の詳細につきましては、決まり次第、フラット35サイト(www.flat35.com)等でお知らせします。

- (3) 平成28年10月より取扱いを開始している性能向上リフォーム推進モデル事業【フラット35】リノベ※^{5、6、7}につきましては、平成29年度も継続して実施します。

※⁵ 中古住宅の売買に際して、リフォームにより省エネルギー性能等について一定以上の性能向上等を行い、【フラット35】Sの基準に適合させた住宅が対象となります。【フラット35】リノベの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

※⁶ フラット35子育て支援型又は地域活性化型との併用については、住宅金融支援機構又はお申込み予定の金融機関にお問合せください。

※⁷ 【フラット35】リノベ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)等でお知らせします。また、制度変更することとなった場合は、決まり次第、フラット35サイト(www.flat35.com)等でお知らせします。



3 新たな住宅セーフティネット制度における取組

- ・平成29年度において、子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設することが検討されています。
- ・住宅金融支援機構は、新たな住宅セーフティネット制度において以下の取組の実施します。

(1) 家賃債務保証業者に対する保険の付保

住宅確保要配慮者向けの登録された賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、家賃債務保証業者が住宅確保要配慮者に対して行う家賃債務保証を保険の対象にします。

(2) リフォーム資金の融資を住宅融資保険の付保対象に追加

住宅確保要配慮者向けの登録された賃貸住宅の供給を促進するため、住宅融資保険の対象に当該住宅に係る民間金融機関によるリフォーム融資を追加します。

(3) リフォーム資金の融資対象化

住宅確保要配慮者向けの登録された賃貸住宅の供給を促進するため、直接融資の対象に当該住宅に係るリフォーム融資を追加します。

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。



4 住宅融資保険事業の特定個人ローン保険（一括返済融資型）におけるノンリコース型の導入

民間金融機関が高齢者の方にご融資するリバースモーゲージ型住宅ローン※¹の普及・促進を図るため、ノンリコース型※²を導入します。

※¹ お客さまがお亡くなりになった際に元金等を一括でご返済いただく「死亡時一括返済型融資」のことです。

※² 相続人が当該住宅ローンを利用する親世帯から相続した債務の範囲を、担保物件の処分による回収資金に限定するものです。

5 災害復興住宅融資（東日本大震災）の受付期間の延長

東日本大震災により被害を受けた住宅等について、被災者による住宅の再建等を強力に支援するため、災害復興住宅融資の融資金利の引下げ措置等及び災害復興宅地融資を引き続き実施するとともに、受付期間を現行の平成29年度末から平成32年度末まで延長します。

また、東日本大震災により被災し、既往の住宅ローンの返済が困難となった方に対する返済方法の変更について、申請期限を平成32年度末とします。

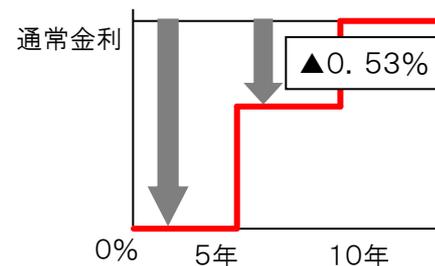
災害復興住宅融資（建設・購入）

基本融資額の融資金利引下げイメージ

当初5年間 : 0%

6～10年目 : 通常金利から0.53%引下げ

11年目以降 : 通常金利



6 住宅ローン返済困難者対策の延長

住宅ローンの支払い能力が低下している方に対し、返済期間の延長、元金据置期間の設定等の返済方法の変更を行う特例措置の適用期限を平成29年度末まで延長します。



7 国費等

(1) 国費

国庫補助金：253.10億円

(2) 財政融資資金からの借入金

931億円 [内訳] 東日本大震災分：486億円(0.27万戸)、その他：445億円(0.267万戸)

(3) 事業計画

(単位:百万円)

| 区分 | 平成29年度(計画) |
|--------------|------------|
| 証券化支援事業(買取型) | 2,026,000 |
| 住宅資金融通事業計 | 254,495 |
| 総合計 | 2,280,495 |

| 区分 | | 平成29年度(計画) |
|-------------------|------------------|------------|
| 証券化支援事業 (保証型) | 特定住宅融資保険の保険価額の総額 | 241,500 |
| | 債券等に係る特定債務保証の総額 | |
| 住宅融資保険事業(保険価額の総額) | | 349,380 |

(注) 事業計画については、証券化支援事業の買取実績・金利動向等により変動する可能性があります。

(4) 財投機関債の発行計画

23,379億円



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency