

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 平成31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】

この資料の記載内容については、2019年度において実施を予定しているものです。
今後、消費税率引上げが予定されていること等を勘案し、原則として、制度見直しの適用時期を2019年10月としています。
なお、平成31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。

平成31年 2月 7日



1 【フラット35】S等の継続実施等

- (1) 省エネルギー性、耐震性等に優れた住宅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る【フラット35】Sを引き続き実施します※1※2。
- (2) 既存住宅の購入に際して、性能向上リフォームを行う場合に【フラット35】の金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベを引き続き実施します※1※2。
- (3) 子育て支援等の施策を積極的に実施している地方公共団体と連携して、【フラット35】の金利を一定期間引き下げる【フラット35】子育て支援型・【フラット35】地域活性化型を引き続き実施します※2。
2019年度から、【フラット35】地域活性化型について、「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」に「防災対策」及び「地方移住支援」を追加します（概要は3～4ページ参照）。

＜【フラット35】S等の金利引下げ内容＞

| 【フラット35】S | | 【フラット35】リノベ | | 【フラット35】子育て支援型 【フラット35】地域活性化型 | |
|----------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| 金利Aプラン (長期優良住宅等) | 当初10年間 年▲0.25% | 金利Aプラン (長期優良住宅へのリフォーム等) | 当初10年間 年▲0.50% | 子育て支援型 地域活性化型(下記以外) | 当初5年間 年▲0.25% |
| 金利Bプラン (省エネルギー性に優れた住宅等) | 当初5年間 年▲0.25% | 金利Bプラン (省エネルギー化リフォーム等) | 当初5年間 年▲0.50% | 地域活性化型(地方移住支援) | 当初10年間 年▲0.30% |

※1 【フラット35】S及び【フラット35】リノベをご利用いただくための住宅の条件は2018年度と同じです。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】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】子育て支援型及び【フラット35】地域活性化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) 等でお知らせします。

2 【フラット35】地域活性化型（防災対策）の概要

「国土強靱化地域計画」や「地域防災計画」等を策定している地方公共団体と連携して、住宅の防災・減災対策に取り組むため、【フラット35】地域活性化に「防災対策」を追加します。

(1) 事業要件

次の要件を満たす地方公共団体の事業が対象となります。

- ① 国土強靱化地域計画の策定等の防災・減災に資する取組を実施していること
- ② 住宅における防災・減災対策（耐震改修を除く）に対して、金利引下げ相当分以上の補助金等の財政支援を行うこと
- ③ 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ものであること

(2) 対象となる防災・減災対策

克雪住宅、雨水浸透施設、雨水利用貯水槽、
浸水防止用設備、住宅不燃化 等※

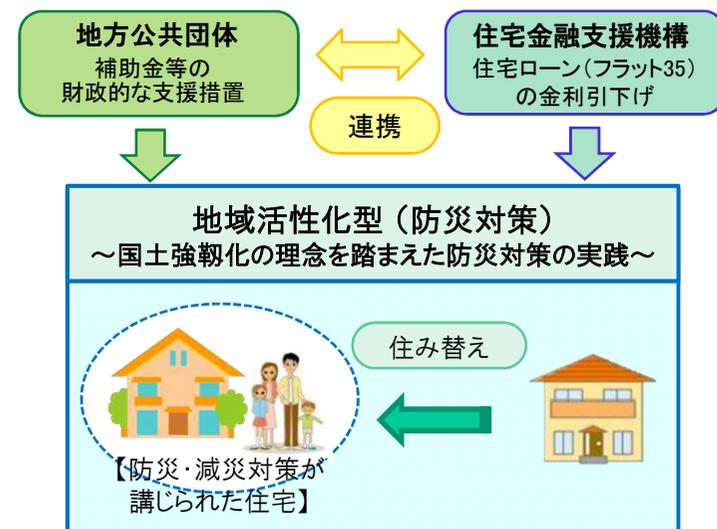
※地方公共団体が地域の実情を踏まえて設定します。

(3) 【フラット35】の金利引下げ

当初5年間、年0.25%引下げ

(4) 2019年10月借入申込受付分から適用する予定です。

〈制度イメージ〉



(注) 制度の詳細は、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 【フラット35】地域活性化型（地方移住支援）の概要

「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」に掲げられている「移住支援策の抜本的拡充」を支援するため、「移住支援事業」による「移住支援金」を受給された移住者を対象として、【フラット35】地域活性化型に金利引下げを拡大した「地方移住支援」を追加します。

(1) 事業要件

次の要件を満たす地方公共団体の事業が対象となります。

- ① 移住支援金の取組を行っていること
- ② 移住支援金のうち地方公共団体（都道府県及び市町村）の負担額が金利引下げ相当分以上であること

(2) 【フラット35】の金利引下げ

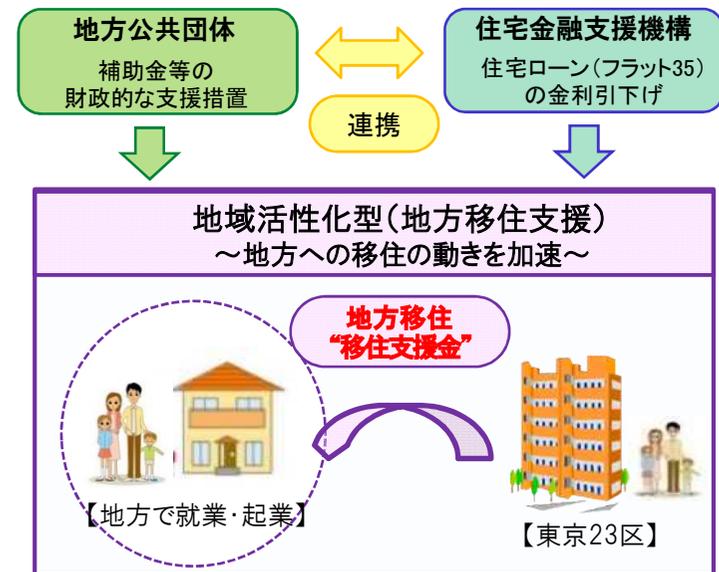
当初10年間、年0.30%引下げ

(3) 2019年10月借入申込受付分から適用する予定です。

移住支援事業について

- 内閣府地方創生推進事務局が平成31年度予算において実施予定の地方創生推進交付金の活用による事業
 - 一定の要件を満たす東京23区在住者等が東京圏※以外の道府県等に移住し、地方公共団体がマッチング支援の対象とした地元中小企業等に就業した場合等に移住支援金を交付
- ※ 東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県

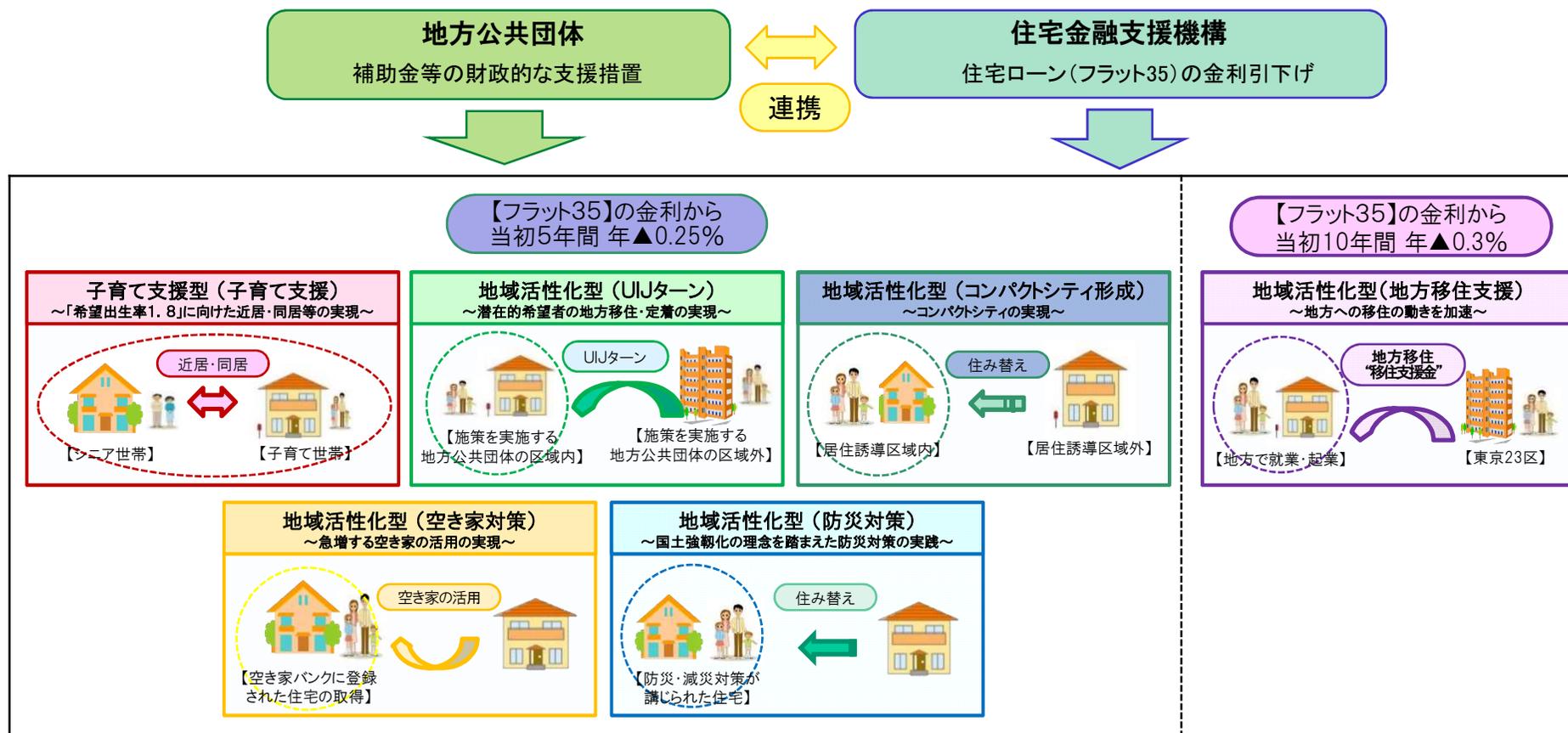
＜制度イメージ＞



(注) 制度の詳細は、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。

<参考> 【フラット35】地方公共団体と機構の連携イメージ

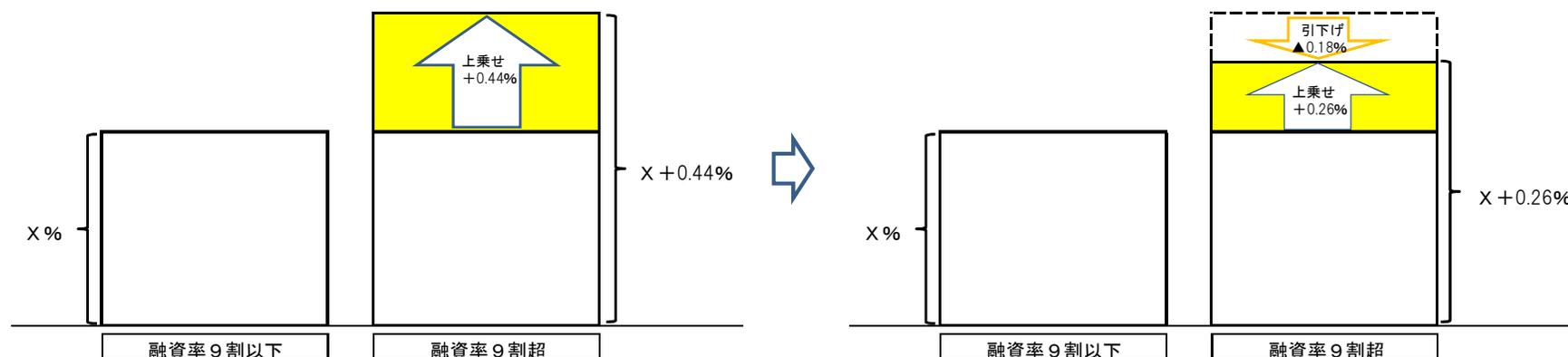
「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」の施策を実施している地方公共団体と機構が連携し、地方公共団体の財政支援とあわせて、【フラット35】の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図ります。



4 【フラット35】（買取型）融資率9割超の金利引下げ

住宅・不動産業界団体からの要望等を踏まえ、【フラット35】（買取型）融資率9割超の金利引下げを行います。

- (1) 融資率※¹が9割を超える場合※²に融資率が9割以下の場合と比べて上乗せしている金利を引き下げます※³。



※1 建設費（土地取得費に対する借入れを希望する場合はその費用を含みます。）または購入価額に対して【フラット35】の借入額が占める割合

※2 融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下の場合と比較してご返済の確実性等をより慎重に審査します。

※3 借入金利は取扱金融機関によって異なります。また、借入申込時ではなく、資金受取時の金利が適用されます。

(注) 「X%」は融資率9割以下の金利

- (2) 2019年10月資金受取分から適用する予定です。

5 その他の【フラット35】の制度改善

近年の建設費高騰等を受けた住宅価額の上昇、今後予定されている消費税率の引上げ、住宅・不動産業界団体からの要望等を踏まえた制度改善を行います。

(1) 【フラット50】融資率上限等の引上げ

- ① 融資率上限を現行の6割から9割に引き上げます。
- ② 融資限度額を現行の6,000万円から8,000万円に引き上げます。
- ③ 2019年10月資金受取分から適用する予定です。

(2) 建設費・購入価額上限1億円の撤廃

- ① 融資対象住宅の要件としていた「住宅の建設費※¹または購入価額が1億円以下」を撤廃します※²。
- ② 2019年10月借入申込受付分から適用する予定です。

※¹ 土地取得費に対する借入れを希望する場合はその費用を含みます。

※² 融資限度額は現行の8,000万円から変更しません。

(3) 融資対象費用の拡充

- ① 修繕積立基金〔マンション購入のみ〕、建築確認に関連する費用（農地転用費用、浄化槽申請手数料等）〔住宅建設のみ〕等を融資対象費用に追加します。
- ② 2019年4月借入申込受付分から適用する予定です。

* 制度の詳細は、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。

6 住宅融資保険事業における制度改善

(1) 災害復興住宅融資（一般災害）を付保対象とする保険種別の拡充

災害発生時における被災者の早期の住宅再建等を支援するため、特定短期ローン保険及び特定個人ローン保険（フラット35パッケージ型）の付保対象に一般災害に係る災害復興住宅融資を追加します（2019年10月）。

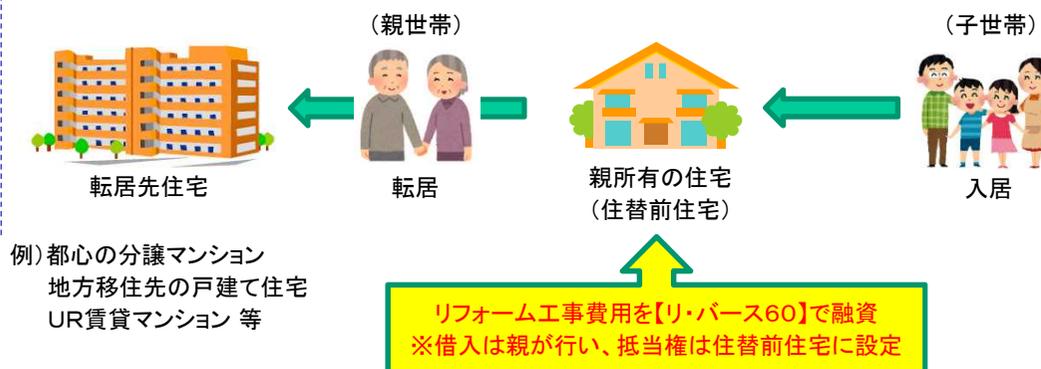
(2) 【リ・バース60】（リバースモーゲージ型住宅ローン）における制度改善

【リ・バース60】の推進に向けた民間融資を支援するため、【リ・バース60】に対する保険において、以下のとおり制度改善を行います。

- ① 特定短期ローン保険の付保対象に【リ・バース60】を追加します（2019年10月）
- ② 資金使途がリフォームの場合に親族居住（使用貸借）を可能とします（2019年4月）

【資金使途がリフォームの場合の親族居住（使用貸借）のイメージ図】

自宅を所有する親世帯が住み替えを行い、従前住んでいた住宅に子世帯が入居する場合に、子世帯が住みやすい住宅となるよう親世帯が実施するリフォーム工事費用に対する融資を【リ・バース60】の付保対象とします。



7 災害復興住宅融資等の融資条件の簡素化等

これまで東日本大震災や熊本地震をはじめとする災害で被災され災害復興住宅融資等をご利用いただいたお客さまや取扱金融機関等の皆さまからいただいたご意見を踏まえ、災害発生時における被災者の早期の住宅再建を支援するため、災害復興住宅融資等の融資条件を簡素化します（2019年10月）。また、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率の引下げ措置等及び災害復興宅地融資を引き続き実施します。

災害復興住宅融資等の融資条件簡素化の主な例

○床面積に関わらずご利用可能とします。

| | 現行 | 見直し後 |
|-------|--|------|
| 床面積要件 | 建設の場合 13㎡以上175㎡以下 購入（マンション）の場合 30㎡以上175㎡以下 購入（マンション以外）の場合 50㎡以上175㎡以下 | （撤廃） |

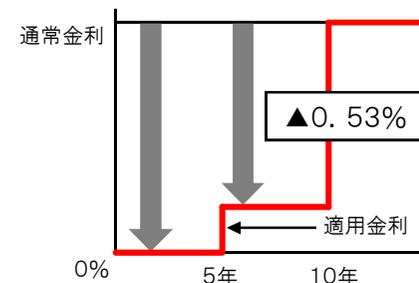
○既存住宅購入の場合、建物の耐久性能に関わらず

- 基本融資額2,650万円までお借り入れいただけます（消費税率引上げを踏まえた融資限度額引上げと併せて実施）。
- 返済期間を最長35年間としていただけます。

| | 現行 | 見直し後 |
|------------------|--|---------------|
| 融資限度額 （基本融資額） | （耐久性あり） 2,620万円 （耐久性なし） 2,320万円 | 一律 2,650万円 |
| 返済期間 | （耐久性あり） 最長35年間 （耐久性なし） 最長25年間 | 一律 最長35年間 |

東日本大震災に係る 災害復興住宅融資（建設・購入）の 基本融資額の融資金利率引下げイメージ

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



8 国費等

(1) 国費

国庫補助金：269.54億円

(2) 財政融資資金からの借入金

635億円 [内訳] 東日本大震災分：152億円(0.08万戸)、その他：483億円(0.308万戸)

(3) 事業計画

(単位：億円)

| 区分 | 平成31年度(計画) |
|--------------|------------|
| 証券化支援事業(買取型) | 23,740 |
| 住宅資金融通事業計 | 2,293 |
| 総合計 | 26,033 |

| 区分 | 平成31年度(計画) |
|-----------------------|------------|
| 証券化支援事業(保証型(保険価額の総額)) | 3,755 |
| 住宅融資保険事業(保険価額の総額) | 4,464 |

(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

30,770億円



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency