

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 令和3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3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3年度予算の成立を前提に、令和3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。

令和3年2月17日



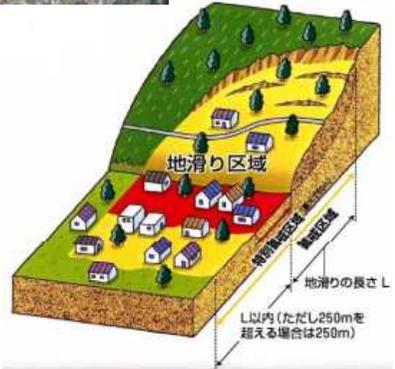
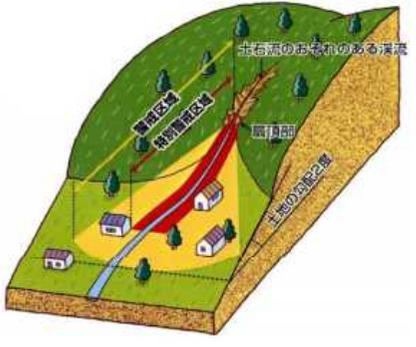
1 【フラット35】Sの対象から土砂災害特別警戒区域内の新築住宅を除外

近年の頻発・激甚化する自然災害を踏まえた防災の観点から、建築規制のかかる地域における住宅建設を抑制するため、令和3年10月の設計検査申請分より、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）※内の新築住宅について【フラット35】Sの対象から除外します。

※ 土砂災害から国民の生命を守るため、都道府県知事は、土砂災害のおそれのある区域について、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて以下の区域を指定します。

土砂災害警戒区域 (通称：イエローゾーン)	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。
土砂災害特別警戒区域 (通称：レッドゾーン)	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

＜土砂災害の種類と土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域＞

【急傾斜地の崩壊】	【地すべり】	【土石流】
 <p>傾斜度が30度以上である土地が崩壊する自然現象</p> 	 <p>土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象</p> 	 <p>山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が一体となって流下する自然現象</p> 

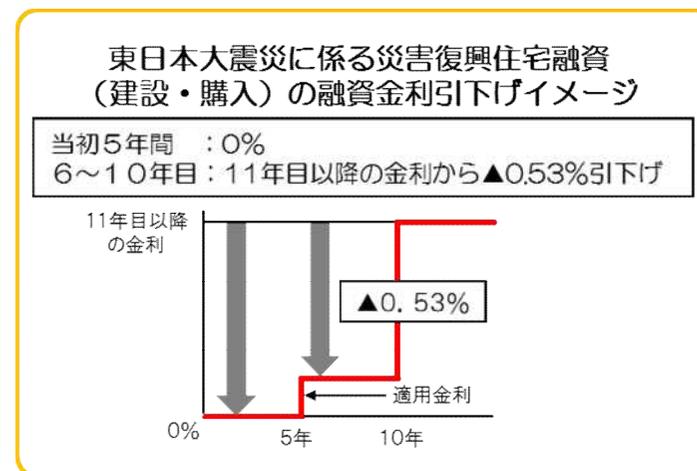
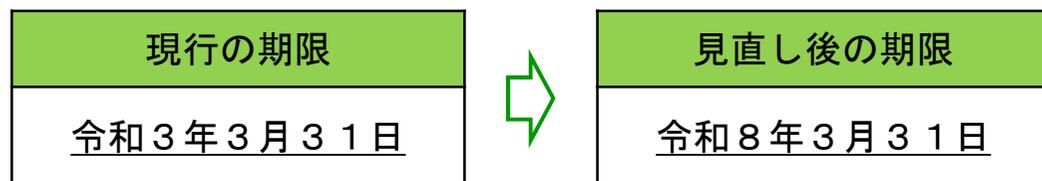
2 賃貸住宅融資（建設）の対象から土砂災害特別警戒区域内の住宅を除外

近年の頻発・激甚化する自然災害を踏まえた防災の観点から、建築規制のかかる地域における住宅建設を抑制するため、令和3年10月の借入申込受付分より、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）※内での賃貸住宅の建設について、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の対象から除外します。

※ P2の「※」をご参照ください。

3 東日本大震災に係る災害復興住宅融資等の申込受付期限の延長

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、災害復興住宅融資等の申込受付期限を5年間延長します。



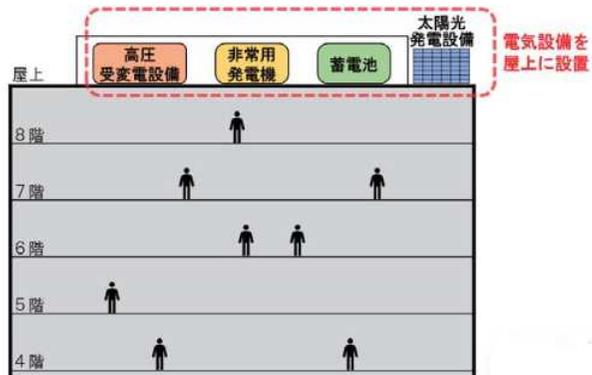
4 浸水対策ガイドライン対応工事を行う場合のマンション共用部分リフォーム融資の優遇

国土交通省及び経済産業省がとりまとめた「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」(令和2年6月)※に対応した工事を行う場合に、マンション共用部分リフォーム融資の条件を優遇します。

※ 令和元年台風19号による大雨に伴う内水氾濫により、マンションの地下部分に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、停電したことによって、エレベーター等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生した状況を踏まえて策定されたものです。

〈参考〉「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」に掲載されている浸水対策の取組例

① 浸水リスクの低い場所への電気設備の設置



② 対象建築物内への浸水を防止する対策 (例：止水板の設置)



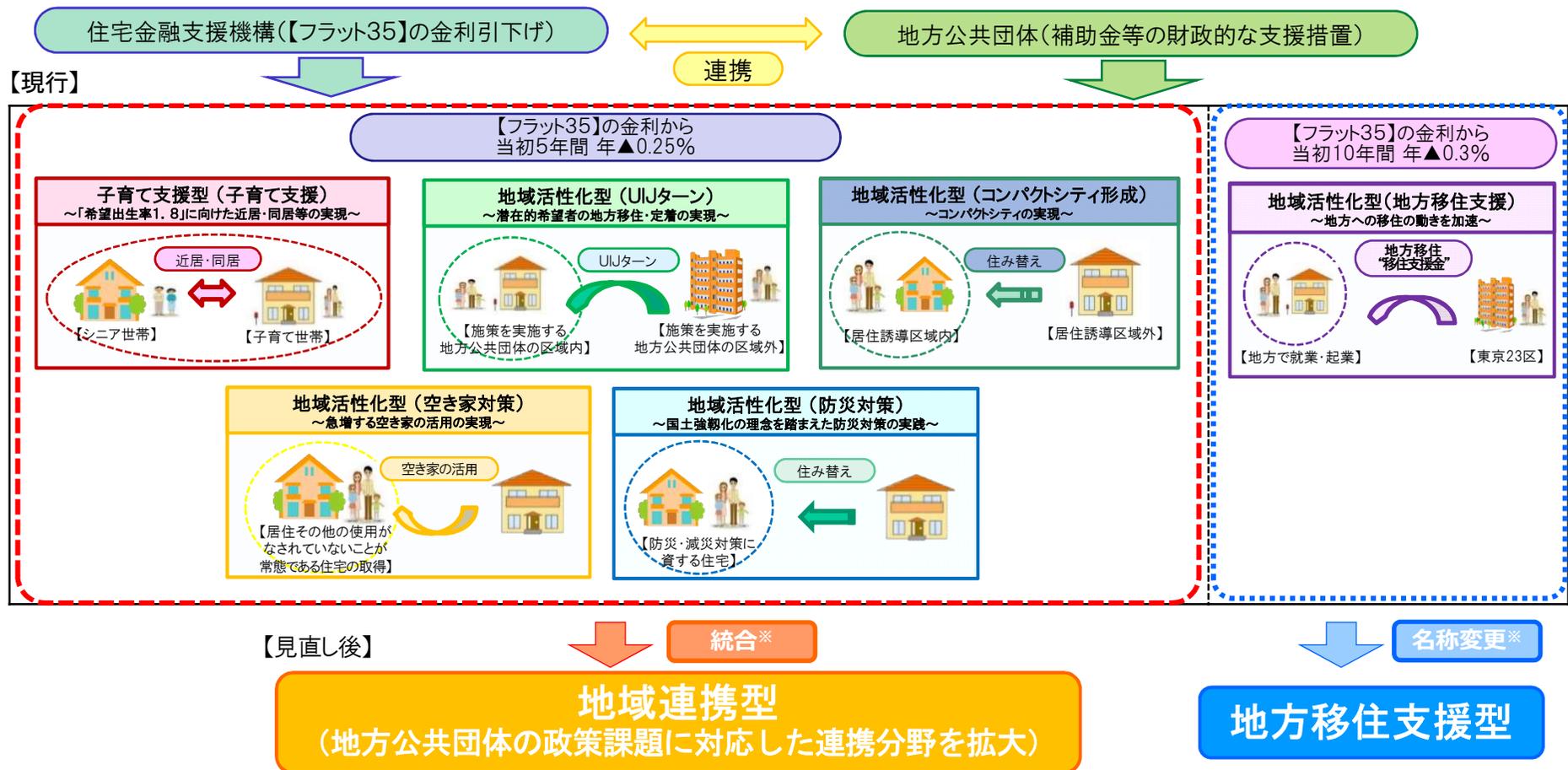
③ 電気設備室等への浸水を防止する対策 (例：防水扉の設置)



5 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の統合

地方公共団体の地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を一層支援するため、【フラット35】子育て支援型と【フラット35】地域活性化型（地方移住支援を除く。）を令和3年4月に統合し、【フラット35】地域連携型とします。

また、【フラット35】地域活性化型（地方移住支援）の名称を【フラット35】地方移住支援型に変更します。

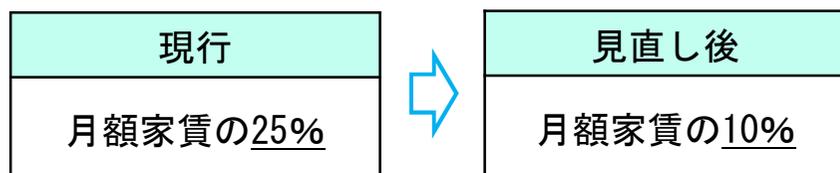


※ 統合又は名称変更に伴う金利引下げ内容の変更はありません。

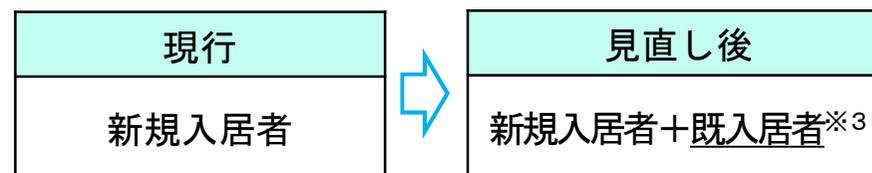
6 家賃債務保証保険の保険料率引下げ等

- 機構は「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づいて、家賃債務保証事業者※¹が登録住宅※²に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、その保証の保険を引き受ける家賃債務保証保険事業を行っています。
- 新型コロナウイルス感染症による家賃滞納の増加により家賃債務保証事業者が経営破綻した場合、住宅確保要配慮者に新たな家賃債務保証事業者の選定、追加保証料の支払いなどの影響が生じることから、家賃債務保証事業者に対する以下の支援措置を令和3年度の保険付保分に限定して実施します。

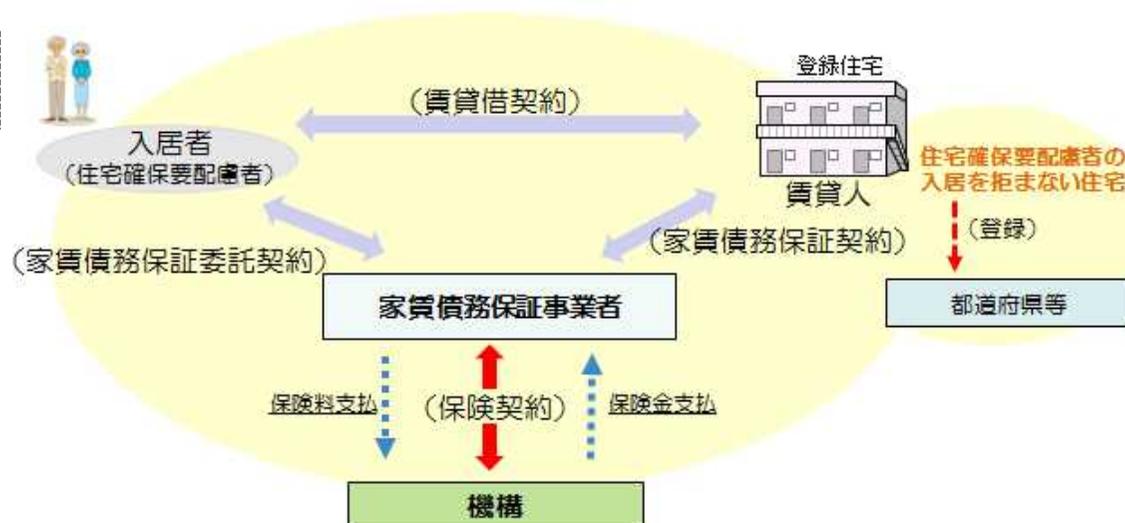
【保険料率の引下げ】



【保険付保対象拡大】



家賃債務保証保険
の制度イメージ



- ※1 国の家賃債務保証業者登録制度に登録された家賃債務保証事業者等
- ※2 「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき都道府県等の登録を受けた住宅
- ※3 直近1年間の家賃支払いを滞納していない方に限ります。

7 【フラット35】S・【フラット35】リノベの継続実施

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【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】S及び既存住宅を取得して一定の要件を満たすリフォーム工事を実施する場合に【フラット35】の借入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。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (【フラット35】の借入金利から)
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年 ▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	
【フラット35】リノベ (金利Aプラン)	当初10年間	年 ▲0.5%
【フラット35】リノベ (金利Bプラン)	当初5年間	

8 国費等

(1) 事業計画

	令和3年度(当初計画)	
	金額	<参考戸数>
証券化支援事業(買取型)	2兆2,268億円	<7.4万戸>
住宅資金融通等事業計	2,075億円	<1.8万戸>
総合計	2兆4,343億円	<9.3万戸>
証券化支援事業(保証型)	3,596億円	<1.2万戸>
住宅融資保険事業	6,680億円	<—>

(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：257.62億円

(3) 財政融資資金からの借入金

431億円 (0.2万戸)

(4) 政府保証債の発行計画

2,200億円

(5) 財投機関債の発行計画

2兆6,440億円

(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。

〈参考〉 経済対策に基づく財政投融资の活用

住宅金融機構グリーンボンドへの政府保証

【令和3年度当初:政府保証 2,200億円】

- 住宅金融機構グリーンボンドに対して、政府保証を措置し、省エネルギー性に優れた住宅の普及の促進を目指す。



事業内容

〈住宅金融機構グリーンボンドの対象〉

質の高い住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sのうち、「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅

【フラット35】S		基準
省エネルギー性	Aプラン	認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅 一次エネルギー消費量等級5
	Bプラン	一次エネルギー消費量等級4以上 断熱等性能等級4
耐久性・可変性	Aプラン	長期優良住宅 断熱等性能等級4に適合することが認定要件となっています。