

令和4年度制度改革等の概要



令和4年4月

制度改正の全体像

No.	事業等	項目	制度改正時期		
			R4.4	R4.10	R5.4
1-1	フラット35	【フラット35】S（省エネルギー性）の基準強化等		○	
1-2		新築住宅における省エネ基準要件化			○
2		【フラット35】維持保全型の創設	○		
3		【フラット35】地域連携型（子育て支援）の金利引下げ期間延長	○		
4		金利引下げ制度の見直し（ポイント制の導入）		○	
5		借換融資における長期優良住宅の最長返済期間の延長		○	
6	直接融資	グリーンリフォームローンの創設		(想定) R5.1以降	
7		子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資の省エネ基準強化及び金利引下げ		○	
8		賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）の要件緩和		○	
9		マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ対象の追加		○	
10		マンションすまい・る債における利率上乗せ制度の創設			○
11		サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の対象から浸水被害防止区域を除外		○	
12		地すべり等関連住宅融資の融資対象の追加		○	

1-1 【フラット35】S（省エネルギー性）の基準強化等

【令和4年10月設計検査申請分等より】

- (1) 省エネルギー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。
- (2) 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、省エネルギー性の基準を見直すとともに、その他基準の見直しを行います。

➤ ZEHを対象として、金利の引下げ内容を拡充した「【フラット35】S（ZEH）」を創設

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（ZEH）	当初5年間 6年目～10年目	年▲0.5% 年▲0.25%
【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	年▲0.25%

➤ 【フラット35】S及び【フラット35】リノベにおける省エネルギー性の基準を強化

新築住宅			
区分	現行	→	見直し後
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5	強化	断熱等級5 & 一次エネ等級6
Bプラン	断熱等級4 & 一次エネ等級4	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4

既存住宅			
区分	現行	→	見直し後
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4
Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱		同左

※ 金利Aプランの基準については、それぞれに認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

(注) 表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、それぞれ表します。

なお、現行では断熱等級4及び一次エネ等級5がそれぞれの最高等級ですが、今後、それを上回る水準が設定される予定です。

(注) 【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準についても、既存住宅における【フラット35】S（金利Aプラン）と同様の見直しを行います。

<参考> 見直し後の【フラット35】Sの基準 (赤字・下線部は見直し部分)

省エネ強化等		新築住宅		
区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
ZEH	ZEH	(設定なし)		
Aプラン	断熱等級5 & 一次エネ等級6※1	耐震等級3 or 免震住宅	高齢者等配慮対策等級4 (共同建物の専用部分は等級3)	長期優良住宅
Bプラン	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4	耐震等級2	高齢者等配慮対策等級3	劣化対策等級3 & 維持管理対策等級2等

省エネ強化等		既存住宅		
区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
ZEH	ZEH	(設定なし)		
Aプラン	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4※1	耐震等級2 or 免震住宅	高齢者等配慮対策等級3	長期優良住宅※2 or 劣化対策等級3 & 維持管理対策等級2等
Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	(設定なし)	高齢者等配慮対策等級2	(設定なし)

※1 省エネルギー性の金利Aプランの基準については、それぞれに認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

※2 長期優良住宅法の改正により追加される、長期優良住宅の維持保全計画認定（増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定）について、既存住宅の【フラット35】S（金利Aプラン）の対象に追加します。

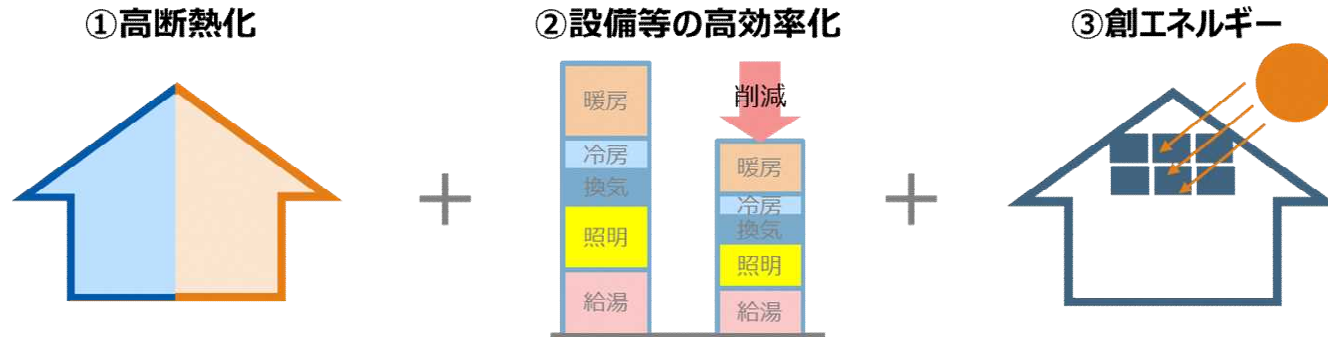
(注) 表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、それぞれ表します。

なお、現行では断熱等級4及び一次エネ等級5がそれぞれの最高等級ですが、今後、それを上回る水準が設定される予定です。

(注) 【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準についても、既存住宅における【フラット35】S（金利Aプラン）と同様の見直しを行います。

<参考> Z E H（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の概要

Z E H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です。



1-2 【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月設計検査申請分等より】

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、新築住宅における【フラット35】の省エネ技術基準を見直す予定です。【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、下表の基準を満たすことが必要となります。

新築住宅			
区分	現行	→	見直し後（令和5年4月）
【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 & 一次エネルギー消費量等級4以上

※ 見直し後の基準は、令和7年度に義務化される予定の省エネ基準（建築物エネルギー消費性能基準）と同じものです。

2 【フラット35】維持保全型の創設

【令和4年4月の適合証明交付分より】

既存住宅市場を活性化するため、維持保全・維持管理・既存流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】維持保全型を創設します。*

※ 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です。

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】維持保全型	当初5年間	年▲0.25%

■ 【フラット35】維持保全型の利用条件

次の①～⑥のいずれかに該当する住宅であること。

- | | |
|--------------|---------------------------|
| ①管理計画認定マンション | ④インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと） |
| ②予備認定マンション | ⑤既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 |
| ③長期優良住宅 | ⑥安心R住宅 |

（管理計画認定制度・予備認定制度の概要）

	管理計画認定制度【既存住宅融資のみ対象】	予備認定制度【新築住宅融資のみ対象】
対象マンション	既存	新築
制度の根拠	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（告示）
対象地域	管理推進計画を策定している市区等	全国
認定主体	管理推進計画を策定している市区等	（公財）マンション管理センター
認定基準	○管理規約、長期修繕計画及び修繕積立金額が、国の管理計画認定基準に適合していること。【同右】 ○長期修繕計画が集会で議決されていること。 ○集会を年1回以上開催していること。 ○市区独自の基準に当てはまること。等	○原始管理規約、長期修繕計画及び修繕積立金額（案）が、国の管理計画認定基準に適合していること。 （例）・長期修繕計画の計画期間が30年以上 ・同計画内に2回以上の大規模修繕工事 ・修繕積立金が著しく低額でないこと ・規約が標準管理規約に準拠していること 等

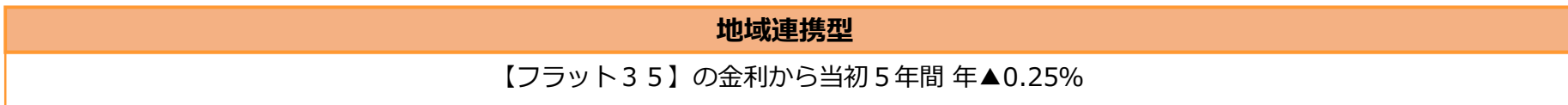
3 【フラット35】地域連携型（子育て支援）の金利引下げ期間延長

【令和4年4月融資実行分より】

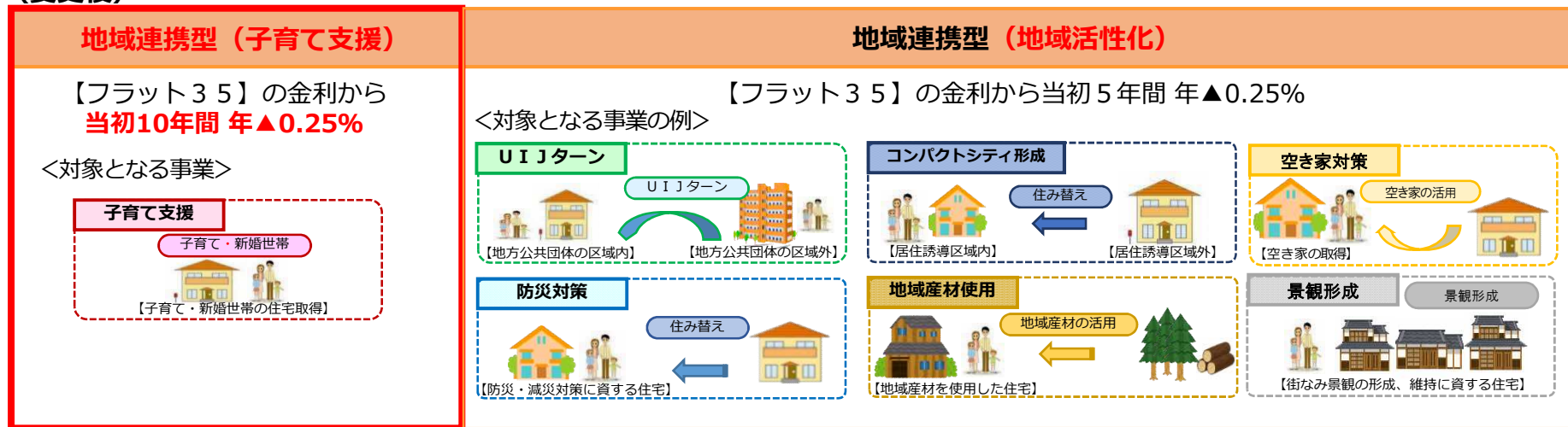
子育て支援等の施策を積極的に実施している地方公共団体と連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】地域連携型・地方移住支援型について、次の見直しを行った上で、引き続き実施します。

- 子育て世代の住居費の支援を強化する観点から、【フラット35】地域連携型のうち子育て支援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します。

(変更前)



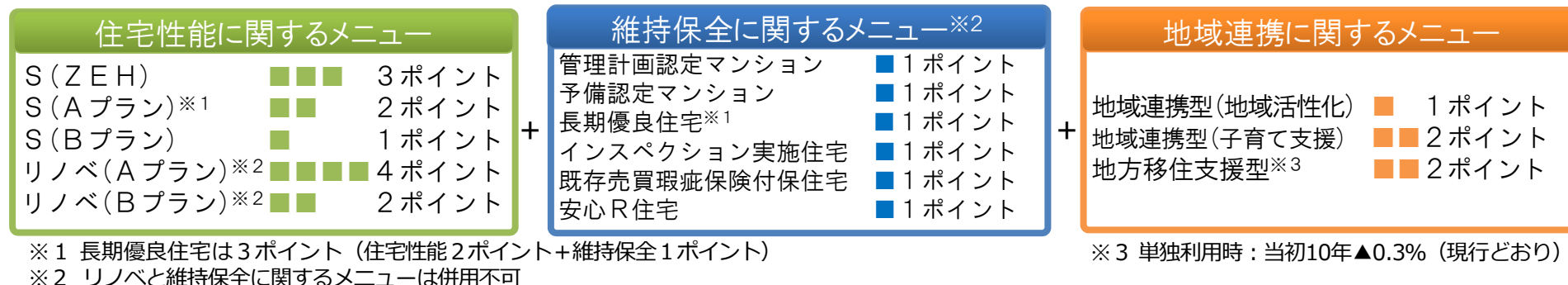
(変更後)



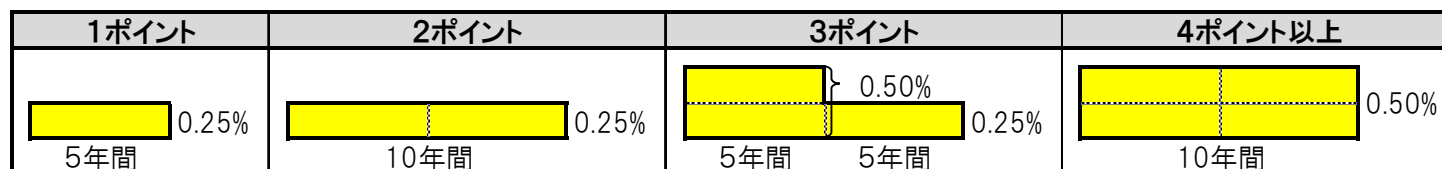
4 【フラット35】における金利引下げ制度の見直し（ポイント制の導入）

【令和4年10月借入申込受付分より】

金利パターンの複雑さを軽減し利用者に分かりやすい制度とするため、【フラット35】の金利引下げ制度を下図のとおり見直します。



合計ポイント数に応じて金利引下げ
 (各メニューのグループで1つのみ適用可)



5 【フラット35】借換融資における長期優良住宅の最長返済期間の延長

【令和4年10月借入申込受付分より】

長期優良住宅の取得を支援するため、【フラット35】借換融資において長期優良住宅に係る最長返済期間を延長します。

区分	現行	→	見直し後（長期優良住宅に限る。）
借入期間(上限) ((1)又は(2)の いずれか短い年数)	(1)「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（1年未満切上げ）」 (2)「35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）」	延長	(1)「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（1年未満切上げ）」 (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）」

6 グリーンリフォームローンの創設

【（想定）令和5年1月以降より】

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とき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。

7 子育て世帯向け省エネ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4年10月の借入申込受付分より】

子育て世帯向け賃貸住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、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

現 行	見直し後
「一次エネルギー消費量等級 <u>4以上</u> の住宅」 & 「断熱等性能等級 <u>4</u> の住宅」	「一次エネルギー消費量等級 <u>5以上</u> の住宅」 & 「断熱等性能等級 <u>4以上</u> の住宅」

(2) 金利引下げ制度の創設

金利引下げメニュー	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%

8 賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）の要件緩和

【令和4年10月の借入申込受付分より】

賃貸住宅のリフォームによる省エネルギー性能の向上を促進するため、要件を緩和します。

現 行	見直し後
次のいずれかの住宅であること ①断熱等性能等級 4 ②一次エネルギー消費量等級 4	次のいずれかの工事を行うこと ①断熱改修工事 ②省エネ設備等設置工事

9 マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ対象の追加

【令和4年10月の借入申込受付分より】

マンションの省エネルギー性能の向上を促進、適正な管理計画を有するマンションの普及を促進するため金利引下げ対象を追加します。

	対象	金利引下げ期間	金利引下げ幅 (借入金利から)
①「断熱改修工事」または「省エネ設備等設置工事」の実施※ ¹	管理組合申込み 区分所有者申込み	全期間	一定程度※ ³
②管理計画認定※ ² の取得	管理組合申込み	全期間	年▲0.2%

※1 耐震改修又は浸水対策工事を行った場合と金利及び返済期間（最長20年まで延長可能）は同一です。

※2 管理計画認定の詳細はP5の下段をご参照ください。

※3 金利の引下げ幅は、毎月見直します。

* 上記①（耐震改修又は浸水対策工事を含む。）、上記②及び「マンションすまい・る債の積み立て」による金利の引下げの併用は可能ですが、下限金利は0.1%となります。

10 マンションすまい・る債における利率上乗せ制度の創設

【令和5年度募集分より】

適切な管理計画を有するマンションの普及を促進するため、管理計画認定を取得した場合、現行のマンションすまい・る債に利率を上乗せする制度※を創設します。

※ 利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定します。

* 利率以外の商品性（継続積立可能、10年債等）は、現行のマンションすまい・る債と同じです。

11 サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の対象から浸水被害防止区域を除外

【令和4年10月の借入申込受付分より】

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、浸水被害防止区域※をサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の対象から除外します。

※ P11の「※1」をご参照ください。

12 地すべり等関連住宅融資の融資対象の追加

【令和4年10月の借入申込受付分より】

地方公共団体から地すべり・急傾斜地の崩壊等により被害を受けるおそれがある区域からの移転の勧告等を受けた方に、住宅の移転又は取得のために必要な資金を融資する制度です。近年の激甚化・頻発化する災害に対応するため、以下の①～⑤を融資対象に追加します。

	融資対象
現 行	防災関係法令等（地すべり等防止法、土砂災害防止法、密集市街地整備法又は建築基準法）により、除却・移転の勧告又は命令を受けた場合
追 加	① 浸水被害防止区域※ ¹ からの移転等の勧告を受けた場合 ② 津波災害特別警戒区域※ ² からの移転等の勧告を受けた場合 ③ 災害危険区域※ ³ （住宅の建築の禁止が定められた区域内に限る。）から移転等を行う場合 ④ 防災集団移転促進事業による移転等で国土交通大臣の同意があった場合 ⑤ 地方公共団体による災害のレッドゾーン（オレンジゾーンを含む。）からの移転促進事業の対象となる場合

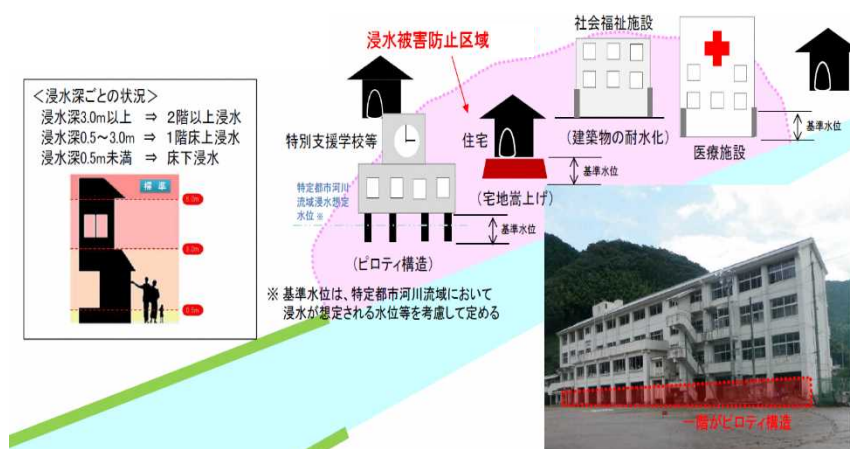
※1 流域において、住民等の生命及び身体に著しい危害が生じるおそれがある区域として都道府県知事が指定。

※2 津波が発生した場合に、住民等の生命及び身体に著しい危害が生じるおそれがある区域として都道府県知事が指定。

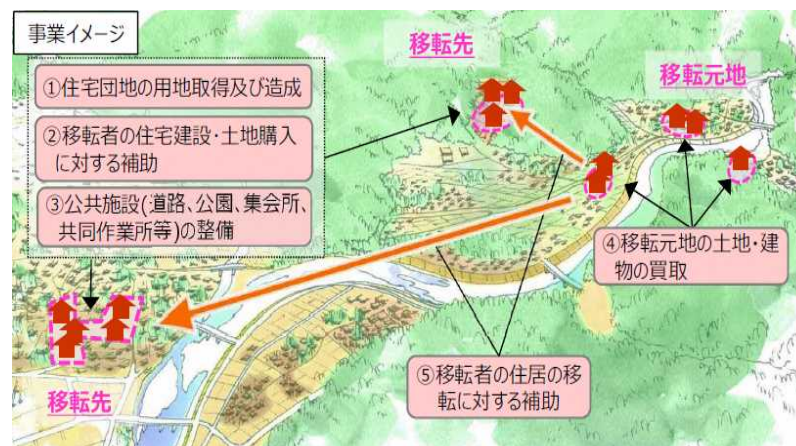
※3 津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として地方公共団体が指定。

* 災害予防系融資(地すべり等関連住宅融資及び宅地防災工事資金融資)について、高齢者向け返済特例（毎月の返済は利息のみで、元金はお客さまが亡くなられたときに担保物件の売却により返済する制度）を導入します。

<参考1> 浸水被害防止区域のイメージ



<参考2> 防災集団移転促進事業のイメージ



(参考) 事業計画等

(1) 事業計画

	令和4年度（当初計画）	
	金額	<参考戸数>
証券化支援事業（買取型）	2兆1,733億円	<7.1万戸>
住宅資金融通等事業計	2,024億円	<1.9万戸>
総合計	2兆3,757億円	<8.9万戸>
証券化支援事業（保証型）	3,540億円	<1.15万戸>
住宅融資保険事業	5,796億円	<->

(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：269.77億円、出資金：10億円

(3) 財政融資資金からの借入金

349億円（0.3万戸）

(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

2兆3,772億円

(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