

【子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資】 金利引下げ制度等のご案内



省エネルギー性能の高い賃貸住宅を建設する場合、金利引下げを受けられます！

対象となる住宅要件	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%

（１）金利引下げの対象となる長期優良住宅の基準

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅が対象となります（全ての融資対象住戸で認定を受ける必要があります）。

基準の確認書類	備考
長期優良住宅の認定通知書（写し）	適合証明検査時までに適合証明検査機関に提出いただきます。

※ 所管行政庁への申請年月日が令和4年10月1日以後である必要があります。

（２）金利引下げの対象となるZEHの基準

※ZEH-M Orientedを除き、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入が必要です。

		住棟での評価			
		① ZEH-M	② Nearly ZEH-M	③ ZEH-M Ready	④ ZEH-M Oriented
外皮断熱性能 ※全住戸で右記を達成		強化外皮基準(ZEH水準)			
基準一次エネルギー消費量からの削減率 ※共用部を含む住棟全体で右記を達成	再生可能エネルギー除く	20%以上			
	再生可能エネルギー含む	100%以上	75%以上	50%以上	
建物の階数 ※階数に応じて金利引下げの対象となるZEHの基準が異なります。		3階建て以下		4・5階建て	6階建て以上
例) 5階建ての場合、削減率が100%以上であれば①ZEH-M、75%以上であれば②Nearly ZEH-M、50%以上であれば③ZEH-M Readyに該当し、金利引下げの対象となります。					

➤ 金利引下げの対象となるZEHの基準の確認書類

適合証明検査時（BELS評価書によらない場合は設計検査申請時）に以下の書類を適合証明検査機関に提出いただきます。

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	
① ZEH-M	BELS評価書	BELS評価書	BELS評価書を取得するには、BELS登録機関（※3）に申請を行い、交付を受けていただく必要があります。 なお、BELS評価書の取得に当たっては評価・認定費用が必要となります。 BELS評価の基準、手続き等については、当該機関にお問い合わせください。
② Nearly ZEH-M			
③ ZEH-M Ready			
④ ZEH-M Oriented	設計内容説明書（※1）、外皮性能に係る計算書等（※2）	各住戸及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（※2）	

※1 「設計内容説明書」は機構HPに掲載しています。 ※2 BELS評価書による確認も可能です。
※3 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を指します。

（３）1戸当たりの専有面積要件の緩和

（１）又は（２）の金利引下げの対象に該当する場合は、1戸当たりの専有面積要件が原則50㎡以上→40㎡以上に緩和されます。

令和5年
7月以降
申込受付分から

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の制度拡充 土地取得費を融資対象にします！

長期優良住宅又はZEHを対象とした金利引下げ制度の適用を受ける場合は、土地取得費に係る融資をご利用いただけます。

原則として令和5年7月1日以後の借入申込分から取扱いを開始します。令和5年6月30日以前の借入申込分についても、土地取得費に係る融資を受けられる場合がありますので、お申込みされた機構支店までお問い合わせください。※
※ 審査により、融資額の増額ができない場合がありますのでご承知おください。

令和5年
10月以降
申込受付分から

まちづくり融資（長期建設資金）及びサービス付き高齢者向け 賃貸住宅建設融資の制度改正

(1) 省エネルギー性基準の見直し

	見直し前	見直し後
まちづくり融資 (長期建設資金)	断熱等性能等級 2相当以上	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	

※令和5年9月30日までに、機構又は保証機関に事前相談を行った場合は、令和6年3月31日までに機構にお申し込みいただければ、見直し前の省エネルギー性基準での申込みを可能とする予定です。

(2) 長期優良住宅又はZEHを対象とした金利引下げ制度の創設

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資と同じく、**長期優良住宅**又は**ZEH**を対象として当初15年間、借入金利から**年0.2%**の引下げを予定しています。

<参考> 総返済額の試算

「毎月の返済額」と「総返済額」を金利引下げあり・なしで試算すると・・・

(例) 借入額10,000万円、返済期間35年、元利均等返済 35年固定金利 年1.70% で試算

金利引下げあり (A)	金利引下げなし (B)	返済額の比較 (A - B)
当初15年間 年1.50% 16年目以降 年1.70%	年1.70%	—
毎月の返済額 当初15年間 306,184円 16年目以降 312,055円	毎月の返済額 316,075円	当初15年間 ▲9,891円/月 16年目以降 ▲4,020円/月
総返済額 130,006,361円	総返済額 132,751,510円	▲2,745,149円

※ 上記総返済額には、保証料、物件検査手数料、火災保険料などは含まれず、別途お客さま負担となります。また、試算結果は概算です。

< ZEH水準等の木造住宅に関する注意事項 >

「壁量等の基準の見直し」を含む建築基準法施行令等の改正が令和7年4月に施行予定であることを踏まえ、住宅金融支援機構では、令和6年4月から壁量計算により耐震性を確認している場合は、先行して見直し後の壁量等の基準を融資の要件とすることを予定しています。詳しくは、右記の二次元バーコードから機構HPをご確認ください。



お問合せ窓口

(※ 営業時間 毎日9:00～17:00 (土日・祝日・年末年始を除きます。))

建設予定地によって、お問合せ窓口が異なります。各融資種別のお問合せ窓口は、以下の機構ホームページよりご確認ください。

【子育て世帯向け省エネ賃貸住宅】
【まちづくり融資(長期建設資金)】



<https://www.jhf.go.jp/contact/chintai.html>

【サービス付き高齢者向け賃貸住宅】



<https://www.jhf.go.jp/contact/schintai.html>