

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 平成30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、平成30年度において実施を予定しているものです。
なお、平成30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。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

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) 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。
- 平成30年度から、【フラット35】地域活性化型について、「U I Jターン」「コンパクトシティ形成」に「空き家対策」を追加します（概要は次頁）。

<【フラット35】S等の金利引下げ幅>

区分	【フラット35】S	【フラット35】 子育て支援型・ 地域活性化型
長期優良住宅等（金利Aプラン）	当初10年間▲0.25%	当初5年間▲0.25%
上記以外（金利Bプラン）	当初5年間▲0.25%	

※1 【フラット35】Sをご利用いただくための住宅の条件は平成29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等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（空き家対策）の概要

「ニッポン一億総活躍プラン」「骨太の方針」「日本再興戦略2017」における地方創生等の推進に向け、地方公共団体と機構が連携して空き家増加の抑制に取り組めます。

（1）要件

空き家の利活用に関し、次の事業要件を満たす地方公共団体の事業が対象となります。

- ① 空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」の策定等、空き家の解消に資する取組を積極的に実施していること。
- ② 空き家バンクに登録された住宅の取得又は改修に対して、金利引下げ相当分以上の補助金等の財政支援を行うものであること。
- 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）支援内容

① 対象となる住宅取得

空き家バンクに登録されている住宅の取得※

※地方公共団体が地域の実情を踏まえて設定します。

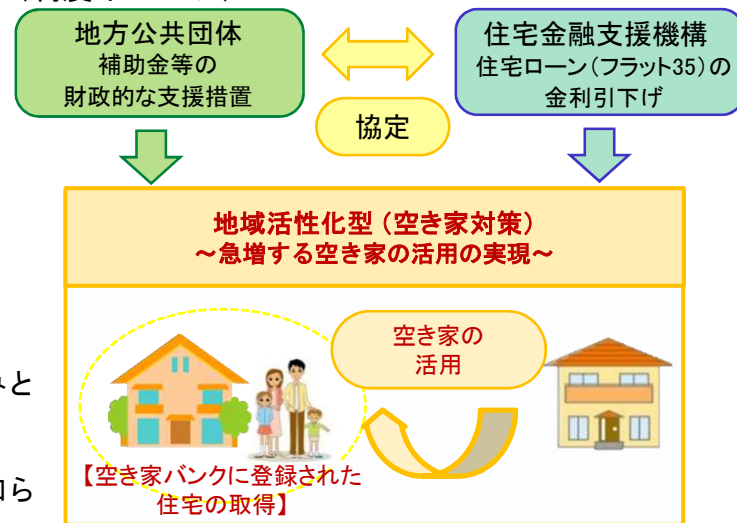
② 【フラット35】の金利引下げ

当初5年間、年0.25%引下げ

（注）【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。

（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。

（制度イメージ）



3 【フラット35】リノベの見直し①

【フラット35】リノベ（性能向上リフォーム推進モデル事業）について、制度を見直した上で、引き続き実施します。

<見直し内容>

- 平成30年4月1日の物件検査受付分から、以下のとおり、【フラット35】リノベ〔金利Bプラン〕（省エネルギー性）の技術基準に新たな基準を追加します。

【フラット35】リノベ〔金利Bプラン〕（省エネルギー性）技術基準 次のいずれか <③から⑥を追加>

- ① 「断熱等性能等級4」に適合させる性能向上リフォームの実施
- ② 「一次エネルギー消費量等級4」に適合させる性能向上リフォームの実施
- ③ 「一定レベル以上の開口部の断熱改修」^(※1)の実施（「断熱性能等級3」又は「省エネルギー対策等級3」である場合のみ）
- ④ 全居室の「開口部の断熱改修」^(※2)、かつ、「床・外壁・屋根（天井）のいずれかを断熱改修」^(※3)の実施
- ⑤ LDKの「開口部の断熱改修」^(※2)、かつ、1種類以上の「高効率化等設備への交換」^(※4)の実施
- ⑥ LDK以外の1居室の「開口部の断熱改修」^(※2)、かつ、2種類以上の「高効率化等設備への交換」^(※4)の実施

※1 全居室の開口部又は床面積の2%以下を除く全開口部について、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」（平成28年国交省告示第266号）1(3)の開口部比率の区分(ろ)に応じて、改修後にイ及びロに規定する基準に適合すること。

※2 「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」（平成28年国交省告示第266号）1(3)開口部の断熱性能等に関する基準を満たす開口部への改修のこと。

※3 「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」（平成28年国交省告示第266号）1(2)外皮の断熱性能等に関する基準を満たす各部位の断熱改修のこと。

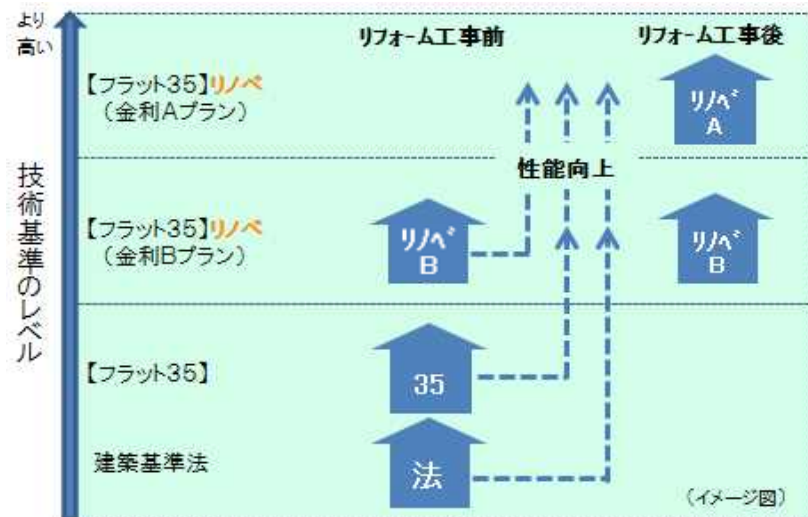
※4 高効率化等設備は以下のいずれかの種類の設備とする。

給湯	高効率給湯器（潜熱回収型給湯器、ヒートポンプ給湯器、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器）、太陽熱給湯器
換気	熱交換型換気設備（ダクト式第1種換気設備の場合に限る）
その他	家庭用コージェネレーション設備

- 平成30年4月1日の融資申込受付分から、【フラット35】リノベの金利引下げ幅を▲0.6%から▲0.5%に変更します。

3 【フラット35】リノベの見直し②

(参考1) 【フラット35】リノベの住宅の技術基準レベル (イメージ図)



(参考2) 【フラット35】リノベで対象となる4分野の住宅性能

省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



耐震性に優れた住宅

強い揺れに対して倒壊、崩壊等しない程度の性能を確保した住宅



バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすとした住宅



耐久性・可変性に優れた住宅

耐久性を有し、長年にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅



4 住宅融資保険事業における制度改善

(1) リバースモーゲージ型住宅ローンにおける制度改善

リバースモーゲージ型住宅ローンの推進に向けた民間融資を支援するため、リバースモーゲージ型住宅ローン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 長期優良住宅の担保掛目引上げ

担保物件が長期優良住宅の場合は、担保掛目を現行の「50%又は60%」から「55%又は65%」に引き上げます。

	現行	制度変更後	
	全ての住宅	長期優良住宅	長期優良住宅以外
担保掛目	50%	55%	50%
	60%	65%	60%

② 年齢要件の緩和

年齢要件を現行の「満60歳以上」から「満50歳以上」に緩和します。

(申込人が「満50歳以上満60歳未満」の場合の担保掛目は「30%」となります。)

	現行	制度変更後	
	満60歳以上	満50歳以上満60歳未満	満60歳以上
担保掛目	50%	30%	50%
	60%		60%

※①②について同時に適用は受けられません（お申込みされる方が「満50歳以上満60歳未満」の場合で担保物件が長期優良住宅のときの担保掛目の上限は「30%」となります）。

(2) 買取再販事業者向け融資での無担保コースの追加

既存住宅流通の活性化を推進するため、買取再販事業者向け融資に対する保険において、抵当権設定を不要とする無担保コースを追加します。



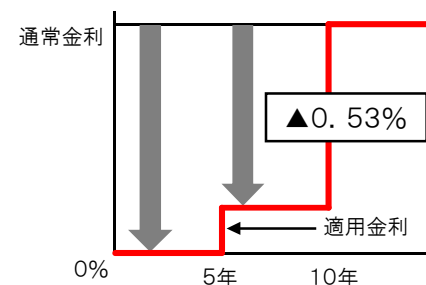
5 災害復興住宅融資（熊本地震）の受付期間の延長等

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します。

また、熊本地震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継続的に支援するため、災害復興住宅融資（熊本地震）の申込期限について、現行の「り災日から2年」（平成30年4月）を延長し、平成31年度末までとします。

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実施

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について、継続して実施します。

7 国費等

(1) 国費

国庫補助金：251.32億円

(2) 財政融資資金からの借入金

681億円 [内訳] 東日本大震災分：230億円(0.128万戸)、その他：451億円(0.285万戸)

(3) 事業計画

(単位:億円)

区分	平成30年度(計画)
証券化支援事業(買取型)	20,771
住宅資金融通事業計	2,334
総合計	23,105

区分	平成30年度(計画)
証券化支援事業(保証型(保険価額の総額))	3,106
住宅融資保険事業(保険価額の総額)	3,728

(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

26,048億円



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency