

# 独立行政法人住宅金融支援機構に係る 令和5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 －



令和5年2月6日

## 【ご注意】

- 令和5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5年度予算の成立を前提に、令和5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](http://www.jhf.go.jp)）又はフラット35サイト（[www.flat35.com](http://www.flat35.com)）でお知らせします。

# 1 【フラット35】S等の金利引下げ制度の継続

- 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利用できる【フラット35】Sや、機構と連携している地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて利用できる【フラット35】地域連携型等における金利引下げを令和5年度も引き続き実施します。  
(金利引下げメニューと各メニューの組合せは下図のとおりです。)

## 住宅性能に関するメニュー

S(ZEH)	■ ■ ■	3ポイント
S(Aプラン)※1	■ ■	2ポイント
S(Bプラン)	■	1ポイント
リノベ(Aプラン)※2	■ ■ ■ ■	4ポイント
リノベ(Bプラン)※2	■ ■	2ポイント

## 維持保全に関するメニュー※2

管理計画認定マンション	■	1ポイント
予備認定マンション	■	1ポイント
長期優良住宅※1	■	1ポイント
インスペクション実施住宅	■	1ポイント
既存売買瑕疵保険付保住宅	■	1ポイント
安心R住宅	■	1ポイント

## 地域連携に関するメニュー

地域連携型(子育て支援)	■ ■	2ポイント
地域連携型(空き家対策)	■ ■	2ポイント
地域連携型(地域活性化)	■	1ポイント
地方移住支援型※3	■ ■	2ポイント

※1 長期優良住宅は3ポイント(住宅性能2ポイント+維持保全1ポイント)

※2 リノベと維持保全に関するメニューは併用不可

※3 単独利用時:当初10年間▲0.3%

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

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント以上
 当初5年間 年▲0.25%	 当初10年間 年▲0.25%	 当初5年間 年▲0.50% 6~10年目まで 年▲0.25%	 当初10年間 年▲0.50%

## 2 【フラット35】地域連携型（空き家対策）の金利引下げ期間延長

【令和5年4月資金実行分より】

- 空き家対策の取組を強化する観点から、**【フラット35】地域連携型のうち「空き家対策」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。**

(令和5年4月以降のイメージ)

<b>地域連携型（子育て支援）</b> <b>地域連携型（空き家対策）</b>	<b>地域連携型（地域活性化）</b>
<p>■ ■ 2ポイント 【当初10年間 年▲0.25%】</p> <p>&lt;対象となる事業&gt;</p> <div data-bbox="123 739 488 882"> <p><b>子育て支援</b></p> <p>子育て・新婚世帯</p>  <p>【子育て・新婚世帯の住宅取得】</p> </div> <div data-bbox="123 896 488 1046"> <p><b>空き家対策</b></p> <p>空き家の活用</p>  <p>【空き家の取得】</p> </div>	<p>■ 1ポイント 【当初5年間 年▲0.25%】</p> <p>&lt;対象となる事業の例&gt;</p> <div data-bbox="595 739 1029 882"> <p><b>UIターン</b></p> <p>UIターン</p>  <p>【地方公共団体の区域内】 【地方公共団体の区域外】</p> </div> <div data-bbox="1049 739 1483 882"> <p><b>コンパクトシティ形成</b></p> <p>住み替え</p>  <p>【居住誘導区域内】 【居住誘導区域外】</p> </div> <div data-bbox="1503 739 1870 882"> <p><b>防災対策</b></p> <p>住み替え</p>  <p>【防災・減災対策に資する住宅】</p> </div> <div data-bbox="595 896 1029 1046"> <p><b>地域産材使用</b></p> <p>地域産材の活用</p>  <p>【地域産材を使用した住宅】</p> </div> <div data-bbox="1049 896 1483 1046"> <p><b>景観形成</b></p> <p>景観形成</p>  <p>【街なみ景観の形成、維持に資する住宅】</p> </div> <div data-bbox="1503 896 1870 1046"> <p><b>グリーン化</b> ※令和5年4月から開始</p> <p>高断熱住宅の取得</p> <p>【断熱等級6、7相当の住宅】</p> </div>

### 3 まちづくり融資（長期事業資金）及びサービス付き高齢者向け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5年10月借入申込受付分より】

- 脱炭素社会の実現のため、まちづくり融資（長期事業資金）及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資について、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

	令和5年9月以前	→	令和5年10月以降
まちづくり融資 （長期事業資金）	「断熱等性能等級2相当以上」	<b>強化</b>	「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」		

#### （2）金利引下げ制度の創設

金利引下げ対象	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%

# 4 宅地防災工事融資の対象追加

【令和5年5月26日（改正法施行日）借入申込受付分より】

- 宅地防災工事融資は、宅地を土砂の流出等による災害から守るための工事を行うよう、地方公共団体から勧告等を受けた方に、擁壁の設置等の工事を行うための資金を融資する制度です。
- 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等による災害を防止する観点から宅地造成等規制法が改正され、**地方公共団体による勧告等の対象区域に「特定盛土等規制区域」が追加されたことを受けて、当該区域を宅地防災工事融資の対象に追加します。**

## ■ 宅地造成等規制法改正に伴う宅地防災工事融資の対象※1

(宅地造成等規制法改正前)

宅地造成工事規制区域	宅地造成に伴い災害が生じるおそれの大きい市街地又は市街地になろうとする土地の区域で、宅地造成に関する工事について規制を行う必要がある区域
造成宅地防災区域	宅地造成に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生じるものの発生のおそれの大きい造成宅地の区域



(宅地造成等規制法改正後※2)

宅地造成等工事規制区域	宅地造成、特定盛土等※3に伴い災害が生じるおそれの大きい市街地又は市街地になろうとする土地の区域で、宅地造成等に関する工事について規制を行う必要がある区域
造成宅地防災区域	宅地造成、特定盛土等※3に伴う災害で相当数の居住者等に危害を生じるものの発生のおそれの大きい造成宅地の区域
特定盛土等規制区域 【追加】	特定盛土等※3が行われた場合にこれに伴う災害により居住者等の生命又は身体に危害が生じるおそれが特に大きいと認められる区域

※1 宅地造成等規制法のほか、急傾斜地法及び建築基準法に基づく地方公共団体による勧告等を受けた場合も宅地防災工事融資の対象  
 ※2 法律名が「宅地造成及び特定盛土等規制法（通称「盛土規制法」）」に改正  
 ※3 盛土等により災害を発生させるおそれの大きいもの。

# (参考) 【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月設計検査申請等分より】

- 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、令和7年度から全ての新築住宅に省エネ基準の適合が義務付けられる予定です。
- 【フラット35】では、国の取組に先駆けて、2年前倒しの令和5年4月以降設計検査申請等分から、【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省エネ基準を要件化します。  
(既に機構ホームページ、フラット35サイト等でお知らせしている内容と同様です。)

	令和5年3月以前	→	令和5年4月以降
【フラット35】	「断熱等性能等級2相当以上」	<b>強化</b>	「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」



住まいのしあわせを、とものつくる。  
**住宅金融支援機構**