

独立行政法人住宅金融支援機構に係る 令和7年度予算政府案等の概要

－ 機構関連の国土交通省予算概要等のご案内 －



令和7年3月12日

【ご注意】

- 令和7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7年度予算の成立を前提に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。

1 【フラット35】中古プラスの創設等

○ 令和7年度予算が成立した場合、中古住宅の品質確保の取組強化のため、【フラット35】中古プラスを開始します。

- ・適合証明検査において住宅性能評価と同等の検査を行い、目視で確認できる範囲において著しく機能性を失っていないことが確認できた中古住宅についてポイントを付与（1P：5年間▲0.25%）します。

■ 【フラット35】中古プラス（検査概要）

主な検査箇所		検査概要
住戸内	床	仕上げ材の著しい沈み、割れ、欠損、剥がれ等がないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水等の跡がないこと
	階段	構造体、踏面の著しい欠損、腐食等がないこと、手すりの著しいぐらつき、腐食等がないこと
バルコニー		手すりの著しいぐらつき、腐食等がないこと
給排水・給湯設備		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水または漏水の痕跡がないこと

※目視で確認できる範囲において著しく機能性を失っていないことを確認。

○ 上記に加え、令和7年度においても、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等における金利引下げを引き続き実施します。

1 【フラット35】 その他の改正事項

① 【フラット35】リノベの金額要件の撤廃 令和7年4月予定

- 【フラット35】リノベのリフォーム工事費の要件を撤廃します。
※前頁の【フラット35】中古プラスとの金利引下げの併用が可能。

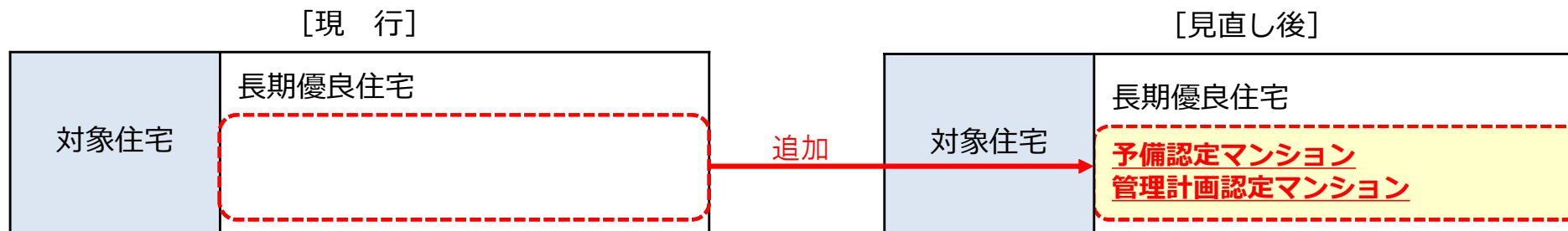
■制度改正のイメージ

金利	金利引下げ幅 (当初5年間)	工事内容	金額要件
Aプラン	▲1.00%	長期優良住宅などに資する工事	300万円以上 ⇒ なし
Bプラン	▲0.50%	高効率給湯器の設置工事、 壁紙交換工事など	200万円以上 ⇒ なし

② 【フラット50】の融資対象の拡充 令和7年10月予定

- 【フラット50】の対象に予備認定マンション及び管理計画認定マンションを追加します。

■制度改正のイメージ



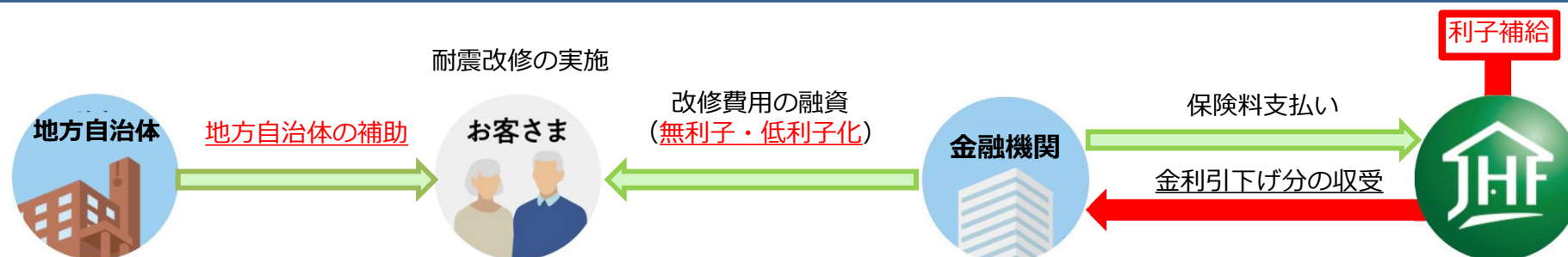
※借換融資を利用する場合の最長返済期間については、長期優良住宅と同様に「50年－従前の住宅ローンの経過期間」が可能。

2 【リ・バース60】 耐震改修利子補給制度の創設

令和6年度補正予算
順次開始

- 能登半島地震等を契機に地震への意識が高まっている一方、高齢者世帯では、経済的な制約等により耐震改修の実施に踏み切れない場合があります。政府の耐震化目標（令和12年度までに旧耐震ストックを概ね解消）の達成上、課題となっています。
- これらの高齢者世帯の耐震改修を強力に後押しするため、【リ・バース60】による耐震改修への融資について、利子補給（金利引下げ）することにより※、実質、無利子（ないしは低利子）で耐震改修融資を実現します。
※利子補給の対象は、地方自治体による耐震改修補助が行われる住宅の改修費用への融資。

■ スキーム・商品概要



①対象商品	【リ・バース60】変動金利等タイプ
②対象者	地方自治体の補助利用者で耐震改修工事を行う者（地方自治体が発行する証明書により確認）
③利子補給対象の融資額の上限	1,000万円（耐震改修工事費用のほか、併せて実施するリフォーム工事費用を含む。）
④取扱金融機関	取扱を希望する金融機関（【リ・バース60】変動金利等タイプの取扱金融機関を想定）

※ 本制度を利用する場合は、地方自治体の耐震改修補助金のうち、国費補助が減額されます。

※ 申込時年齢に応じて、無利子化又は低利子化となります。

（例）申込時年齢が70歳以上の場合：融資金利の全額が利子補給。

申込時年齢が70歳未満の場合：60歳以降、融資金利の2/3が利子補給。もしくは、70歳以降、融資金利の全額が利子補給。

非公開

3 直接融資 その他の改正事項

①リフォーム融資（耐震改修工事）の融資対象拡充

令和7年4月予定

- リフォーム融資（耐震改修工事）について、耐震シェルターの設置等工事※を融資対象に追加します。
※地方公共団体等の財政支援措置の対象となる工事。

■制度改正のイメージ

<耐震シェルターの設置等工事イメージ>

<装置設置型>
耐震シェルターを設置

非公開

<特定居室補強型>
特定の居室を補強

非公開

②グリーンリフォームローンの融資限度額拡充

令和7年10月予定

- グリーンリフォームローンについて、融資限度額を拡充します（500万円 → 1,000万円）。

③子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資等の金利引下げ拡充

令和7年10月予定

- 長期優良住宅の場合の金利引下げ幅を拡充します（当初15年間▲0.2% → 当初15年間▲0.3%）。
※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融資も同様に実施。
- まちづくり融資（長期事業資金）において、子育て配慮住宅の金利引下げ(当初15年間▲0.2%)を開始します。
※子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資は、令和6年10月より実施済。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

