

グリーンローンフレームワーク

2026年3月



住まいのしあわせを、ともに作る。
住宅金融支援機構



住宅金融支援機構の概要と役割

住宅金融支援機構の概要

- **組織名称** 独立行政法人 住宅金融支援機構（略称：JHF）
- **設立** 2007年4月1日（旧住宅金融公庫1950年設立）
- **設立根拠法** 独立行政法人通則法及び独立行政法人住宅金融支援機構法

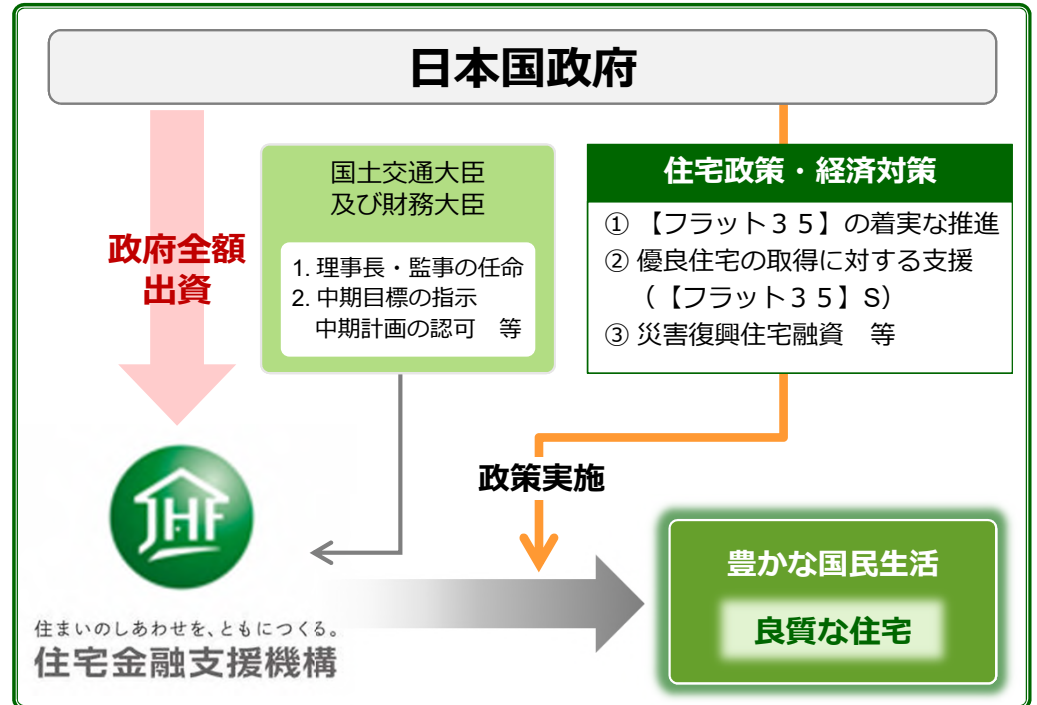
- **主務大臣** 国土交通大臣及び財務大臣
- **理事長** 毛利 信二
- **目的** 一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。

- **資本金** 6,949億5,842万円（2025年3月31日時点、全額政府出資）
- **役職員数** 943人（2025年4月1日時点）
- **本店** 〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10
- **支店** 全国主要都市に8店舗
（北海道、東北、東海、近畿、北陸、四国、中国、九州）

- **買取債権等残高** 22兆13億円（2025年3月31日時点）



政府・政策との一体性



我が国の住生活の向上に貢献

国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与

国民の住生活の基盤である住宅建設等に必要な資金を円滑かつ効率的に融通

住宅金融支援機構の概要と役割

- 住生活基本計画等の政府方針等を踏まえ、住宅金融証券化市場の整備育成や多様な金融手法の活用に向けた検討等に取り組むことで、政策実施機能の最大化を図っていきます。

社会経済情勢の変化等

- 少子高齢化、地方圏の人口減少、災害の激甚化・多頻度化、高経年マンションの増加、空家の増加、カーボンニュートラルの推進
- 住宅価格の高騰、金利環境等の社会経済情勢の変化等による住宅ローン市場の変化

主な政府方針

住生活基本計画

- 国民生活に密接に関連する施策分野との連携強化
- 住宅金融証券化市場の整備育成
- リバースモーゲージの普及
- 住宅循環システムの構築支援
- 良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給支援

エネルギー基本計画等

- ZEH 基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅などの導入支援

こども未来戦略

- 子育て世帯に対する住宅支援の強化

長期ビジョン

～住宅金融支援機構 Vision 2035～

- 多様な人々の多様なライフスタイルの実現を支援
- ライフサイクルを通して住まいの価値向上の実現を支援

第五期中期目標・中期計画（2025年度～2028年度）

多様な人々の自身のライフスタイルにあった安心して豊かな暮らしを実現 長期固定金利の住宅資金を安定的に供給

証券化 支援事業

- 【フラット35】の着実な実施と住宅金融証券化市場の整備・育成
- **ZEH等の省エネルギー性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援**
- 既存住宅の取得支援 ● 子育て世帯等に対する住宅の取得支援
- 地域における政策課題解決に向けた取組支援
- 高齢者の住生活関連資金の供給支援

民間金融機関が住宅の建設等に必要な資金を円滑に供給できるよう支援

住宅融資 保険等事業

- 高齢者の住生活関連資金の供給支援
- 【フラット35】等と連動した住宅資金の供給を支援
- 買取再販事業者向け資金の供給支援 ● 住宅確保要配慮者の居住の安定確保を支援

民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完

住宅資金 融通等事業

- 被災した住宅の再建支援 ● 自然災害に対する被害の予防支援
- 高経年マンションの建替え・改修への融資 ● 修繕積立金の計画的な積立支援
- ZEH等の省エネルギー性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資

事業横断的取組

- 住宅取得者等に対する住宅金融に係る適切な知識の普及啓発
- 住宅取得者等のニーズを踏まえた制度・運用の見直し
- 地域における政策課題の解決に向けた取組の深化

業務運営の効率化等

- デジタル化の推進、IT 技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援
- IT 技術等を有する人材の確保・育成 ● 健康経営の推進

グリーンローンフレームワーク

- 機構が作成した本グリーンローンフレームワークについて、第三者評価機関である株式会社格付投資情報センターからLMA等※の「グリーンローン原則2025」及び「グリーンローンガイドライン2024年版」（以下、「原則等」という）に適合している旨のオピニオンを取得しました。

※ ローン・マーケット・アソシエーション(LMA)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(APLMA)、ローン・シンジケーション&トレーディング・アソシエーション(LSTA)

1. 調達資金の用途

- グリーンローンにより調達した資金は、一定の省エネルギー性能を満たす【フラット35】の買取代金に充当します。なお、「原則等」における事業区分は「エネルギー効率」に該当します。

■ グリーンローンの対象となる住宅ローン

金利プラン※1※2※3	省エネルギー性能	
【フラット35】S (ZEH)	ZEH	
【フラット35】S (金利Aプラン)	省エネルギー性	断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6
	耐久性・可変性	長期優良住宅

※1 【フラット35】S(金利Aプラン)におけるグリーンローンの対象は、新築住宅に限ります。

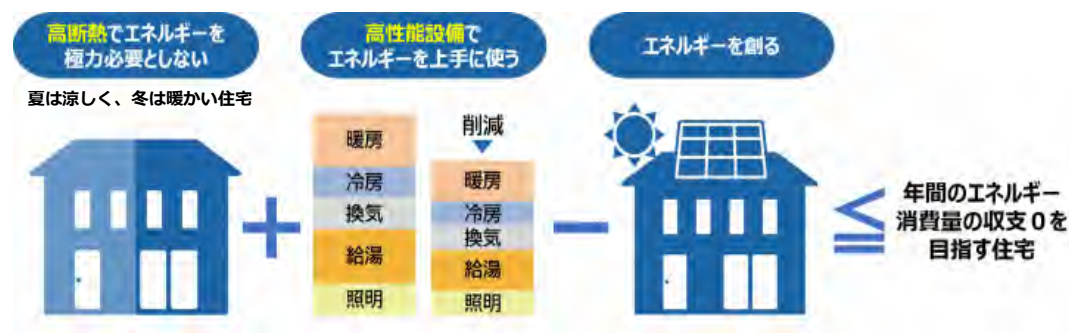
※2 【フラット35】S(金利Aプラン)省エネルギー性には、認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

※3 【グリーンリフォームローン】Sに該当するリフォームローンの融資金についても、グリーンローンの対象に含みます。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

■ ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の概要

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がゼロとすることを旨とした住宅**



■ 【フラット35】Sの概要

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度です。住宅の技術基準のレベルに応じて金利プランが異なります。

↑ より高い 技術基準のレベル	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】S (ZEH)	当初5年間		年▲0.75%
	【フラット35】S(金利Aプラン)			年▲0.5%
	【フラット35】S(金利Bプラン)			年▲0.25%

住まいのしあわせを、ともにつくる。
JHF 住宅金融支援機構

グリーンローンフレームワーク

2. プロジェクトの評価と選定のプロセス

- グリーンローンの調達には、弊機構役員会の審議を経て決定しています。
- 第五期中期目標・中期計画（2025～2028年度）の中で、「中期目標期間の最終年度において、新築住宅に係るフラット35の申請件数に占めるZEH基準の水準の技術基準を満たす住宅に係るものの割合を、国土交通省のホームページに掲載される「新築建築物の環境性能に関するデータ」における令和8年度の住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能への適合率を19ポイント以上上回るもの（上限100%）とする。」とされています。
- グリーンローンの対象となる住宅は、下図のとおり、法令等に根拠を持つ省エネルギー性能に関する基準を満たしています。
- 環境へのネガティブな効果としては、建設工事に伴う騒音・振動や廃棄物の発生が想定されますが、対象となる住宅は騒音規制法や振動規制法、廃棄物処理法等の各種法令に基づき建設されるものであり、適正な環境配慮がなされるものと考えられます。

対象住宅	根拠法等
断熱等性能等級	住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
一次エネルギー消費量等級	住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
認定低炭素住宅	都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）
性能向上計画認定住宅	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）
長期優良住宅	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）

3. 調達資金の管理

- グリーンローンにより調達した資金は、証券化支援勘定の「債権譲受業務経理」内において明示的に記録され、グリーンローン対象債権の買取代金に速やかに全額充当します。[※]
※グリーンローン対象債権がグリーンリフォームローンの場合、同資金は、住宅資金貸付等勘定の「住宅資金貸付等業務経理」内において明示的に記録され、グリーンリフォームローン対象債権の融資に速やかに全額充当します。
- グリーンローン残高がグリーンローン対象債権残高の範囲内であることを年次で確認します。
- 万が一、グリーンローン残高がグリーンローン対象債権残高を上回った場合、上回った資金はそれ以降新たに買い取る対象債権に充当する等の措置を講じる予定です。未充当金は基本的に発生しませんが、仮に未充当金が発生した場合には、充当までの間、適切に資金管理します。

4. レポーティング

- 調達したグリーンローンの資金充当状況レポーティング及び環境改善効果に係るインパクト・レポーティングを、商品内容説明書（発行者情報）等にて年次で開示します。
- 資金充当状況に大きな状況の変化があった場合には、適時に開示します。
- 資金充当状況レポーティングについては、グリーンローン残高が対象債権残高の範囲内であることを年次で確認します。環境改善効果に係るインパクト・レポーティングについては、現在の平均的な省エネルギー性能水準の住宅と比較した、年度あたりのCO₂排出量の削減効果を推計します。