

2. 住宅取得に係る税制等の支援策

2. 住宅取得に係る税制等の支援策

(1) 住宅取得に係る経済対策等

- ・子育てエコホーム支援事業の創設
- ・住宅ローン減税
- ・贈与税非課税措置

(2) 令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について

(3) 融資制度について

- ・フラット35について
- ・グリーンリフォームローンについて

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算 : 2,100億円
令和6年度当初予算案 : 400億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯**による**高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や、**住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

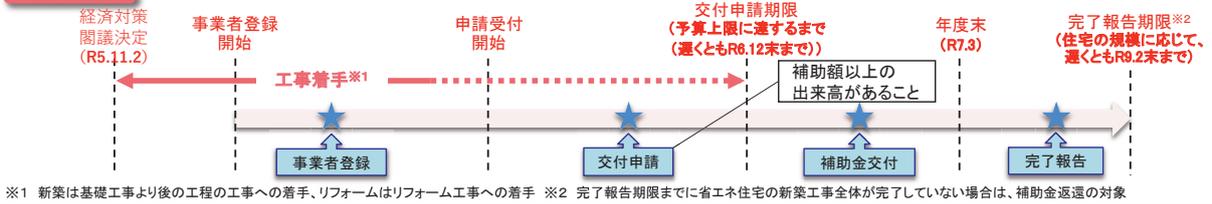
2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事以後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築		住宅のリフォーム*1	
対象住宅	補助額	対象工事	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 <small>(強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)</small> <small>※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。</small> <small>※土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。</small> <small>※「立地適正化計画区域内の居住区域(除外)」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。</small>	①100万円/戸 ②80万円/戸 <small>ただし、以下の①から④に該当する区域に立地している住宅は原則半額</small> <small>① 市町化調整区域</small> <small>② 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)</small>	①住宅の省エネ改修 ②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 <small>(①の工事を行った場合に限る。)*2</small>	リフォーム工事内容に応じて定める額* ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸 <small>※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸</small> <small>※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸</small>

3 手続き



*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省) (*2において「3省連携事業」という。)との**ワンストップ対応**を実施
*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみも補助対象とする

住宅の省エネリフォームへの支援の強化

令和5年度補正予算
 ・断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省) 1,350億円(R5補正)
 ・高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金支援事業(経済産業省) 580億円(R5補正)
 ・既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省) 185億円(R5補正)
 ・子育てエコホーム支援事業(国土交通省) 2,100億円+400億円(新築・リフォームの合計)(R5補正+R6当初案)

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する補助制度について、3省の連携により、各事業をワンストップで利用可能(併用可)とする。

対象

	工事内容	補助対象	補助額
①省エネ改修	1)高断熱窓の設置*1,4 先進的窓リノベ2024事業	高性能の断熱窓(熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
	2)給湯器*2,4 高効率給湯器の設置 給湯省エネ2024事業	高効率給湯器((a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド給湯機、(c)家庭用燃料電池)	定額(下記は主な補助額) (a)10万円、(b)13万、(c)20万円
	既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2024事業	エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る	追焚機能無し:5万円 追焚機能有り:7万円
②その他のリフォーム工事*3,4 (①1)~③)のいずれかの工事を行った場合に限る)	3)開口部・躯体等の省エネ改修工事*3,4 子育てエコホーム支援事業	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)による支援(令和5年度補正予算)
 ※2 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)による支援(令和5年度補正予算)
 ※3 子育てエコホーム支援事業(国土交通省)による支援(令和5年度補正予算、令和6年度当初予算案)
 ※4 ①(1)、③)及び②)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降にリフォーム工事に着手したもの、②)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したものに限る(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)。

子育てエコホーム支援事業のホームページについて

- 子育てエコホーム支援事業については、子育てエコホーム支援事業事務局のホームページにおいて、制度の内容に関する情報を掲載しております。

○子育てエコホーム支援事業ホームページ

URL : <https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp/>

○子育てエコホーム支援事業事務局コールセンター

電話番号 0570-055-224(ナビダイヤル)

(IP電話等からのお問い合わせ 03-6625-2874)

受付時間 9:00~17:00(土・日・祝含む)



14

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税)

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。

			<入居年>			
			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率 : 0.7%						与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認 : 2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年 (「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50m ² (新築の場合、2024 (R6) 年までに建築確認 : 40m ² 【今回改正内容】 (所得要件 : 1,000万円))				

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

15



原則

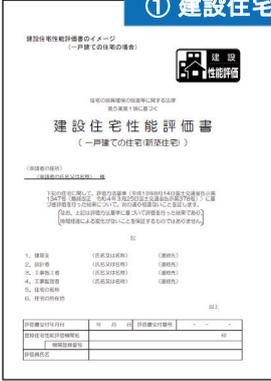
2024年1月1日以降に新築住宅に入居する場合、省エネ基準適合住宅以上の住宅であることの証明書が必要

○「省エネ基準適合住宅」であることの証明書として、以下のいずれかを提出する必要

- ① 建設住宅性能評価書の写し
- ② 住宅省エネルギー性能証明書

○ いずれも住宅取得者単独で取得することが困難であるため、設計者、施工者等の協力が不可欠です。ご協力の程よろしくお願いたします。

① 建設住宅性能評価書



詳しくはこちら



<https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/content/001594049.pdf>

② 住宅省エネルギー性能証明書



詳しくはこちら



https://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/jutakuentiku_house_tk2_000017.html

例外

2024年以降に省エネ基準に満たない新築住宅に入居する場合であっても、以下の場合には、住宅ローン減税の適用対象

- 2023年12月31日までに建築確認を受けたこと ← 確認済証 or 検査済証で確認
- 2024年6月30日までに竣工済であること ← 登記事項証明書で確認

※ただし、この場合の借入限度額は2,000万円、控除期間は10年

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長する。

要望の結果

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上
※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

新築住宅	①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以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

(参考)改正前(令和4・5年受贈)

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

○ 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。



※子育てエコホーム支援事業について(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000243.html

2. 住宅取得に係る税制等の支援策

(1) 住宅取得に係る経済対策等

- ・子育てエコホーム支援事業の創設
- ・住宅ローン減税
- ・贈与税非課税措置

(2) 令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について

(3) 融資制度について

- ・フラット35について
- ・グリーンリフォームローンについて

令和6年度住宅税制改正概要①

要望結果	特例措置	税目
拡充	住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持 <再掲> [借入限度額] 子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に新築住宅等に入居する場合には、令和4・5年 年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持 [床面積要件] 合計所得金額1,000万円以下の者が新築住宅に入居する場合に限り40㎡以上に緩和する措置を延長(建築確認の期限:令和5年末→令和6年末) ※令和7年については、令和6年と同様の方向性で検討	所得税 個人住民税
延長	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等 <再掲> ※住宅の取得等のための贈与について、500万円(質の高い住宅の場合は1,000万円)まで非課税	贈与税 相続税
延長	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除 ※認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除	所得税
延長	新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ※住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)2分の1に減額	固定資産税
延長 拡充	リフォーム促進税制 [所得税]【拡充(下線部)・延長】 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世帯同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 [固定資産税]【延長】 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	所得税 固定資産税

20

令和6年度住宅税制改正概要②

要望結果	特例措置	税目
延長	居住用財産の買換え等に係る特例措置 ※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税
延長	住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置 ※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減 ①所有権の保存登記:本則0.4% → 0.15% ②所有権の移転登記:本則2.0% → 0.3% ③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記:本則0.4% → 0.1%	登録免許税
延長	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 ※買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を軽減 : 一般住宅0.3% → 0.1%	登録免許税
延長	認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置 ※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り(認定低炭素住宅は登録免許税のみ) ・登録免許税(所有権保存登記): 一般住宅0.15% → 0.1% 等 ・不動産取得税: 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) ・固定資産税: 新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
延長	住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置 ※住宅の取得に係る不動産取得税率について軽減: 本則4% → 3%	不動産取得税

【その他】

延長: 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税)
延長: マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)

21

新築住宅に係る固定資産税の減額措置について

特例の内容

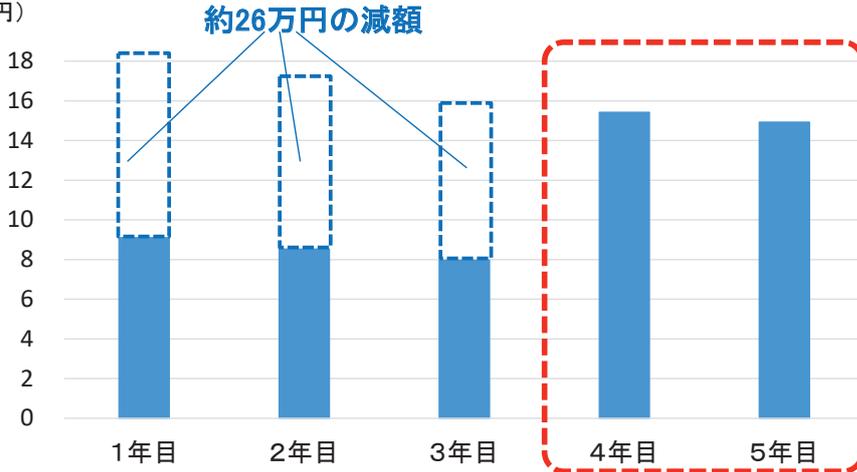
住宅を取得される方の初期負担の軽減などを図るため、新築住宅の固定資産税を3年間(中高層耐火建築物(マンション等)である住宅は5年間)、1/2に減額。

→2000万円の戸建住宅を新築した場合、3年間で約26万円の固定資産税が減額。

→一方で、4年目以降は特例措置が適用されず「本来の税額に戻る」ため、制度の内容を正しく理解することが必要。

※ 固定資産税減額のイメージ

(万円)



本来の税額に戻る
(4年目から「増税」
されるわけではない)

※住宅価格2000万円(課税標準額1300万円と想定)の戸建住宅を新築した場合の住宅部分にかかる固定資産税額について試算
※試算にあたっては、経年減点補正率を考慮

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置について

特例の内容

買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を個人が取得する場合、家屋の所有権移転登記の税率を軽減：一般住宅0.3% → 0.1%

<特例措置の適用実績>

登録免許税(令和3年度)	1,085件
不動産取得税(令和3年度)	6,747件(住宅)
	5,030件(土地)

登録免許税の特例は、不動産取得税の特例と比べて、**適用件数が少ない**

○ 事業者の皆様からも、買取再販住宅に関する上記の「特例の内容」について、是非ご案内をよろしくお願ひします。左記の通りチラシを作成しておりますので、是非ご活用ください。

○ なお、登録免許税の特例を受けするためには、買取再販住宅の取得から1年以内に登記を行う必要があります。登記の際にはいくつか書類を提出する必要がありますので、司法書士や住宅を購入される方と連携して、タイミングを逃さないようお願いいたします。

登録免許税の軽減措置を受けるまでの流れ

- STEP 1 「増改築等工事証明書」又はその写しを準備します。
- STEP 2 必要書類をそろえて「住宅用家屋証明書」の発行を受けます。
- STEP 3 所有権の移転登記の申請と同時に「住宅用家屋証明書」を法務局に提出します。

適用の要件を確認しましょう

登録免許税の軽減措置を受けるためには、取得する住宅が、その住宅に対して行われた工事が、下の要件を満たしている必要があります。購入する住宅が、これらの要件を満たしているかどうかについては、住宅を販売する宅地建物取引業者にご確認ください。

- 当該家屋の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること
- 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること
 - 1982年1月1日以降に建築された家屋
 - 一定の耐震基準を満たしていること(古い)のいずれかの要件により証明されたもの ▼耐震基準適合証明書 ▼旧耐震診断書(耐震等級が1、2又は3であるものに限り) ▼耐震性能評価報告書(耐震等級が1であること) ▼耐震性能評価報告書(耐震等級が2であること)
- 当該家屋を宅地建物取引業者から取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を完了して再販するまでの期間が2年以内であること
- 取得の時に、取得された日から起算して10日を経過した家屋であること

- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額(第1号～第7号工事に要した費用の総額)の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと ▼第1号～第7号工事を併用し、工事の合計額が100万円を超えること ▼第2号を併用し、第5号～第7号工事を併用し、工事の合計額が100万円を超えること ▼第2号を併用し、第5号～第7号工事を併用し、工事の合計額が100万円を超えること ▼第2号を併用し、第5号～第7号工事を併用し、工事の合計額が100万円を超えること

事業者のみならず、買主の方から、不動産取得税の特例の申請の際に必要な書類(住民票等)を提供していただく際に、買主の方に本特例を説明する場面でも、ご利用いただけます!

コチラから周知用チラシをダウンロードできます



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001610400.pdf>

認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)に係る登録免許税の軽減措置について

特例の内容

登録免許税の軽減措置は、住宅用家屋の所有権の保存登記、移転登記についての登録免許税の税率を住宅の種類に応じて軽減する制度です。当該住宅が認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は、一般住宅特例に比べ、税率がさらに引き下げられます。

軽減税率	本則	一般住宅特例	長期優良住宅 特例		低炭素住宅特例
			戸建住宅	共同住宅	
所有権の保存登記	0.4%	0.15%	0.1%	0.1%	0.1%
所有権の移転登記	2.0%	0.3%	0.2%	0.1%	0.1%

住宅用家屋証明書

国税特別措置法施行令(第41条)
 (a) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅以外
 (b) 認定されたもの
 (c) 建築後使用されたことのないもの
 特定認定長期優良住宅
 (d) 認定されたもの
 認定低炭素住宅
 (e) 認定されたもの
 建築後使用されたことのないもの
 (f) 認定されたもの
 (g) 認定されたもの
 (h) 認定されたもの
 (i) 認定されたもの
 (j) 認定されたもの
 (k) 認定されたもの
 (l) 認定されたもの
 (m) 認定されたもの
 (n) 認定されたもの
 (o) 認定されたもの
 (p) 認定されたもの
 (q) 認定されたもの
 (r) 認定されたもの
 (s) 認定されたもの
 (t) 認定されたもの
 (u) 認定されたもの
 (v) 認定されたもの
 (w) 認定されたもの
 (x) 認定されたもの
 (y) 認定されたもの
 (z) 認定されたもの

の認定に基づき、下記の記載【認定】年月日【(1) 新築】【(2) 取得】
 がこの認定に該当するものであることを証明します。

申請者の住所	
申請者の氏名	
建築の所在地	中央区
取得の登記簿記載の用途	(1) 実業 (2) 雑居

令和 年 月 日

※住宅用家屋証明書にて、「長期優良住宅」「低炭素住宅」であることを証明する必要があります

ポイント

長期優良住宅、低炭素住宅として引き下げを受けるためには、当該住宅が、**認定住宅であることを証明した「住宅用家屋証明書」の発行が必要です。**

- ※ 長期優良住宅、低炭素住宅として住宅用家屋証明書交付を受けるためには、「認定通知書」等の必要書類を添付する必要があります。
- ※ 登記申請を行う住宅が長期優良住宅もしくは低炭素住宅に該当するかは建築主(依頼主)に確認を行う必要があります。住宅用家屋証明書の申請にあたっては余裕をもった書類の確認・ご準備をよろしくお願いいたします。

各制度のHPについて

○令和6年度税制改正概要

<https://www.mlit.go.jp/page/content/001712685.pdf>



○国土交通省HP(住宅ローン減税)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html



○国土交通省HP(贈与税非課税措置)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000018.html



○住宅に係る各税制の概要

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html



<増改築等工事証明書について>

<https://www.mlit.go.jp/common/001217290.pdf>



2. 住宅取得に係る税制等の支援策

(1) 住宅取得に係る経済対策等

- ・子育てエコホーム支援事業の創設
- ・住宅ローン減税
- ・贈与税非課税措置

(2) 令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について

(3) 融資制度について

- ・フラット35について
- ・グリーンリフォームローンについて

「フラット35」の概要 [住宅金融支援機構]

ずっと固定金利の安心
【フラット35】



制度の概要

- 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間固定金利の住宅ローン(フラット35)」の普及を支援。
- 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券(MBS)によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらない自主的な財源確保を実現(住宅ローンの証券化)。
- さらに、省エネ性・耐震性などの質の高い住宅を対象とした住宅ローン(フラット35S)や、子育て支援や空き家活用などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン(フラット35地域連携型)については、金利の引下げを実施。



●フラット35の融資要件

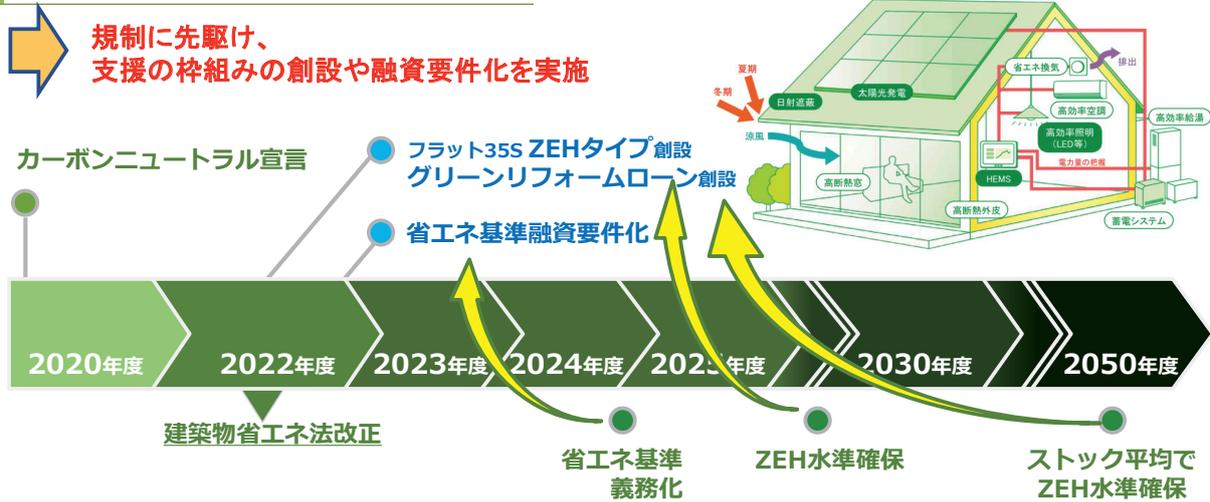
資金使途	本人又は親族が居住する住宅※の建設資金(新築)若しくは購入資金(新築・既存) ※セカンドハウスを含む	返済期間	15年以上 35年以内
融資対象となる住宅	・床面積：一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合	金利	全期間固定 (R6.1金利:1.87%)

●フラット35S等による金利引下げ

フラット35S(「省エネ性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」のいずれかの性能が優れた住宅)			フラット35地域連携型(地方公共団体の施策と連携)	
性能が優れた住宅(Bプラン)	性能が特に優れた住宅(Aプラン)	性能が極めて優れた住宅(ZEH) ※省エネ性のみ	UJターン支援、地域産材使用 など	子育て支援、空き家対策
当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.5%	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.5%

○ 住宅金融支援機構は、国の規制に先駆けて、①2022(令和4)年10月からZEHに対する強力な支援(フラット35Sにおいて、1年目から5年目まで△0.5%、6年目から10年目まで△0.25%)や、②2022(令和4)年10月から省エネリフォームに対する融資の創設(グリーンリフォームローン)、③2023(令和5)年4月以降のフラット35を利用するすべての新築住宅に省エネ基準の融資要件化(断熱等級4以上・一次エネルギー消費量等級4以上)など、性能の高い住宅の取得を促す取組みを進めている。

住宅金融支援機構における省エネ誘導の取組み



省エネ基準適合の融資要件化 [住宅金融支援機構]

国民の住宅ローンに対する多様なニーズに対応するため、証券化の仕組みを活用して、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンを支援。脱炭素社会の実現に向けて、省エネ性能の底上げを図るため、フラット35を利用する新築住宅を対象とした、省エネ基準適合の融資要件化を行う。

●フラット35の融資要件

資金使途	住宅の建設資金(新築)又は購入資金(新築・既存) ※借換えのための貸付けを含む。
融資対象となる住宅	・住宅の床面積が 一戸建て住宅 70㎡以上 マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合
借入限度額	8,000万円
返済期間	15年以上 35年以内(完済時年齢は80歳未満)
金利	全期間固定

●省エネ性能に関する技術基準

2023年4月より、すべての新築住宅において省エネ基準※(断熱等級4かつ一次エネ等級4)への適合を必須とする。

※2025年度に義務化される予定の省エネ基準と同じもの

現行	見直し後(2023年4月以降)
断熱等級2相当	断熱等級4かつ一次エネ等級4

断熱等性能等級

等級1	等級2	等級3	等級4	等級5	等級6	等級7
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

一次エネルギー消費量等級

等級1	-	等級3	等級4	等級5	等級6
-----	---	-----	-----	-----	-----

省エネ基準(既存のみ)

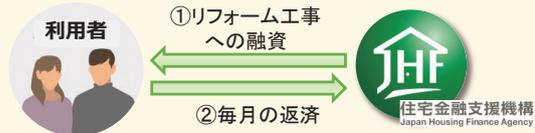
●フラット35Sの概要

「省エネルギー性」、「耐震性」、「バリアフリー性」又は「耐久性・可変性」のいずれかについて優れた性能を有する住宅の供給を促進するため、フラット35の金利を一定期間引き下げる制度。	性能が優れた住宅(Bプラン)	性能が特に優れた住宅(Aプラン)	性能が極めて優れた住宅(ZEH)
	当初5年間▲0.25%	当初5年間▲0.5%	当初5年間▲0.75%

金利引下げ

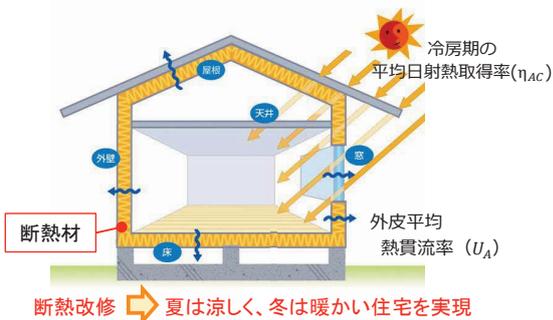
制度の概要

- 「断熱改修」や「省エネ設備の設置」の工事を行うことにより、既存住宅の省エネ性能向上を図る取組みを対象とした、個人向けのリフォーム融資制度。
- 特に断熱性能が高くなる改修を行う場合は、金利を引下げ。



	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S
融資要件	次のいずれかの工事の実施 ・断熱等級4の「断熱改修」 ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」	・断熱等級5の「断熱改修」の実施
返済方法	・通常の返済方法(元利均等返済 又は 元金均等返済)	・高齢者向け返済特例
限度額／返済期間	500万円 / 10年以内 (高齢者向け返済特例の場合は、借入申込み全員の死亡時まで)	
融資金利 (R5. 12) 【全期間固定】	通常の返済方法: 1.66% 高齢者向け返済特例: 3.68%	通常の返済方法: 1.36% 高齢者向け返済特例: 3.58%
保証人・担保	不要 (高齢者向け返済特例の場合は必要)	

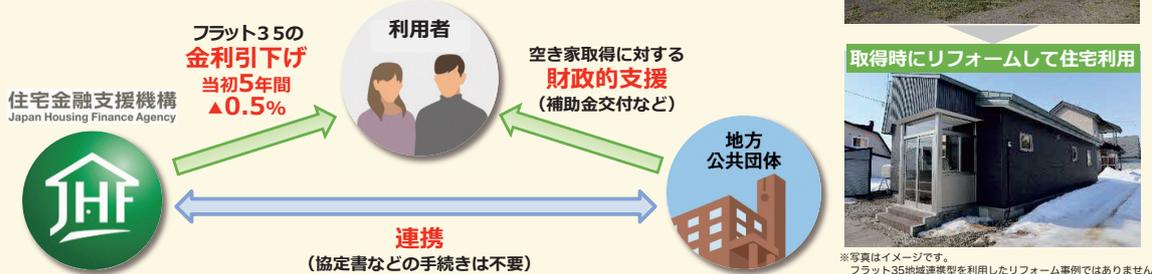
断熱等性能等級 (外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能)



	等級1	等級2	等級3	等級4 (省エネ基準)	等級5 (ZEH水準)
仕様例 (地域区分5~7)	【グリーンリフォームローン】		【グリーンリフォームローン】S		
壁	高性能グラスウール16K 84mm		高性能グラスウール16K 105mm		
窓	アルミサッシ + 透明複層ガラス		アルミ樹脂複合サッシ + Low-E複層ガラス		

制度の概要

- 「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、**空き家の取得時**における地方公共団体による財政的支援とあわせて住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の**金利を引き下げる**制度。



● 補助金とフラット35による支援イメージ (借入額などは一例)

補助金 (200万円)
費用例 (2,200万円)
自己資金 (2,000万円)
借入額 (1,800万円)

◆ 地方公共団体の補助金の負担割合例

市 25% (50万円)	国 50% (100万円)	地方公共団体
県 25% (50万円)		国庫補助

・地方公共団体の補助金により負担を軽減
・国庫補助により負担を軽減

【フラット35】地域連携型

- ・金利 当初5年間 ▲0.5%
- ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円^{※2}
- ・金利引下げにより総返済額 約▲49万円^{※2}

・融資により住宅取得に必要な資金調達を可能に
・金利引下げにより負担を軽減
・機構との連携により地方公共団体の取組を支援

※1 地方公共団体が補助限度額を200万円とした場合
※2 借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.87%(R6.1時点)で試算

