

Ⅲ. 融資制度

【フラット35】リノベ（中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを） 実施することで住宅ローンの金利引下げ

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、金利を引き下げることのできるメニューです。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。

◆制度イメージ



リフォーム工事内容

省エネルギー性リフォーム 高い水準の断熱性などを実現した住宅に。	耐震性リフォーム 強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅に。	バリアフリー性リフォーム 高齢者の日常生活を行いやすくした住宅に。	耐久性・可変性リフォーム 長期優良住宅など、耐久性を有し、長期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に。
--	---	---	--

◆金利引下げ要件

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅	リフォーム工事費の要件	工事例
金利Aプラン	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.5% ※2023年3月31日までの申込受付分に適用	300万円以上	一次エネルギー消費量等級5以上の住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅／高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）／長期優良住宅など
金利Bプラン	当初5年間		200万円以上	断熱材の追加工事、断熱性の高い開口部への交換工事／壁・筋かい等の設置工事／手すりの設置工事、バリアフリートイレ等への交換工事／床材の交換、天井等の壁紙交換工事 など

- 上記のほか、インスペクションの実施、瑕疵保険の付保等、住宅履歴情報の保存、維持保全計画の作成のいずれかの維持保全に係る措置が必要。詳しいご利用の条件や手続きの流れなどについては、フラット35サイト (www.flat35.com) をご覧ください。
- 金利引下げ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サイトでお知らせします。

2022年10月以降事前確認（事前確認を行わない場合は適合証明検査）申請分から、【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準が見直されます。

工事例（2022年10月～） 断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級6の住宅／断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級4又は等級5の住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅／免震建築物／高齢者等配慮対策等級3以上の住宅／長期優良住宅（維持保全計画認定も含む。）／劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上等

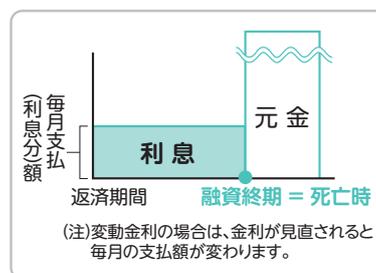
【リ・バース60】（住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上のお客さま向けの住宅ローン）

【リ・バース60】は、毎月利息のみの支払で、元金は、お客さまが亡くなられたとき※に、相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済いただきます。

担保物件（住宅および土地）の売却代金により返済した後に債務が残った場合は、次のうちいずれかの取扱いとなります。

- ノンリコース型：相続人の方は残った債務を返済する必要はありません。
- リコース型：相続人の方は残った債務を返済する必要があります。

※ 連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。



【リ・バース60】の商品概要

ご利用いただけるお客さまの年齢、資金の使いみち、ご融資の限度額、融資金利、金利タイプ、取扱可能エリア、金融機関における商品名称その他商品内容は、金融機関ごとに異なりますので、詳しくは取扱金融機関にお問合せください。

ご利用いただける方	借入申込日現在で満60歳以上のお客さま*がご利用いただけます。 ※満50歳以上満60歳未満のお客さまもご利用可能です。この場合はご融資の限度額が異なります。
資金の使いみち	①住宅の建設・購入（子世帯が住宅を建設・購入する場合も対象となります。） ②住宅のリフォーム ③サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金 ④住宅ローンの借換え等
ご融資の限度額	ご融資の限度額は、担保評価額の50%または60%*です。ただし、所要資金の100%まで、上限は8,000万円までです。 担保評価額によっては、自己資金が必要になる場合があります。 ※お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は、「担保評価額の30%」となります。

- お申込先は、【リ・バース60】取扱金融機関となります。取扱金融機関は、機構ホームページの【リ・バース60】サイトでご案内しています。
- 生活資金および投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。○【リ・バース60】のお借入れには、取扱金融機関および機構の審査があります。審査結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。

住宅金融支援機構 リフォーム融資

共通の特徴 ・返済期間中の融資金利は、全期間固定金利で、借入申込時に確定します。

○融資金利は原則として毎月見直しします。最新金利は、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）でご確認いただくか、お客さまコールセンターにお問合せください。

リフォーム融資（耐震改修工事）

耐震改修工事または耐震補強工事を行う方向けのご融資です。

主な特徴 ・借入申込日現在、満79歳未満の方がお申込みいただけます。^{*}
・元利均等毎月払い又は元金均等毎月払いを選択でき、返済期間は最長20年まで設定いただけます。

^{*} 満79歳以上の方でも、親子リレー返済を利用される場合は、お申込みいただけます。

以下の①または②のいずれかに該当する工事を行う場合にご利用いただけます。

①認定耐震改修工事

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）の規定により認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事

○融資住宅の所在地の都道府県または市区町村から建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定による耐震改修計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受けていただく必要があります。

○認定基準については、都道府県または市区町村担当課にお問い合わせください。

②耐震補強工事

機構の定める耐震性に関する基準などに適合させるための工事

(1)「木造住宅の耐震診断と補強方法」(一財)日本建築防災協会等の耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準(例：木造住宅の上部構造評点1以上)まで耐震性を向上させる工事

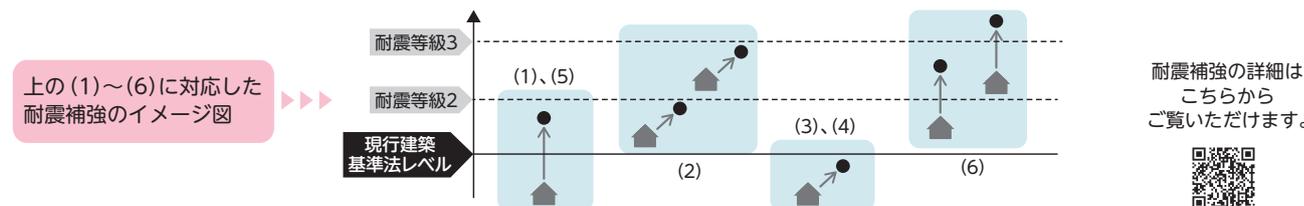
(2)「木造住宅の耐震診断と補強方法」(一財)日本建築防災協会により地震に対する安全性が確認できた住宅の耐震性を更に向上させ、リフォーム工事前の住宅のバランスを低下させない工事

(3)「木造住宅の耐震診断と補強方法」(一財)日本建築防災協会に基づく住宅の耐震性を向上させ、リフォーム工事前の住宅のバランスを低下させない工事で、地方公共団体の耐震改修に関する補助金等の対象であるもの

(4)国、地方公共団体等が認めた診断法に基づく住宅の耐震性を向上させる工事で、地方公共団体の耐震改修に関する補助金等(住宅のバランスを低下させないことを補助の要件としていることについて、機構があらかじめ確認したものに限り、)の対象であるもの

(5)「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」(一財)日本建築防災協会等の耐震診断の結果に基づき、現行建築基準法相当の水準(例：木造住宅の上部構造評点1以上)まで耐震性を向上させる工事

(6)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)に基づく評価方法基準の耐震等級を向上させる工事



リフォーム融資 高齢者向け返済特例（部分的バリアフリー工事・ヒートショック対策工事・耐震改修工事）

借入申込日現在の年齢が満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事又は耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合に、毎月利息のみの支払で、元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により返済いただく融資です。

主な特徴 ・月々の支払は利息のみとなり、月々の返済の負担を低く抑えられます。

ご利用いただける方	借入申込日現在で満60歳以上のお客さまがご利用いただけます。
資金の使いみち	①部分的バリアフリー工事 ②ヒートショック対策工事 ③耐震改修工事 のいずれかの工事 なお①から③までの工事以外のリフォーム工事を併せて行う場合も融資の対象となります。
ご融資の限度額	次のうち最も低い額となります。①1,500万円 ②住宅部分の工事費 ③【保証ありコースの場合】機構が承認している保証機関が定める保証限度額 【保証なしコースの場合】機構による担保評価額（建物と土地の担保評価額の合計額）

○お申込先は、機構本店郵送申込係あて郵送となります。

○令和4年4月現在、機構が承認している保証機関は、(一財)高齢者住宅財団です。

○「保証ありコース」の場合、保証機関の保証が必要となり、保証を受けるに当たっては、諸費用（保証料、保証事務手数料等）が必要になります。