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、【フラット 35】の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※

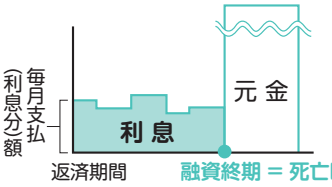
金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅	リフォーム工事費の要件	工事例
金利Aプラン	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.5%	300万円以上	断熱等性能等級４かつ一次エネルギー消費量等級６の住宅／断熱等性能等級５以上かつ一次エネルギー消費量等級４以上の住宅／耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）２以上の住宅／高齢者等配慮対策等級３以上の住宅／長期優良住宅　など
金利Bプラン	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年▲0.25%	200万円以上	断熱材の追加工事、断熱性の高い開口部への交換工事／壁・筋かい等の設置工事／手すりの設置工事、バリアフリートイレ等への交換工事／床材の交換、天井等の壁紙交換工事　など

○ ※2024年3月31日までの申込受付分に適用
○ 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です。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。

【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。



（注）変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の支払額が変わります。

※ 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	❶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。） ❷住宅のリフォーム　❸サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金　❹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、8,000万円以下で、所要資金以内とします。 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。

【グリーンリフォームローン】

【グリーンリフォームローン】は、「断熱性を高める」「省エネ設備を導入する」などの一定の基準を満たす省エネリフォームに対する全期間固定金利のリフォーム融資です。

商品概要

対象となる住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅		
対象となるリフォーム	**断熱改修工事** または **省エネ設備設置工事** を含むリフォーム		
融資額	最大500万円（10万円以上、1万円単位）でリフォーム工事費が上限 その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。		
返済期間	10年以内（1年以上、1年単位）	金利タイプ	全期間固定金利（お申込み時点の金利を適用）
担保・保証・融資手数料	不要	団体信用生命保険	利用可能
現場検査	適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認 ＊物件検査手数料がかかります。		
高齢者向け返済特例（ノンリコース型＊）	満60歳以上の方は、高齢者向け返済特例（申込人全員が亡くなるまでの間は利息のみの支払とする返済方法）を利用いただけます。その場合、担保、火災保険の加入が必要になります。 元金は、申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から自己資金等により一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却代金によりご返済いただきます。また、団体信用生命保険には加入できません。 高齢者向け返済特例の詳細はこちら		

＊ノンリコース型：担保物件の売却代金が残債務に満たないときであっても相続人の方が残債務を返済する必要はありません。

対象となる工事
①省エネ基準を満たすための断熱改修工事または
②省エネ設備設置工事のいずれかの工事を実施すること。

① 断熱改修工事

アまたはイのいずれかの工事を実施し、工事後の要件に該当する場合は、【グリーンリフォームローン】の対象となります。

ア 開口部

例えば、開口部1つが要件を満たせばOK!

必要となる工事	工事後の要件
外気に接する開口部（窓・ドア等）の工事（1か所以上）	工事後の工事箇所が省エネ基準（仕様基準）※1 を満たすこと

または

イ 躯　体

必要となる工事	工事後の要件
外気に接する壁、天井、屋根または床のいずれかの部位に対する断熱材の工事（部位の一部でも可）	次のいずれかにあてはまること ○工事後の工事箇所が省エネ基準（仕様基準）※2 を満たすこと ○工事箇所に対して、一定量以上の断熱材を設置または交換したこと

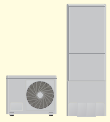
上記の仕様基準を満たさない場合であっても、リフォーム後の住宅全体の断熱性能が省エネ基準（断熱等性能等級4相当）※2を満たす断熱改修工事を行う場合は、要件工事（【グリーンリフォームローン】に必要な工事）を満たすものとして取り扱います。

※1　住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）の1で定める基準
※2　建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イで定める基準

② 省エネ設備設置工事

一定の性能を満たすア～オのいずれかの設備を設置する場合は、【グリーンリフォームローン】の対象となります。

ア 高効率給湯機



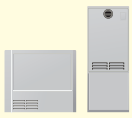
※エコキュート
エコジョーズ
エコフィール

イ 太陽光発電設備

ウ 太陽熱利用設備

エ 高断熱浴槽

オ コージェネレーション設備



※エネファーム

【グリーンリフォームローン】の他、耐震改修工事、部分的バリアフリー工事等を行う場合の、リフォームローンがあります。

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。