

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6年12月

【ご注意】

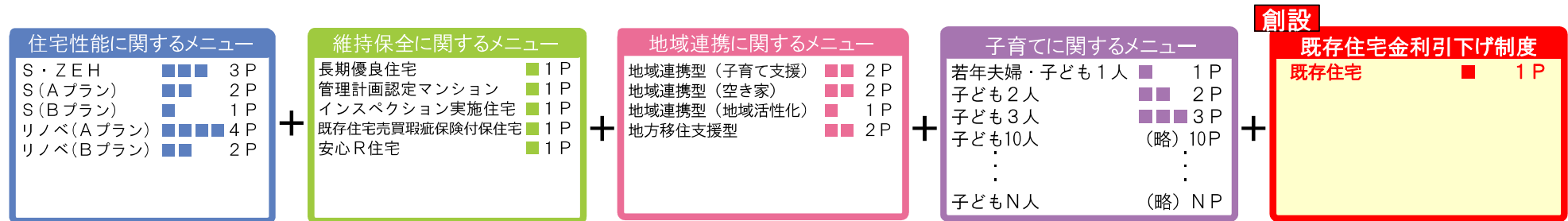
- 令和7年度予算案については国会の議決を経て正式に成立することになります。
- この資料の記載内容は、令和7年度予算の成立を前提に実施を予定しているものです。
制度見直しの詳細は、決まり次第、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）又はフラット35サイト（www.flat35.com）
でお知らせします。

1 【フラット35】関係

①【フラット35】S等の金利引下げ制度の継続 ②既存住宅金利引下げ制度の創設

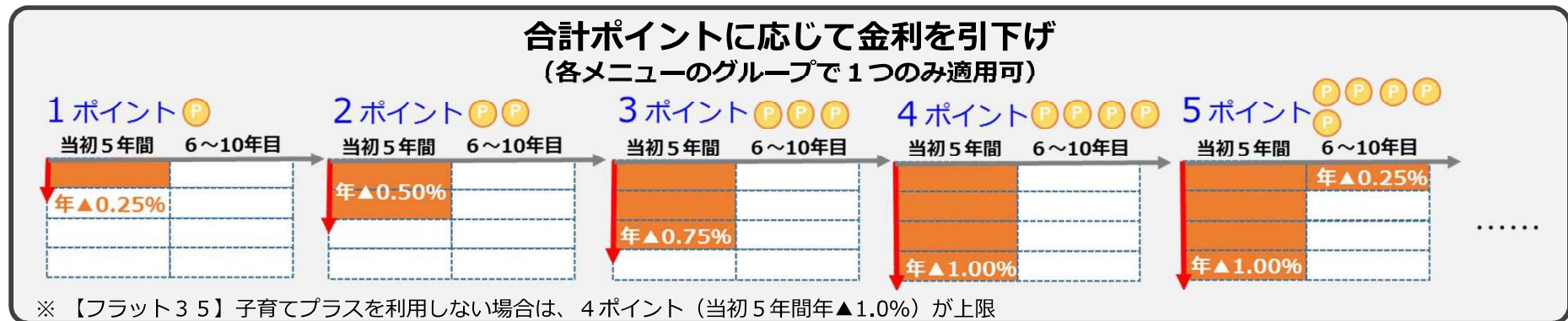
- 子育て世帯等が利用できる【フラット35】子育てプラスや、省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に利用できる【フラット35】S等における金利引下げを令和7年度も引き続き実施します。
- 適合証明検査において住宅性能評価と同等の検査を行い、目視で確認できる範囲において著しく機能性を失っていないことが確認できた既存住宅について、金利引下げを実施します（当初5年間▲0.25%（1P））。

（金利引下げメニューと各メニューの組合せは下図のとおりです。）



※1 長期優良住宅は3ポイント（住宅性能2ポイント+維持保全1ポイント）
 ※3 地方移住支援型の単独利用時：当初5年間▲0.6%

※2 リノベと維持保全に関するメニューは併用不可
 ※4 維持保全型（インスペクション実施住宅）と既存住宅金利引下げ制度は併用不可

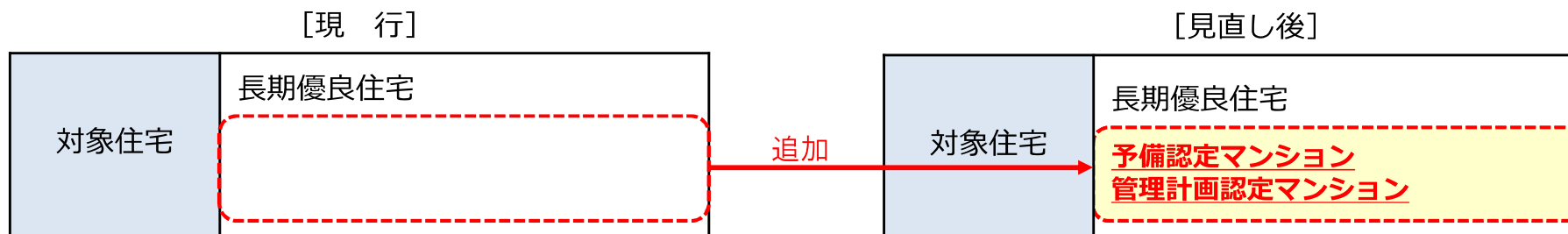


2 【フラット35】関係（その他の改正事項）

① 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」を可とする。

② 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。

■ 制度改正のイメージ

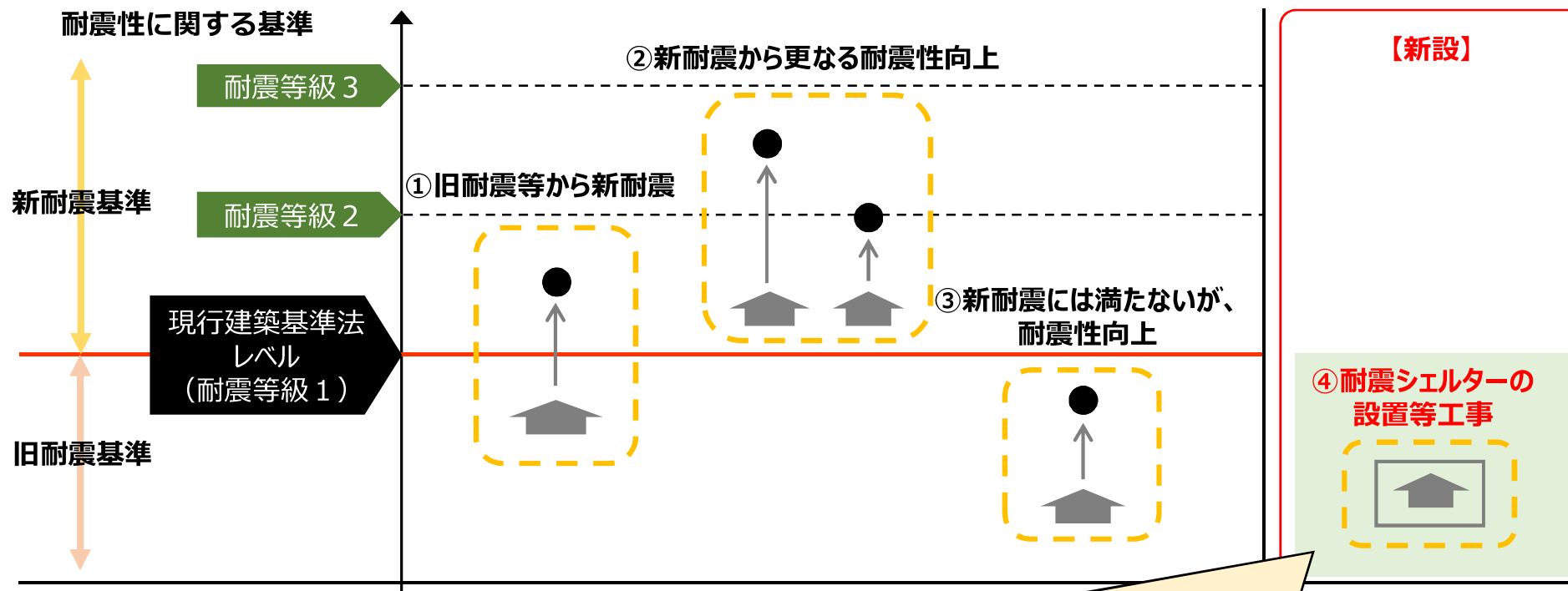
金利	金利引下幅 (当初5年間)	工事内容	金額要件
Aプラン	▲1.00%	長期優良住宅などに資する工事	300万円以上 ⇒なし
Bプラン	▲0.50%	高効率給湯器の設置工事、 壁紙交換工事など	200万円以上 ⇒なし

3 リフォーム融資（耐震改修工事）に係る融資対象の拡充

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であること。

■ 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



<特定居室補強型>
特定の居室を補強




4 グリーンリフォームローンに係る融資限度額の拡充

令和7年10月予定

- グリーンリフォームローンの融資限度額を拡充します。

■ 制度改正のイメージ

	現行		見直し後
融資限度額	500万円		1,000万円

5 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資等に係る制度見直し

令和7年10月予定

○ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資等について、金利引下げの拡充を実施します。

ア 金利引下げ（長期優良住宅）の拡充*

長期優良住宅の場合の金利引下げ幅を拡充します（▲0.2%→▲0.3%）。

イ 金利引下げ（子育て配慮住宅）の拡充

令和6年10月から、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資において子育て配慮住宅の金利引下げを開始したところですが、当該融資と同じ賃貸住宅融資であるまちづくり融資（長期事業資金）についても、金利引下げの対象に追加します。

※ 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を含みます。

		現行		見直し後		
金利 引下げ	(1)	「長期優良住宅」 又は 「ZEH」	当初15年間 ▲0.2%	(1)	「長期優良住宅」 ----- 「ZEH」	当初15年間▲0.3% ----- 当初15年間▲0.2%
	(2)	「子育て配慮住宅」 ※R6.10から制度開始	当初15年間 ▲0.2%	(2)	「子育て配慮住宅」	当初15年間▲0.2%
	<ul style="list-style-type: none"> ・(1)及び(2)の金利引下げ制度は併用可。 ・「子育て配慮住宅」は、子育て世帯向け省エネ賃貸建設住宅融資が対象。 		<ul style="list-style-type: none"> ・(1)及び(2)の金利引下げ制度は併用可。 ・「子育て配慮住宅」は、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資及びまちづくり融資(長期事業資金)が対象。 			

見直しア

見直しイ

(参考) 国費等

(1) 事業計画

	令和7年度(当初計画)	
	金額	<参考戸数>
証券化支援事業(買取型)	1兆2,798億円	<4.2万戸>
住宅資金融通等事業計	1,561億円	<1.0万戸>
総合計	1兆4,359億円	<5.2万戸>
証券化支援事業(保証型)	1,708億円	<0.6万戸>
住宅融資保険事業	2,549億円	<->

(注) 四捨五入の関係で合計が一致しない場合がある。

(2) 国費

国庫補助金：248.24億円

(3) 財政融資資金からの借入金

376億円(1,772戸)

(4) 政府保証債の発行計画

650億円(住宅金融機構グリーンボンド)

(5) 財投機関債の発行計画

1兆1,441億円



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構
