是非皆さまでご覧下さい！

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

ＪＨＦ近畿通信

Japan Housing Finance Agency

創刊号

ＪＨＦは「住宅金融支援機構」の英字表記Japan Housing Finance Agencyの略称です。

創刊のご挨拶

日頃から機構業務にご理解ご協力いただきありがとうございます。
住宅金融支援機構は、【フラット３５】により皆さまの住宅取得のお手伝いをするとともに、地域の課題解決に向けての取組を近年推進しているところです。そこで皆さまにとって有益な情報をお届けできればと思い、ＪＨＦ近畿通信を発行することとしました。是非皆さまでご覧ください。

すえひろ　はやと
近畿支店 地域営業部門長　末廣 勇人
（大阪府堺市、奈良県大和郡山市育ち）

１．【フラット３５】制度変更のお知らせ（2019年10月１日～）

※詳しくは別添１「【フラット３５】制度変更のお知らせ」をご覧ください。

➢ 変更点は次のとおりです。

○2019年10月１日以後の借入申込分から

①【フラット３５】地域活性化型の対象事業に「防災対策に資する事業」、「地方移住支援事業」を追加します。
②建設費・購入価格の上限１億円の制限を撤廃します。
※ただし、融資限度額は現行の8,000万円から変更ありません。

○2019年10月１日以後の資金実行分から

③【フラット３５】（買取型）の融資率９割超の金利を0.18%引き下げます。
④【フラット５０】の融資率の上限を６割から９割に、融資限度額を6,000万円から8,000万円に引き上げます。

２．【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型協定締結先

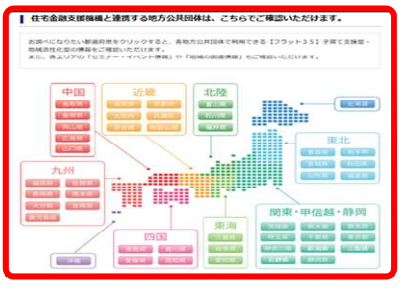
※詳しくは別添２「近畿地方における「子育て支援型・地域活性化型」の協定締結先」をご覧ください。

【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型とは、子育て支援や地域活性化について積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などとセットで【フラット３５】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

➢ 2019年８月５日現在、近畿２府４県では51の地方公共団体と【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型の協定を締結しております。フラット３５サイト（www.flat35.com）内の地域別支援情報サイトに機構が協定を締結している地方公共団体の補助事業等を掲載しております。

《地域別支援情報サイト閲覧方法》

クリック！



確認したい都道府県名をクリック！

二次元バーコードもご利用ください

3．災害復興住宅融資制度一部変更のお知らせ（2019年10月１日～）

- **2019年10月１日以後の借入申込分**から災害復興住宅融資の制度を一部変更いたします。
- 主な変更については、別添３「災害復興住宅融資の制度改正のお知らせ」のとおりです。
- **なお、今回変更する事項のうち、災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）にも適用になるものは次のとおりです。**

○ 住宅の技術基準への適合確認方法の変更

融資の対象となる住宅が機構が定める住宅の基準に適合しているかについて、
地方公共団体さま等による確認（現場審査）からお客さまによる申出方式（書類提出）に変更します。

○ 借入申込書等の様式変更

2019年10月の制度改正に対応した借入申込書に変更します。
2019年10月１日以後に借入申込みを行う場合は、**2019年９月17日（火）以降に**お客さまコールセンターまで新しい借入申込書をご請求ください。
連絡先は別添３をご覧ください。

「大阪府北部を震源とする地震」等により被害を受けた方に対する災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）について

災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）は、災害融資受付センター（近畿支店１F）にて2020年３月31日までお申込み受付中です。

4．【フラット３５】（買取型＋保証型）＋【リ・バース６０】利用実績

○【フラット３５】（買取型＋保証型）受理実績

区　分			2019年度（8月末）	前年同期比	2018年度	2017年度
全国	戸　数		51,874戸	104.6%	114,665戸	120,984戸
近畿支店	戸数	新築戸建て	4,860戸	104.6%	10,423戸	11,058戸
		新築マンション	1,110戸	93.8%	2,619戸	2,987戸
		既存住宅	2,138戸	123.1%	4,263戸	3,819戸
		計	8,108戸	107.2%	17,305戸	17,864戸
		借　換	315戸	73.1%	955戸	1,796戸
		合　計	8,423戸	105.3%	18,260戸	19,660戸

○【リ・バース６０】付保申請（注）戸数

	2019年4～6月	前年同期比	2018年4～6月	2018年度	2017年度
付保申請（注）戸数	222戸	226.5%	98戸	511戸	174戸
取扱金融機関数（期末累計）	56機関	143.6%	39機関	52機関	38機関

（注）住宅融資保険を付保するために、事前に金融機関から機構に申請があったもの

<お問合せ先>

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency **近畿支店**（営業時間　平日９：００～１７：００（年末年始を除きます。））

地域営業第一グループ（担当：滋賀県、大阪府、奈良県）	地域営業第二グループ（担当：京都府、和歌山県）	兵庫センター（担当：兵庫県）	災害融資受付センター（担当：災害復興住宅融資）
ＴＥＬ：06-6281-9261	ＴＥＬ：06-6281-9281	ＴＥＬ：078-327-5015	ＴＥＬ：06-6281-9354

ご注意！　【フラット35】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

別添１

2019年10月 【フラット35】制度変更のお知らせ

10月1日以後の借入申込分から

1.【フラット３５】地域活性化型の対象事業を拡充します

＜【フラット３５】地域活性化型とは＞

地域活性化について積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などとセットで【フラット３５】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

＜今回追加する対象事業＞

▶ 地方公共団体と機構が協定を締結した後、制度の利用が可能となります。

■防災対策に資する事業

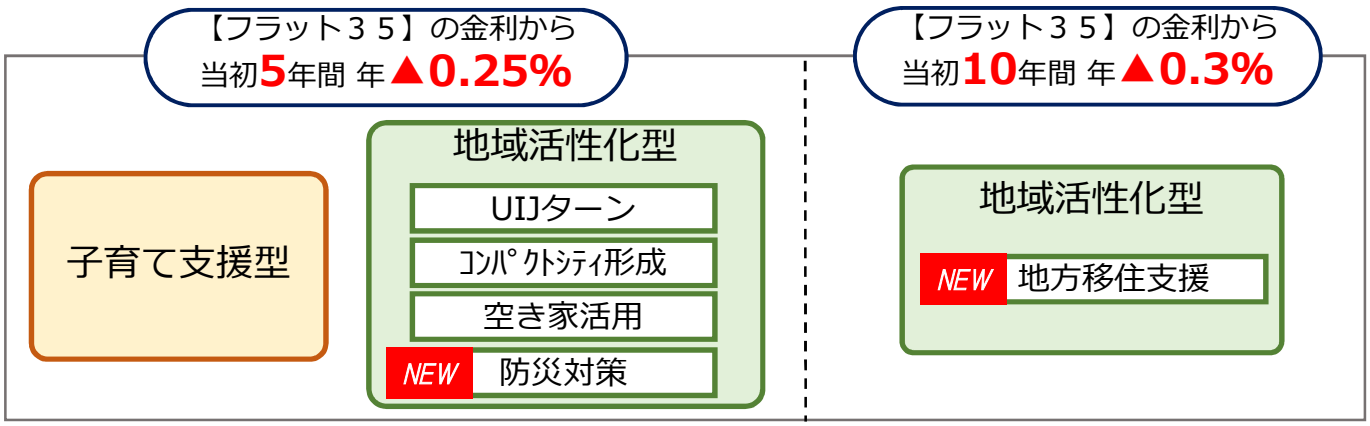
防災・減災対策が講じられた次のような住宅を建設または購入する場合で、当該住宅に対する補助金などを地方公共団体から受けるときに対象となります。なお、具体的な対策は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定します。

・克雪住宅（多雪地域で屋根の雪下ろしの必要がないように工夫された住宅）
・雨水浸透施設（住宅の屋根に降った雨を地中に浸透させるための施設）を設置した住宅（この施設の設置により下水道へ流入する雨水が減少し、河川の氾濫を防止するなどの効果があります。）

■地方移住支援事業（移住支援金制度の活用）

移住支援金（東京23区から東京圏※外へ移住し、道府県が選定した中小企業に就業した方などに対する交付金）を地方公共団体から受ける方が、移住先で住宅を建設または購入する場合に対象となります。

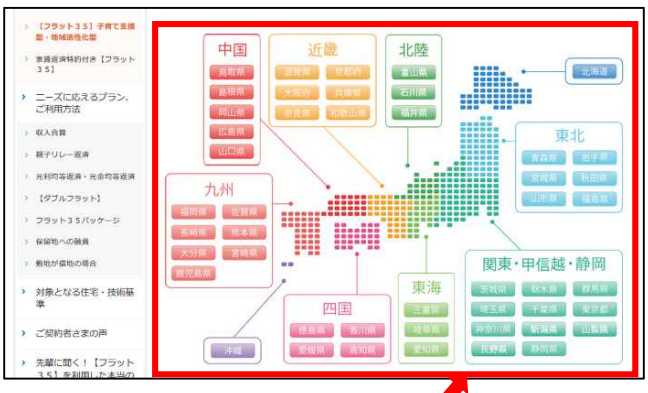
※ 東京都、埼玉県、千葉県および神奈川県



＊【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット３５】Ｓと併用することができます。

＜金利引下げの対象となる地方公共団体の補助事業の検索方法＞

フラット３５サイト（www.flat35.com）で検索できます。



10月1日以後の借入申込分から

2.建設費・購入価額の上限１億円の制限がなくなります

融資対象となる住宅の建設費※1または購入価額について、これまでは１億円を上限としていましたが、この制限がなくなります。※2

※1 土地取得費に対する借入れを希望する場合はその費用を含みます。
※2 融資限度額は現行の8,000万円から変更ありません。

10月1日以後の資金実行分から

3.【フラット３５】（買取型）の融資率※９割超の金利を引き下げます

現在、融資率が９割を超える場合は、融資率が９割以下である場合の金利に年0.44%の金利を上乗せしていますが、上乗せする金利を年0.26%に引き下げます。

※ 融資率＝ 【フラット３５】の借入額 ／ 住宅の建設費または住宅の購入価額

【例】金利引下げのイメージ
（仮定の金利で比較した場合）

	2019年９月以前	2019年10月以後	
9割以下の金利	年1.30%	年1.30%	（変更無し）
9割超の金利	年1.74% →	**年1.56%**	**（年▲0.18%）**

10月1日以後の資金実行分から

4.【フラット５０】の融資率の上限などを引き上げます

① **融資率の上限　：　６割　→　９割**　に引上げ
② **融資限度額　：　6,000万円　→　8,000万円**　に引上げ

＊ 【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型を利用する場合には、地方公共団体から「【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型利用対象証明書」などの交付を受ける必要があります。
＊ 【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型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。また、地方公共団体による補助金の交付などが終了した場合も受付を終了させていただきます。補助金の交付などについての詳細は、各地方公共団体にお問合せください。

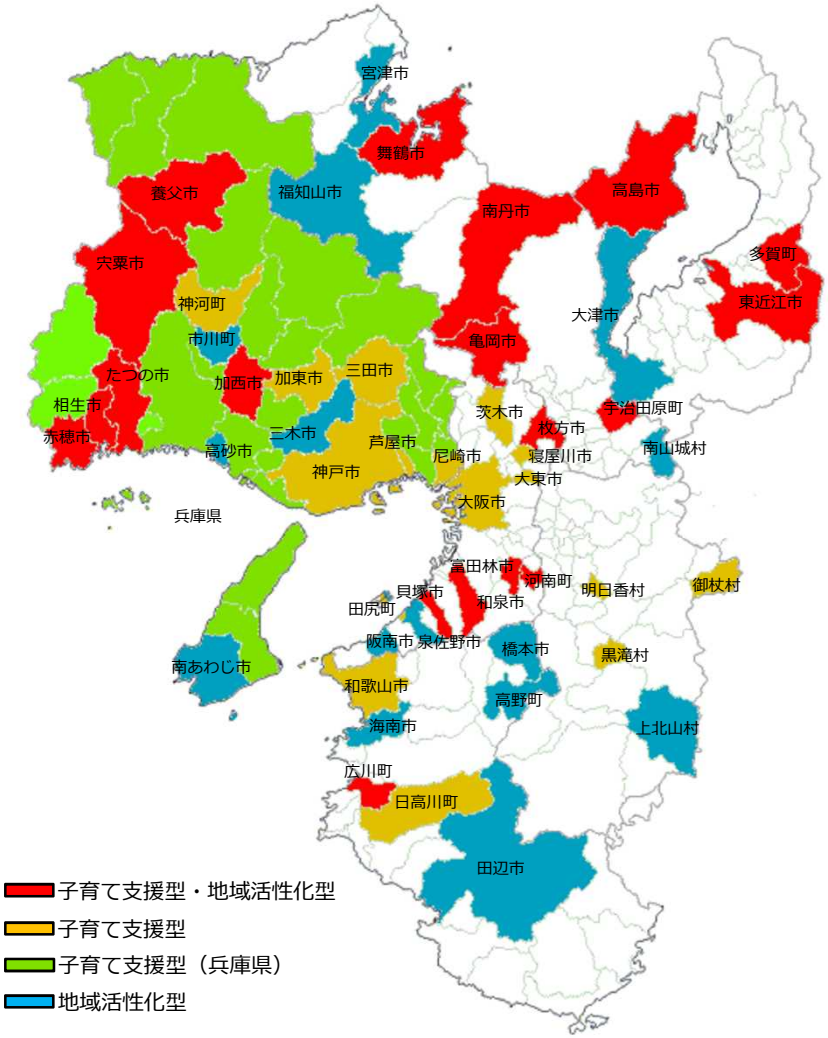
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
〈フラット３５サイト〉
www.flat35.com

お客さまコールセンター
0120-0860-35（ハロー フラット35）
営業時間：9:00～17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)
利用できない場合(国際電話など)は、次の番号におかけください。
048−615−0420（通話料金がかかります。）

（2019年4月1日現在）

近畿地方における「子育て支援型・地域活性化型」の協定締結先（2019年８月５日現在）

※赤字は新規協定締結先



■滋賀県（４団体）

大津市	大津市定住促進リフォーム補助金
高島市	高島市子育て世帯空き家リノベーション事業費補助金
	住宅リフォーム工事補助金交付事業
東近江市	東近江市定住移住推進補助金
多賀町	多賀町若者定住支援事業

■京都府（７団体）

福知山市	福知山市移住促進事業補助金
	福知山市農山村地域空き家改修費補助金
舞鶴市	舞鶴市子育て世帯住宅リフォーム等支援事業
	舞鶴市農村移住促進事業（移住促進住宅整備事業）
	舞鶴市農村移住促進事業（移住者金利負担軽減事業）
	舞鶴市まちなかエリア定住促進事業（まちなかエリア定住促進空き家再生事業）
宮津市	つつじが丘団地定住促進奨励金
	宮津市移住促進事業補助金
	宮津市定住支援空き家等改修事業補助金
亀岡市	亀岡市空き家活用移住促進事業（移住促進住宅整備事業）
	亀岡市子育て世帯同居・近居支援事業補助金
南丹市	Ｕターン者住宅購入・新改築支援制度
	南丹市移住促進事業（移住促進住宅整備事業）
宇治田原町	「ハートのまち」移住定住奨励金
南山城村	南山城村田舎暮らし定住促進奨励金

■大阪府（12団体）

大阪市	大阪市新婚・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度
貝塚市	貝塚市若年世帯住宅取得補助事業
枚方市	枚方市三世代家族・定住促進住宅取得補助金
茨木市	茨木市多世代近居・同居支援事業
泉佐野市	泉佐野市住宅総合助成事業
	泉佐野市既存民間建築物耐震関連補助事業
富田林市	富田林市近居同居促進給付金事業
寝屋川市	寝屋川市三世代定住支援補助金
大東市	大東市三世代家族推進事業
和泉市	和泉市結婚新生活支援補助金
	和泉市木造住宅耐震改修補助金
	いずもくで建てよう支援事業補助金
阪南市	阪南市空き家バンク利用促進事業
田尻町	田尻町三世代同居 ・近居 新生活スタート助成事業
河南町	河南町三世代同居・近居支援事業

■兵庫県（17団体）

兵庫県	空き家活用支援事業（住宅型＜若年・子育て支援タイプ＞）
神戸市	神戸市親・子世帯の近居・同居住み替え助成事業
	神戸市子育て支援リノベーション住宅取得補助金交付事業
尼崎市	尼崎市子育てファミリー世帯及び新婚世帯向け空家改修費補助事業
芦屋市	芦屋市空き家活用支援事業
相生市	相生市住宅取得奨励金交付事業
赤穂市	若者世帯住宅取得支援金交付事業
	転入者定住支援金交付事業
三木市	三木市UIJターン住宅取得支援補助金
高砂市	高砂市空き家活用支援事業
三田市	三田市三世代同居助成事業
	三田市子育て世帯親元近居助成事業
加西市	加西市若者定住促進住宅補助事業
養父市	やぶ暮らし住宅支援制度
南あわじ市	南あわじ市マイホーム取得事業補助金
宍粟市	宍粟市森林の家づくり応援事業補助金（住宅取得支援補助事業）
加東市	加東市空家活用支援事業（若年・子育て世帯補助金）
	加東市働く世代住宅取得支援事業
たつの市	たつの市若者定住促進住宅取得奨励金交付事業
	たつの市転入者定住促進住宅取得奨励金交付事業
	たつの市空き家活用支援事業
市川町	市川町若者定住促進住宅取得奨励金制度
神河町	若者世帯住宅取得支援事業

■奈良県（４団体）

御杖村	御杖村多世代による同居・近居推進事業補助金
明日香村	明日香村子育て世帯新築等助成金
黒滝村	若者定住促進のための住宅新増改築等支援金
上北山村	上北山村移住定住促進補助金

■和歌山県（７団体）

和歌山市	和歌山市転入型三世代同居・近居促進補助金
海南市	海南市空家リフォーム工事補助事業
橋本市	転入夫婦新築住宅取得補助金
	橋本市空き家移住応援補助事業
田辺市	田辺市移住推進空き家活用事業（空き家改修支援）
高野町	高野町移住定住促進補助事業
広川町	広川町定住促進奨励金
日高川町	若者定住促進新築住宅取得支援事業補助金

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

令和元年
10月

災害復興住宅融資の制度改正のお知らせ

令和元年10月１日以後の借入申込受理分から、災害復興住宅融資の制度の一部を改正します。主な変更点は以下のとおりです。

１．返済期間の上限の変更

建設又は購入の場合の返済期間の上限を一律35年とします。

２．融資額の増額

令和元年１０月に予定されている消費税増税に対応するため、融資額の上限を引き上げます。

３．住宅の床面積要件の撤廃

融資の対象となる住宅の床面積の要件を撤廃します。

４．住宅の技術基準への適合確認方法の変更

融資の対象となる住宅が機構が定める住宅の基準に適合しているかについて、地方公共団体等による確認（現場審査）から、お客さまによる確認に変更します。

→　**詳細は、次ページをご覧ください。**

注意

既にお申込済みの方で改正後の制度の適用をご希望の方は、再申込みをしていただく必要があります。再申込みをする場合、再申込みをされた時点の金利が適用となります。また、再申込み時点の状況に基づき改めて審査をしますので、審査の結果、融資を受けられなくなる場合や融資額が減額される場合があります。

借入申込書等の様式を変更します。

令和元年10月の制度改正に対応した新しい借入申込書に変更します。
令和元年10月１日以後に借入申込みを行う場合は、**令和元年９月17日（火）以降に**お客さまコールセンターまで新しい借入申込書をご請求ください。

<お問合せ先>

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

お客さまコールセンター（災害専用ダイヤル）

０１２０-０８６-３５３（通話無料）

※ 電話相談は、土曜日及び日曜日も実施します。
※ 受付時間は、9:00～17:00です（祝日及び年末年始を除きます。）。

令和元年
10月

制度改正の詳細

1．返済期間の上限の変更

	改正前		改正後
	分類	返済期間（上限）	返済期間（上限）
建設	木造（一般）	25年	**35年**
	木造（耐久性）、準耐火、耐火	35年	
購入	新築（木造一般）、リ・ユース	25年	
	新築（木造（耐久性）、耐火、準耐火）、リ・ユースプラス	35年	
補修		20年	20年（変更なし）

（注）「リ・ユース住宅」及び「リ・ユースプラス住宅」は、令和元年10月以降、「中古住宅」に呼称を変更します。

2．融資額の増額

		改正前	改正後
建設		基本融資額（建設資金）1,650万円 （土地資金）970万円 （整地資金）440万円	基本融資額（建設資金）**1,680万円** （土地資金）970万円 （整地資金）**450万円**
		特例加算額（建設資金）510万円	特例加算額（建設資金）**520万円**
購入	新築、リ・ユースプラス	基本融資額 2,620万円 特例加算額 510万円	基本融資額 **2,650万円** 特例加算額 **520万円**
	リ・ユース	基本融資額 2,320万円 特例加算額 510万円	
補修		基本融資額（補修資金）730万円 （整地資金）440万円	基本融資額（補修資金）**740万円** （整地資金）**450万円**

3．住宅の床面積要件の撤廃

	改正前		改正後
床面積	建設	13㎡～175㎡	**廃止（要件なし）**
	購入（一戸建て等）	50㎡～175㎡	
	購入（マンション）	30㎡～175㎡	

（注） 床面積要件の廃止後も、店舗併用住宅等の場合は、住宅部分が1/2以上あることが必要です。

4．住宅の技術基準への適合確認方法の変更

改正前	改正後
地方公共団体等による現場審査	**お客さまによる申出方式（書類提出）※**

※ 借入申込時点で建築後10年（マンションの場合は20年）を経過している中古住宅を購入する場合は、耐震診断や劣化状況の確認を行っていただく必要があります。これらに係る費用はお客さまのご負担となります。