

J H F 近畿通信

Japan Housing Finance Agency

第5号

令和2年4月14日

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

新任部門長ご挨拶

日頃から弊機構業務にご理解、ご協力いただきありがとうございます。

4月より、近畿支店の地域連携部門長に着任いたしました。

猛威を振っている新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、現在は、私を含め機構職員によるご挨拶、訪問を控えさせていただいています。この状況が落ち着き次第、ご挨拶させていただきたく考えています。

また、感染拡大防止のため、時差勤務の導入等により電話が繋がりにくい時間帯が発生する等みなさまにご迷惑をおかけする場面もあろうかと思いますが、事情ご高察の上、何卒ご容赦くださいますようお願いいたします。

昨年度に引き続き、当通信では、主に地方公共団体さまにおける地方創生の特徴的な取組、【フラット35】、【リ・バース60】等をはじめとする融資の制度改正事項や利用事例等地域の住宅政策の取組やお客様の住宅取得に役立つ情報をお伝えしますので、是非ご覧ください。

住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携部門長 城地 哲哉

じょうち てつや
城地 哲哉



名古屋の自宅に妻・娘2人（中学生、小学生）を残して単身赴任です。新型コロナウイルス終息後には、初勤務の近畿各地をバイクで訪ねようと思っています。オススメの景勝地等ぜひ教えてください！

※手に持っている「京町家耐震改修事例集」の詳細は裏面を参照

1. 組織改編のお知らせ

令和2年4月より、より一層地域におけるまちづくり、住宅に関する取組を支援させていただけるよう、2つのグループを統一し、名称も「**地域連携グループ**」に変更しました。

また、担当は以下のとおりとなります。本来は訪問によりご挨拶をさせていただくところではありますが、新型コロナウイルスの影響を考慮し、各担当より順次お電話にてご挨拶させていただきます。

~3/31	4/1からの新組織名	担当地域	担当者名（青文字は新任）
地域営業第一グループ	地域連携グループ	滋賀県、京都府、大阪府 奈良県、和歌山県	グループ長：伊藤 推進役：井上、尾崎 杉本、松崎、森川、藪田、北村、西下、土本
地域営業第二グループ			
兵庫センター	兵庫センター	兵庫県	センター長：藤井 中野、大西

新任担当者ご紹介

～ 私たちがご対応させていただきます よろしくお祈りします！ ～

おさき
尾崎

2年ぶりに地域連携を担当させていただきます。住宅の技術のことなど何でもお気軽にご相談ください。

まつさき
松崎

昨年度は災害復興住宅融資を担当していました。各地の歴史を勉強し、皆さまのサポートをさせていただきます。

やぶた
藪田

出身は大阪で、学生時代も奈良県で過ごしてまいりました。よろしくお願いします。

にしした
西下

大阪出身の社会人5年目です。フットワークの軽さには自信があります。ご期待に応えられるよう、スピード感ある対応を心がけます。

つちもと
土本

今年度より当通信の担当となりました。近畿通信とフラット35サイトの地域別情報の更新等を通じ、皆さまに役立つ情報をお届けします！

おおにし
大西

東京都出身。昨年度は京都府等の賃貸住宅融資業務を担当しておりました。常に笑顔で対応します！

近畿支店 「災害融資受付センター」閉鎖のお知らせ

災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の受付を令和2年3月31日をもちまして終了いたしました。

また、受付終了に伴い、近畿支店災害融資受付センターを同日閉鎖しました。

これまで様々な局面においてご協力いただきました皆さま、本当にありがとうございました。

なお、被災日より2年が経過するまでの間は、通常の災害復興住宅融資（補修）の申込は可能です。

▶ 災害復興住宅融資（補修）に関するお問合せ先：近畿支店 まちづくり業務グループ ☎ 06-6281-9266



2. 京町家耐震改修事例集「事例でわかる 京町家耐震改修のすすめ」を発行

京都市及び弊機構では、既存の木造住宅の耐震化促進に向け、京都市の補助制度と機構の「リフォーム融資（耐震改修工事）」を連携させることにより、耐震改修を促進するための幅広い支援に取り組んでいます。

今回、京町家の耐震化を更に進めるため、実際に京町家の耐震改修を行った事例等を掲載した冊子「事例でわかる 京町家耐震改修のすすめ」を京都市ご協力のもと、作成しました。

本事例集は、京町家の所有者の方々に京町家の耐震改修の具体的な方法及び費用等をお伝えするとともに、京都市の補助制度と弊機構の融資制度を合わせて利用できることを知っていただけるよう工夫しています。

今後、関連の説明会等で本事例集を活用して融資制度の説明を行う予定です。

京町家耐震改修事例集「京町家耐震改修のすすめ」は、以下の京都市ホームページからご覧いただけます。

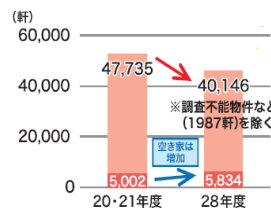
【デジタルブック】<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/page/0000000967.html>

【PDF】<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000266/266718/sassi.pdf>

スマートフォンは
こちらより



□ 京都市における京町家の棟数



□ 京町家耐震改修事例集



- 機構「リフォーム融資（耐震改修工事）」の詳細をお知りになりたい事業者様・お客様
- 当連携事例の詳細及びその他弊機構との連携にご関心のある地方公共団体様



お気軽に末尾の「お問合せ先」地域連携グループまでご連絡ください。

融資の詳細は、機構ホームページ（<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html>）からご確認ください。

スマートフォンは
こちらより



3. 【フラット35】における太陽光発電の売電収入について

【フラット35】では、太陽光発電設備から得られる売電収入を年収に加算いただける取扱いとなっています。年収に加算することにより、借入希望額を増額し、初期費用の負担を軽減できる場合があります。

今般、2020年度借入申込受理分適用の「機構が定める売電収入の上限額」「定率」が確定しましたのでお知らせします。

なお、借入申込み時とご契約時に、所定の書類の提出が必要です。

※より詳細な内容については、**別添**にてご確認ください。



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 (3月末)	前年同期比	2018年度	2017年度
全 国	戸 数	121,957戸	106.4%	114,665戸	120,984戸
	新築戸建て	11,103戸	106.5%	10,423戸	11,058戸
	新築マンション	2,417戸	92.3%	2,619戸	2,987戸
	既存住宅	5,025戸	117.9%	4,263戸	3,819戸
	計	18,545戸	107.2%	17,305戸	17,864戸
	借 換	771戸	80.7%	955戸	1,796戸
	合 計	19,316戸	105.8%	18,260戸	19,660戸

○【リ・バース60】付保申請^(注) 戸数

	2020年 1月～3月	前年同期比	(参考)		
			2019年 4月～6月	2019年 7月～9月	2019年 10月～12月
付保申請 ^(注) 戸数	271戸	165.2%	221戸	243戸	252戸
取扱金融機関数 (期末累計)	65機関	125.0%	56機関	56機関	59機関



ご利用件数、取扱金融機関数ともに増加中！



(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（祝日、年末年始を除きます。）

地域連携グループ
(担当：滋賀県、京都府、大阪府、奈良県、和歌山県)

電話：06-6281-9261

兵庫センター
(担当：兵庫県)

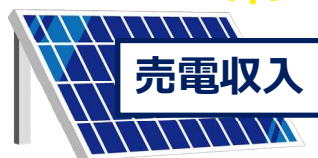
電話：078-327-5015



ご注意

【フラット35】【リ・バース60】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

【フラット35】では、 太陽光発電の売電収入を 年収に加算いたします。



売電収入

+

年収

こんな方にオススメです！



太陽光発電設備を搭載したいけど、
初期費用が増えるから、自己資金足りるかな・・・



【フラット35】では、売電収入を年収に加算できる場合があります。
年収に加算することにより、借入希望額を増額し、初期費用の負担を軽減できる場合があります。



メリット

売電収入を年収へ加算することにより、借入可能額がUP！

<試算例>

4kW
の場合

売電収入の年収加算なし	
【フラット35】 借入金利：年1.27%、借入期間：35年、 融資率：9割以下の場合	
売電収入※	約6万円
年収	500万円
年収合計	500万円
借入可能額	約4,942万円



約**60万円**
借入可能額が
増加！

売電収入の年収加算あり

【フラット35】 借入金利：年1.27%、借入期間：35年、 融資率：9割以下の場合	
売電収入※	約6万円
年収	500万円
年収合計	約506万円 (売電収入加算後)
借入可能額	約5,002万円

※住宅金融支援機構が定める売電収入の上限額×1.0で算出

<試算条件など>

借入金利は、2020年1月において、借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付き金利の場合で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35（買取型）】の金利、元利均等返済、ボーナス返済なし、他の借入金なし

(注) 取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、試算結果は概算です。

<試算例>

10kWの
場合

売電収入の年収加算なし	
【フラット35】 借入金利：年1.27%、借入期間：35年、 融資率：9割以下の場合	
売電収入※	約12万円
年収	500万円
年収合計	500万円
借入可能額	約4,942万円



約**119万円**
借入可能額が
増加！

売電収入の年収加算あり

【フラット35】 借入金利：年1.27%、借入期間：35年、 融資率：9割以下の場合	
売電収入※	約12万円
年収	500万円
年収合計	約512万円 (売電収入加算後)
借入可能額	約5,061万円

※住宅金融支援機構が定める売電収入の上限額×1.0で算出

<試算条件など>

借入金利は、2020年1月において、借入期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下、新機構団信付き金利の場合で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35（買取型）】の金利、元利均等返済、ボーナス返済なし、他の借入金なし

(注) 取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。また、試算結果は概算です。

<ご注意>

- ・太陽光発電に係る固定価格買取制度が変更された場合、売電収入を年間収入に加算する取扱いについて、見直すことがあります。
- ・融資対象住宅が併用住宅または併存住宅の場合は、融資の対象となる太陽光発電設備の範囲や年間収入に加算できる金額の範囲が異なります。

詳しくは、取扱金融機関にお問合せください。

お客さまコールセンター

お役立ち情報を掲載

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

www.flat35.com

ハロー

フラット35

0120-0860-35

通話
無料土日営業しています（祝日、年末年始除く。）
営業時間 9:00 ~ 17:00

利用できない場合（国際電話など）は、次の番号へおかけください。Tel 048-615-0420（通話料金がかかります。）



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

手続の流れ

<お客さまの手続>

借入の
申込み時

審査結果
お知らせ

借入の
ご契約時

入居

【提出書類】(注)

借入申込書に加えて、下記書類の提出が必要となります。

・売電収入見込み申請書

(住宅金融支援機構書式)
(A4サイズ、1枚)
(フラット35サイトでダウンロードできます。)

(注)

発電出力が25kW以上の太陽光発電設備を設置する場合または審査上必要な場合は、その他の書類をご提出いただくことがあります。

<書式イメージ>

【提出書類】

1. 再生可能エネルギー発電設備を用いた発電の事業計画の認定を証

する書面(写) (一般社団法人太陽光発電協会 J P E A 代行申請センター発行
(50kW以上の場合は、経済産業省発行))

2. 電力受給に関する契約の申込書(写) (電力会社書式)

3. 2の申込みを電力会社が承諾したことを証する書類(写) (電力会社書式)

(注)

借入の契約時に、必要な書類の全てを提出いただけない場合、資金の受取りができません。その場合、資金の受取りまでの間、つなぎ融資が必要となることがありますのでご注意ください(つなぎ融資は取扱金融機関などのローンです。)。なお、「再生可能エネルギー発電設備を用いた発電の事業計画の認定を証する書面」は、発行されるまでに時間を要することがありますので、発行予定日などについて発行者にご確認ください。

取扱条件

対象 融資

- ・新築住宅の建設融資 (注1)
- ・新築住宅の購入融資 (注1)
- ・【フラット35(リフォーム一体型)】(注1)(注2)
(注1) 共同建てを除きます。
(注2) 新規に太陽光発電設備を設置するものに限りです。

※ 制度変更予定 【フラット35(リフォーム一体型)】は、【フラット35】リノベの制度変更に伴い2020年12月末をもって借入申込受付を終了します。詳しくはフラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

年収に 加算 できる金額

- ・融資の対象となる太陽光発電設備※で得られる売電収入のうち、下記の計算基準で算出した金額を年収に加算できます。
- ※融資の対象となる太陽光発電設備は、融資対象住宅の屋根、外壁または住宅用カーポートに固定して設置されるものです。
- (注)融資対象とならない太陽光発電設備で発電した電力の売電収入は、年間収入に加算できません。

【計算基準】

計算基準

お客さまが申請した売電収入見込み
または
住宅金融支援機構が定める売電収入の上限額(注) } のうちいずれか低い金額 × 住宅金融支援機構が定める率

(注) 上限額は発電出力kW数に応じて異なります。下記の<住宅金融支援機構が定める2020年度の売電収入の上限額表>をご覧ください。

【住宅金融支援機構が定める率】

10kW未満の場合	1.0
10kW以上の場合	1.0

<住宅金融支援機構が定める2020年度の売電収入の上限額表>

発電出力	上限額	発電出力	上限額	発電出力	上限額	発電出力	上限額	発電出力	上限額	発電出力	上限額
～1kW未満	3,000	～5kW未満	69,000	～9kW未満	146,000	～13kW未満	155,000	～17kW未満	211,000	～21kW未満	268,000
～2kW未満	16,000	～6kW未満	87,000	～10kW未満	167,000	～14kW未満	169,000	～18kW未満	225,000	～22kW未満	282,000
～3kW未満	32,000	～7kW未満	107,000	～11kW未満	127,000	～15kW未満	183,000	～19kW未満	240,000	～23kW未満	297,000
～4kW未満	50,000	～8kW未満	127,000	～12kW未満	141,000	～16kW未満	197,000	～20kW未満	254,000	～24kW未満	311,000
										～25kW未満	325,000

※「再生可能エネルギーの固定価格買取制度(FIT制度)における2020年度の買取価格・賦課金単価」(経済産業省)を基に機構が定めているものです。

※発電出力が25kW以上の場合は、事前にお申込みを希望する取扱金融機関にご相談ください。

《借入に当たっての注意事項》

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れてできない場合があります。●融資率は、建設費または購入価額に対して、【フラット35】の借入額の占める割合をいいます。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は、資金受取時の金利が適用となります。●【フラット35(買取型)】では、借入期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)、加入する団体信用生命保険の種類などに応じて、借入金利が異なります。【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。●借入金利は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅及びその敷地に、【フラット35(買取型)】では住宅金融支援機構、【フラット35(保証型)】では取扱金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●【フラット35(買取型)】では、借入対象となる住宅について、火災保険(損害保険会社の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただきます。【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。●火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35(買取型)】はご利用いただけます。【フラット35(保証型)】は取扱金融機関によって取扱いが異なります。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。