

# 独立行政法人住宅金融支援機構に係る 令和6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5年12月

### 【ご注意】

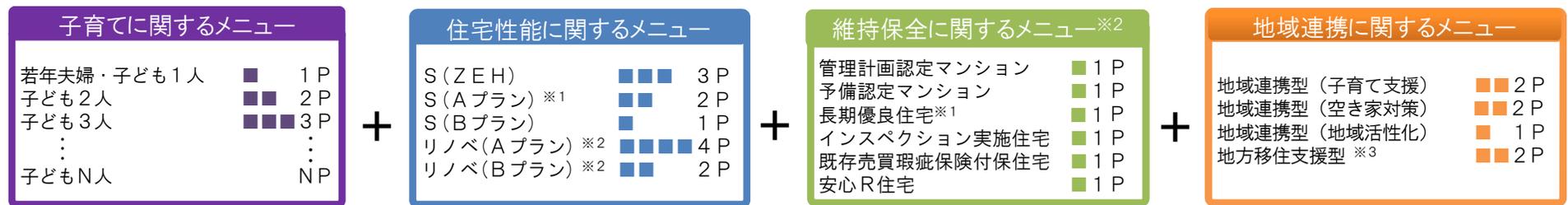
- 令和6年度予算案については国会の議決を経て正式に成立することになります。
- この資料の記載内容は、令和6年度予算の成立を前提に実施を予定しているものです。  
制度見直しの詳細は、決まり次第、機構ホームページ（[www.jhf.go.jp](http://www.jhf.go.jp)）又はフラット35サイト（[www.flat35.com](http://www.flat35.com)）  
でお知らせします。

# 1 【フラット35】S等の金利引下げ制度の継続

- ▶ 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6年度も引き続き実施します。

(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。)

※令和6年2月13日以降の資金受取分から適用



※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) ※2 リノベと維持保全に関するメニューは併用不可 ※3 単独利用時:当初5年間▲0.6%



## 合計ポイントに応じて金利を引下げ (各メニューのグループで1つのみ適用可)



※【フラット35】子育てプラスを利用しない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限

## 2 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資の金利引下げ等

金利引下げ : 令和6年10月以降  
床面積要件見直し : 令和6年4月以降

- ▶ 安全性・防犯性・遮音性に優れた子育て世帯向け賃貸住宅（以下、「子育て配慮住宅」という。）の建設に対する融資について、金利引下げを実施します（当初15年間 ▲0.2%、ZEH・長期優良住宅と併せて当初15年間 ▲0.4%）。
- ▶ 融資対象住宅の戸当たり床面積要件を見直します（原則50㎡以上→40㎡以上）。

### 金利引下げ制度のイメージ

① 現行制度	② 新規に拡充される制度	
▲0.2% ZEH or 長期優良住宅	▲0.2% 子育て配慮住宅	「ZEH or 長期優良住宅」と「子育て配慮住宅」 のいずれにも該当する場合 ▲0.4% 子育て配慮住宅 ZEH or 長期優良住宅

### 子育て配慮住宅のタイプ

タイプ分類※	配慮事項	概要
子育て配慮住宅（安心タイプ）	安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>床は、段差のない構造とする。</li> <li>窓、階段、バルコニー等に手すりを設置する。</li> </ul>
	防犯性	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓やドアなどの開口部は、防犯性の高い構造（防犯ガラス、防犯錠など）とする。</li> </ul>
子育て配慮住宅（遮音タイプ）	遮音性	<ul style="list-style-type: none"> <li>床・壁の遮音性を高める。</li> </ul>

※ 子育て配慮住宅のうち、「安心タイプ」または「遮音タイプ」のいずれかの基準を満たせば、金利引下げ対象とします。

### 3 立地要件の追加

- ▶ 近年の頻発・激甚化する自然災害を踏まえた防災の観点から、災害リスクの高いエリアにおける住宅建設を抑制するため、災害危険区域※<sup>1</sup>（急傾斜地崩壊危険区域※<sup>2</sup>又は地すべり防止区域※<sup>3</sup>と重複する区域に限ります。）内の新築住宅について、以下の融資の対象外とします。
- ▶ 適用開始時期は決まり次第お知らせします。

#### 立地要件が適用される融資メニュー

- 【フラット35】子育てプラス※<sup>4</sup>
- 【フラット35】S
- 【フラット35】維持保全型
- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資

※<sup>1</sup> 建築基準法第39条に基づき、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域のうち、条例で指定された区域

※<sup>2</sup> 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に基づき、関係市町村長（特別区の長を含みます。）の意見をきいて、都道府県知事が指定した区域

※<sup>3</sup> 地すべり等防止法第3条に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域

※<sup>4</sup> 【フラット35】子育てプラスにおいては、現行の立地要件についても今般追加されるものと同時期から適用します。

#### 現行の対象外区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 都市再生特別措置法第88条第5項に規定する公表の措置を受けた住宅※
- 浸水被害防止区域（サ高住のみ）



#### 追加される対象外区域

- 災害危険区域で以下の①又は②と重複する区域
- ① 急傾斜地崩壊危険区域
- ② 地すべり防止区域

※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅

# (参考) 国費等

## (1) 事業計画

	令和6年度(当初計画)	
	金額	<参考戸数>
証券化支援事業(買取型)	1兆7,750億円	<5.6万戸>
住宅資金融通等事業計	1,917億円	<1.6万戸>
総合計	1兆9,667億円	<7.2万戸>
証券化支援事業(保証型)	3,112億円	<1万戸>
住宅融資保険事業	3,464億円	<->

(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：226.36億円

## (3) 財政融資資金からの借入金

263億円(1,389戸)

## (4) 政府保証債の発行計画

2,400億円(住宅金融機構グリーンボンド)

## (5) 財投機関債の発行計画

1兆6,243億円



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
**住宅金融支援機構**

