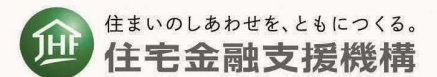


住宅金融支援機構からのお知らせ



① 【フラット35】地域連携型 **空き家活用**

② リ・バース60 **空き家予防**

本日ご紹介する 機構が取り組む空き家施策の主な関連融資等

空き家 活用

①【フラット35】地域連携型

NEW!

▶ 2023年4月から「空き家対策」関連の補助事業の金利引下げ期間を拡充!

<商品概要>

補助金の交付などマイホーム取得者に対する積極的な取組を行う地方公共団体の財政的支援と連携して金利引下げを実施。

空き家 予防

② リ・バース60

NEW!

▶ 兵庫県三木市で空き家問題啓発イベントを実施 (@三木市高齢者大学)

<商品概要>

高齢者の安心・安全な住まいのため、バリアフリー、耐震化リフォームや建替えにより充実した住生活のための住替えにご利用いただけます。

参考

フラット35の「省エネ基準」義務化（2023年4月）

①【フラット35】地域連携型

【フラット35】地域連携型とは、子育て支援や地域活性化に積極的な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財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

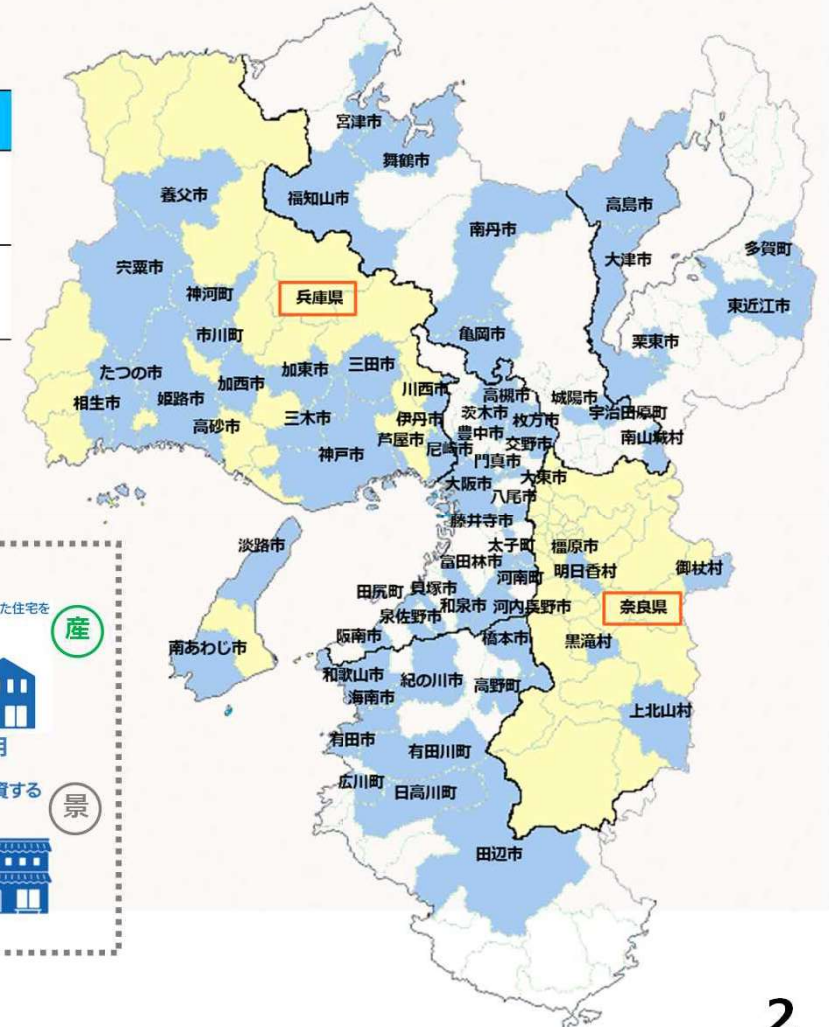
ご利用いただくための要件

【フラット35】地域連携型をご利用いただくためには、地方公共団体から、「フラット35地域連携型利用対象証明書」の交付を受ける必要があります。

- * 「フラット35地域連携型利用対象証明書」の交付を受けるための条件については、各地方公共団体へご確認ください。
- * このほか、住宅の耐久性などの【フラット35】の技術基準やその他融資基準を満たす必要があります。各基準の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

▼近畿2府4県で機構と連携する地方公共団体(令和4年11月1日現在)

* 兵庫県と奈良県は、全域で県の財政的支援が【フラット35】地域連携型の対象となります。対象となる補助事業は、裏面でご確認ください。



金利引下げについて

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】地域連携型 (子育て支援)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】地域連携型 (地域活性化)	当初5年間	年▲0.25%

- * 【フラット35】地域連携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(www.flat35.com)でお知らせします。
- * 【フラット35】地域連携型は、【フラット35】借換融資にはご利用できません。
- * 【フラット35】地域連携型は、【フラット35】S、【フラット35】リノベおよび【フラット35】維持保全型と併用することができます。

利用できる地方公共団体の事業の概要(例)



※1 UIJターンとは、大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称です。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態をいいます。

※2 居住誘導区域とは、地方公共団体が居住を誘導すべき区域として定めるものをいいます。

⚠️ ご注意 【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。

①【フラット35】地域連携型

2023年
4月以降
資金実行分
から

【フラット35】地域連携型で地方公共団体の補助金等の交付とあわせて金利引下げ

●【フラット35】地域連携型(空き家対策)の金利引下げ期間を5年から10年に

	【フラット35】の借入金利から 当初 10 年間▲0.25%	【フラット35】の借入金利から 当初 5 年間▲0.25%
政策分野等	<p>【フラット35】地域連携型(子育て支援)</p> <ul style="list-style-type: none">● 子育て支援(若年子育て、同居、近居を含む) <p>【フラット35】地域連携型(空き家対策)</p> <ul style="list-style-type: none">● <u>空き家対策</u>(R5.4以降資金実行分から)	<p>【フラット35】地域連携型(地域活性化)</p> <ul style="list-style-type: none">● UIJターン● コンパクトシティ形成● 防災対策● 地域産材使用● 景観形成● <u>グリーン化</u>

上記のほか、

●【フラット35】地域連携型(地域活性化)にグリーン化する場合を追加

ご注意

連携を希望する補助等事業の要綱等において、外皮平均熱貫流率(UA値)について、断熱等性能等級5の基準を上回る旨の内容が記載されている必要があります。要綱等において、省エネ、環境負荷の軽減等の記載のみの補助事業では、対象となりません。

①【フラット35】地域連携型

機構による地方公共団体の補助事業の周知活動例

新聞広告

朝日・読売新聞等にて地方公共団体の魅力をPR

■掲載例（2022/8/13大阪府、奈良県掲載分）

※滋賀県、京都府、和歌山県、兵庫県はそれぞれ別日に掲載

WEB広告の実施

対象者をターゲティングした広告を実施



◆PRの導線



② リ・バース60

■ 地域住宅施策への活用

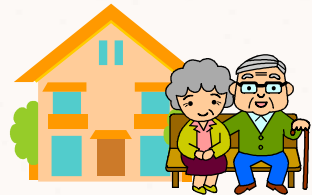
- 高齢者社会における地域の住みづくりを支援する観点から、民間金融機関による満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の提供を支援しています。
- 【リ・バース60】は、毎月の支払は利息のみとし、元金は申込人（連帯債務者を含む）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、融資住宅及び土地の売却により、ご返済いただきます。

【リ・バース60】の概要等

■ 制度イメージ

【融資の対象】

居住住宅の建設・購入資金
又はリフォーム資金等



60歳以上のお客さま



■ 保険の対象となる主な要件等

融資対象者	満60歳以上
資金用途	高齢者が自ら居住する住宅の 建設・購入 、住宅のリフォーム、住宅ローン借換え等 (子世帯が住宅を建設・購入する場合も対象となります。)
融資額	次の①から③までの最も低い額 ① 8,000万円 ②所要金額の100%に相当する額 ③担保評価額の50%又は60%に相当する額

② リ・バース60

【リ・バース60】の主な特徴

公的機関と 提携した金融機関の 住宅ローン

【リ・バース60】は、住宅金融支援機構(旧:住宅金融公庫)と提携している民間金融機関が提供する60歳以上の方向けの住宅ローンです。



毎月の お支払いは 利息のみ

一般的な住宅ローンよりも毎月のお支払いの負担が少なく、年金収入の方にもご利用いただいています。



空き家予防

住まいの 幅広いニーズに 対応

住宅の建設、購入、リフォームなどに加え、住宅ローンの借換えにもご利用可能。これからの住まいに関する幅広いニーズに対応します。



【リ・バース60】の商品概要

ご利用いただける方

借入申込日現在で
満60歳以上^{※1}
のお客さま

※1 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。

ご融資の限度額

次のうち、最も低い額になります。

- ① 8,000万円
- ② 所要金額の100%
- ③ 担保評価額の50%または60%^{※2}

(注)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。

※2 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。

【リ・バース60】の返済方法

元金は、お客さまが亡くなられたとき^{※3}に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却によりご返済いただけます。担保物件の売却代金でご返済した後に債務が残った場合は、下の図のうちいずれかの取扱いとなります。

相続人の方のことを考えて、こちらが人気

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

または

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

※3 連帯債務でお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。

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、ノンリコース型およびリコース型の取扱い、融資金利、金利タイプその他の商品内容は、金融機関ごとに異なります。

② リ・バース60

地方公共団体との取組事例

三木市、みなと銀行、住宅金融支援機構の3者で「三木市における空家等の利活用及び発生抑制に関する連携協定」を締結し、市内の空き家発生抑制に向けた取組みを行っています。



住宅金融支援機構

NEW!

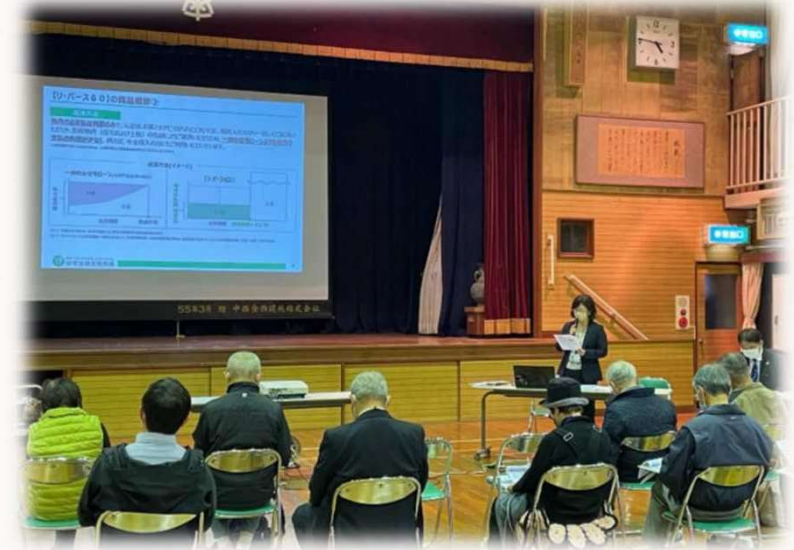
【2022.12.13】三木市及びみなと銀行との三者連携に基づく空き家講座を開催！

セミナーの概要

日時：12/13（火）16:00～17:00 場所：三木市高齢者大学
 セミナー講師：三木市、みなと銀行、住宅金融支援機構
 参加者：空き家に興味関心がある三木市高齢者大学の生徒

<講座内容>

- ① 三木市の空き家の現状と対策、地域の空き家予防（三木市）
- ② 三木市の住宅購入・リフォームに利用できるローン（みなと銀行）
- ③ 【リ・バース60】の商品概要と活用例（住宅金融支援機構）



◆セミナーの様子

このほか、
 機構では、空き家問題への対応を目的とした三者連携に基づく対応を行っています。



「空き家対策の推進に関する連携協定」（2021.9.8）



「空き家対策の推進に関する連携協定」（2021.3.24）

(参考) フラット35の「省エネ基準」義務化 (2023年4月)

2025年度の新築住宅の省エネ義務化に先行して

【フラット35】のすべての新築住宅は省エネ基準への適合が必須になります。



※【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無にかかわらず、すべての新築住宅において、基準を満たすことが必要となりますのでご注意ください。

【参考】脱炭素社会への実現に向けた取組



◆省エネ基準ポータルサイト



住宅市場における省エネに関する国の動きや省エネ基準への適合確認方法を動画で紹介

2023年度予算案については、国会の議決を経て正式に決定することになります。2023年度予算の成立を前提に2023年度において実施を予定している事項については、決定次第機構ホームページ(www.jhf.go.jp)またはフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。