

住宅金融支援機構からのお知らせ

- 1 地域とともに、暮らしのために（**フラット35**地域連携型）
（参考）【フラット35】2025年度制度改正のお知らせ
- 2 60歳からの住まいに、新たな提案を（60歳からの住宅ローン **リバース60**）

機構が取り組む空き家施策の主な関連融資等

<概要>

<主な融資>

1

地域とともに、暮らしのために

空き家活用

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

【フラット35】
地域連携型

2

60歳からの住まいに、新たな提案を

空き家予防

高齢者の安心・安全な住まいのためのバリアフリー等のリフォームから住宅の耐震化や建替え、より充実した住生活のための住替えに

60歳からの住宅ローン
【リ・バース60】

1 地域とともに、暮らしのために

【当会議出席者限り】

【フラット35】地域連携型



【フラット35】地域連携型とは、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。

【フラット35】地域連携型のホームページはコチラ▶

(www.flat35.com/loan/flat35kosodate/index.html)



▼近畿2府4県で機構と連携する地方公共団体

- * 〇で示している兵庫県、奈良県、京都府は、全域で府県の財政的支援が【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・空き家対策)	当初5年間	年▲0.50%
【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】リンおよび【フラット35】維持保全型と併用できます。

利用できる地方公共団体の事業の概要 (例)



⚠ 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。機構では申込ご本人またはご親族の方が実際ににお住まいになっていることを定期的に確認しています。

対象となる各種助事業は裏面でご確認ください! ➡

近畿2府4県

【フラット35】地域連携型の対象となる地方公共団体の補助事業一覧

(令和6年9月1日作成)

連携先 全75団体

【フラット35】地域連携型(子育て支援・空き家対策)の対象事業: 子=子育て支援 空=空き家

【フラット35】地域連携型(地域活性化)の対象事業: U=UIJ コ=コンパクトシティ形成 防=防災・減災 景=景観形成 産=地域産材使用 グ=グリーン化

■大阪府(21団体)

大阪市	大阪市新築・子育て世帯向け分譲住宅購入融資利子補給制度	子	
大阪市	大阪市民間老朽住宅建替支援事業		防
大阪市	大阪市主幹生活道路不備促進整備事業補助金制度		防
大阪市	大阪市民間老朽住宅建替支援事業(防災空地活用型除却促進制度)		防
大阪市	大阪市民間老朽住宅建替支援事業(防災空地活用型除却促進制度)		防
堺市	堺市子育て世帯等空き家活用促進支援事業	空	
高槻市	高槻市三世帯ファミリー定住支援補助金	子	
貝塚市	貝塚市若年世帯等定住促進住宅取得補助金	子	U・コ
枚方市	枚方市若年世帯等空き家活用補助金	空	
茨木市	茨木市多世代同居・同居支援事業	子	
八尾市	八尾市中古住宅流通促進補助金交付事業	空	
泉佐野市	泉佐野市住宅総合助成事業	空	U
泉佐野市	泉佐野市木造住宅耐震改修補助事業	空	
高田林市	高田林市若年・子育て世代転入促進給付金事業	子	U
河内長野市	河内長野市近居同居促進マイホーム取得補助事業	子	
松原市	松原市結婚等新生活促進補助金	子	
大東市	大東市子育て世代転入促進三世帯同居等補助金	子	
大東市	大東市子育て世代空き家リフォーム補助金交付事業	空	
和泉市	和泉市結婚新生活支援補助金	子	
和泉市	和泉市木造住宅耐震改修補助金		防
和泉市	いすもて建てよう支援事業補助金		産
和泉市	和泉市南部地域等移住定住支援補助金	子	U
柏原市	柏原市子育て世帯住宅取得補助金交付事業	子	
門真市	門真市子育て世帯等空き家活用補助金	子	
藤井寺市	藤井寺市空き家リフォーム補助事業	空	
交野市	交野市住宅取得流通促進支援事業補助金	子	
阪南市	阪南市空き家バンク活用促進事業	空	
田尻町	田尻町三世帯同居・近居新生活スタート助成事業	子	
太子町	太子町結婚新生活支援事業補助金	子	
太子町	太子町三世帯同居・近居支援事業補助金	子	
河南町	河南町三世帯同居・近居支援事業	子	U

■兵庫県(20団体)

兵庫県	空き家活用支援事業(住宅型<一般タイプ>・住宅型<若年・子育て世帯タイプ>・住宅型<UIターン世帯タイプ>)	子・空	
神戸市	神戸市親・子育て世帯の近居・同居住み替え助成事業	子	
姫路市	ひめじ住まいの耐震化促進事業(住宅建築工事費補助)		防
尼崎市	尼崎市子育てファミリー世帯及び新築世帯向け家改修費補助事業	空	
尼崎市	尼崎市新築・中古戸建住宅取得補助事業	子	
芦屋市	芦屋市空き家活用支援事業	空	
伊丹市	伊丹市空き家活用支援事業	空	
相生市	相生市住宅取得費助成金交付事業	子	U
三木市	三木市結婚新生活支援事業	子	
高砂市	高砂市空き家活用支援事業	空	
川西市	川西市住宅耐震改修促進事業	防	
川西市	川西市空き家活用支援事業補助金	子・空	U
三田市	三田市空き家リフォーム補助金(若年・子育て世帯居住型・UIターン居住型)	空	
加西市	加西市若年世帯定住促進住宅補助事業	子	
養父市	養父市やぶ暮らし住宅支援助成金交付事業	子	U
南あわじ市	南あわじ市マイホーム取得事業補助金		U
淡路市	淡路市住宅耐震化促進事業		防
宍粟市	宍粟市森林の家づくり応援事業補助金	子	U・産
加東市	加東市空き家活用支援事業(若年世帯・子育て世帯等空き家活用支援事業補助金)	子	
加東市	加東市若年世帯住宅取得支援事業	子	
たつの市	たつの市若年世帯定住促進住宅取得費助成金交付事業	子	
たつの市	たつの市若年世帯定住促進住宅取得費助成金交付事業	子	
たつの市	たつの市空き家活用支援事業	子・空	U
市川町	市川町若年世帯定住促進住宅取得費助成金交付事業		U
神河町	若年世帯住宅取得支援事業	子	

■滋賀県(6団体)

大津市	大津市定住促進リフォーム補助金	子	U
長浜市	長浜市定住住宅改修促進事業	子	U
長浜市	長浜市空き家流通・活用促進事業	空	
長浜市	長浜市子ども若者住宅新築支援事業	子	
栗東市	栗東市子育て・若年世帯等空き家リノベーション事業	空	
高島市	高島市若年世帯定住促進条例に基づく定住住宅リフォーム補助	子・空	U
栗東市	栗東市住まいる事業補助金	子	
多賀町	多賀町若年世帯定住支援事業(若年世帯等住宅取得支援事業・若年世帯多世代同居支援事業)	子	U

■京都府(11団体)

京都府	ひろがる京の木整備事業(住宅タイプ)		産
京都市	京都市子育て世帯等住宅取得促進金	子	
福知山市	福知山市移住促進事業補助金		U
福知山市	福知山市農村地域空き家改修費補助金		U
舞鶴市	舞鶴市子育て世帯住宅リフォーム等支援事業	子	
舞鶴市	舞鶴市農村移住促進事業(移住促進住宅整備事業)		U
舞鶴市	舞鶴市農村移住促進事業(移住者金利負担軽減事業)		U
舞鶴市	舞鶴市まちなかエリア定住促進空き家再生事業		コ
高津市	高津市移住促進事業補助金		U
高津市	高津市定住支援空き家改修事業補助金	空	
高津市	高津市つづけ丘団地子育て世帯定住促進補助金	子	
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)		U
亀岡市	亀岡市多子世帯・三世帯同居・近居支援事業	子	
城陽市	城陽市三世帯同居・同居住宅支援事業	子	
宇治田原町	Uターン若年世帯・新設改修支援事業	子	U
南丹市	南丹市移住促進事業(移住促進住宅整備事業)	空	
南丹市	南丹市結婚新生活支援事業	子	
宇治田原町	宇治田原町「ハートのまち」結婚新生活支援事業補助金	子	
南山城村	南山城村田舎暮らし定住促進助成金制度		U
京丹波町	京丹波町移住促進事業(移住促進住宅整備事業)	空	
京丹波町	京丹波町新築世帯支援事業	子	

【フラット35】地域連携型の対象となる補助事業の検索ツールはコチラ▶
www.flat35.com/loan/flat35sponsored/organizations.html

■奈良県(7団体)

奈良県	奈良の木を使用した住宅改修事業		産
橿原市	橿原市結婚新生活支援補助事業	子	
平群町	平群町結婚新生活支援補助金交付事業	子	
御杖村	御杖村多世代による同居・近居推進事業補助金	子	
明日香村	明日香村子育て世帯新築助成金	子	
黒滝村	若年世帯定住のための住宅新築改修等支援金	子	
上北山村	上北山村移住定住促進補助金		U

■和歌山県(10団体)

和歌山市	和歌山市転入型三世帯同居・近居促進事業	子	
和歌山市	和歌山市住宅耐震改修事業		防
海南市	海南市空き家リフォーム工事補助事業	空	U
橋本市	橋本市転入夫婦新築住宅取得補助事業		U
橋本市	橋本市空き家移住促進補助事業	空	
有田市	有田市結婚新生活支援補助金	子	
有田市	有田市三世帯定住等支援事業	子	
有田市	有田市移住推進空き家・空き地活用補助金		U
田辺市	田辺市移住推進空き家活用事業(空き家改修支援)		U
田辺市	田辺市まちなか移住推進空き家活用事業(空き家改修支援)		U
田辺市	田辺市住宅耐震改修事業		防
紀の川市	紀の川市若年世帯定住促進住宅取得補助金	子	U
紀の川市	紀の川市空き家活用支援事業		U
高野町	高野町移住定住促進補助金		U
広川町	広川町定住促進助成金	子	
有田川町	有田川町産材利用住宅支援事業		産
日高川町	若年世帯定住促進新築住宅取得支援事業補助金制度	子	

お問合せ先

住宅金融支援機構 近畿支店 地域連携グループ
 営業時間: 平日9:00~17:00(祝日・年末年始を除きます)
 電話: 06-6281-9261

連携事業一覽

2024年12月1日版

北陸3県（石川県・富山県・福井県）で

【フラット35】 **地域連携型**の
利用ができます！

住宅金融支援機構と連携する地方公共団体が下表の事業を実施しており、お客さまがその事業による補助金交付などの対象である場合に、**【フラット35】地域連携型**をご利用いただけます。

【フラット36】地域連携型が利用可能な地方公共団体(北陸支店管内)

都道府県	地方公共団体名	補助事業等名	助成分野			和合宅宅先	
			子育て支援	空き家対策	地域活性化	知事	電話番号
石川県	金沢市	いしかわの森で育つ住宅推進事業			○	高森学園 高森実業学校グループ	079-225-1643
		金沢市地域創成区域等住宅取得補助金 (この事業で実施された住宅が、いしかわの森で育つ(登録)に該当するものに対して)	○	○			
		金沢空家リフォーム費補助金			○		
		金沢市もなか・喜住郎庵区域住宅取得補助金	○	○			
		金沢市もなかマンション購入補助金	○	○		都市整備局 住宅政策課	079-220-2833
		金沢市もなか中古マンションリフォーム費補助金		○			
		金沢市中古マンションリフォーム費補助金		○			
		金沢市もなか空き家リフォーム費補助金		○			
		金沢市水のある暮らしづくり補助金			○	農林水産局 林特生課	079-220-2217
		「ようこそ小和」定住促進補助金			○		
小和市	新行徳間辺地区若者環境整備補助金	○	○				
	空家空き家活用補助金		○		都市創成部 定住住宅課	0761-24-8104	
	小和地域農村再生住宅取得補助金		○				
岐阜県	岐阜市	3世代家族住宅整備補助金	○				
		岐阜市若者居住促進事業費補助金			○		
		岐阜市マリンタウン霞丘公園開発促進補助金			○		
		岐阜市空家等活用促進事業費補助金		○		建設部 定住住宅課	0769-23-1156
		岐阜市空家活用促進支援事業補助金		○			
静岡県	加賀市	静岡県空家賃入費補助金交付事業				企画財政課	0768-82-7728
		静岡県空家活用促進費補助金交付事業				企画財政課	0761-72-7840
		加賀市住宅取得補助事業			○	企画財政課	0761-72-7840
		初狩市住宅いづり補助金交付事業			○	企画財政課 地域政策課 都市計画課	0767-22-9645
山梨県	初狩市	初狩市空家リフォーム再生事業補助金交付事業				企画財政課 定住住宅課	076-233-1112
		かほく市若者マイホーム取得補助金	○			地域政策課 企画課	076-233-7105
		かほく市水の家づくり補助金			○	企画財政課 農林水産課	076-233-7105
		山梨市若者・子育て支援定住補助金交付事業					
山梨県	山梨市	山梨市三袋ファミリー西郷・近郷住宅取得補助金	○			企画財政課 定住推進室	079-274-9503
		山梨市山から地域定住補助金交付事業	○				
		山梨市山から地域定住補助金交付事業	○				
		山梨市空家活用補助金交付事業	○				
新潟県	新潟市	新潟市定住促進補助金	○			企画財政課 企画政策課	0761-59-2212
		新潟市空家活用促進費等補助金				土木部 企画課	0761-59-2251
新潟県	新潟市	ののい木庵さくしり住宅取得補助金				建設部 定住住宅課	076-227-6087
		ののい木のぬくもり住宅補助金				建設部 土木課	076-227-6081
山梨県	川北町	川北町新築住宅取得補助金交付事業				土木課	076-277-1108
		川北町新築住宅取得補助金交付事業				建設部 土木課	076-238-2158
山梨県	津軽町	津軽町水の家づくり補助金				企画財政課 企画政策課	076-238-6704
		内興町マイホーム取得補助金	○			都市整備部 企画課	076-236-9727
山梨県	内興町	内興町三袋ファミリー西郷・近郷住宅取得補助金	○				
		内興町移住定住促進住宅いづり補助金					
山梨県	石川町	石川町移住定住促進空き家リフォーム再生事業補助金				企画財政課 企画政策課 農林水産課	0767-22-9301
		マイホーム取得補助金				企画財政課	0767-29-8329

※富山県分、福井県分、徳島県分は裏面をご覧ください。

※補助事業によっては、補助金の加算交付等を必要とする場合がございます。

【フラット35】地域連携型で検索！

下記のアドレスにアクセス頂くと、各市町毎の補助事業、本申請に必要な書類等を確認することができます。

<https://www.flat35.com/loan/flat35kosodate/organizations.html>

【フラット35】地域連携型が利用可能な地方公共団体(北陸支店管内)

[illegible]

※ 石川県分は表裏をご覧ください。

※補助事業によっては、補助金の加算交付等を必要とする場合がございます。

融資に関するお問い合わせは

住まいのしあわせを、ともにつくる。

北陸支店 地域連携グループ TEL:076-233-4254

受付時間 9:00~17:00 (土日祝日、年末年始を除く)

●【コメント25】は第三者に被害を目的とするなどの特殊用途での取扱い安全には利用いたしません。

●提携では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

●【フラット35】地域連携型には予算全額があり、予算全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。

1 地域とともに、暮らしのために

機構による地方公共団体の補助事業の周知活動例

地域別支援情報サイト

【フラット35】地域連携型で連携している補助事業等を機構ホームページでPR

■掲載例（兵庫県尼崎市）

地方公共団体と機構が連携
【フラット35】地域連携型

TOP 利用要件 手続の流れ 連携する地方公共団体

○ 尼崎市で利用できる【フラット35】地域連携型



【尼崎市からのお知らせ】
住みやすいまちとして人気の高い尼崎市では、子育て世帯等を対象に、兵庫県の指定する子育て住宅促進区域内において、一定の要件を満たす戸建て住宅を取得する際、新築の場合は200万円を50世帯に、中古の場合は60万円を20世帯に補助します。（申請件数が募集枠を超えた場合に抽選になります。抽選により当選しなかった場合は、地域連携型での利用もできなくなりますのでご注意ください。）また、市内において一定の要件を満たす戸建て住宅の空き家をリフォームする場合、最大50万円を補助します（予算の範囲を超えれば受付を終了します）。

地方公共団体の事業名 (尼崎市HPへリンク)	受付状況 (注1)	申請書式(アイコンをクリックすると申請書式が表示されます) (注2)	地方公共団体のお問合せ先
尼崎市子育てファミリー世帯及 新築世帯向け空家改修費補助事 業	地方公共団体にご確認ください		尼崎市 都市整備局 住宅部 空 家対策担当 06-6489-6139
尼崎市新築・中古戸建て住宅改修 補助事業	地方公共団体にご確認ください		尼崎市 都市整備局 住宅部 住 宅政策課 06-6489-6608

空き家関連情報サイト

空き家に関する補助事業等を機構ホームページでPR

■掲載例（京都府京都市）

空き家関連情報サイト



京都府京都市で活用できる
空き家に関する補助制度・ローン

地方公共団体の取組（補助制度） 民間金融機関の取組（ローン） 住宅金融支援機構の取組

京都市京都市 京都市空き家等の活用・流通補助金

●概要
空き家の建物を活用するために売却を促す「建物活用補助」と、そのままでは活用・流通が難しい狭小敷地に建つ空き家を解体し、その敷地の活用を促す「敷地活用補助」の2つの補助メニューを設けています。

●対象者
建物活用補助：売却した空き家の元所有者
敷地活用補助：空き家の所有者、法定相続人 ほか

●補助金額
建物活用補助：仲介手数料 × 1/2（上限 25万円）
敷地活用補助：解体工事費 × 1/3（上限 60万円）※解体工事費は「延べ床面積×32,000円」を上限とします。
<加算（敷地活用補助のみ）> 解体後、敷地を隣地と合わせて50m 2 以上の土地として一体利用する場合は、上記金額に最大20万円を加算

●【フラット35】地域連携型との連携
有 ☐ 無 ☐

●補助金の用途
☐ 建替え ☐ リフォーム ☐ 売却 ☐ その他：仲介手数料

●事業の問い合わせ
京都市都市計画局住宅住宅政策課（空き家相談窓口）
075-231-2323

制度詳細のWEBページはこちらから

(参考)【フラット35】2025年度制度改正のお知らせ

【当会議出席者限り】

2025年4月版

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

【フラット35】

2025年度 制度改正のお知らせ

2025年
4月以降
物件検査申請分
から

【フラット35】中古プラスが新登場！

良質な中古住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を引き下げます。

中古戸建住宅 中古マンション

当初5年間 年▲0.25%

※物件検査に加えて、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を確認することが必要です。

■【フラット35】中古プラスの適用基準

現行の【フラット35】の物件検査に加え、以下の検査箇所について目視で確認できる範囲において、劣化等がないことを確認します。

検査箇所		技術基準	
		一戸建て等	マンション
住戸内	床	—	著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと	
	階段	構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
バルコニー		手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
雨樋		破損がないこと	
屋外に面する開口部		建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
給排水・給湯設備※		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がないこと	

※マンションの場合、専用部分の給排水・給湯設備が対象となります。
 ※【フラット35】の金利引下げについて、【フラット35】中古プラスと【フラット35】維持保全型（インスペクション実施住宅に限り）の併用はできません。

2025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。2025年度予算の成立を前提に2025年度において実施を予定している事項については、決定次第随時ホームページ（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。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

<https://www.flat35.com>

フラット35サイト 検索



お電話でのお問合せ
（お客さまコールセンター）

0120-0860-35

通話
無料

お気軽にお電話ください。土日でも対応しています（※日、年末年始を除く）。営業時間 9:00～17:00
 国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。 Tel 048-615-0420（通話料金がかります。）

2025年
4月以降
物件検査申請分
から

【フラット35】リノベが使いやすくなります！

リフォーム工事金額の要件がなくなります。

2025年3月末まで

2025年4月以降

Aプラン

①リフォーム工事後の住宅の要件（以下のいずれか）

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・省エネ基準 ・耐震5以上 ・一次エネルギー 削減率30%以上	・耐震3以上 ・耐震5以上 ・耐震6以上 ・耐震7以上	・バリアフリー ・高齢者対応 ・高齢者対応 ・高齢者対応	・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定

②リフォーム工事金額要件 300万円以上

Bプラン

①リフォーム工事後の住宅の要件（以下のいずれか）

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・省エネ基準 ・耐震5以上 ・一次エネルギー 削減率30%以上	・耐震3以上 ・耐震5以上 ・耐震6以上 ・耐震7以上	・バリアフリー ・高齢者対応 ・高齢者対応 ・高齢者対応	・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定

②リフォーム工事金額要件 200万円以上

Aプラン

①リフォーム工事後の住宅の要件（以下のいずれか）

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・省エネ基準 ・耐震5以上 ・一次エネルギー 削減率30%以上	・耐震3以上 ・耐震5以上 ・耐震6以上 ・耐震7以上	・バリアフリー ・高齢者対応 ・高齢者対応 ・高齢者対応	・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定

②リフォーム工事金額要件 なし

Bプラン

①リフォーム工事後の住宅の要件（以下のいずれか）

省エネ	耐震	バリアフリー	耐久・可変
・省エネ基準 ・耐震5以上 ・一次エネルギー 削減率30%以上	・耐震3以上 ・耐震5以上 ・耐震6以上 ・耐震7以上	・バリアフリー ・高齢者対応 ・高齢者対応 ・高齢者対応	・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定 ・長期優良 住宅認定

②リフォーム工事金額要件 なし

※その他、中古住宅の維持保全に係る措置の要件があります。

【フラット35】からの
金利引下げ幅

Aプラン
当初5年間
年▲1.0%

Bプラン
当初5年間
年▲0.5%

2025年
10月以降
資金実行分
から

【フラット50】の融資対象住宅の範囲が 広がります！

長期優良住宅に加えて、予備認定マンション、管理計画認定マンションの取得でも使えるようになります。

2025年9月末まで

2025年10月以降

対象住宅	長期優良住宅
借入期間	36年～50年
金利設定	50年固定
借入額	100万円以上8,000万円以下

対象住宅	長期優良住宅 予備認定マンション 管理計画認定マンション
借入期間	36年～50年
金利設定	50年固定
借入額	100万円以上8,000万円以下

【フラット35】借換融資を利用する場合の最長返済期間については、「50年－従前の住宅ローンの経過期間」となります。

●【フラット35】および【フラット50】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が連携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。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。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（売価部分に含めるものを除きます。）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できない場合があります。●【フラット50】と【フラット35】は、借入金利、借入額、返済率等借入条件が異なります。【フラット35】と比べて返済年数が短く、総返済額が増加します。【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。●最長35年（【フラット50】の場合は最長50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。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構が保証者となる第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。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の計算などの詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●説明書（インフラ等）は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●借入者のための【フラット35】および【フラット50】を申込みされる方は、返済率が8%を超える場合でも、返済率が8%以下の借入金利が適用されます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニュー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、受付終了日は、終了する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】S、子育てプラス等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の条件を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。



【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。
 機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

2025年1月作成



2 60歳からの住まいに、新たな提案を

【当会議出席者限り】

■地域住宅施策への【リ・バース60】の活用

- 高齢者社会における地域の住まい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

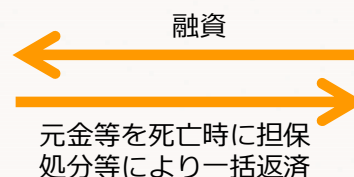
制度イメージ

【融資の対象】

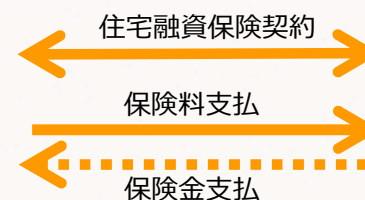
居住住宅の建設・購入資金
又はリフォーム資金等



60歳以上のお客さま



民間金融機関
(保険契約者)



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

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 <u>建設・購入</u> 、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 ①8,000万円 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 60歳からの住まいに、新たな提案を

【当会議出席者限り】

【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。 
--	---	---

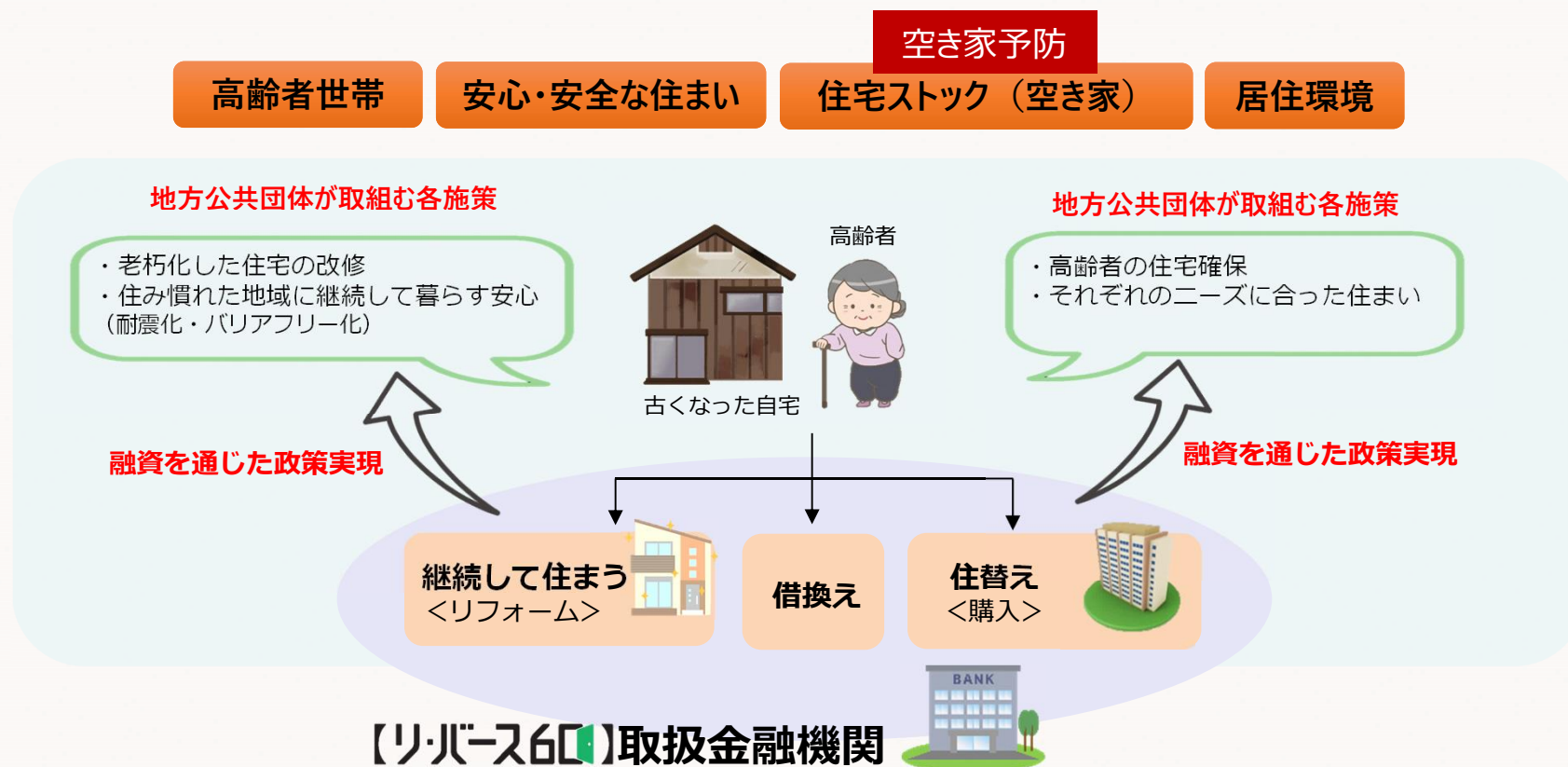
【リ・バース60】の商品概要

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。 ①8,000万円 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きます。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。 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="1075 1069 1276 1244"> 相続人の方のことを考えて、こちらが人気 </td> <td data-bbox="1276 1069 1612 1244"> 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 </td> <td data-bbox="1612 1069 1881 1244"> 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 </td> </tr> </table> ※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。	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
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			

2 60歳からの住まいに、新たな提案を

【当会議出席者限り】

安心できる住まいづくりと、ニーズに合った住まいへの住み替えに対し、【リ・バース60】を通じて地方公共団体が取組む「耐震化」や「バリアフリー化」、「老朽化した住宅の改修促進」等の普及施策を支援。



【リ・バース60】が、「高齢者」「老朽化住宅」「空き家」等の課題解決に貢献します

2 60歳からの住まいに、新たな提案を

【当会議出席者限り】

地方公共団体と地域金融機関との取組事例

川西市

地方公共団体、地域金融機関と連携して【リ・パス60】を提案

- 川西市と池田泉州銀行が主催した空き家対策・生前整理セミナーに参加し、【リ・パス60】の個別相談会を実施

川西市 市制70周年 PROJECT × 池田泉州銀行

川西市ライフプランフェア

資産運用セミナー & 空き家対策・生前整理セミナー

日時 2024年 8/3(土) 14:00~16:30 (13:30開場)

日時 2024年 8/10(土) 10:00~12:30 (9:30開場)

【第1部】金融環境と株式投資環境
金沢大学経済学部 教授 七瀬・ジョージ・株式投資 シニア・フェロー 大橋 崇徳氏

【第2部】2024年後半の注目セクターと投資アイデア
池田泉州銀行 証券営業部 部長 藤田 浩二氏

【第3部】2024年からスタート！新NISAの活用方法
川西市に住む私達のライフプランシミュレーション
池田泉州銀行 リテール営業部

個別相談会 第3部終了後、会場内個別ブースでライフプランの気になることを質問いただけます！
ライフプランシミュレーション体験も！

【事前予約制】個別相談会
～個別相談ブース～
お申し込み 持ち込み 大規模の3 三井住友 付外不動産
資産運用・相続 住宅金融 池田泉州銀行 付外不動産
NISA・FP 住宅金融 池田泉州銀行 付外不動産
お申し込み 持ち込み 大規模の3 三井住友 付外不動産

※事前予約、定員数や講演内容・講師が変更になる場合がございます。また、自然災害等による開催中止または延期する場合がございます。

会場 アステ川西6階 アステホール ※詳しくは裏面の案内をご覧ください

定員 ※150名 参加費 無料

参加方法 池田泉州銀行のホームページにアクセスいただき、申込フォームに必要事項をご入力の上、お申し込みください。右記の二次元コードからもお申し込みいただけます。
<https://www.ishibashi.co.jp/personal/service/consultation/>
0120-1234567890

お申込期限 資産運用セミナー (8/3開催)：7/31(水) 空き家対策・生前整理セミナー (8/10開催)：8/7(木)

【お問い合わせ先】川西市制70周年記念事業事務局 0120-72-7204 受付時間：平日9時～17時 (土日祝休)

茨木市

地方公共団体と連携して【リ・パス60】を提案

- 茨木市と人・家・街 安全支援機構の共催による「人生100年時代住まいの終活」セミナーで空き家対策の一環として【リ・パス60】の活用方法をご案内

茨木市民フォーラム

人生100年時代 住まいの終活 講演会と相談会

老後の不安を解決！空家にしないために

※空家を所有している等、すでに空家になっている場合は対象外です。

令和6年 11月9日(土)

場 所 茨木市立男女共生センター ロースWAM 501・502

講演会 14時00分～15時50分

個別相談会 ※予約優先 15時50分～16時50分

申込方法 お電話または 裏面FAXにて お申込み下さい

申込受付 0120-263-150 FAX 06-6456-1073
受付時間 10時00分～18時00分 (日・祝休)

講演 I ～老後の不安を解決！空家にしないために～
「人生100年時代 住まいの終活」 LSO 阿部 浩之

講演 II 「60歳からの住宅ローン【リ・パス60】について」住宅金融支援機構
茨木市における木造住宅の耐震化の補助制度について 茨木市 都市整備部 居住政策課 LSO 理事 / 防災士 松元 正博

どんな話が聞けるの？相談例

- ✓ 楽しい老後を過ごすために備えておきたいこと
- ✓ 老後資産を築く際の持ち家を有効に活かすためのアイデア
- ✓ 老後の住まいについて
- ✓ 耐震・リフォームの補助制度
- ✓ 住まいの終活について
- ✓ 実際にあった空家にしないための成功例と失敗例
- ✓ 住まいの終活相談窓口について
- ✓ エンディングノートの書き方について

共催 茨木市 都市整備部 居住政策課 LSO 特定非営利活動法人「人・家・街 安全支援機構」略称(LSO)
TEL 072-655-7755(直通) 本部事務局 Y530-0001 大東市法政町2-5-5 棟301号 8階

協力 茨木市 住宅金融支援機構 後援 国土交通省近畿地方整備局 大阪府

三木市

地方公共団体と連携して【リ・パス60】を提案

- 三木市主催の「出前講座（今日からできる相続対策）」で相続に係る空き家対策の一環として【リ・パス60】の活用方法をご案内
- 持ち家に居住する高齢者への空き家抑制のための取組として、三木市作成のマイエンディングノートで【リ・パス60】をPR



▲マイエンディングノート（2024年版）

令和7年1月6日より【リ・バース60】全期間固定金利タイプの取扱いがスタートしました。

	【リ・バース60】	(参考) 一般的なリバースモーゲージ	(参考) 一般的なリースバック
使用形態	・所有	・所有	・賃貸
資金使途	・住宅に関連する使途に限定	・資金使途は原則自由 ※事業性資金・投機的資金は除くと明記されている 場合が多い	・資金使途は自由
融資タイプ	・一括借入のみ	・信用枠／終身年金(毎月) 定期年金(特定期間)／一括借入	・売却代金を一括受取り
年齢制限	・一部あり ※機構では制限をしていないが、金融機関が商品設計上制限しているケースあり (例：80歳上限)	・一部あり (例：80歳上限)	・なし (60歳未満でも利用可)
利息の支払い	・毎月払い ※制度上、死亡時一括払いもあるが導入実績なし ※変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の支払額が変動	・毎月払い ※変動金利の場合は、金利が見直されると毎月の支払額が変動	・リース料(家賃)を毎月払い ※リース料が見直される可能性あり
ノンリコース型の有無	・あり ※全期間固定金利タイプはノンリコース型のみ	・取扱金融機関は少ない	—
担保評価	・地域：全国(機構は地域を限定していない) ・住宅と土地をそれぞれ担保評価 ・新築物件については、取得額＝担保評価額とすることが可能 ※金融機関独自の手法を用いて評価を行う場合あり	・地域：金融機関の対象エリアに限定 ・戸建て：土地を評価 (建物は評価しない場合あり) ・マンション：都市部の物件に限定 ・定期的に見直しを行い、 融資極度額を減額する商品もある ・利用する保証会社により異なる	・地域：運営会社の対象エリアに限定
申込時点での住宅所有の必要有無	・申込時点で担保不動産(住宅)を所有している必要はない (今後取得するものも対象) ⇒ 住宅ローンの一類型という性格	・申込時点で担保不動産(住宅)を所有している必要がある	・申込時点で不動産を所有している必要がある (所有している不動産を売却して、代金を受け取る)
スキーム等	・住宅融資保険を付保又は証券化支援事業の仕組みを活用	・保証会社を利用 ・プロパーローン	・保証会社を利用 ・契約期間終了後、買戻しも可能

■ <試算例> 借入額1,000万円の場合の毎月の返済額・支払額(概算)

【リ・バース60】〔毎月利息払、元金は死亡時に一括返済〕		一般的な住宅ローン〔元利均等返済、返済期間15年〕	
借入額 1,000万円 ※取扱金融機関によって、借入金利、手数料等は異なります。			
借入金利	毎月の支払額	借入金利	毎月の返済額
年1.0%	8,333円	年1.0%	59,849円
年2.0%	16,666円	年2.0%	64,351円
年3.0%	25,000円	年3.0%	69,058円
年4.0%	33,333円	年4.0%	73,969円