資料6

ご出席者さま限り

第11回東京都空き家対策連絡協議会

空き家対策に関する支援策について

１．機構の政策メニューの活用による空き家対策　・・・Ｐ１
２．【リ・バース６０】の特徴　・・・Ｐ３
３．【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型　・・・Ｐ７

2019年８月29日

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
地域業務第一部

１．機構の政策メニューの活用による空き家対策

空き家の所有者や、将来、空き家の可能性がある住宅に居住している高齢者の住まいに対するニーズと、その住宅の有効利用に向けて、機構の政策メニューを活用することで、空き家対策の１つに繋がることが期待できます。

【居住者の観点】 空き家となる可能性がある住宅に居住しているのは高齢者が中心

高齢者の住まいに対するニーズ

（例）
・今の住宅をリフォームして快適に住み続けたい。
・借換して、ローン返済額を軽減したい。
・まちなかに住み替えしたい。

【住宅の観点】

空き家（又はその可能性がある住宅）の有効利用

（例）
・今の住宅をリフォームして、賃貸住宅として活用したい。
・今の住宅を賃貸して、サービス付き高齢者向け住宅に住みたい。

機構政策メニューの活用

空き家対策

- 発生抑制
- 有効活用
- 適正管理

（参考）空き家対策と機構の政策メニュー対応表

空き家対策	活用方法	資金使途	ローン借入者	機構の政策メニュー
発生抑制 良質な ストック形成	快適に 住み続ける	借換資金	所有者	【リ・バース60】
		リフォーム		
有効活用	賃貸する 3年以内の 定期借家契約	リフォーム		【リ・バース60】
		転用リフォーム 非住宅部分 → 住宅部分		
		サービス付き 高齢者向け住宅の 入居一時金		
	移住・住替え 希望者への売却	購入＋リフォーム	購入者	【フラット35】 【リ・バース60】
適正管理	取り壊す	除却費	所有者	－

【リ・バース60】

○原則、満６０歳以上の方が対象です。
○毎月のお支払いは利息のみなので、一般の住宅ローンよりも返済を軽減できます。
○民間金融機関と住宅金融支援機構が住宅融資保険契約を締結して提供するローンです。

【フラット35】

○民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンです。

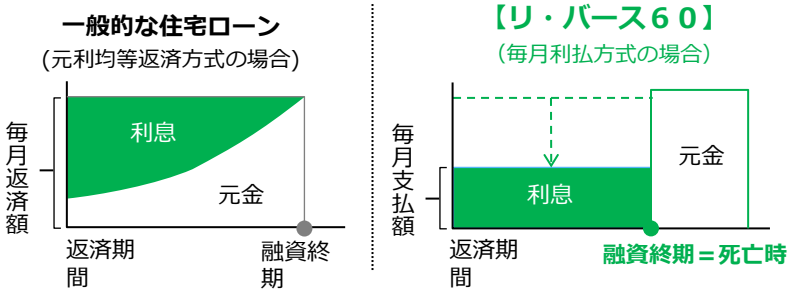
2. 【リ・バース６０】の特徴　①

1 満60歳以上のための住宅ローン

【リ・バース６０】は、満60歳以上のお客さまが利用可能な住宅ローン です。(※1)

2 毎月の支払は利息のみ

毎月の支払は利息のみ(毎月利払方式の場合)で、元金は、お客さまがお亡くなりになられたときに、住宅および土地の売却などにより一括してご返済していただくため、一般的な住宅ローンよりも毎月の返済額が少なく、たとえば年金収入のみの場合でも返済が可能です。



3 手持ち資金の確保が可能

住まいに関するニーズはあるものの、将来への備えとして手持ち資金を残しておきたいお客さまに対して訴求できます。

4 幅広い用途に利用可能

住宅の建設(建て替え)、マンション・戸建住宅購入(住み替え)、リフォーム、ローンの借り換え、セカンドハウスの建設・購入といったさまざまな住宅の資金用途に利用できます。

5 担保評価額の50%または60%まで融資が可能(※2)

6 住宅を持たないお客さまも利用可能

取得住宅を担保にするため、申込み時点で住宅を持たないお客さまも利用できます。

7 新築住宅の建設または購入の場合は「担保評価額＝取得価格」

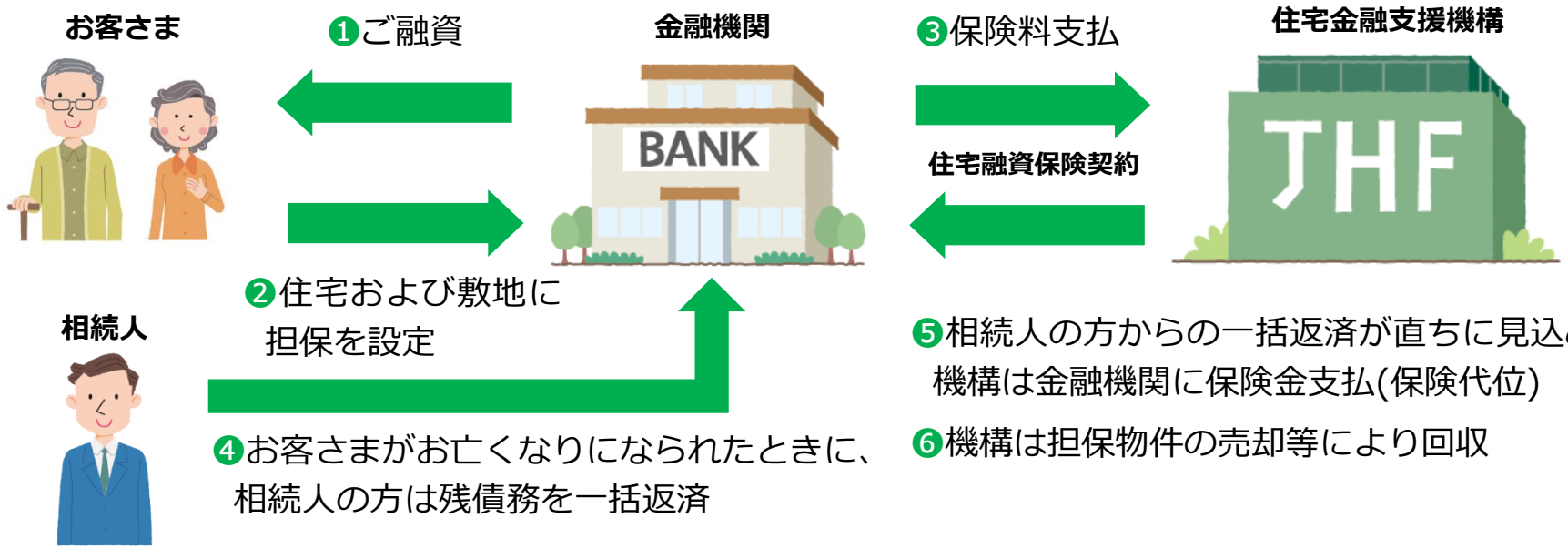
8 ノンリコース型で、相続の負担を解消

ノンリコース型は、担保物件の売却代金が元金の全額に満たなくても、相続人の方による不足分の返済が不要です。

※1　満50歳以上満60歳未満のお客さまも利用できます(【リ・バース５０】といいます)が、その場合、融資額は担保評価額の30%まで。
※2　長期優良住宅の場合は担保評価額の55%または65%まで融資が可能　(ただし、年齢が満50歳以上満60歳未満のお客さまの場合は、担保評価額の30%まで)。

2　【リ・バース６０】の特徴　②

【リ・バース６０】の仕組み



ノンリコース型とリコース型

担保物件（住宅および土地）の売却代金でご返済した後に債務が残った場合は、右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ご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ご返済する必要があります

※　売却代金が元金の全額を満たし、余剰がある場合は、その余剰金は、相続人の方 がお受け取りいただけます。

（参考）【リ・バース６０】
利用事例　①

住宅の建設（建替え）

① お悩み

家が古くなってきたから、建て替えてみてはどうだろう。
でも、将来に備えて預貯金は残しておきたいから住宅ローンを組みたい。
年金収入だけでは住宅ローンの返済は無理かなぁ？

② ご相談

【リ・バース６０】をご検討されてはいかがでしょうか。
毎月のお支払は利息のみですので、無理のない資金計画が立てられると思います。

③ 解決事例

【リ・バース６０】を利用して自宅の建て替えができたよ！
毎月の支払額が少ないので年金収入でも安心！しかもノンリコース型だから、子供に迷惑がかからないのも安心！

		お申込人	連帯債務者
お客さま情報	年齢	60歳代	70歳代
	年収	100万円未満	200万円台
	性別	女性	男性
	職業	年金受給者	
資金使途		住宅建設	
所要資金		2,800万円	
担保評価額【A】		4,000万円	
担保掛け目【B】		50%	
融資限度額【A】×【B】		2,000万円	
借入額		1,400万円	
手持金		1,400万円	
毎月支払額(利息分)		2.5万円(金利が年2.1%の場合)	
利用タイプ		ノンリコース型	
商品を知ったきっかけ		住宅事業者からの提案	

（参考）【リ・バース６０】
利用事例　②

リフォームおよび借換えの事例

① お悩み

今の家は古くなってきたので、リフォームしたいなぁ。ただ、リフォーム工事費を預貯金で全額出すことはできないし、まだ住宅ローンが残っているからなぁ。

② ご相談

【リ・バース６０】でしたら、リフォーム工事費用と借換え資金の全額をまとめてご融資することが可能です！
また、ご自宅(住宅と土地)の担保評価額の50%または60%までのご融資が可能ですので、手持金なしでご利用いただくことができる場合があります！

③ 解決事例

【リ・バース６０】を利用して、自宅のリォームと住宅ローンの借換えができた！毎月の支払額も少ないので、年金収入でも安心して返済できるね！担保評価額の60%まで借りることで、手持金なしで利用できたよ！

		お申込人	連帯債務者
お客さま情報	年齢	70歳代	-
	年収	200万円台	-
	性別	男性	-
	職業	年金受給者	
資金使途		リフォームおよび借換え	
所要資金		1,100万円	
担保評価額【A】		1,900万円	
担保掛け目【B】		60%	
融資限度額【A】×【B】		1,140万円	
借入額		1,100万円	
手持金		なし	
毎月支払額(利息分)		2.9万円(金利が年3.2%の場合)	
利用タイプ		リコース型	
商品を知ったきっかけ		金融機関からの提案	

３．【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型　①

【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型
（UIJターン・コンパクトシティ形成・空き家対策・防災対策）

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「ＵＩＪターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」の施策を実施している地方公共団体と機構が連携し、地方公共団体の財政支援とあわせて、【フラット３５】の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図ります。

地方公共団体
補助金等の財政的な支援措置

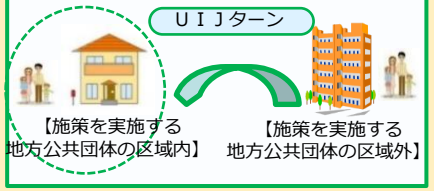
⇔ 協定

住宅金融支援機構
【フラット３５】の金利引下げ

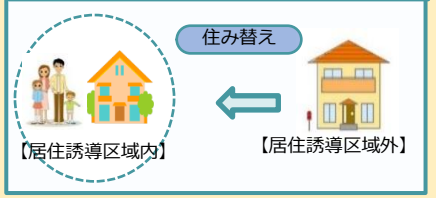
<制度イメージ>

子育て支援型　（子育て支援）
～「希望出生率1.8」に向けた近居・同居等の実現～

地域活性化型　（ＵＩＪターン）
～潜在的希望者の地方移住・定着の実現～

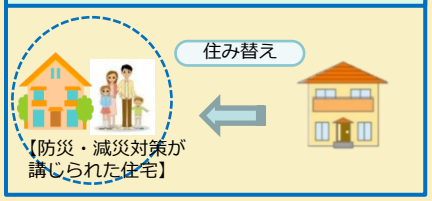


地域活性化型（コンパクトシティ形成）～コンパクトシティの実現～



地域活性化型　（空き家対策）
～急増する空き家の活用の実現～

地域活性化型　（防災対策）
～国土強靭化の理念を踏まえた防災対策の実践



※2019年10月借入申込受付分から適用

３．【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型　②

【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型（UIJターン・コンパクトシティ形成・空き家対策・防災対策）

○金利引下げ期間・引下げ幅

金利引下げ期間	当初５年間
金利引下げ幅	【フラット３５】の借入金利から年0.25%引下げ

○利用できる地方公共団体の事業の概要

機構と連携する地方公共団体（※）が次のいずれか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等の対象である場合に利用可能。

※機構と協定を締結し、連携する地方公共団体に限る

	地方公共団体が実施する事業の概要 （事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定）
【フラット３５】 **子育て支援型**	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合 ・若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合
【フラット３５】 **地域活性化型**	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ➢ＵＩＪターンを契機として、住宅を取得する場合 ➢居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成） **➢空き家バンクに登録されている住宅を取得する場合** ➢防災・減災対策（耐震改修を除く）が講じられた住宅を取得する場合 ※ ※2019年10月借入申込受付分から適用

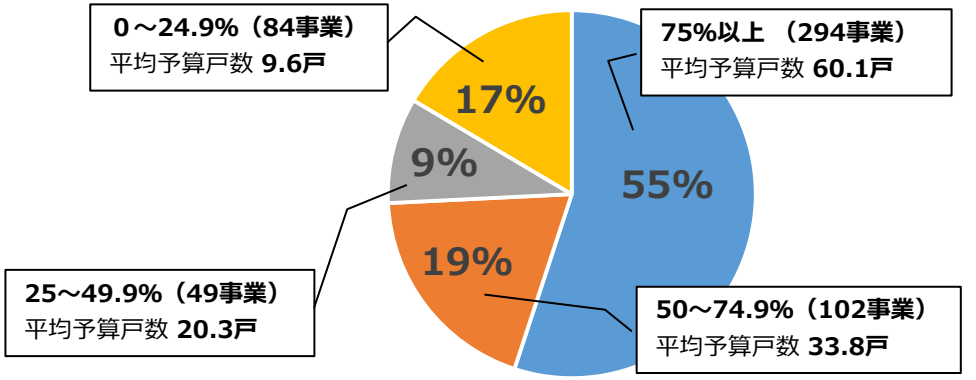
（参考1）【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型の受理状況及び協定締結先地方公共団体の助成事業に係る予算執行の状況

＜**2019年３月末まで**に協定締結した地方公共団体数＞
計３９９団体
「子育て支援型」**計295団体**
「地域活性化型（ＵＩＪﾀｰﾝ、ｺﾝﾊﾟｸﾄｼﾃｨ形成、空き家対策）」**計313団体**
（注）子育て支援型と地域活性化型の両方について協定を締結している団体があるため、合計は一致しません。

■【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型の受理状況

	受理件数		
	子育て支援型	地域活性化型	合計
平成29年度	376	117	493
平成30年度	855	261	1,116

■予算執行率別事業割合（回答：529事業）



＊平均予算戸数は、戸数ベースで回答した事業で集計

■平成29年度との執行状況の比較（回答：431事業）

平成29年度との比較	
良い	39.4%
同等	39.4%
悪い	21.1%

合計 78.9%

＊未回答・2018年度の新規の補助事業を除く

■機構と協定を締結して良かった点（回答：532事業）

機構と締結して良かった点	
助成事業利用増加	16.4%
問い合わせ増加	27.6%
機構が周知に協力	65.0%

＊複数回答を含む

＊予算執行の状況については、2019年１～３月（第４四半期）に協定締結先地方公共団体へヒアリングした結果を集計（350団体 532事業）

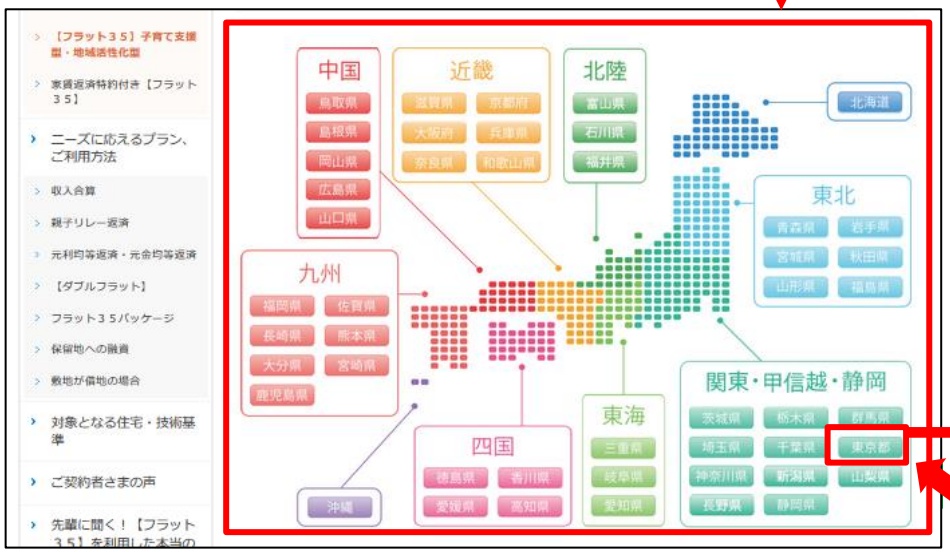
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

（参考2）

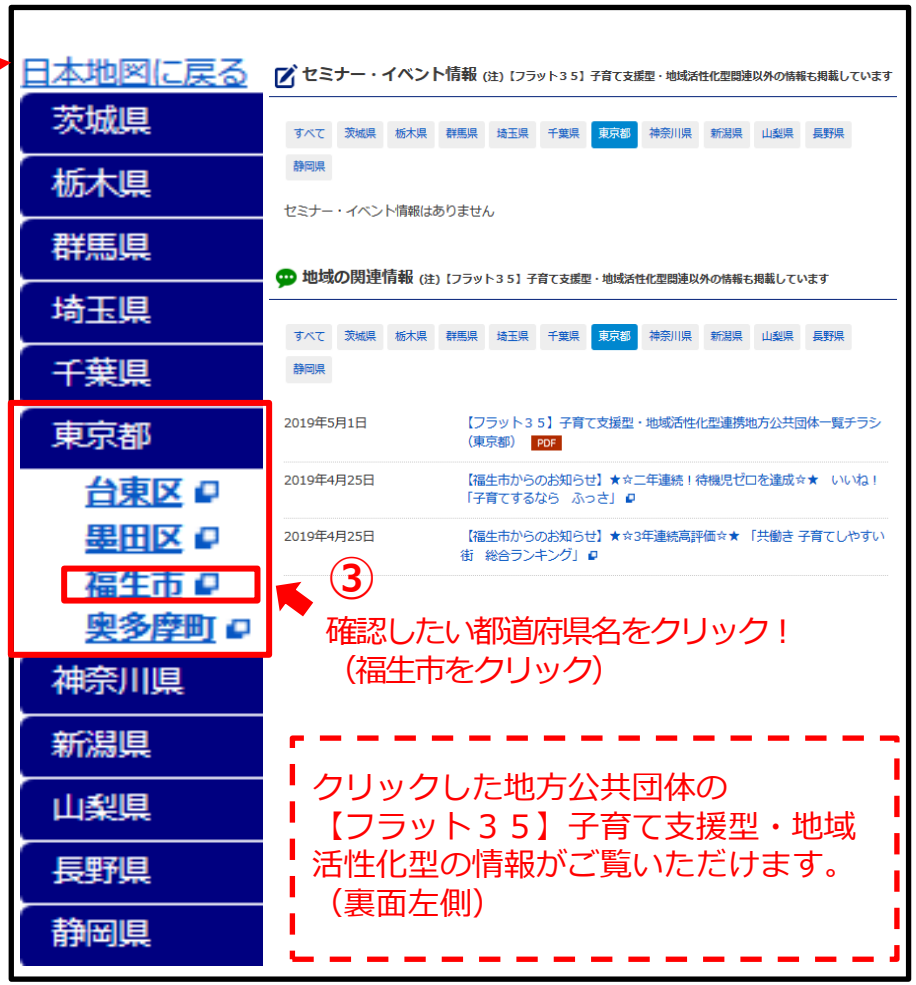
フラット３５サイト（www.flat35.com）に地域別支援情報を掲載しています！

【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型の情報を地方公共団体ごとにわかりやすく掲載しています。

＜【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型の対象となる地方公共団体の補助事業の検索方法＞



確認したい都道府県名をクリック！
（東京都をクリック）



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

（参考2）

【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型の情報

（東京都福生市の例）

福生市で利用できる【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

子育て支援型 は、子育て世帯が住宅を取得する場合に、地方公共団体による補助金交付等とセットでご利用いただけます。

地域活性化型 は、UIJターンを契機として住宅を取得する場合や空き家バンクに登録された住宅を取得する場合等に、地方公共団体による補助金交付等とセットでご利用いただけます。

制度の説明チラシ PDF

[福生市からのお知らせ]
【フラット３５】子育て支援型をご利用いただくためには、福生市から「【フラット３５】子育て支援型利用対象証明書」の交付を受ける必要があります。

対象となる助成事業

助成事業の受付状況

利用できる【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型

地方公共団体の事業名（福生市HPへリンク）	受付状況（注）	利用できる【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型（アイコンをクリックすると主な要件等を記載した申請用の書式が出ます）		地方公共団体のお問合せ先
› 福生市優良住宅取得推進事業	地方公共団体にご確認ください	子育て支援型	地域活性化型	都市建設部 まちづくり計画課 住宅グループ 042-551-1961

【注：受付状況について】
【フラット35】子育て支援型・地域活性化型をご利用の際は、「受付状況」欄の記載にかかわらず、地方公共団体に最新の情報をご確認ください。

【フラット３５】子育て支援型等の利用申請書式がダウンロードできます。

福生市のおすすめ情報

福生市 Fussa City

子育てするならふっさ

バナーをクリックすると地方公共団体の子育て支援・地域活性に関する情報ページに飛ぶことができます。

「セミナー・イベント情報」、「地域の関連情報」（東京都の例）

各地域の「セミナー・イベント情報」や「地域の関連情報」も掲載しています。

セミナー・イベント情報 (注)【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型関連以外の情報も掲載しています

すべて 茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 新潟県 山梨県 長野県 静岡県

セミナー・イベント情報はありません

地域の関連情報 (注)【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型関連以外の情報も掲載しています

すべて 茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 新潟県 山梨県 長野県 静岡県

2019年5月1日	【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型連携地方公共団体一覧チラシ（東京都） PDF
2019年4月25日	【福生市からのお知らせ】★☆二年連続！待機児ゼロを達成☆★　いいね！「子育てするなら　ふっさ」
2019年4月25日	【福生市からのお知らせ】★☆3年連続高評価☆★「共働き 子育てしやすい街　総合ランキング」

サイトへの入り方

＜【フラット３５】ＨＰから＞

地域の耳より情報をご案内　【フラット35】子育て支援型・地域活性化型 地域別支援情報

＜住宅金融支援機構ＨＰから＞

地域別支援情報 地域の耳より情報のご案内

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