

脱炭素社会の実現に向けた J H F の取組

2022年11月25日

TCFD提言への対応

▶ 脱炭素社会の実現に向けて、住宅金融支援機構（以下「JHF」）では、TCFD提言に対し、令和4年6月に賛同しました。

TCFDの開示推奨項目とJHFの取組内容

ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> ● 国の政策実施機関としての機能の最大化を目指している中で、気候変動への対応は重大な経営課題と位置付けており、そのリスクと機会については、各種リスク管理委員会及び役員会において審議等を行う。
戦略	<ul style="list-style-type: none"> ● 「住生活基本計画」（R3.3.19閣議決定）に掲げられた「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」に資するように、省エネルギー性に優れた住宅を対象として、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援し、また民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完する。 ● 今後更に示されていく国の脱炭素社会に向けた対策に沿って、住宅のエネルギー消費性能向上を図るための住宅金融商品の開発や改善を進めていく。なお、新築住宅に加えて既存住宅に対する取組も良質な住宅ストックの形成の観点から発展させる。 ● 省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローンを資金使途としたグリーンボンドを継続的に発行し、ESG投資ニーズに対応する。
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 気候変動に起因する自然災害を踏まえた物理的リスクについて管理等を適切に行う。 ● 気候変動に伴う移行リスクについても、その特定、評価等に取り組んでいく。
指標・目標	<ul style="list-style-type: none"> ● 企業活動に伴う温室効果ガス（GHG）排出量となるScope1・Scope2に関する環境配慮対応状況を把握すると共に、これらに関する具体的な目標を設定し管理する。 ● 【フラット35】S（省エネルギー性）でのCO₂排出量削減効果等を積算し環境負荷低減への貢献について開示する。

【フラット35】S

【フラット35】Sを通じて、省エネルギー性に優れた住宅の普及に取り組むことで、CO₂排出量削減に貢献。
（【フラット35】Sのうち約半数は同基準を満たす住宅）

グリーンリフォームローン（令和4年10月創設）

断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、**省エネ・創エネに資するリフォーム工事を行う場合に利用できる個人向け住宅の省エネ改修に係る融資制度を創設**。
これにより建築物の省エネルギー性能向上による脱炭素社会の実現のため、新築住宅だけではなく、既存住宅への取組を推進。

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資等

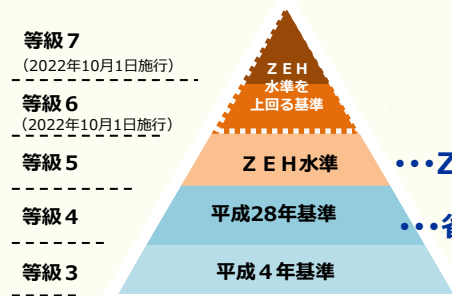
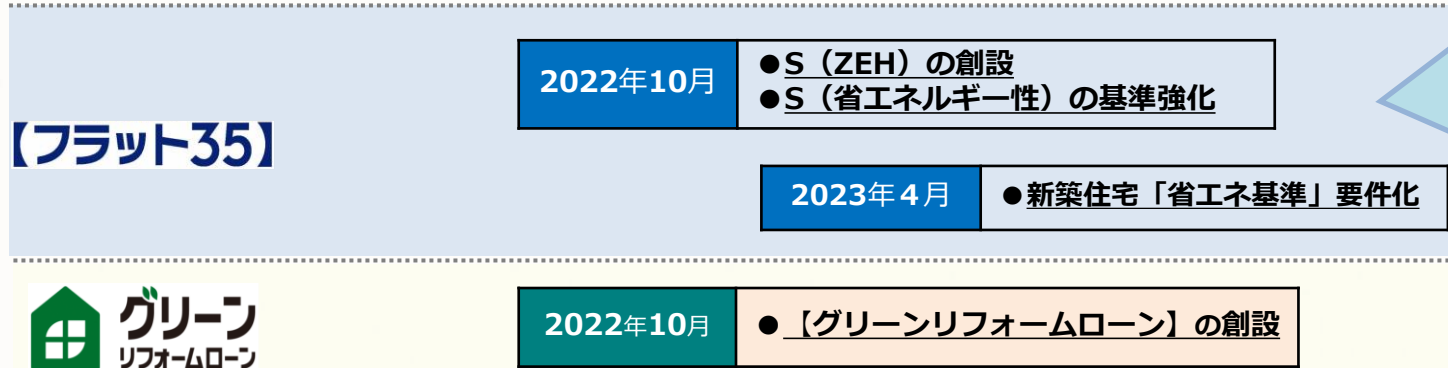
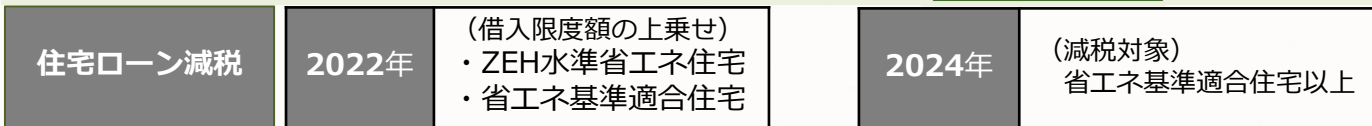
政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野への融資の1つとして、**子育て世帯に必要な住戸規模と優れた省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進するための建設資金等の融資を行う**ことでCO₂排出量削減に貢献

グリーンボンドの発行

省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローン債権の買取代金を資金使途として、グリーンボンドを発行。令和3年度には、国内初となる政府保証付きグリーンボンドを発行し、政府と一体となって脱炭素社会の実現に向け一層貢献。

目指すべき住宅の姿とJHFの取組

▶ JHFでは、【フラット35】Sの基準引上げ、【フラット35】全体の基準底上げ、【グリーンリフォームローン】の創設など、2050年までにストック全体でのZEH水準の省エネ性能確保に向け、国の政策と共に着実に取り組んでいきます。



…ZEH水準 → **【グリーンリフォームローン】S** (断熱改修)

…省エネ基準 → **【グリーンリフォームローン】** (断熱改修または省エネ設備設置)

足元におけるJHFの取組（全体像）

- ▶ 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、省エネルギー性の基準を強化し、支援を充実しました。
 - ・ 令和4年10月より、JHFの各融資について省エネルギー性の基準見直しやZEH等への金利引下げの拡充
 - ・ 令和5年4月より、【フラット35】（全ての新築住宅）において省エネ基準（断熱等級4かつ一次エネ等級4）を要件化

戸建住宅

マンション

賃貸住宅

【フラット35】

●【フラット35】S(新築)

- ▶ ZEHの創設及び省エネルギー性の基準強化【R4.10】

区分	現行	→	見直し後【R4.10】
ZEH		創設	ZEH
Aプラン	一次エネ等級5	強化	断熱等級5かつ一次エネ等級6
Bプラン	断熱等級4かつ一次エネ等級4	強化	断熱等級4かつ一次エネ等級6 又は断熱等級5かつ一次エネ等級4又は5

●【フラット35】(全ての新築)

- ▶ 省エネ基準(断熱等級4 かつ 一次エネ等級4)の要件化【R5.4予定】

●【フラット35】S(既存)

- ▶ ZEHの創設及び省エネルギー性の基準強化【R4.10】

区分	現行	→	見直し後【R4.10】
ZEH		創設	ZEH
Aプラン	一次エネ等級5	強化	断熱等級4かつ一次エネ等級6 又は断熱等級5かつ一次エネ等級4又は5
Bプラン	開口部断熱 又は 外壁等断熱		同左

●【フラット35】リノベ

- ▶ Aプランの基準をフラット35S(既存)と同様に見直し【R4.10】

【グリーンリフォームローン】【R4.10】

- ▶ 機構所定の断熱改修工事又は省エネ等設備設置工事等を対象

共用部分リフォーム

(マンション共用部分リフォーム融資)

- ▶ 断熱改修工事又は省エネ設備等設置工事を行う場合に金利引下げ【R4.10】

建設

(子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資)

- ▶ 省エネルギー性の基準強化及び金利引下げ制度*の創設【R4.10】

現行	断熱等級4かつ一次エネ等級4
----	----------------



見直し後	断熱等級4かつ一次エネ等級5
------	----------------

- ▶ 戸当り専有面積の要件を原則50㎡から40㎡に緩和*【R4.10】

* 長期優良住宅又はZEHを対象

リフォーム

(賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅))

- ▶ 省エネルギー性の基準緩和【R4.10】

現行	断熱等級4 又は 一次エネ等級4
----	------------------



見直し後	断熱改修工事 又は 省エネ設備等設置工事
------	----------------------------

新築住宅

既存住宅

【フラット35】の概要

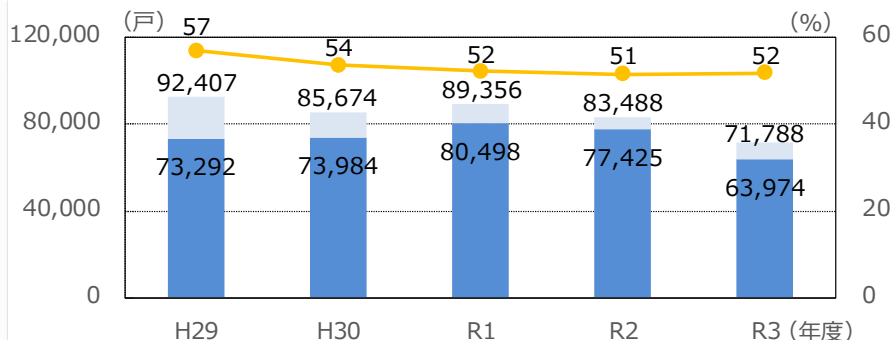
- ▶ JHFでは、全期間固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援する証券化支援業務を行っており、証券化支援業務の仕組みを活用し提供される住宅ローンを【フラット35】と総称しています。
- ▶ 省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうち、いずれかの性能が優れた住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを実施しています。

商品概要

資金使途	住宅の建設資金（新築）又は購入資金（新築・既存） ※ 借換えのための貸付けを含む。
融資対象となる住宅	住宅の床面積が <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建て住宅：70㎡以上 ・マンション：30㎡以上 住宅の耐久性等について機構が定める技術基準に適合
借入限度額	100万円以上8,000万円以下で、建設費又は購入費以内
返済期間	15年以上35年以内（完済時年齢は80歳未満）
金利 R4.11	1.54%※

※新機構団信付・借入期間21年以上・融資率9割以下で、取扱金融機関が提供する最も多い金利。

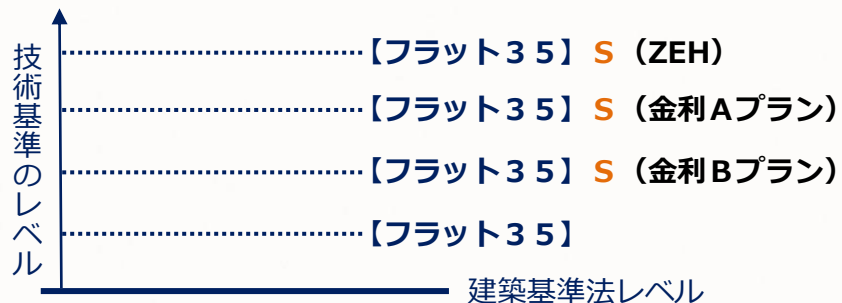
融資実行実績 ※買取型・保証型の合計



■ 【フラット35】全体 (左軸)
■ 【フラット35】S (左軸)
● 【フラット35】S (省エネ) 割合 (右軸)

【フラット35】Sの住宅のイメージ

■【フラット35】Sの住宅の技術基準レベル



■【フラット35】Sの4つの基準

省エネルギー性

高い水準の断熱性などを実現した住宅

バリアフリー性

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅

耐震性

強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅

耐久性・可変性

長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅

【フラット35】S（省エネルギー性）の基準強化等

- ▶ 令和4年10月より、ZEHを対象として金利引下げ内容を拡充した「【フラット35】S（ZEH）」の創設、【フラット35】Sの省エネルギー性の基準を強化しています。
- ▶ 令和5年4月より、【フラット35】（新築住宅）において省エネ基準（断熱等級4 かつ 一次エネ等級4）を要件化する予定です。

【フラット35】S（ZEH）の創設（R4.10～）

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】の借入金利から)
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間 6年目～10年目	年▲0.5% 年▲0.25%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	年▲0.25%

【フラット35】Sの省エネルギー性の基準強化（R4.10～）

【新築住宅】

区分	～R4.9	→	R4.10～
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5	強化	断熱等級5 & 一次エネ等級6
Bプラン	断熱等級4 & 一次エネ等級4	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5

【既存住宅】

区分	～R4.9	→	R4.10～
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5
Bプラン	開口部断熱 又は 外壁等断熱		同左

※ 金利Aプランの基準は、それぞれに認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む。

【フラット35】（新築住宅）における省エネ基準要件化（R5.4～）

【新築住宅】

区分	現行	→	見直し後（R5.4～）
【フラット35】	断熱等性能等級2相当以上	強化	断熱等性能等級4以上 & 一次エネルギー消費量等級4以上

※ 見直し後の基準は、令和7年度に義務化される予定の省エネ基準（建築物エネルギー消費性能基準）と同じもの。

【グリーンリフォームローン】の創設

- 5,000万戸を超える既存住宅の省エネリフォームを推進するため、令和4年10月に、個人向け住宅の省エネ・創エネに資するリフォームに利用可能な低利融資制度を創設しました。

融資内容

- ・ 自ら居住する住宅、セカンドハウス又は親族が居住するための住宅について、所定の省エネリフォームを含む工事が対象
- ・ 省エネ性能を著しく向上させる（ZEH水準を満たす）リフォームの場合は、金利を引き下げ
- ・ 満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例（ノンリコース型）」の利用が可能※1

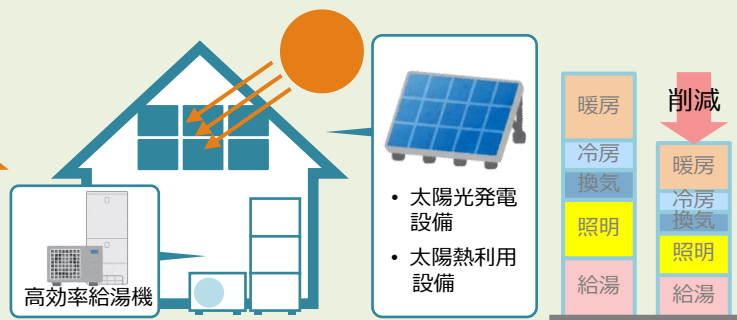
- ◆ **【グリーンリフォームローン】**
 - ・ 「断熱改修」して省エネ基準を満たすリフォーム
 - ・ 「省エネ設備」を設置するリフォーム
- ◆ **【グリーンリフォームローン】S**
 - ・ 「断熱改修」してZEH水準を満たすリフォーム

省エネ・創エネに資するリフォーム工事（イメージ）

・断熱改修工事

- ・ 複層ガラス
- ・ 二重サッシ
- ・ 断熱材

・省エネ設備設置工事



融資額	最大500万円※2
返済期間	10年以内
金利タイプ	全期間固定金利
担保・保証	不要※1
団信	利用可能※1
物件検査	適合証明検査機関による現場検査（第三者検査）
金利 R4.11	【グリーンリフォームローン】 :1.56%※3 【グリーンリフォームローン】S :1.26%

※1 高齢者向け返済特例を利用する場合、担保が必要になり、団体信用生命保険は加入不可。

※2 省エネリフォームと併せて行うその他のリフォーム（キッチン等水廻りの改修、外壁塗装、間取り変更等）も対象。ただし、その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額まで。

※3 高齢者向け返済特例を利用せず、新機構団信に加入する場合の金利。

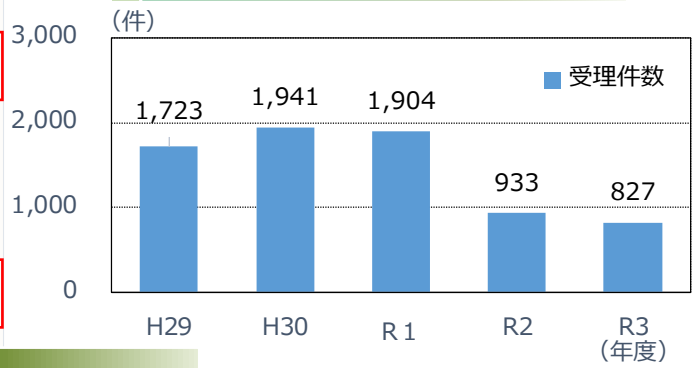
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の金利引下げ等

▶ 省エネルギー性能が高い子育て世帯に適した良好な賃貸住宅の供給を促進するため、令和4年10月より、長期優良住宅又はZEHに対する金利引下げ制度を創設し、戸当たり専有面積要件を緩和しました。併せて、省エネルギー性の基準を強化しました。

主な要件

戸当たり専有面積	原則50㎡以上 ⇒長期優良住宅又はZEH： 40㎡以上 (R4.10改正)	戸当たり専有面積の緩和
建築物の形式等	一戸建ての建築物以外であること 各住戸に原則として2以上の居室並びにキッチン、トイレ及び浴室を備えた住宅	
構造の技術基準	断熱等性能等級4 かつ 一次エネルギー消費量等級4以上 ⇒断熱等性能等級4以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 5以上 (R4.10改正)	基準の強化

受理実績






融資内容

融資額	融資対象となる事業費の100%以内
返済期間	35年以内
担保	融資対象建物と土地に第1順位の抵当権設定
保証人	連帯保証人が必要
金利 R4.11	35年固定金利：1.84% 15年固定金利：1.51% ※ いずれも繰上返済制限制度を利用する場合 ⇒長期優良住宅又はZEH： 当初15年間 ▲0.2% (R4.10改正)

金利引下げ制度の創設

金利引下げの対象となるZEH基準

		住棟での評価			
		①ZEH-M	②Nearly ZEH-M	③ZEH-M Ready	④ZEH-M Oriented
外皮断熱性能 ※ 全住戸で右記を達成		強化外皮基準 (ZEH水準)			
基準一次エネルギー消費量からの削減率 ※ 共用部を含む住棟全体で右記を達成	再生可能エネルギー除く	20%以上			
	再生可能エネルギー含む	100%以上	75%以上	50%以上	
建物の階数 ※ 階数に応じて金利引下げの対象となるZEHの基準が異なる		3階建て以下 	4・5階建て 	6階建て以上 	

※ ZEH-M Orientedを除き、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入が必要。

賃貸リフォーム融資（省エネ住宅）の融資要件緩和

▶ 省エネ賃貸住宅のリフォームを促進するため、令和4年10月より、融資要件を緩和しました。

主な要件		融資内容	
戸当たり専有面積	原則50㎡以上	融資額	融資対象となる工事費の80%以内
融資対象	建物全体のうち、要件を満たす賃貸住宅部分のみ	返済期間	20年以内
構造の技術基準	次のいずれかに該当する住宅であること 等	担保	融資対象となる建物と土地に、第1順位の抵当権設定
	①断熱等性能等級4 ②一次エネルギー消費量等級4以上 ⇒①断熱改修工事、②省エネ設備設置工事 (R4.10改正)	保証人	連帯保証人が必要
	基準の緩和	金利 R4.11	10年以内：0.83%、11年以上：1.38%

マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ拡充

▶ マンション管理組合が行う共用部分のリフォーム工事等を促進するため、令和4年10月より、金利引下げ対象を拡大しました。

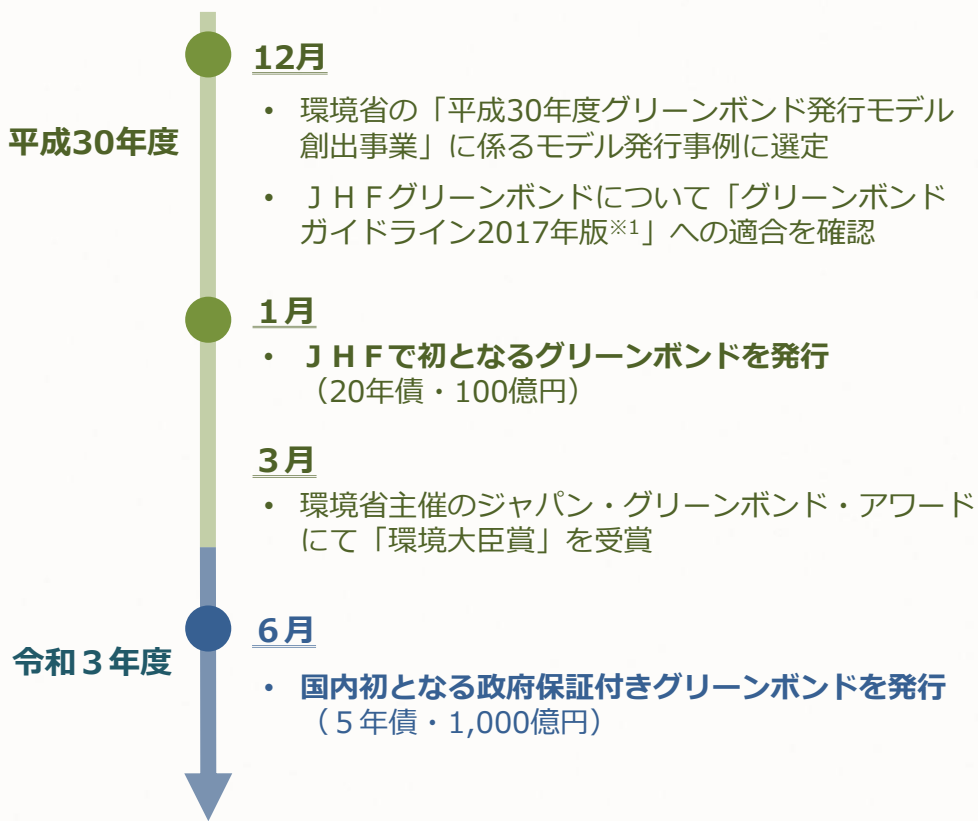
主な要件		融資内容	
総会の決議	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分リフォームを行うこと 機構から借入を行うこと 返済に修繕積立金を充当すること 	融資額	融資対象となる工事費の100%以内
修繕積立金	<ul style="list-style-type: none"> 管理費と区分経理されていること 1年以上定期的に積み立てしていること 滞納割合が原則10%以内であること 	返済期間	10年以内、耐震改修工事等を行う場合は20年以内
毎月返済額	毎月徴収する修繕積立金の原則80%以内であること	担保	不要
		保証人	連帯保証人が必要
		金利 R4.11	10年以内：0.83%、11年以上：1.38% <▲0.2%の金利引下げ対象> ①マンションすまい・る債を積み立てている場合 ②耐震改修工事、浸水対策工事、 断熱改修工事・省エネ設備設置工事 (R4.10改正) を行う場合 ③管理計画認定を取得している場合 (R4.10改正)

金利引下げ対象の拡大

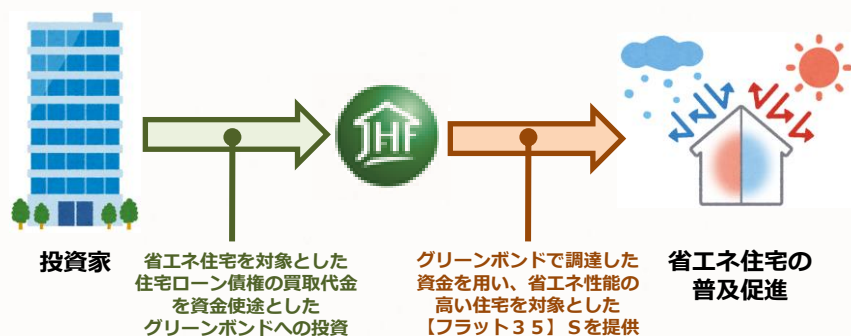
JHFグリーンボンドの概要

- ▶ JHFでは、質の高い住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sのうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす住宅を対象としたグリーンボンド（以下「JHFグリーンボンド」）を発行しています。
- ▶ 令和3年度からは、当時では国内初となる「政府保証付きグリーンボンド」を発行しています。政府保証債として発行することにより、省エネルギー性に優れた住宅の普及促進を支援していくと共に、政府と一体となって脱炭素社会の実現に向け貢献しています。

JHFにおけるグリーンボンド発行のあゆみ



JHFグリーンボンドの発行イメージ



JHFグリーンボンドの対象である【フラット35】S

	プラン	技術基準※2
①省エネルギー性	・ ZEH ・ Aプラン ・ Bプラン	ZEH 断熱5以上 & 一次エネ6※3 断熱4 & 一次エネ6 断熱5以上 & 一次エネ4又は5
	②耐久性・可変性	・ Aプラン

※1 国際的に広く認知されている「グリーンボンド原則」との整合性に配慮しつつ、グリーンボンドに係る具体例や解釈を示したもので、国内におけるグリーンボンドの発行と投資をさらに拡大させることを目的として、環境省が平成29年3月に作成したもの。

※2 令和4年10月時点の技術基準。

※3 認定低炭素住宅及び性能向上認定住宅を含む。

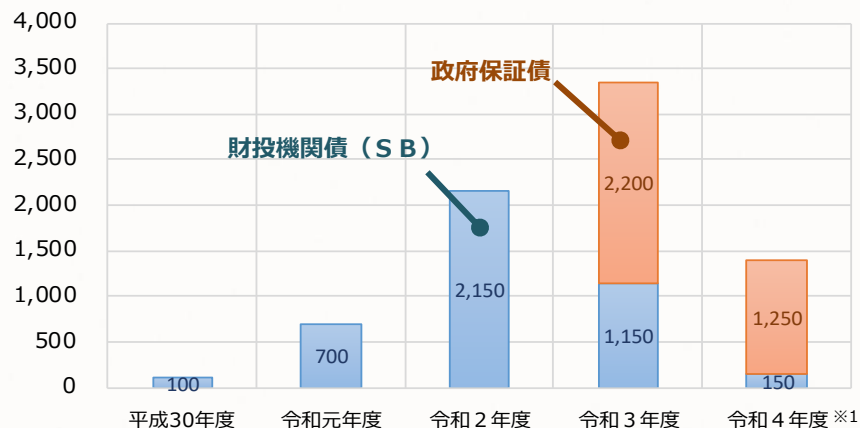
JHFグリーンボンドの発行実績

- ▶ JHFグリーンボンドは平成30年度に発行を開始してから、財投機関債と政府保証債の累計で7,700億円（国内最大規模）を発行しています。
- ▶ JHFグリーンボンドに投資を表明している投資家も徐々に拡大しています。今後もグリーンボンドの発行を通じて、投資家のESG投資ニーズにお応えしていきます。

JHFグリーンボンドの発行実績

■ 年度ごとの発行状況

（億円）



■ 年限別の発行状況

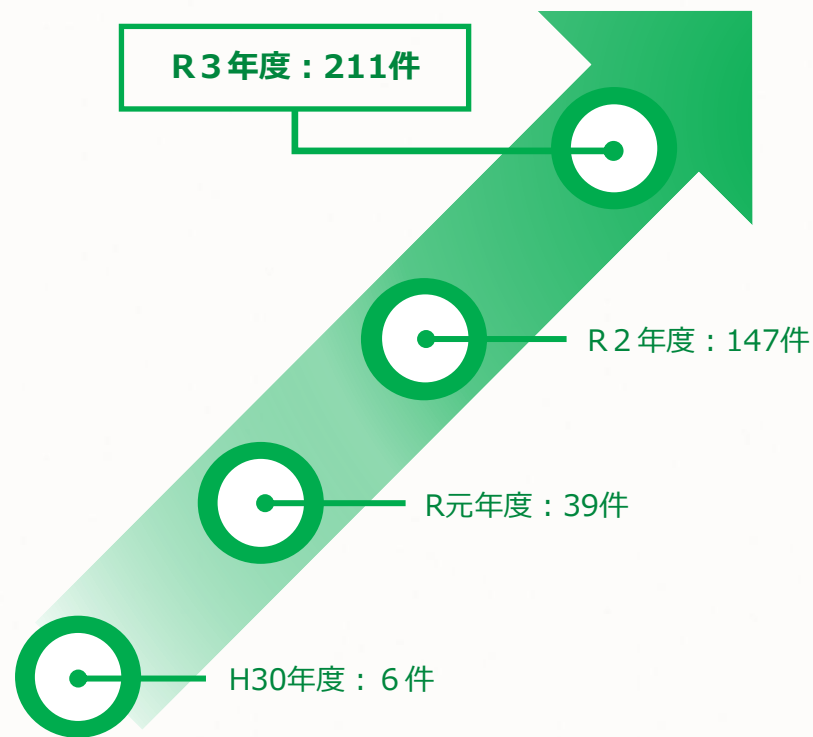
（発行額単位：億円）

年度	債種	5年債	10年債	12年債	15年債	20年債	合計	発行本数
		平成30年度						
令和元年度	財投機関債		400			300	700	5
令和2年度	財投機関債		1,300		400	450	2,150	13
令和3年度	政府保証債	1,400		800			2,200	5
	財投機関債				550	600	1,150	9
令和4年度※1	政府保証債	500		300	450		1,250	4
	財投機関債					150	150	1
合計		1,900	1,700	1,100	1,400	1,600	7,700	38

※1 令和4年10月末時点。

※2 各年度の投資表明件数は、各年度時点までの累計であり、財投機関債と政府保証債の合計。

JHFグリーンボンドの投資表明件数※2



【投資表明先はJHFホームページで公表しています】

<https://www.jhf.go.jp/investor/greenbond/toushika.html>