グリーンリフォームローン のご紹介

2023年５月

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

目次

1　【グリーンリフォームローン】創設の背景　・・・・・・　3
2　省エネリフォームのメリット　・・・・・・　5
3　【グリーンリフォームローン】の概要　・・・・・・　7
4　【グリーンリフォームローン】の対象となるリフォーム　・・・・・・　9
5　融資限度額　・・・・・・　11
6　【グリーンリフォームローン】に必要な工事（要件工事）　・・・・・・　13
7　【グリーンリフォームローン】Ｓに必要な工事（要件工事）　・・・・・・　15
8　手続の流れ　・・・・・・　16
9　活用事例イメージ　・・・・・・　18
１０　高齢者向け返済特例（ノンリコース型）の特徴　・・・・・・　19
【参考１】融資額500万円の場合の月々の返済額について　・・・・・・　20
【参考２】リフォーム融資のラインナップ　・・・・・・　21
【参考３】住宅省エネ2023キャンペーン　・・・・・・　22
【参考４】【グリーンリフォームローン】の説明動画公開中　・・・・・・　23

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

1 【グリーンリフォームローン】創設の背景

カーボンニュートラル宣言

建築物省エネ法等の改正（2022年６月）

新築住宅 省エネ基準 義務化

新築住宅 ZEH水準 確保

ストック ZEH水準 確保

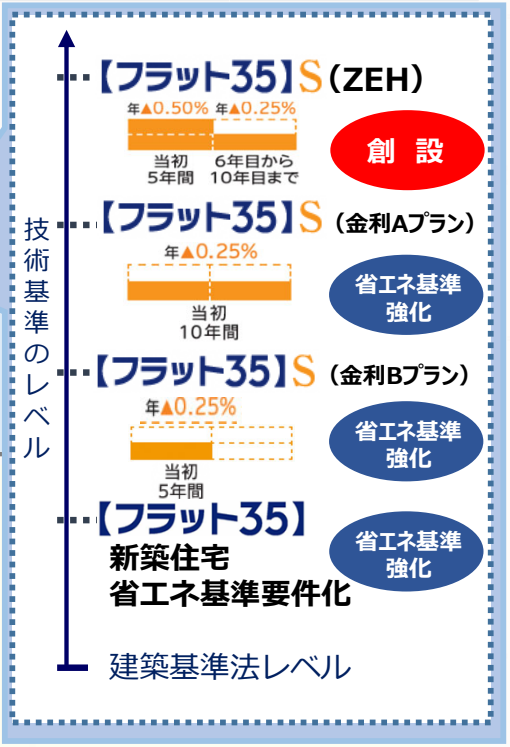
2020年度 | ‘22年度 | ’23年度 | ’24年度 | ’25年度 | ’30年度 | ’50年度

住宅ローン減税

2022年	（借入限度額の上乗せ） ・ZEH水準省エネ住宅 ・省エネ基準適合住宅
2024年	（減税対象） 省エネ基準適合住宅以上

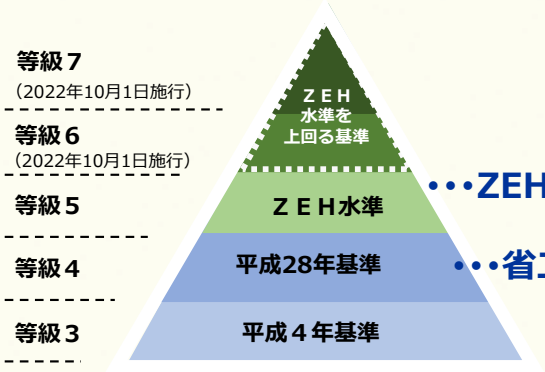
【フラット35】

2022年10月	●S（ZEH）の創設 ●S（省エネルギー性）の基準強化
2023年４月	●新築住宅「省エネ基準」要件化



グリーン リフォームローン

2022年10月	●【グリーンリフォームローン】の創設



・・・ZEH水準 →【グリーンリフォームローン】S （断熱改修）

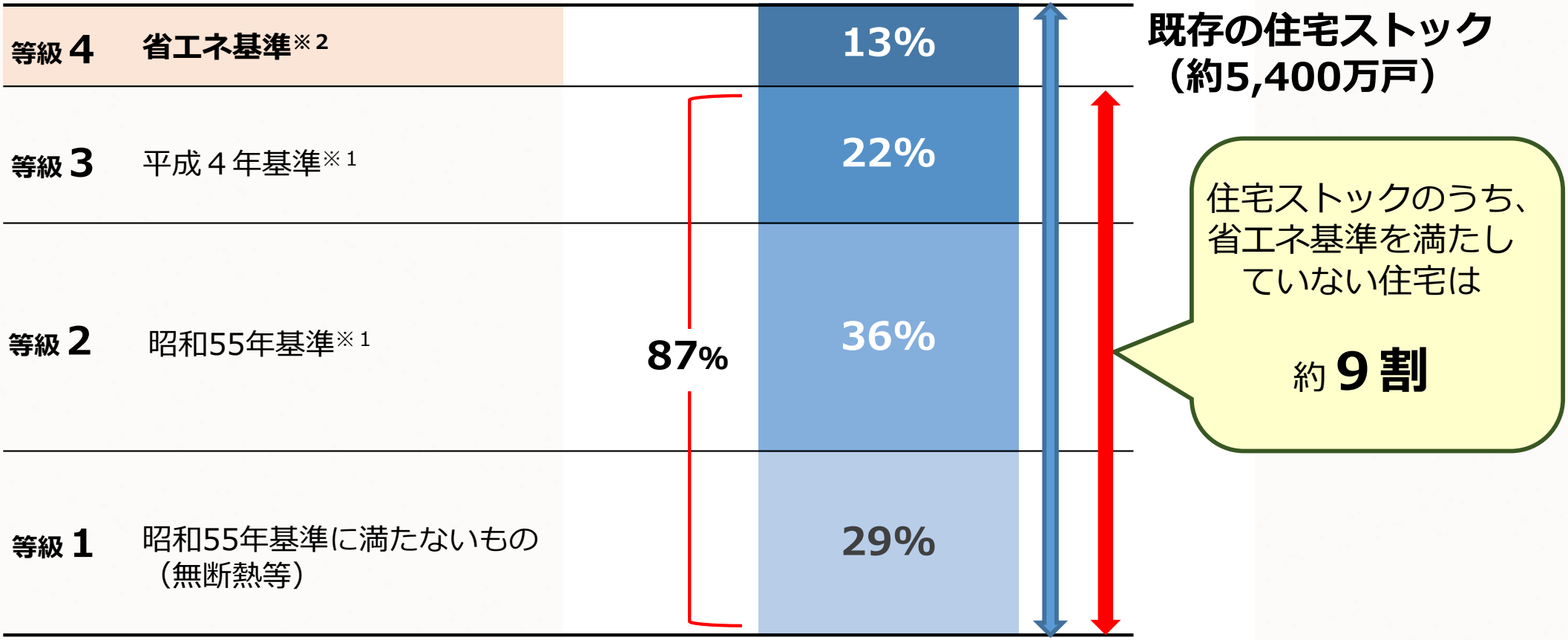
・・・省エネ基準 →【グリーンリフォームローン】（断熱改修または省エネ設備設置）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。 住宅金融支援機構

1　【グリーンリフォームローン】創設の背景

住宅ストックの断熱性能



※１：エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく従来の省エネ基準
※２：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく現行の省エネ基準
等級表示：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じ。

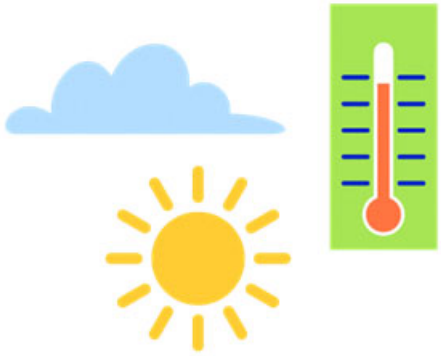
出典：国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修年数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計（Ｒ１年度）／国土交通省作成資料を基に加工

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

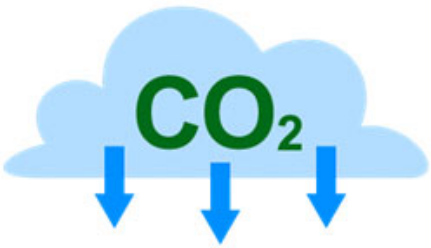
2 省エネリフォームのメリット

エネルギー効率が
高いから
光熱費を節約
できる！

住まいの温度差を
なくして
健康を増進
できる！



CO2排出量が減って
環境問題にも貢献
できる！



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

グリーン
リフォームローン

3 【グリーンリフォームローン】の概要

省エネ工事のための
全期間固定金利のリフォームローン
融資額は、最大**500**万円

※リフォーム工事費が上限になります。
※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
　工事費の金額までとなります。

■詳細はP11・12

省エネリフォームと併せて
行うリフォームも対象に！

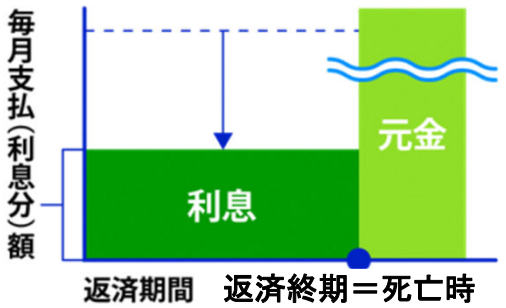
省エネルギー性能を著しく向上させる
ZEH水準のリフォームなら、
さらに金利引下げ
【グリーンリフォームローン】S

最新の金利はこちら
金利の公表は
前月末

■詳細はP９

融資手数料無料
無担保
無保証

満60歳以上の方は、
毎月のお支払いを利息のみとする
高齢者向け返済特例（ノンリコース型）
も利用可能！



■詳細はP19

3 【グリーンリフォームローン】の概要

対象となる住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅
対象となるリフォーム	**断熱改修工事**または**省エネ設備設置工事**を含むリフォーム
融資額	**最大500万円**（10万円以上、１万円単位）**でリフォーム工事費が上限** 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となります。
お申込みいただける方	・借入申込時の年齢が満79歳未満の方（高齢者向け返済特例をご利用される場合は借入申込時の年齢が満60歳以上の方） ・年収に占める全てのお借入れの年合計返済額の割合（総返済負担率）が次の基準を満たしている方 ・日本国籍の方、永住許可などを受けている外国人の方 年収 / 400万円未満 / 400万円以上 基準 / ３０%以下 / ３５%以下
返済期間	**10年**以内（１年以上、１年単位） 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。
金利タイプ	**全期間固定金利**（お申込み時点の金利を適用します。融資金利は毎月見直されます。） 融資金利は、工事の内容、団体信用生命保険の種類等によって異なります。
担保※・保証・融資手数料	**不要**
団体信用生命保険※	利用可能　（健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【グリーンリフォームローン】は利用いただけます。）
現場検査	適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認　＊物件検査手数料がかかります。

※【グリーンリフォームローン】は、高齢者向け返済特例もご利用いただくことができます。高齢者向け返済特例をご利用される場合は、担保が必要になります。
また、団体信用生命保険は加入できません。

＊ 借入れにあたっては、住宅金融支援機構の審査があり、審査結果によっては、希望に沿えない場合があります。

さらに、詳しい商品概要は、
機構ホームページをご覧ください。
https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html

⚠【グリーンリフォームローン】は、住宅金融支援機構とリフォーム事業者が提携して提供するものではありません。

4 【グリーンリフォームローン】の対象となるリフォーム

【グリーンリフォームローン】

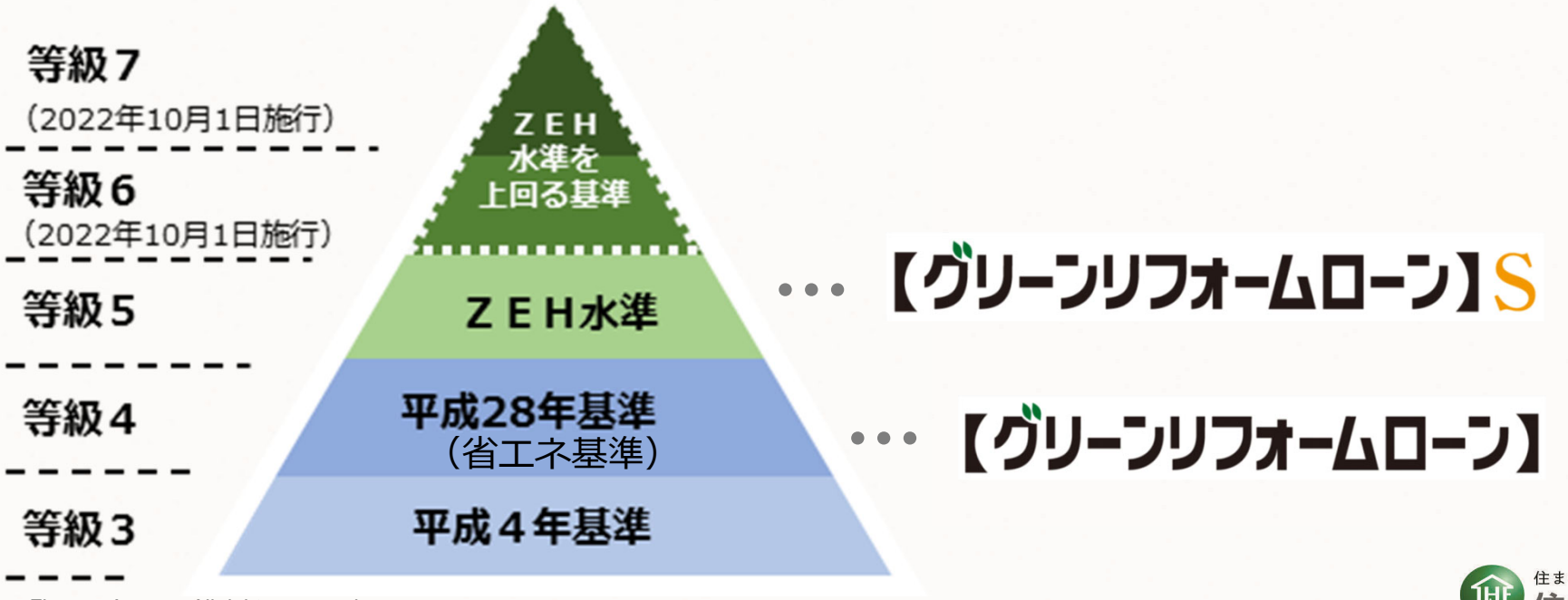
- 「断熱改修」して**省エネ基準**を満たすリフォーム
- 「省エネ設備」を設置するリフォーム

【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

【グリーンリフォームローン】Sは【グリーンリフォームローン】に比べて低利な金利を適用します。

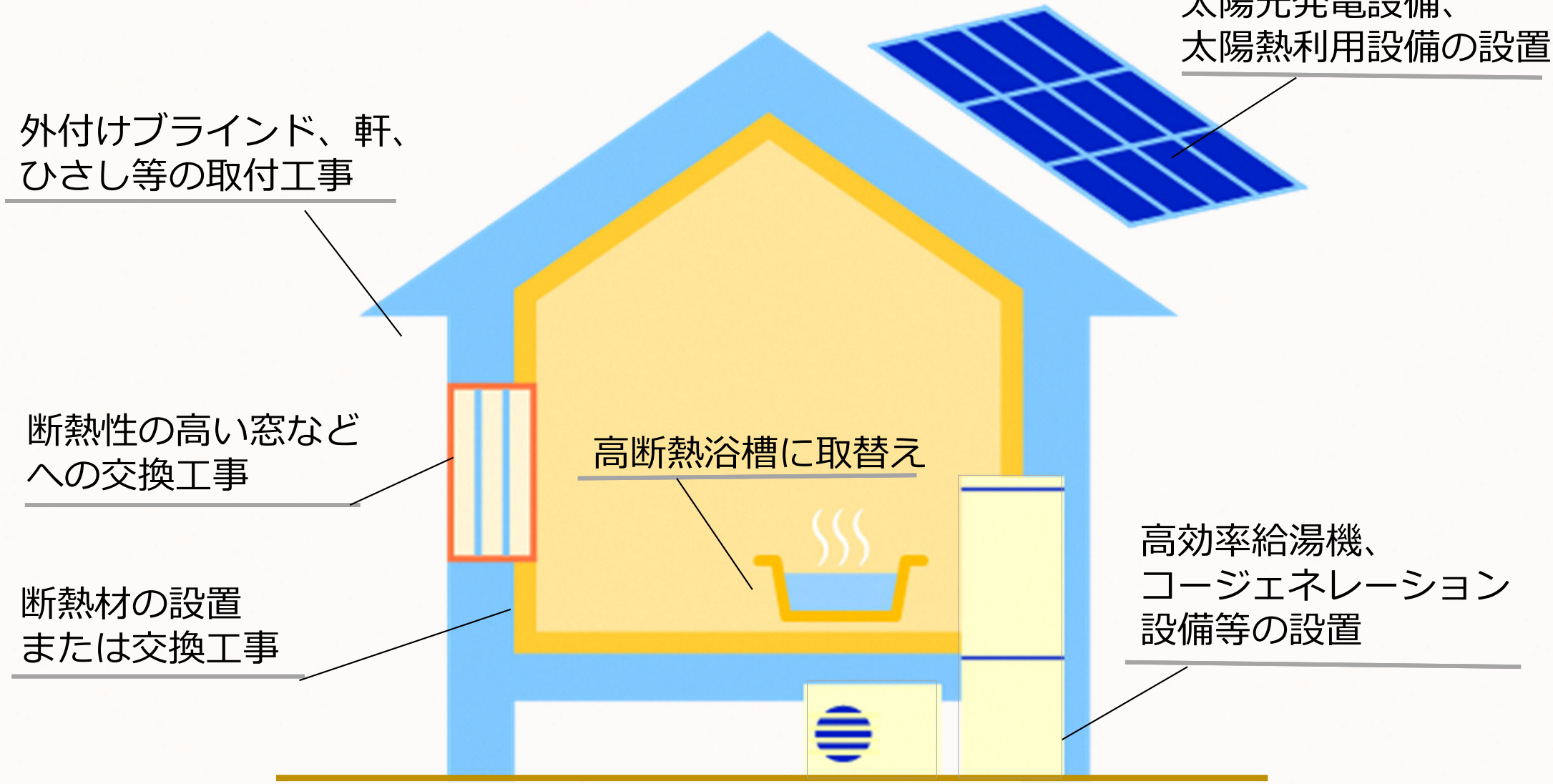
※省エネリフォームと併せて行うその他のリフォーム（キッチン等水回りの改修、外壁塗装、間取り変更等）も対象になります。
ただし、その他のリフォーム工事の融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

4　【グリーンリフォームローン】の対象となるリフォーム

工事のイメージ



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

5 融資限度額

①～③のうち、一番低い額が融資限度額となります。

注１：省エネ工事以外のその他のリフォーム工事の融資限度額は、省エネリフォームに係る工事費の金額までです。
注２：印紙代、物件検査手数料等は融資対象の諸費用に含めることができます。
注３：非住宅部分の工事費は対象外です。

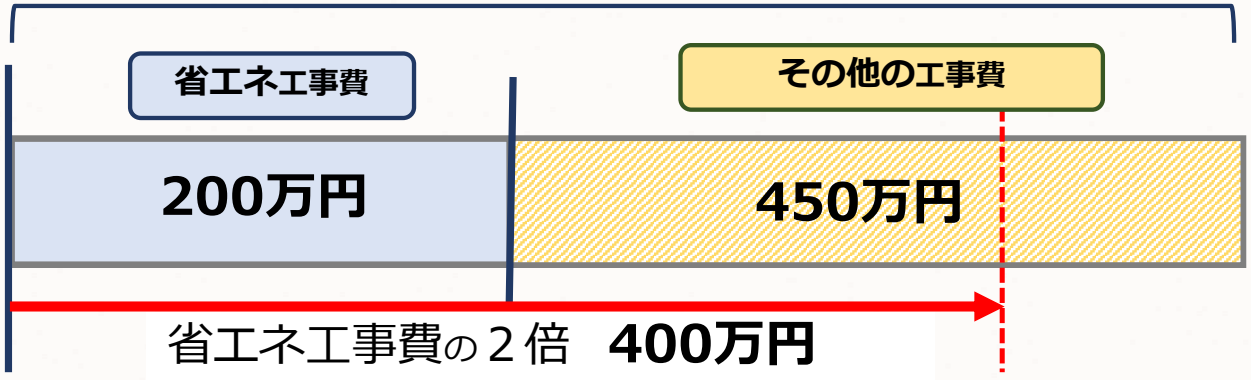
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

5 融資限度額

例

リフォーム工事費（全体）**650万円**

（うち、20万円は補助金交付予定）



融資限度額の考え方

①～③のうち、一番低い額が融資限度額

①	融資額上限 **500万**円
②	省エネ工事費の２倍※ 200万円×２＝**400万**円
③	リフォーム工事費－補助金交付額 650万円－20万円＝**630万**円

☞ **融資額 400万円**

※　省エネ以外のその他のリフォーム工事の融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。

対象となる工事

省エネ工事

【断熱改修工事】

A 断熱材
B 窓ガラス・窓サッシ・ドア
C 内窓
D 外付けブラインド、軒、ひさし等

【省エネ設備設置工事】

E 高効率給湯機
F 太陽光発電・太陽熱利用設備
G 高断熱浴槽
H コージェネレーション設備
I　節湯水栓
J　暖冷房設備
K　熱交換換気設備
L　LED照明
M　蓄電池
（発電設備と連携するものに限る。）
N　節水型トイレ
O　耐震補強工事
（A～D、Fのいずれかと併せて行う場合）

＊断熱改修や設備等の設置または交換の工事と付随する工事、工事に関する諸経費等を含む。

その他の工事

●キッチンの取替え
●洗面所の交換
●手すりの設置
●段差解消工事
●間取り変更
●クロスの貼替え
●外壁塗装
●シャッターの取付工事
●外構工事（塀の設置、自転車置き場の設置、植樹・造園工事）　等

リフォーム工事（全体）

6 【グリーンリフォームローン】に必要な工事（要件工事）

【グリーンリフォームローン】 **①省エネ基準への断熱改修工事**または**②省エネ設備設置工事**（次ページ）**のいずれか**の工事を実施すること。

①断熱改修工事

アまたはイのいずれかの工事を実施し、工事後の要件に該当する場合は、【グリーンリフォームローン】の対象となります。

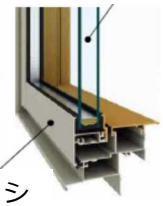
ア　開口部

○外気に接する**開口部**（窓・ドア等）の工事
（１か所以上）

工事後の要件

○工事後の**工事箇所が省エネ基準**（仕様基準）※1 を満たすこと

例えば、開口部１つが要件を満たせばOK！



または

イ　躯　体

○外気に接する**壁、天井、屋根または床のいずれか**の部位に対する**断熱材の工事**
（部位の一部でも可）

工事後の要件

次の**いずれか**にあてはまること
○工事後の**工事箇所が省エネ基準**（仕様基準）※1 を満たすこと
○工事箇所に対して、**一定量以上の断熱材を設置または交換したこと**

上記の仕様基準を満たさない場合であっても、**リフォーム後の住宅全体の断熱性能が省エネ基準（断熱等性能等級４相当）※2を満たす断熱改修工事**を行う場合は、要件工事を満たすものとして取り扱います。

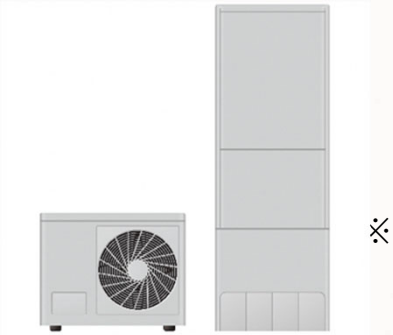
※１　住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（平成28年国土交通省告示第266号）の1で定める基準
※２　建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イで定める基準

6 【グリーンリフォームローン】の必要な工事（要件工事）

②省エネ設備設置工事

一定の性能を満たすア～オのいずれかの設備を設置する場合は、【グリーンリフォームローン】の対象となります。

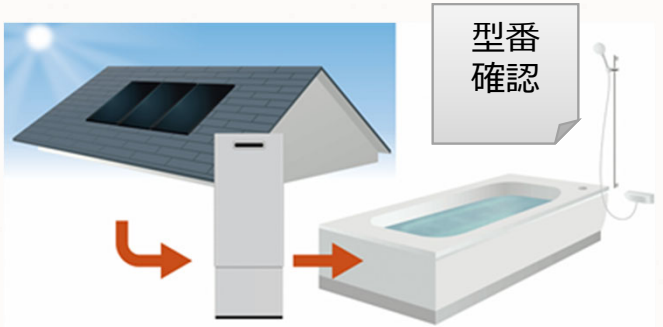
ア 高効率給湯機



※エコキュート
エコジョーズ
エコフィール

イ 太陽光発電設備

ウ 太陽熱利用設備



型番確認

エ 高断熱浴槽

型番確認

オ コージェネレーション設備

対象商品確認

※エネファーム

型番確認

住宅省エネ2023キャンペーンのホームページ※で対象商品を確認できます。

※住宅省エネ2023キャンペーンのホームページ（https://jutaku-shoene2023.mlit.go.jp/manufacturer/search/）

対象商品確認

（一社）住宅性能評価・表示協会のホームページ※で対象商品を確認できます。

※（一社）住宅性能評価・表示協会のホームページ（https://shoenekikiportal.hyoukakyoukai.or.jp/#/cogenerations/）

7 【グリーンリフォームローン】Sに必要な工事（要件工事）

【グリーンリフォームローン】S　ZEH水準の断熱改修工事を実施すること。

断熱改修工事　**アおよびイの工事を実施し、工事後の要件に該当する場合は、【グリーンリフォームローン】Sの対象となります。**

住宅内の一の区画※1をZEH水準とする場合

ア　開口部

○**区画内の**外気に接する**開口部**（窓・ドア等）の工事
（１箇所以上）

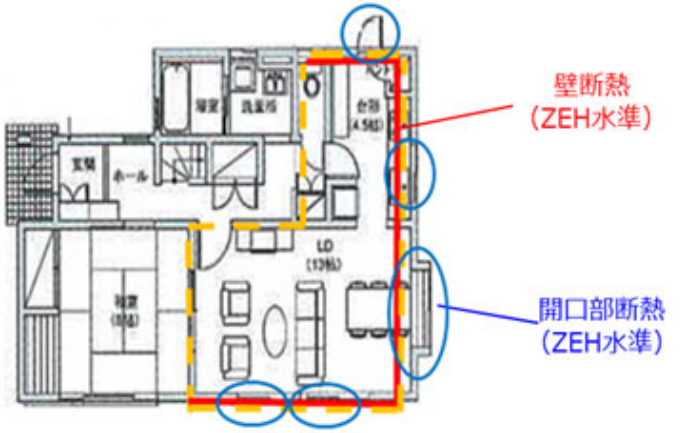
＋

イ　躯　体

○**区画内の**外気に接する**壁、天井、屋根または床のいずれか**の部位に対する断熱材の工事
（部位の一部でも可）

工事後の要件

次の**全て**について、**ＺＥＨ水準（仕様基準）**を満たすこと
○区画内の外気に接する**全ての開口部**
○工事箇所の**部位**（区画内の外気に接する壁、天井、屋根または床）**の全体**



上記の仕様基準を満たさない場合であっても、リフォーム後の住宅全体の断熱性能がZEH水準（断熱等性能等級５相当）※2を満たす断熱改修工事を行う場合は、要件工事を満たすものとして取り扱います。

※1 住宅内における居室を含む壁、床、天井、窓、ドア等で区切られた空間
※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号）第10条第2号イで定める基準

8 手続の流れ

借入申込書等をパソコン、スマホからでも作成いただけます。
「借入申込書作成ページ」から、お申込み書類の作成ができます。

①アクセス

「借入申込書作成ページ」から
アクセス

※ご利用にはメールアドレスが
必要となります。

②入力

借入申込書作成ページ

**パソコンのほか、スマートフォン
やタブレット端末にも対応**

③印刷・署名等

機構に印刷発注
／機構から送付
または
ご自身で印刷

署名欄に
自署

④機構へ郵送

その他の必要書類とともにご提出

⚠ WEBではお申込みいただけません。

申込みは**郵送**で！

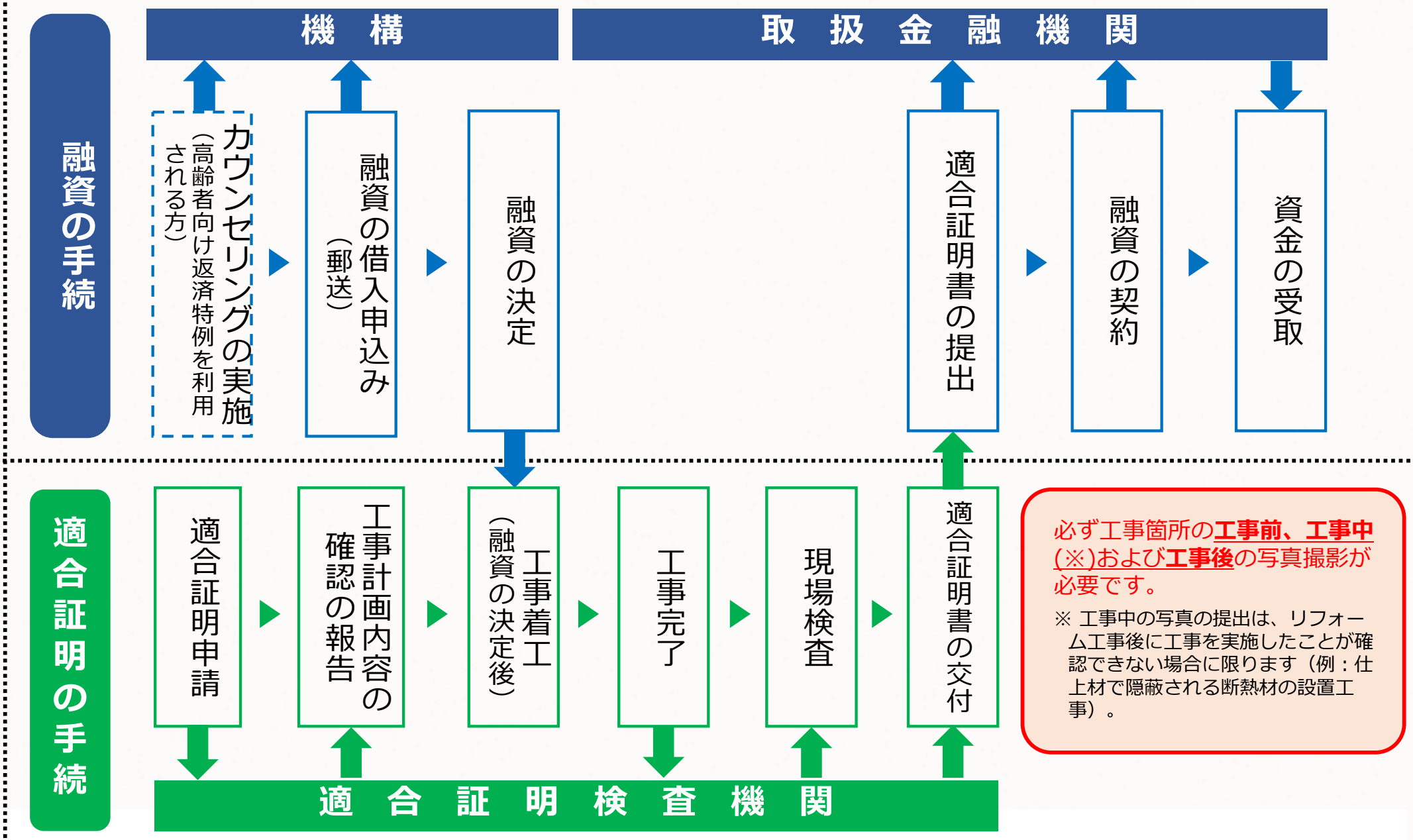
物件検査において、
【グリーンリフォームローン】の要件にあった工事が行われている
ことを**第三者**である**適合証明検査機関**が確認します。

※物件検査には手数料がかかります。手数料はお客さまの負担となります。

物件検査を行う
適合証明検査機関は
機構ホームページで
確認いただけます。

https://www.jhf.go.jp/files/100063499.pdf

8 手続の流れ



必ず工事箇所の**工事前、工事中**(※)および**工事後**の写真撮影が必要です。

※ 工事中の写真の提出は、リフォーム工事後に工事を実施したことが確認できない場合に限ります（例：仕上材で隠蔽される断熱材の設置工事）。

9　活用事例イメージ

事例

水廻りで古くなった設備を替えたい。

リビングの結露をなんとかしたい。

省エネ工事

<要件工事>
- ■**内窓の設置** 50万円
- ■**高効率給湯機設置** 50万円
- ■**高断熱浴槽へ交換** 100万円
- ■**LDK床断熱工事** 50万円

- ■**節水トイレ交換** 20万円
- ■LED照明 10万円

計280万円程度

＋

水廻り工事（その他の工事）

- ■洗面所交換 40万円
- ■キッチン交換 100万円
- ■シャッター設置 40万円

計180万円程度

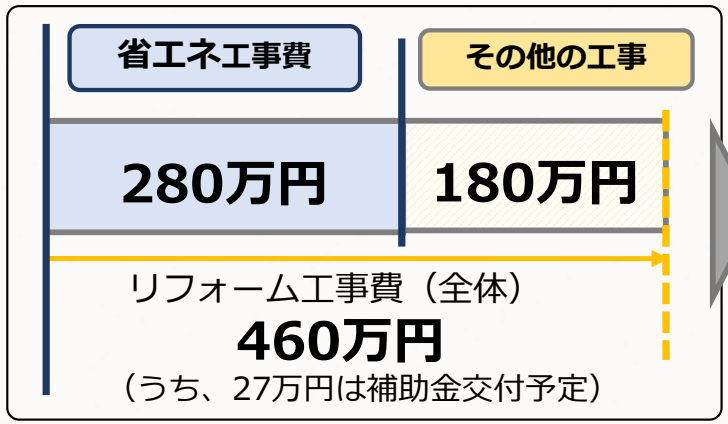
＊　費用の目安については「国土交通大臣がリフォームの工事内容ごとに定めた"標準的な工事費用相当額"」「積算資料リフォーム編2023（ポケット版）」から算定

補助金の活用（こどもエコすまい支援事業の場合）

<補助金対象工事の補助額>
- ■**内窓の設置（省エネ基準レベル）** 8.2 万円
  （窓の大きさ：大２か所、中２か所）
- ■**高効率給湯機設置** 2.7万円
- ■**高断熱浴槽へ交換** 2.7万円
- ■**LDK床断熱工事（省エネ基準レベル）** 6.9万円
- ■**節水トイレ交換** 1.9万円
- ■ビルトイン食器洗機 2.1万円
- ■清掃しやすいレンジフード 1.1万円
- ■ビルトイン自動調理対応コンロ 1.4万円

【補助金】
計 **27万円**

グリーンリフォームローンの融資額

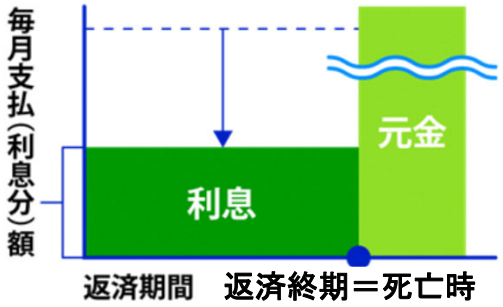


【融資額】
433万円※
（460万円-27万円）

※補助金が交付される場合は、リフォーム工事費（全体）から当該補助金交付額を差し引いた額が融資限度額となります。
※印紙代、物件検査手数料等は融資対象の諸費用に含めることができます。

10　高齢者向け返済特例（ノンリコース型）の特徴

満60歳以上の方は、
毎月のお支払いを利息のみとする
高齢者向け返済特例（ノンリコース型）
も利用可能！



お申込み前に、

カウンセリングを実施

元金は死亡時一括返済・ノンリコース

- 元金は、申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から自己資金等により一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却代金により返済いただきます。
- 担保物件の売却代金が残債務に満たないときであっても相続人の方が残債務を返済する必要はありません（ノンリコース）。
- 高齢者向け返済特例を利用される場合は、担保が必要になり、また、団体信用生命保険は加入できません。
- 火災保険（損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済）に加入する必要があります。

【参考１】借入額500万円の場合の月々の返済額（試算例）

【前提】　借入額：500万円　　返済期間：10年　　返済方法：元利均等返済
適用金利：2023年５月申込み時の金利を適用

		新機構団信付	加入しない
【グリーンリフォームローン】	金利	年1.58%	年1.38%
	毎月の返済額	45,072 円	44,631 円
【グリーンリフォームローン】S	金利	年1.28%	年1.08%
	毎月の返済額	44,412 円	43,975 円

【前提】　借入額：500万円　　返済期間：申込人（連帯債務者を含みます。）全員の死亡時まで
返済方法：高齢者向け返済特例　　適用金利：2023年５月申込み時の金利を適用

		高齢者向け返済特例
【グリーンリフォームローン】	金利	年3.39%
	毎月の返済額	14,125 円
【グリーンリフォームローン】S	金利	年3.29%
	毎月の返済額	13,708 円

※借入金利は、原則として毎月見直しますが、借入申込時の金利が適用される全期間固定金利です。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【参考２】リフォーム融資のラインナップ

融資メニュー	高齢者向け返済特例※の利用可能 （満60歳以上を対象）
【グリーンリフォームローン】	
	【リ・バース60】※
耐震改修リフォーム融資	
	バリアフリー・ ヒートショック対策 リフォーム融資
【フラット35】リノベ	

※【リ・バース60】は、リバースモーゲージ型の住宅ローンとなります。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。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

【参考３】住宅省エネ2023キャンペーン（省エネリフォームのための補助事業）

省エネリフォームを対象にした補助事業の例は以下のとおりです。ご利用にあたっては、
要件があります。詳しくは事務局のホームページ等でご確認ください。

（2023年１月時点）

補助事業	**こどもエコすまい支援事業**	**先進的窓リノベ事業** （住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等）	**給湯省エネ事業** （高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業）
補助対象	①開口部、躯体等の断熱改修、エコ住宅設備（高断熱浴槽、節湯水栓等）の設置 ④住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 ※④は、①②③のいずれかの工事を行った場合に限り補助対象になります。	②高性能の窓断熱 （熱貫流率（Uw値）1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの）	③高効率給湯器の設置 (a)家庭用燃料電池（エネファーム） (b)ヒートポンプ給湯機（エコキュート） (c)ハイブリッド給湯機
補助限度額	リフォーム工事内容及び工事発注者の属性等に応じて定める額 上限30万円/戸 ＊安心R住宅の購入を伴う場合：上限45万円/戸 ＊子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸 （既存住宅購入を伴う場合は上限60万円/戸）	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限200万円／戸	定額 (a)15万円/台 (b)５万円/台 (c)５万円/台 ＊戸建て住宅はいずれか２台まで、共同住宅等はいずれか１台まで
実施主体	国土交通省	経済産業省　環境省	経済産業省　資源エネルギー庁
問合先	**住宅省エネ2023キャンペーン　補助事業合同お問い合わせ窓口** **０５７０－２００－５９４**		
	住宅省エネ2023キャンペーン　公式ホームページ https://jutaku-shoene2023.mlit.go.jp		

【参考４】グリーンリフォームローンの説明動画を公開中

【グリーンリフォームローン】の特徴、対象となる工事、融資額などの制度内容や融資の手続を
分かりやすくご案内する動画を住宅金融支援機構公式YouTubeチャンネルで公開中です。
是非ご覧ください。

概要篇：【グリーンリフォームローン】の特徴、対象となる工事、融資額などの制度内容をご案内（11分56秒）

手続篇①：【グリーンリフォームローン】の手続の流れおよび申込書の作成方法をご案内（５分30秒）

手続篇②：申込みの際に必要となる「【グリーンリフォームローン】の利用に関する申出書」の記載方法をご案内（５分33秒）

https://youtube.com/@jhf.2007

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

【照会先】住宅金融支援機構　お客さまコールセンター

0120-0860-35　通話無料

土日も営業しています（祝日、年末年始を除く。）。
営業時間　9:00 ～ 17:00

【グリーンリフォームローン】のホームページはこちら

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html

＊説明書は、お客さまコールセンターまたは【グリーンリフォームローン】のホームページで入手できます。

住宅金融支援機構　LINE公式アカウント

コミュニケーションツール「LINE」で【フラット３５】の最新情報等を定期的に配信しております。
ぜひ、ご登録ください！

LINE
友だち追加はこちら

（2023年５月作成）

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構