業務の内容・特色

業務概要

証券化支援業務を中心として、以下の業務を行っています。

住宅金融支援機構では、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を業務の柱とするほか、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務や住宅関連の情報提供に関する業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務などを行っています。

証券化支援業務

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援

買取型　民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託した上で、それを担保としたMBS（資産担保証券）を発行

保証型　民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅金融支援機構が住宅融資保険（保証型用）を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日どおりの元利払いを保証

平成21年度　実績	平成22年度　計画
○買取型 1兆127億円（51,461戸） ○保証型 177億円（619戸）	○買取型 1兆2,800億円（64,000戸） ○保証型 200億円（1,000戸）

19ページ

住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援

平成21年度　実績	平成22年度　計画
○保険契約 236機関、1兆477億円 ○保険成立 21,659件、4,468億円 ○保険存続 （平成21年度末現在） 103,733件、1兆9,431億円	○保険契約の限度額 6,000億円

26ページ

融資業務

災害復興住宅など政策的に重要でありながら民間金融機関では対応が困難な分野について、住宅金融支援機構が長期固定金利の住宅ローンを供給することにより、国民の住宅取得等を支援

平成21年度　実績	平成22年度　計画
3,575億円 （38,905戸）	6,074億円 （45,500戸）

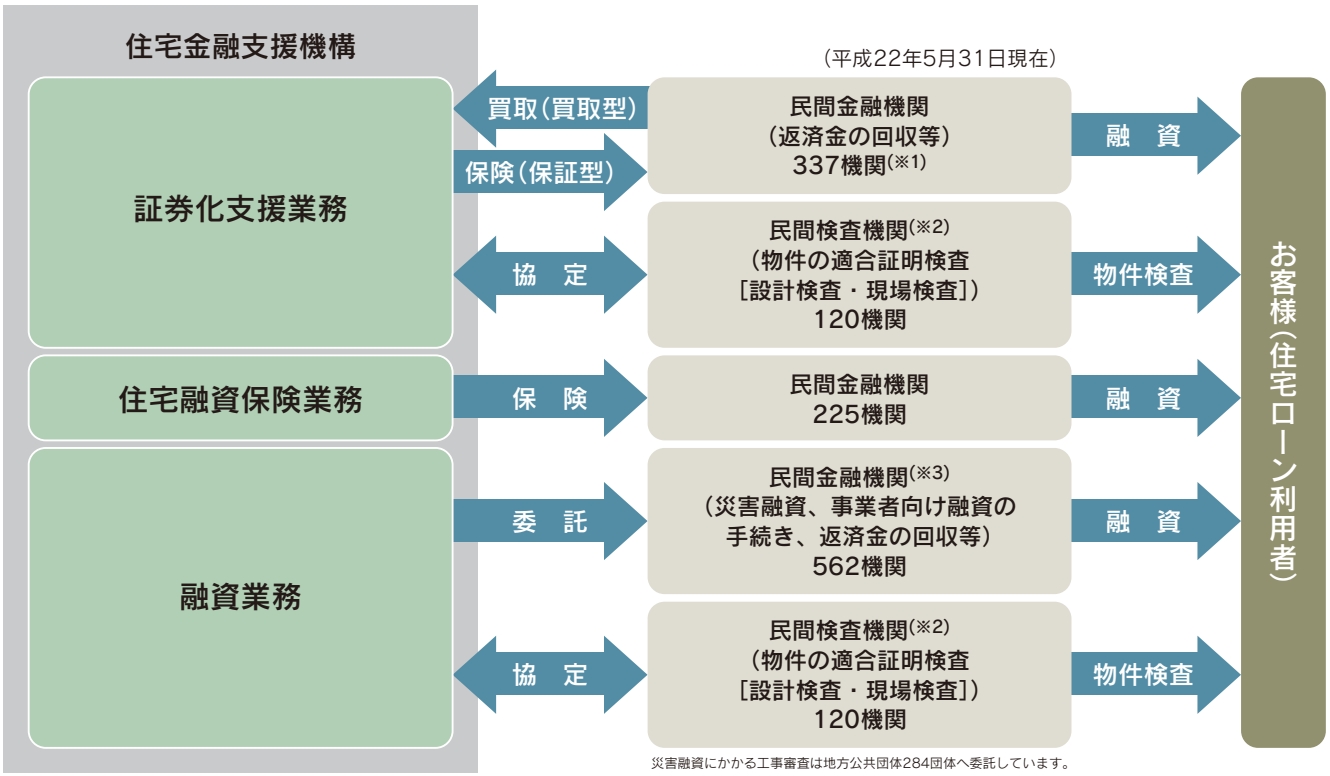
28ページ

技術審査業務　31ページ
住情報提供業務　27ページ　団体信用生命保険業務　30ページ　債権管理業務　33ページ　住宅金融に関する調査研究　35ページ

業務体系と資金調達

関係機関とのネットワークにより業務を効率的に運営しています。

住宅金融支援機構では、民間金融機関や民間検査機関、地方公共団体等に業務を委託等することにより、業務を効率的に運営しています。



※1 買取型及び保証型を4機関に、買取型のみを333機関に委託しています。

※2 民間検査機関とは、機構と適合証明業務の協定を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関をいいます。その他中古住宅及びリフォームの適合証明検査については、機構と協定を締結している（社）日本建築士事務所協会連合会及び（社）日本建築士会連合会に登録した建築士も行っています。

※3 民間金融機関以外に、期限の利益を喪失した債権の回収業務を債権回収会社4社に委託しています。

MBS（資産担保証券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、主に MBS（資産担保証券）の発行により市場から資金を調達しています。
また、財政融資資金借入金は、緊急な対応が必要となる災害復興住宅融資の資金に限定して活用することとしています。

自己調達

	平成21年度　実績	平成22年度　予算
住宅金融支援機構債券	2兆459億円	3兆5,341億円
〈政府保証債券（3年）〉	〈950億円〉	〈－〉
〈資産担保証券〉	〈1兆6,960億円〉	〈2兆7,040億円〉
〈一般担保債券〉	〈2,259億円〉	〈7,510億円〉
〈マンション修繕コース〉	〈290億円〉	〈791億円〉
住宅金融支援機構財形住宅債券	811億円	1,345億円
住宅金融支援機構住宅宅地債券	618億円	423億円
民間借入金	1,656億円	1,605億円

財政投融資

	平成21年度　実績	平成22年度　予算
財政融資資金借入金	1億円	300億円

一般会計

	平成21年度　実績	平成22年度　予算
各種融資に係る出資金等	1兆270億円	1,313億円

（注）平成21年度に措置された出資金のうち、2,300億円については、平成22年度に国庫に納付することとしています。

借入金等償還等

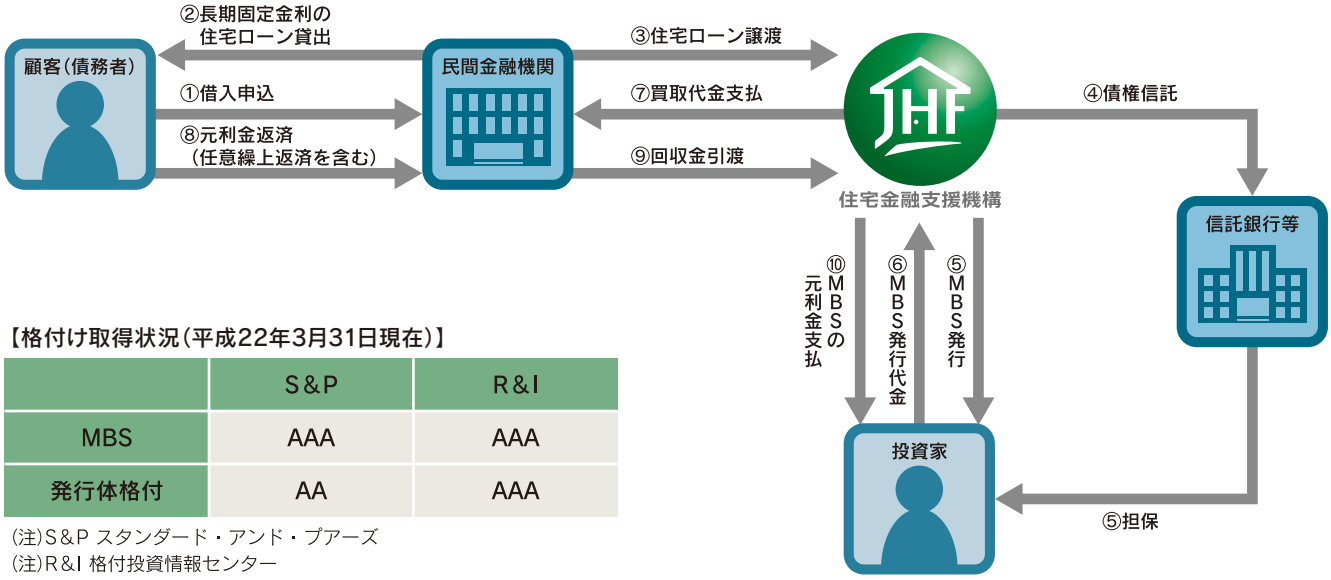
	平成21年度　実績	平成22年度　予算
買取債権及び貸付回収金	5兆3,459億円	4兆5,656億円
借入金等償還等	△7兆4,011億円	△5兆4,948億円

住宅金融支援機構予算

	平成21年度　実績	平成22年度　予算
買取債権	9,434億円	2兆5,000億円
貸付金	3,829億円	6,033億円

MBS（資産担保証券）への取組み

住宅金融支援機構では、資金調達手段の多様化の観点から、平成 13 年度に始まった財政投融資改革に先立って、平成 13 年 3 月より貸付債権の証券化（MBS（資産担保証券）の発行）を実施しています。また、平成 15 年 10 月からは証券化支援事業（買取型）を開始しました。これにより、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを安定的に供給できる仕組みを構築しております。



【格付け取得状況（平成22年3月31日現在）】

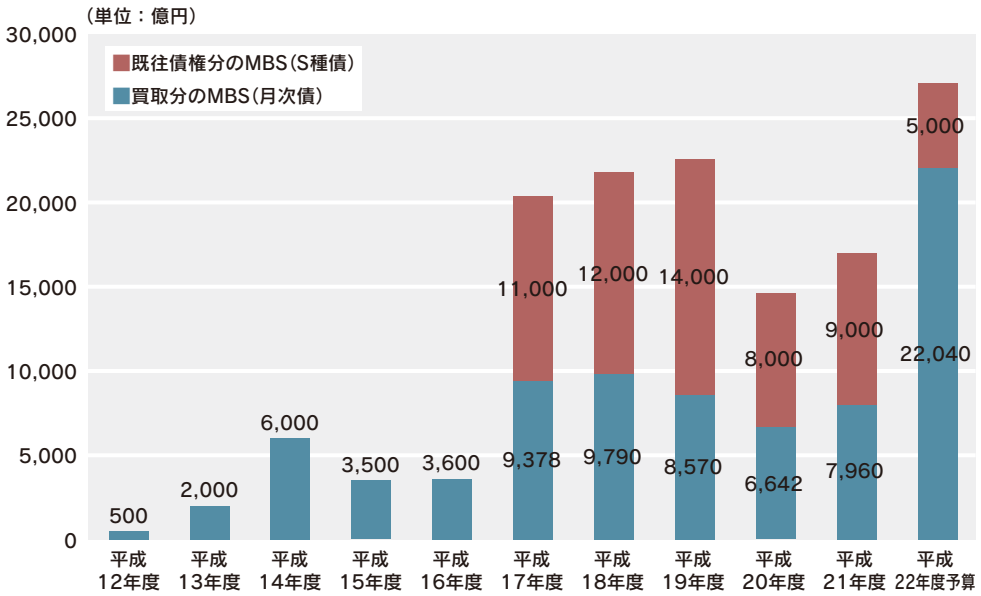
	S&P	R&I
MBS	AAA	AAA
発行体格付	AA	AAA

(注)S&P スタンダード・アンド・プアーズ
(注)R&I 格付投資情報センター

MBS（資産担保証券）の発行実績

住宅金融支援機構では、フラット 35（買取型）による買取債権や既往債権（旧住宅金融公庫融資）の証券化を行っています。

MBS（資産担保証券）の発行額は次のとおりです。



証券化支援業務

民間金融機関による「長期固定金利の住宅ローン」を支援します。

住宅金融支援機構では、国民に根強い需要のある「長期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ため、証券化支援業務を行っています。証券化支援業務には買取型と保証型の 2 種類があり、買取型については平成 15 年 10 月より、保証型については平成 16 年 10 月より業務を開始しています。

なお、証券化支援業務を活用して提供される住宅ローンを「フラット 35」と総称しています。

金利変動がないから安心
保証料 0 円、繰上返済手数料 0 円
機構の技術基準で住まいづくりを応援
ご返済中も安心サポート

長期固定金利住宅ローン［民間と提携］
【フラット35】

●証券化支援業務（買取型）・・・・・・・・・・フラット 35（買取型）

仕組み

住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構が MBS（資産担保証券）を発行し、債券市場（投資家）から債券発行代金を受け取ることにより、住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取るための資金を調達する仕組みです（下図参照）。

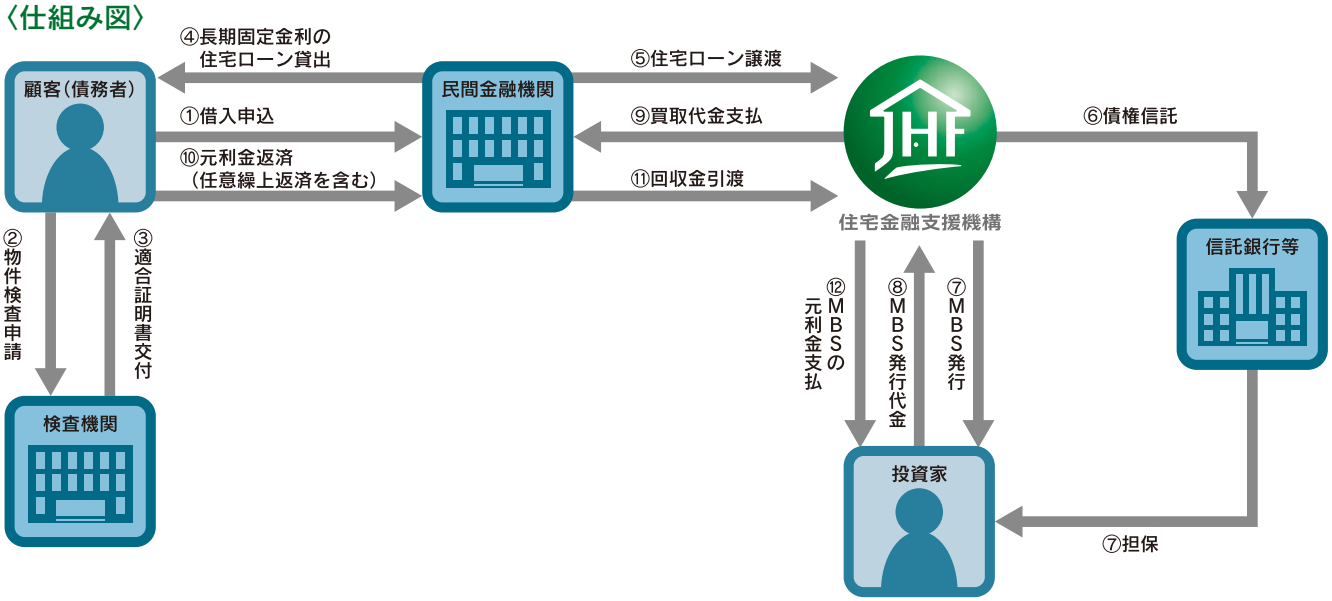
この仕組みを活用することにより、「長期固定金利の住宅ローン」が民間金融機関においても提供できることとなります。

住宅ローンは、住宅金融支援機構の示す一定の基準（買取基準）に合致したものであり、融資実行と同時に住宅金融支援機構に譲渡されます。

なお、住宅ローンの金利は MBS（資産担保証券）の利率等を基にそれぞれの民間金融機関が決定することになります。

詳しくは、フラット 35 サイト（http://www.flat35.com）をご覧ください。

〈仕組み図〉



フラット35（買取型）の商品概要

平成22年4月1日現在

<table>
<tr><td>ご利用いただける方</td><td>●お申し込み時の年齢が満70歳未満の方（親子リレー返済をご利用される場合は、満70歳以上の方もお申し込みいただけます。）
●日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方
●年収に占めるすべてのお借り入れ※（フラット35を含みます。）の年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が次の基準を満たしている方（収入を合算することができる場合もあります。）
<table><tr><th>年収</th><th>400万円未満</th><th>400万円以上</th></tr><tr><td>基準</td><td>30%以下</td><td>35%以下</td></tr></table>※　すべてのお借り入れとは、フラット35のほか、フラット35以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシングや商品の分割払いによる購入を含みます。）等のお借り入れをいいます（収入合算者の分を含みます。）。
●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地を共有する場合は、お申し込みご本人が共有持分を持つこと等の要件があります。
（注1）年収については、原則として、お申し込み年度の前年（平成22年度においては平成21年1月～12月）の収入で審査します。
（注2）お申し込みされる方は、連帯債務となる方を含めて2名までとする必要があります。</td></tr>
<tr><td>資金使途</td><td>●お申し込みご本人またはご親族がお住まいになるための新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金（セカンドハウス、親族がお住まいになるための住宅もご利用いただけます。）
（注）リフォームのための資金にはご利用いただけません。</td></tr>
<tr><td>お借り入れの対象となる住宅</td><td>●住宅の床面積※1が、以下の住宅であること。
<table><tr><td>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合※2</td><td>70m² 以上</td></tr><tr><td>共同建ての住宅（マンション等）の場合</td><td>30m² 以上</td></tr></table>※1　店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗、事務所等）の床面積以上であることが必要です。
※2　連続建て住宅：共同建て（2戸以上の住宅で廊下、階段、広間等を共用する建て方のこと）以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方のこと。
重ね建て住宅：共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上に重ねる建て方のこと。
●住宅の建設費または購入価額（土地取得費がある場合はその費用を含みます。）が1億円以下（消費税を含みます。）の住宅であること。
●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
●敷地面積の要件はありません。</td></tr>
<tr><td>お借入額</td><td>●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の100%以内（非住宅部分の工事費を除く。）</td></tr>
<tr><td>お借入期間</td><td>●15年（ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢※1・2が満60歳以上の場合は10年）以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数（1年単位）が上限となります。
①「80歳」－「お申し込み時の年齢※1・2（1年未満切り上げ）」
※1　年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申し込みご本人と収入合算者のうち、年齢の高い方の年齢を基準とします。
※2　親子リレー返済をご利用される場合は、収入合算者の有無にかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。
②35年
（注1）①または②のいずれか短い年数が15年（ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年）より短くなる場合は、融資の対象となりません。
（注2）20年以下のお借入期間を選択された場合、原則として、ご返済の途中でお借入期間を21年以上に変更することはできません。</td></tr>
<tr><td>お借入金利</td><td>●全期間固定金利※1
●お借入期間（20年以下・21年以上）に応じて、お借入金利※2・3が異なります。※4
※1　一定期間金利を引き下げる優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）があります。
※2　お借入金利は取扱金融機関によって異なります。取扱金融機関の店頭及びフラット35サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
※3　お申し込み時ではなく、資金のお受け取り時の金利が適用されます。
なお、資金のお受け取り日は、取扱金融機関が定める日となります。
※4　金融機関によってはお借入期間にかかわらず、お借入金利が同一の場合があります。</td></tr>
<tr><td>ご返済方法</td><td>●元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
6か月ごとのボーナス払い（お借入額の40%以内（1万円単位））も併用できます。</td></tr>
<tr><td>担保</td><td>●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。
（注）抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客様のご負担となります。</td></tr>
<tr><td>保証人</td><td>●必要ありません。</td></tr>
<tr><td>団体信用生命保険</td><td>●機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただけます。万一の場合に備え、是非ご加入ください。
（注）特約料は、お客様のご負担となります。</td></tr>
<tr><td>火災保険</td><td>●ご返済を終了するまでの間、お借り入れの対象となる住宅に、住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険（火災共済を含む。以下同じ。）を付けていただきます。
●保険期間及び火災保険料の払込方法は、取扱金融機関によって異なります。
なお、敷地に抵当権を設定しない場合は、保険の満期日は最終のご返済日以降の日となるように、火災保険料の払込方法は長期一括払いにしていただきます。また、火災保険金請求権に、住宅金融支援機構を質権者とする第1順位の質権を設定していただきます。
（注）火災保険料はお客様のご負担となります。また、住宅金融支援機構の特約火災保険はご利用いただけません。</td></tr>
<tr><td>融資手数料・物件検査手数料</td><td>●融資手数料※1・2は取扱金融機関によって異なります。
●物件検査手数料※2は検査機関または適合証明技術者によって異なります。
※1　融資手数料は取扱金融機関の店頭及びフラット35サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
※2　融資手数料・物件検査手数料は、お客様のご負担となります。</td></tr>
<tr><td>保証料・繰上返済手数料</td><td>●必要ありません。
（注）一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は100万円以上となります。</td></tr>
</table>

取扱金融機関の融資審査またはローンを買い取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

フラット 35 借換融資の商品概要

平成 22 年 4 月 1 日現在

ご利用いただける方

●原則として、お借り換えの対象となる住宅ローンの債務者と借換融資の申込人が同一であること。ただし、お借り換えに伴い債務者を追加することができます（債務者の人数は、2 名までとなります。）。
※　債務者を追加する場合やお借り換えに伴い住宅等の持分を変更する場合は、住宅ローン控除の取扱いや税金に関しては最寄りの税務署または税理士にご確認ください。
●お借り換えの対象となる住宅及びその敷地を共有している場合は、お申し込みご本人が共有持分を持っていること等の要件があります。
●お申し込み時の年齢が満 70 歳未満の方（親子リレー返済をご利用される場合は、満 70 歳以上の方もお申込みいただけます。）
●日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方
●年収に占めるすべてのお借り入れ※（フラット 35 を含みます。）の年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が次の基準を満たしている方（収入を合算することができる場合もあります。）

年　収	400 万円未満	400 万円以上
基　準	30%以下	35%以下

※　すべてのお借り入れとは、フラット 35 のほか、フラット 35 以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシングや商品の分割払いによる購入を含みます。）等のお借り入れをいいます（収入合算者の分を含みます。）。
●住宅取得時にお借り入れになった住宅ローンのお借り入れ日（金銭消費貸借契約締結日）※から借換融資の申込日まで 1 年以上経過しており、かつ、借換融資の申込日の前日までの 1 年間、正常に返済をしている方
※　相続等で債務者が変更（債務者の追加を除きます。）となった場合は、当該変更の日（債務者の変更登記の原因日等）からとなります。

（注 1）対象となる住宅について、お申し込みご本人が所有し、かつ、お申し込みご本人またはご親族がお住まいになる必要があります。
（注 2）年収については、原則として、お申し込み年度の前年（平成 22 年度においては平成 21 年 1 月～ 12 月）の収入で審査します。

資金使途

●次の①または②のいずれかの住宅ローンのお借り換え
①　お申し込みご本人が所有し、かつ、お住まいになる住宅の建設または購入のための住宅ローン
※　セカンドハウス（単身赴任先の住宅、週末等を過ごすための住宅等で賃貸をしていないもの）についても、借換融資の対象となります。
②　お申し込みご本人が所有し、かつ、ご親族がお住まいになる住宅の建設または購入のための住宅ローン

（注）お借り換えの対象となる住宅ローンが住宅のリフォームのためのローンである場合は、ご利用いただけません。

お借り換えの対象となる住宅ローン及び住宅の要件

●住宅取得時にお借り入れになった住宅ローンのお借入額が 8,000 万円以下で、かつ、住宅の建設費または購入価額（土地取得費がある場合はその費用を含みます。ただし、住宅取得時に生じた諸費用は含みません。）の 100%以内であること。
●住宅の建設費又は購入価額（土地取得費がある場合はその費用を含みます。）が 1 億円以下（消費税を含みます。）であること。
●住宅の床面積※1 が、次の住宅であること。

一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅※2の場合	70m² 以上
共同建ての住宅（マンション等）の場合	30m² 以上

※ 1　店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗、事務所等）の床面積以上であることが必要です。
※ 2　連続建て住宅：共同建て（2 戸以上の住宅で廊下、階段、広間等を共用する建て方のこと）以外の建て方で、2 戸以上の住宅を横に連結する建て方のこと。
重ね建て住宅：共同建て以外の建て方で、2 戸以上の住宅を上に重ねる建て方のこと。
●敷地面積の要件はありません。
●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合している住宅であること。

お借入額

● 100 万円以上 8,000 万円以下で、「借り換えの対象となる住宅ローンの残高※」または「機構による担保評価の額の 200%」のいずれか低い額まで（1 万円単位）
※　以下の諸費用を含めることができます。
①金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代（印紙税）　②【フラット 35】借換融資を利用する際の融資手数料　③抵当権の設定及び抹消のための費用（登録免許税）　④抵当権の設定及び抹消のための司法書士報酬　⑤機構団体信用生命保険特約制度特約料（初年度分のみ）　⑥【フラット 35】物件検査手数料

お借入期間

● 15 年（ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢※1・2 が満 60 歳以上の場合は 10 年）以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数（1 年単位）が上限となります。
①　「80 歳」－「借換融資のお申し込み時の年齢※1・2（1 年未満切り上げ）」
※ 1　年収の 50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申し込みご本人と収入合算者のうち、年齢の高い方の年齢を基準とします。
※ 2　親子リレー返済をご利用される場合は、後継者の方が収入合算者となるかどうかにかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。
②　「35 年」－「住宅取得時にお借り入れになった住宅ローンの経過期間※1（1 年未満切り上げ）」※2
※ 1　住宅取得時にお借り入れになった住宅ローンのお借り入れ日（金銭消費貸借契約締結日）から借換融資の申込日までの経過期間をいいます。
※ 2　金融機関によっては、返済期間が「35 年」－「住宅取得時にお借り入れになった住宅ローンの経過期間（1 年未満切り上げ）」によらない場合がありますので、お申し込みをされる金融機関にご確認ください。

（注 1）①または②のいずれか短い年数が 15 年（ただし、お申し込みご本人または連帯債務者の年齢が満 60 歳以上の場合は 10 年）より短くなる場合は、借換融資の対象となりません。
（注 2）20 年以下のお借入期間を選択された場合、原則として、ご返済の途中でお借入期間を 21 年以上に変更することはできません。

お借入金利

●全期間固定金利
●お借入期間（20 年以下・21 年以上）に応じて、お借入金利※1・2 が異なります※3。
※ 1　お借入金利は取扱金融機関によって異なります。取扱金融機関の店頭及びフラット 35 サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
※ 2　お申し込み時ではなく、資金のお受け取り時の金利が適用されます。
なお、資金のお受け取り日は、取扱金融機関が定める日となります。
※ 3　金融機関によってはお借入期間にかかわらず、お借入金利が同一の場合があります。

ご返済方法

●元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
6 か月ごとのボーナス払い（お借入額の 40%以内（1 万円単位））も併用できます。

担保

●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第 1 順位の抵当権を設定していただきます。

（注）抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客様のご負担となります。

保証人

●必要ありません。

団体信用生命保険

●機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただけます。万一の場合に備え、是非ご加入ください。
●お借り換えの対象となる住宅ローンについて団体信用生命保険にご加入されている場合、その保障は住宅ローンのお借り換えにより終了します。借換融資について機構団体信用生命保険特約制度へのご加入を希望される場合は、改めてご加入のお申し込みが必要です。ただし、保険会社の審査の結果、ご加入いただけない場合があります。

（注 1）特約料は、お客様のご負担となります。
（注 2）機構団体信用生命保険特約制度をご利用いただいている方で、借り換え等により住宅ローンを完済された場合、既にお支払い済みの特約料について返戻金はありません。

火災保険

●ご返済を終了するまでの間、お借り入れの対象となる住宅に、住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険（火災共済を含む。以下同じ。）を付けていただきます。
●敷地に抵当権を設定しない場合には、保険の満期日は借換融資の最終のご返済日以降の日となるように、火災保険料の払込方法を長期一括払いにした火災保険を付けていただきます。また、火災保険金請求権に、住宅金融支援機構を質権者とする第 1 順位の質権を設定していただきます。
●お借り換え前に付保している火災保険が住宅金融支援機構の定める要件を満たしている場合は、その火災保険を継続していただくことができます。ただし、敷地に抵当権を設定しない場合で、お借り換え前に付保している火災保険の満期日が借換融資の最終のご返済日より前の日であるときは、その火災保険を解約し、保険の満期日が借換融資の最終のご返済日以降の日となるように、火災保険料の払込方法を長期一括払いにした火災保険を新たに付けていただきます。また、火災保険金請求権に、住宅金融支援機構を質権者とする第 1 順位の質権を設定していただきます。

（注）火災保険料は、お客様のご負担となります。

融資手数料など

●融資手数料※1・2 は取扱金融機関によって異なります。
●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合していることを適合証明書により確認する場合は、物件検査手数料※2 が必要となります。物件検査手数料は検査機関または適合証明技術者によって異なります。
※ 1　融資手数料は取扱金融機関の店頭及びフラット 35 サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
※ 2　融資手数料・物件検査手数料は、お客様のご負担となります。

保証料・繰上返済手数料

●必要ありません。

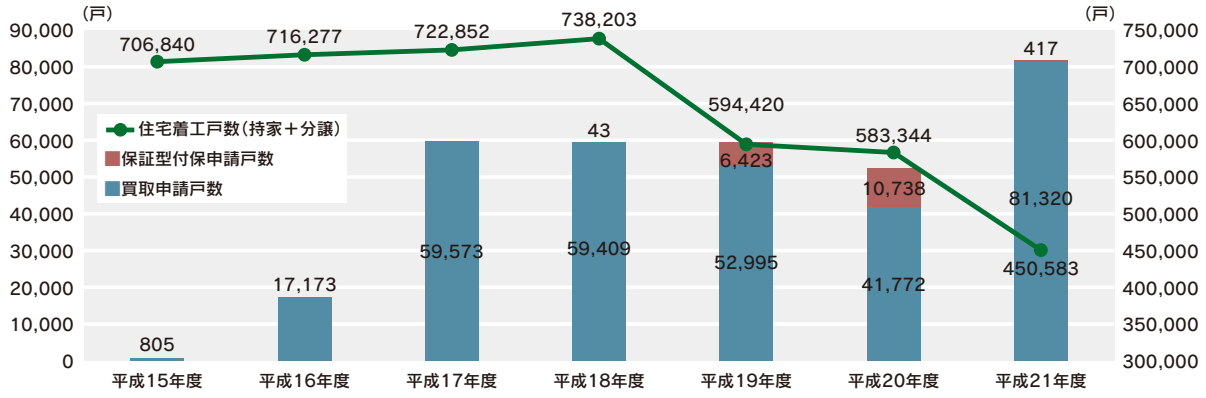
（注）一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は 100 万円以上となります。

その他

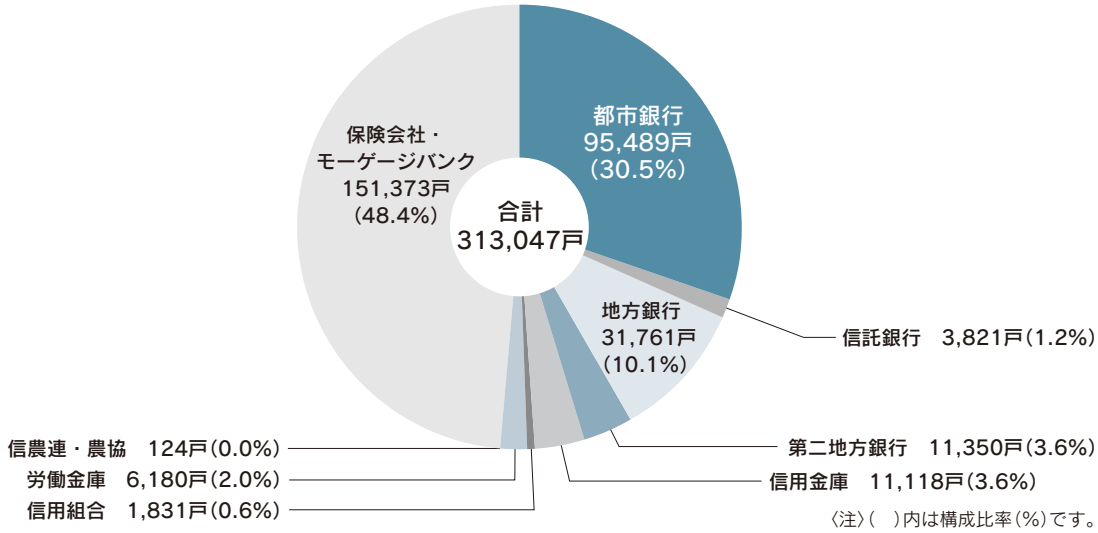
●【フラット 35】S、【フラット 35】S（中古タイプ）及び【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）は、ご利用いただけません。
●敷地が保留地の場合（換地処分が完了し、登記閉鎖が終了している場合は除きます。）は、ご利用いただけません。

取扱金融機関の融資審査またはローンを買い取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

証券化支援業務における買取（付保）申請戸数の推移

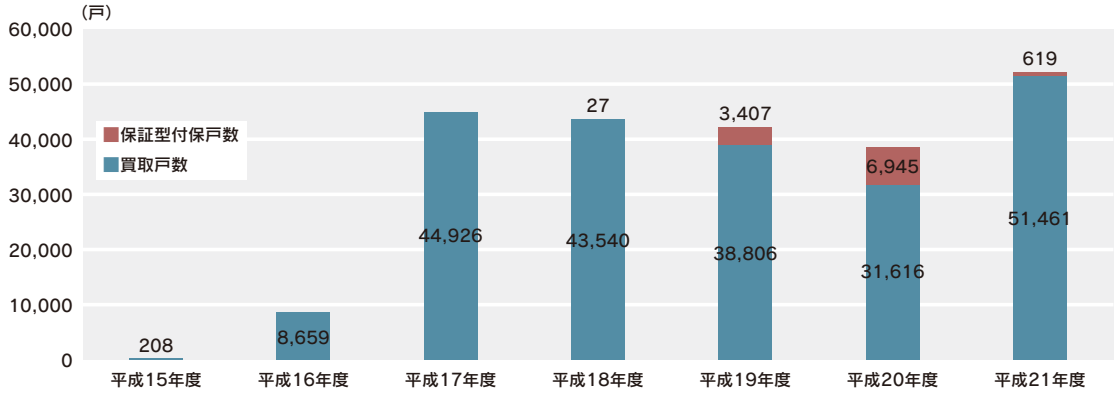


証券化支援業務における業態別買取申請戸数（平成 22 年 3 月 31 日現在の累計）



証券化支援業務（買取型）には、都市銀行（5）、信託銀行（1）、地方銀行（63）、第二地方銀行（39）、信用金庫（161）、信用組合（19）、労働金庫（12）、信農連・農協（11）及び保険会社・モーゲージバンク（26）の合計 337 機関が参入しています。（　）カッコ内は事業参加機関数。（平成 22 年 5 月 31 日現在）

証券化支援業務における買取（付保）戸数の推移



優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）

優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）とは、【フラット 35】をお申し込みのお客様が、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット 35】のお借り入れ金利を一定期間引き下げる制度です（「【フラット 35】S」は、優良住宅取得支援制度の愛称です。）。

（注）優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）には募集金額があり、募集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 週間前にフラット 35 サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）には、【フラット 35】S、【フラット 35】S（中古タイプ）、【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の 3 つのタイプがあります。

【フラット35】S

● 3 つのタイプがある【フラット 35】S

種類	金利引下げ期間	金利引下げ幅	対象となる住宅
【フラット 35】S	当初 10 年間	年 1.0%	新築住宅・中古住宅
【フラット 35】S（中古タイプ）			中古住宅
【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）	当初 20 年間	当初 10 年間　年 1.0% 11 年目から 20 年目まで　年 0.3%	新築住宅・中古住宅

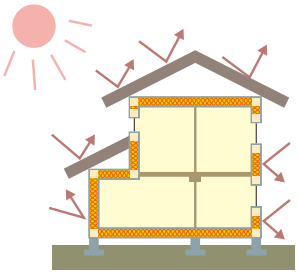
※ 1【フラット 35】S 及び【フラット 35】S（中古タイプ）の金利引下げ幅は、平成 22 年 12 月 30 日までのお申し込み分について「当初 10 年間　年 1.0%」、平成 23 年 1 月 4 日以降のお申し込み分から「当初 10 年間　年 0.3%」となります。
※ 2【フラット 35】S 及び【フラット 35】S（中古タイプ）の金利引下げ期間は、平成 24 年 3 月 31 日まで「当初 10 年間」、平成 24 年 4 月 1 日から「当初 5 年間」となります。
※ 3【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の金利引下げ幅は、平成 22 年 12 月 30 日までのお申し込み分について「当初 10 年間　年 1.0%」、平成 23 年 1 月 4 日以降のお申し込み分から「当初 10 年間　年 0.3%」となります。
※ 4【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の金利引下げ期間は、平成 24 年 3 月 31 日まで「当初 20 年間」、平成 24 年 4 月 1 日から「当初 10 年間」となります。

●【フラット 35】S の対象となる住宅のイメージ

次のいずれかの性能に優れた住宅

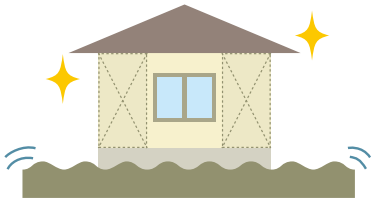
省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



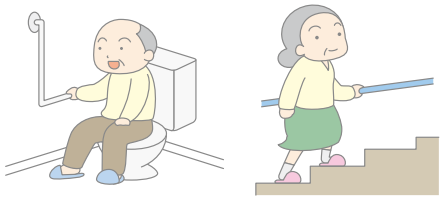
耐震性に優れた住宅

強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅



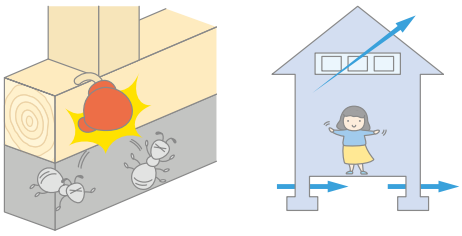
バリアフリー性に優れた住宅

高齢者等が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行いやすくするための措置が講じられた住宅



耐久性・可変性に優れた住宅

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が講じられた住宅



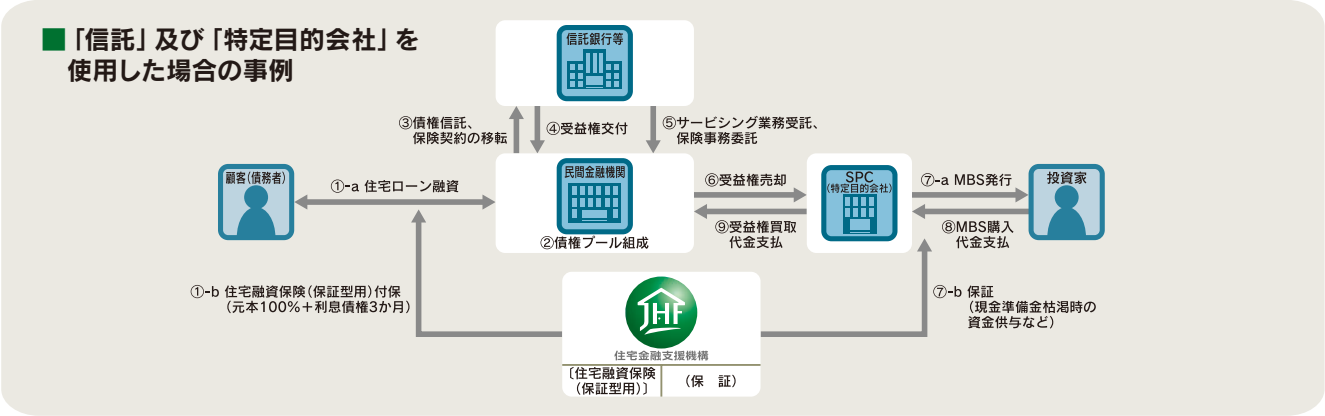
※【フラット35】S、【フラット35】S（中古タイプ）及び【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の技術基準はそれぞれ異なります。詳しくは、フラット35サイト（http://www.flat35.com）をご覧ください。

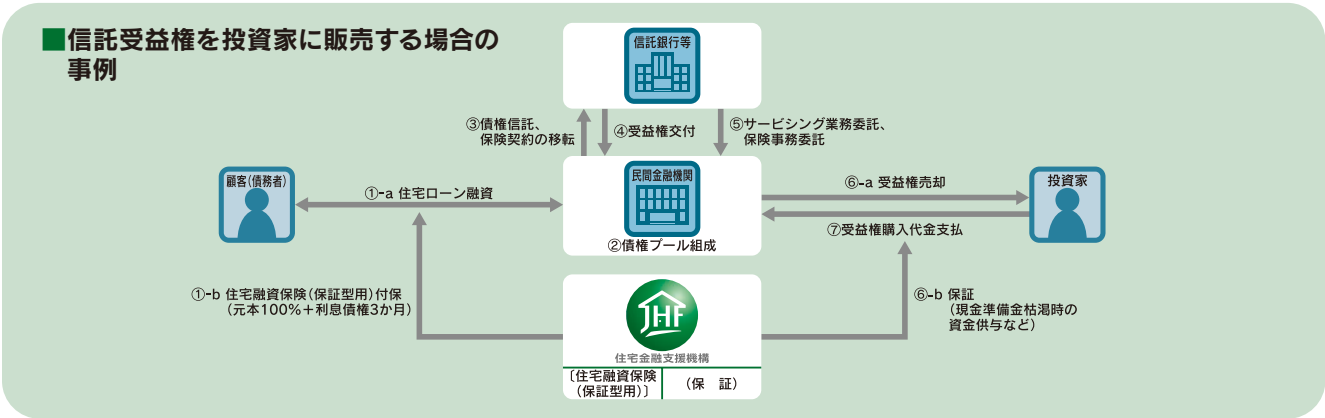
●証券化支援業務（保証型）・・・・・・・・・・フラット 35（保証型）

仕組み

住宅金融支援機構が民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅融資保険（保証型用）を引き受け、当該住宅ローンを担保として発行された債券等について、投資家に対して期日どおりの元利払い保証を行う仕組みです。（下図参照）

〈仕組み図〉





事業参加機関が提供する住宅ローンの基準

証券化支援業務（保証型）を活用して提供される住宅ローン（フラット 35（保証型））については、金融機関自らが証券化の企画を行いますので、金融機関の独自の創意工夫により多様な商品性を持たせることができます。

《フラット 35（保証型）の主な基準》
①申込本人または親族が住むための、住宅の建設、購入又は借換えのための融資であること
②住宅の耐久性等について住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅（「優良住宅取得支援制度」も利用できる）
③住宅の建設費（住宅の建設に併せて取得した土地の購入費も含む）又は購入価額が 1 億円以下（消費税を含む）であること
④借入額が、100 万円以上 8,000 万円以下で、建設費又は購入価額の 100%以内であること
⑤借入期間が 15 年以上 35 年以内であること
⑥借入利率が全期間固定金利であること

証券化支援業務（保証型）における事業参加機関

証券化支援業務（保証型）には、都市銀行（1）、地方銀行（1）及び保険会社・モーゲージバンク（2）の合計 4 機関が参入しています。（　）カッコ内は事業参加機関数。

※一部の金融機関においては、新規の申込み受付を休止しています。（平成 22 年 5 月 31 日現在）

●償還期間を最長 50 年間とする「フラット 50」

概　要

長期優良住宅の認定を受けた住宅※について、償還期間の上限を 50 年間とする「フラット 50」の取扱いを平成 21 年 6 月 4 日より開始しました。

※長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）に基づき認定を受けた住宅

フラット 50 の商品概要

平成 22 年 4 月 1 日現在

<table>
<tr><td>ご利用いただける方</td><td>●お申し込み時の年齢が満 44 歳未満の方（親子リレー返済をご利用される場合は、満 44 歳以上の方もお申し込みいただけます。）
●日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方
●年収に占めるすべてのお借り入れ※（フラット 50 を含みます。）の年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が、次の基準を満たしている方（収入を合算することができる場合もあります。）
<table><tr><th>年　収</th><th>400 万円未満</th><th>400 万円以上</th></tr><tr><td>基　準</td><td>30%以下</td><td>35%以下</td></tr></table>※　すべてのお借り入れとは、フラット 50 のほか、フラット 50 以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシングや商品の分割払いによる購入を含みます。）等のお借り入れをいいます（収入合算者の分を含みます。）。
●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地を共有する場合は、お申し込みご本人が共有持分を持つこと等の要件があります。
（注 1）年収については、原則として、お申し込み年度の前年（平成 22 年度においては平成 21 年 1 月～ 12 月）の収入で審査します。
（注 2）お申し込みされる方は、連帯債務となる方を含めて 2 名までとする必要があります。</td></tr>
<tr><td>資金使途</td><td>●お申し込みご本人またはご親族がお住まいになるための新築住宅の建設・購入資金、セカンドハウスの建設・購入資金または中古住宅の購入資金
（注）リフォームや借換えのための資金にはご利用いただけません。</td></tr>
<tr><td>お借り入れの対象となる住宅</td><td>●住宅の床面積※1 が、以下の住宅であること。
<table><tr><td>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合※2</td><td>70㎡以上</td></tr><tr><td>共同建ての住宅（マンション等）の場合</td><td>30㎡以上</td></tr></table>※ 1　店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗、事務所等）の床面積以上であることが必要です。
※ 2　連続建て住宅：共同建て（2戸以上の住宅で廊下、階段、広間等を共用する建て方のこと）以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方のこと。
重ね建て住宅：共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上に重ねる建て方のこと。
●住宅の建設費または購入価格（土地取得費がある場合はその費用を含みます。）が 1 億円以下（消費税を含みます。）の住宅であること。
●長期優良住宅であること。
※　長期優良住宅認定通知書等の提出が必要となります。
●住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
●敷地面積の要件はありません。</td></tr>
<tr><td>お借入額</td><td>● 100 万円以上 6,000 万円以下（1 万円単位）で、建設費または購入価額の 60% 以内（非住宅部分の工事費を除く。）</td></tr>
<tr><td>お借入期間</td><td>● 36 年以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数（1 年単位）が上限となります。
①「80 歳」－「お申し込み時の年齢※1、2（1 歳未満切り上げ）」
※ 1　年収の 50% を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申し込みご本人と収入合算者のうち、年齢の高い方の年齢を基準とします。
※ 2　親子リレー返済をご利用される場合は、収入合算者の有無にかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。
② 50 年</td></tr>
<tr><td>お借入金利</td><td>●全期間固定金利※
※　一定期間金利を引き下げる優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ））があります。
※　お借入金利は、取扱金融機関によって異なります。取扱金融機関の店頭及びフラット 35 サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
※　お申し込み時ではなく、資金のお受け取り時の金利が適用されます。なお、資金のお受け取り日は、取扱金融機関が定める日となります。</td></tr>
<tr><td>ご返済方法</td><td>●元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い
6 か月ごとのボーナス払い（お借入額の 40%以内（1 万円単位））も併用できます。</td></tr>
<tr><td>担保</td><td>●お借り入れの対象となる住宅及びその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第 1 順位の抵当権を設定していただきます。
（注）抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）はお客様のご負担となります。</td></tr>
<tr><td>保証人</td><td>●必要ありません。</td></tr>
<tr><td>団体信用生命保険</td><td>●機構団体信用生命保険特約制度にご加入いただけます。万一の場合に備え、是非ご加入ください。
（注）特約料はお客様のご負担となります。</td></tr>
<tr><td>火災保険</td><td>●ご返済を終了するまでの間、お借り入れの対象となる住宅に、住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険（火災共済を含む。以下同じ。）を付けていただきます。
●保険期間及び火災保険料の払込方法は、取扱金融機関によって異なります。
なお、敷地に抵当権を設定しない場合は、住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険の中で最長の保険期間を選択し、住宅金融支援機構を質権者とする第一順位の質権を設定していただきます。
また、当該火災保険がフラット 50 の返済期限前に満期を迎えるときは、改めて住宅金融支援機構の定める要件を満たす火災保険を付け、住宅金融支援機構を質権者とする第 1 順位の質権を設定していただきます。
（注）火災保険料はお客様のご負担となります。また、住宅金融支援機構の特約火災保険はご利用いただけません。</td></tr>
<tr><td>融資手数料・物件検査手数料</td><td>●融資手数料※1,2 は取扱金融機関によって異なります。
●物件検査手数料※2 は検査機関または適合証明技術者によって異なります。
※ 1　融資手数料は取扱金融機関の店頭及びフラット 35 サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
なお、フラット 50 と併せてフラット 35 をご利用いただく場合の融資手数料については、取扱金融機関にご確認ください。
※ 2　融資手数料・物件検査手数料は、お客様のご負担となります。</td></tr>
<tr><td>保証料・繰上返済手数料</td><td>●必要ありません。
（注）一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は 100 万円以上となります。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>●金融機関によっては取り扱っていない場合があります。
●フラット 50 をご利用された方が、お借入対象の住宅を売却する際に、当該物件を購入する購入者に対して、フラット 50 の債務を引き継ぐことができます。ただし、本債務の引継ぎは 1 回限りとなります。
また、本債務を引き継ぐにあたっては、住宅金融支援機構の審査があり、ご希望にそえない場合があります。</td></tr>
</table>

取扱金融機関の融資審査またはローンを買い取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、ローンのご利用のご希望にそえない場合がありますので、ご了承ください。

住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けています。

住宅金融支援機構では、民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

仕組み

民間金融機関が貸し出す住宅ローンに貸倒れが発生した場合に、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で締結された保険契約に基づき、未回収分の一部を保険金として民間金融機関にお支払いします。

【住宅融資保険業務の概要】

住宅融資保険の対象

■住宅関連のローンであること。
（住宅建設、購入、増改築など）
※つなぎ融資、マンション共用部分のリフォームも対象となります。

■融資額が３億円以下であること。

■確実に返済を行うことができると見込まれる融資であること。

■担保・保証、返済負担率について、住宅金融支援機構の定める基準を満たすこと。

【主な商品概要】

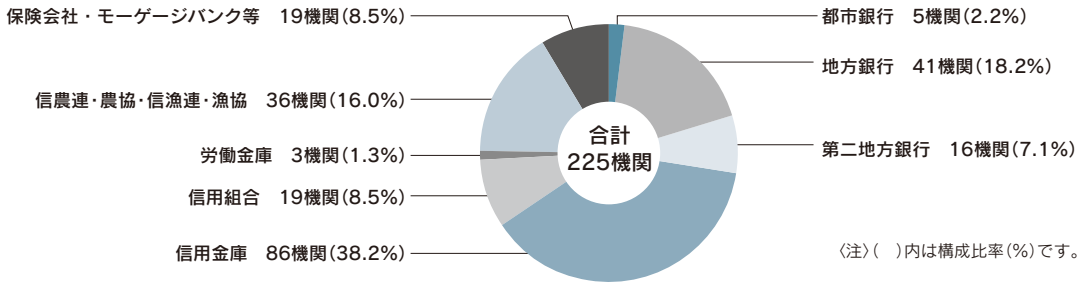
種　　別	保険の対象	填補率※
特定個人ローン保険（民間金融機関融資型）	金融機関の融資審査基準に基づき、かつ、機構の事前の付保承認審査を経た個人向け住宅ローン（建設、購入費用である所要資金に諸費用分を加えた融資を対象とすることが可能）借換融資も対象（自行借換を除く）	10割
特定個人ローン保険（フラット35パッケージ型）	フラット35と併せてご利用いただく住宅ローン借換融資も対象	
特定個人ローン保険（高齢者一括返済改良等融資型）	高齢者（満60歳以上の方）が居住する住宅のリフォーム等資金で、機構の事前の付保承認審査を経たローン（融資先の死亡時に元金等を一括でご返済いただくもの）	
特定短期ローン保険（つなぎ融資型）	工事着工時の支度金、中間金、住宅竣工等の受渡代金等に対するつなぎローンで、機構の事前の付保承認審査を経たもの融資期間が1年以下であるもの	
個人ローン保険	金融機関の融資審査基準に基づく個人向け住宅ローン借換融資も対象（自行借換を除く）	9割
個人つなぎローン保険	金融機関の融資審査基準に基づくつなぎローン融資期間が1年以下であるもの	

※未回収元金について保険引受する割合（利息、延滞損害金等は対象外）

バーゼルⅡにおける住宅融資保険の扱い

■住宅融資保険付きの住宅ローンは、自己資本比率の算定基準では付保部分について10%のリスクウェイトが適用されます。
※詳しくは、金融庁告示第19号（平成18年3月27日）をご参照ください。

住宅融資保険業務における業態別契約金融機関数（平成22年5月31日現在）



〈注〉（　）内は構成比率（%）です。

住情報提供業務

住まいに関する様々な情報を提供しています。

住宅金融支援機構では、お客様が住宅ローンを賢く選択していただけるように住宅ローンに関する情報や、より良質の住まいに暮らせるような情報を提供しています。

■電話相談　■ホームページ　■各種セミナー　■書籍、パンフレット

住宅に関する電話相談の実施

お客様コールセンターを設置し、お客様からの電話相談をお受けしています。

（ナビダイヤル 0570-0860-35（ナビダイヤル）、☎ 048-615-0420（ナビダイヤルをご利用いただけない場合）
営業時間：毎日 9：00 ～ 17：00（祝日、年末年始は休業））

フラット 35 や機構融資、ご返済などの幅広い質問に的確にお答えするため、オペレーターの研修なども積極的に行っています。

年間相談件数：25 万件（平成 21 年度合計）

ホームページによる住情報提供

ホームページ（http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html）により、資金計画・返済計画についてのシミュレーション、住宅ローンのしくみや特徴、住まいの技術情報など、住まいづくりに関する豊富な情報を提供しています。

また、メールマガジンにより、タイムリーな情報を配信しています。

年間アクセス件数：736 万件（平成 21 年度合計）

各種セミナーの開催

「すまい・るセミナー」などのイベントを開催し、住まいづくりに関する情報提供のほか、フラット 35 や住宅ローンのしくみ、特徴などについてわかりやすく説明を行っています。

また、住宅事業者等に対し住宅の設計、施工及び改修技術に関するセミナー等を通じて技術の普及を図り、住宅の質の確保・向上を支援しています。

年間セミナー実施回数：50 回（平成 21 年度合計）

書籍の販売、パンフレットの配布

住まいづくりに関する書籍や様々なパンフレットを作成し、配布しています。

融資業務

政策上重要で民間金融機関では対応困難なものについて融資業務を行っています。

住宅金融支援機構では、災害復興住宅融資、リフォーム融資（耐震改修工事・高齢者向け返済特例制度）、財形住宅融資、市街地再開発・密集市街地における建替え・マンション建替え等に対するまちづくり融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資など、政策上重要で民間金融機関では対応が困難なものについて融資業務を行っています。

なお、これまで実施していた一般の個人向け融資（マイホーム新築融資等）については、経過措置として、一定の要件を満たす住宅宅地債券積立者などへの融資を除き、廃止しています。

個人向け融資

災害復興住宅
災害により被害を受けた方が住宅を建設、購入又は補修するためのローン

リフォーム（耐震改修リフォーム）
住宅の耐震改修工事を行うためのローン

リフォーム（高齢者向け返済特例制度）
高齢者の方が住宅のバリアフリー工事又は耐震改修工事を行うためのローン

財形住宅
財形貯蓄を行っている勤労者の方が住宅を建設、購入又はリフォームするためのローン

事業者向け融資

賃貸住宅
子育て世帯向け・高齢者世帯向けの賃貸住宅を建設するためのローン

まちづくり
市街地再開発、マンション建替え、密集市街地での建替え等のためのローン

災害復興住宅融資関係

災害でり災した住宅の早期の復興を支援するため、災害発生後迅速に、災害り災者に対する長期・固定の融資を実施しています。

【平成 19 年度以降の年度別実績】　（単位：戸、億円）

	受理	
	戸数	金額
平成19年度	84	8.8
平成20年度	25	3.2
平成21年度	10	0.7

【主な災害に対する災害復興住宅融資の実績】　（単位：戸、億円）

	受理	
	戸数	金額
平成7年（1995年）阪神・淡路大震災	91,631	19,293.2
平成15年7月26日からの宮城県北部を震源とする地震	812	84.0
平成16年台風18号	154	9.3
平成16年新潟県中越地震	366	43.2
平成17年福岡県西方沖を震源とする地震	191	13.7
平成19年能登半島地震	52	5.1
平成19年新潟県中越沖地震	36	4.1

（平成 22 年 3 月 31 日現在）

まちづくり融資関係

市街地再開発、マンション建替え、密集市街地における共同・協調建替え、敷地内に空地を確保した建築物の建設等に融資することにより、良好な住環境の整備を支援しています。

まちづくり融資（短期事業資金）の要件

地域要件
1 一定の用途地域（住居系、商業系、準工業地域）内にあること
2 整備改善が必要な区域（防火又は準防火地域、住宅需要が高い地域等）内にあること

＋

建築物要件
1 住宅部分が建物全体の1/4以上であること
2 建築物の構造が耐火構造、準耐火構造又はまちづくり省令準耐火構造であること
3 法定容積率の1/3以上を利用していること
4 住宅面積が原則30㎡以上280㎡以下であること
5 一定の技術要件に適合すること

＋

事業要件
次のいずれかの事業に該当すること
1 共同建替え事業
2 有効空地確保事業
3 マンション建替え事業
4 総合的設計協調事業
5 地区計画等適合事業

※下線部分は平成24年3月31日までの時限措置となります。

【まちづくり融資（短期事業資金）の事例】

◆マンション建替え事業（大京町マンション）（東京都新宿区）

東京都住宅供給公社により分譲された高齢者が多数居住するマンションの建替え事業。平成18年に建替決議をした後、機構（当時、住宅金融公庫）の支援により事業計画と事業協力者を選定し、建替組合が主体となった事業。同組合は事業資金について「まちづくり融資（短期資金）」を利用。権利者の増床ではフラット35も利用。平成22年3月竣工。

◆市街地再開発事業（花京院）（宮城県仙台市）

「撮影／㈱エスエス東京　東北支店」

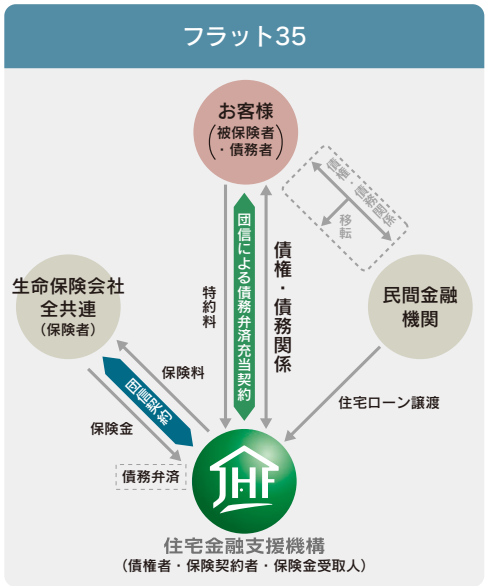
仙台駅西口で戦災復興土地区画整理事業から取り残されていた地区の再開発事業。昭和61年に準備組合を結成して以来、様々な苦難を乗り越えて仙台市の玄関口の一翼を担う環境を創出。ホテルや店舗などを伴った超高層住宅により都市居住にも寄与。事業主体となった再開発組合は事業資金について「まちづくり融資（短期資金）」を利用。分譲住宅部分ではフラット35も利用。平成22年3月竣工。

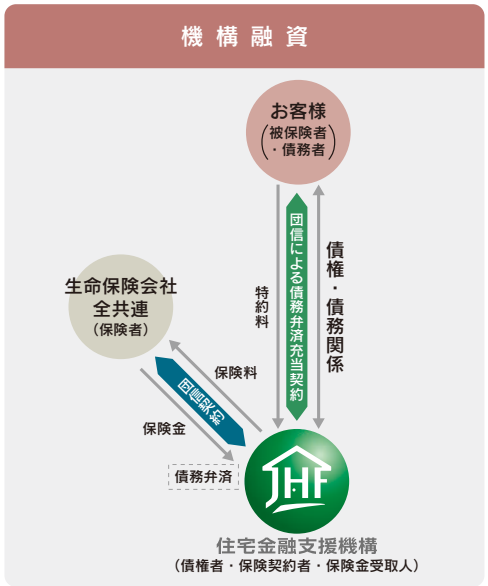
団体信用生命保険（共済）業務

ご返済中の「万一の事態」に備えた「安心」をご提供しています。

機構団体信用生命保険（共済）特約制度は、フラット 35 又は機構融資を利用している方で、ご加入された方が、死亡・高度障害状態等となった場合に生命保険会社（全国共済農業協同組合連合会（全共連））から支払われる保険金（共済金）により、残りの住宅ローンが弁済される保障制度です。

仕組み





保障内容

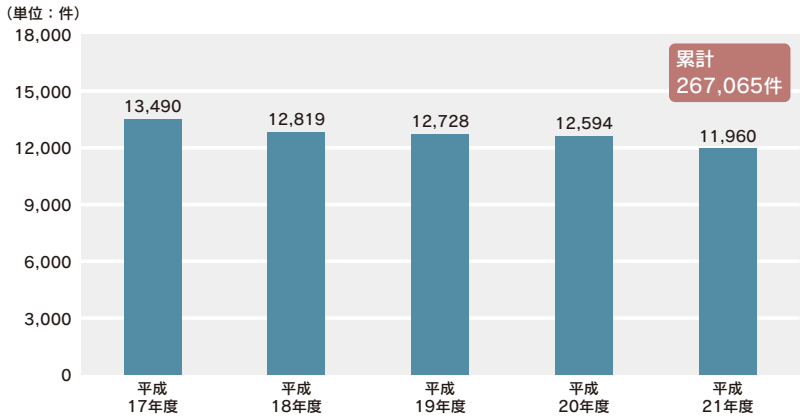
ご加入された方が、死亡・高度障害状態になられた場合に住宅ローンの残債務を全額弁済します。

さらに、死亡・高度障害状態に加え、3 大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）の場合も保障する 3 大疾病付機構団信も用意しており、死亡･高度障害状態のみを保障する機構団信と、どちらかを選択してご加入いただくことができます。

また、住宅ローンをご夫婦連帯債務でご返済する場合には、夫婦お二人でご加入（愛称「デュエット」）することもできます（3 大疾病付機構団信でのご利用はできません。）。

団信弁済実績

昭和 55 年の制度創設以来、約 27 万件の弁済実績があります。



技術審査業務

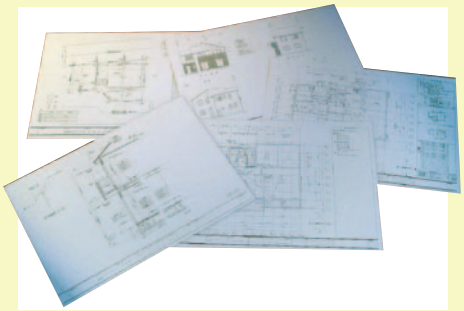
住宅金融支援機構が定める技術基準により居住水準の向上を支援しています。

住宅金融支援機構では、住宅の耐久性・断熱性等について技術基準を定めています。技術基準に適合していることを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、また、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。フラット35の技術審査（新築住宅の場合、設計時の検査と現場の検査）は、住宅金融支援機構と協定を締結した民間検査機関等が実施します。

借入申込

設計時の検査

申請された工事内容について設計図書（平面図、立面図、仕様書など）により、住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを検査します。



着工

現場での検査
（屋根工事終了時）

屋根工事が終了した時点で、申請された工事内容が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを直接現場に赴き検査します。

現場での検査
（竣工時）
（適合証明）

全ての工事が終了した時点で、申請された工事内容が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを直接現場に赴き検査します。

融資金のお受取り

（注）新築住宅の一戸建ての場合の例です。

「フラット35登録マンション」の推進

住宅金融支援機構では、事業者の方にフラット35の技術審査をあらかじめマンション全体で受けていただくことにより、フラット35が利用できるマンションとして広告・販売いただける「フラット35登録マンション」を推進しています。

なお、「フラット35登録マンション」は、一括で技術審査を受けていただくことにより事務手続きが簡素化されます。

長期固定金利住宅ローン［民間と提携］
【フラット35】
登録マンション

良質な住宅への誘導

フラット35では、住宅金融支援機構が定める技術基準により居住水準の向上を支援しています。

特に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた住宅に対しては、優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）により一定期間金利の引下げを行い、良質な住宅への誘導を図っています。

省エネルギー性に優れた住宅

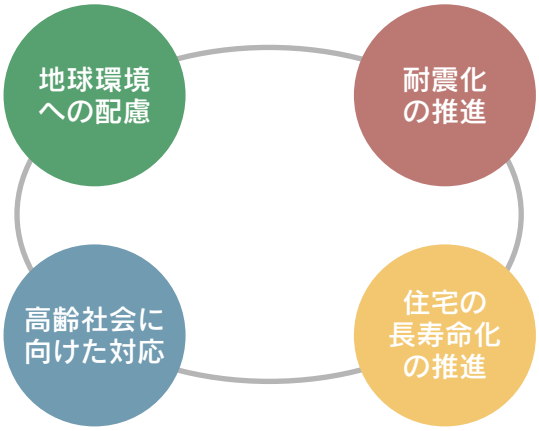
- 断熱材を隙間なく施工
- 開口部の二重化　など

住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用される電力及び灯油等の化石燃料の消費を減らすことが、地球環境の保全のために求められています。

バリアフリー性に優れた住宅

- 段差の解消
- 手すりの設置
- 通路幅の確保　など

高齢者にとって住みやすい住まいであることは、万一の在宅介護も含めて、これからの住まいづくりの基本とすべきです。



耐震性に優れた住宅

- 壁の量・配置バランスの確保
- 躯体接合部を強化
- 基礎を強化　など

大規模な地震に備え、住宅の耐震性能を高め、安全性を確保することが非常に重要です。

耐久性・可変性に優れた住宅

- 防腐、防蟻措置
- 小屋裏、床下の換気　など

成熟社会を迎えた我が国においては、良質な住宅ストックの形成が急務です。なるべく長持ちする住宅を建て、それを大切に使い続けることが、私たちの生活と地球環境を守ることにつながります。

「良質な住まいガイドライン」の制定

住宅金融支援機構では、住まいを新築、購入あるいはリフォームをしようとする方及び関連事業者の方々に良質な住まいの設計・建設などに関する情報の提供、相談を行うことを業務の柱の一つとしていますが、この業務に関連して、どのような住まいを良質な住まいとしてお薦めしていくのかを示した「良質な住まいガイドライン」を制定しています。

詳しくは、住宅金融支援機構ホームページ「住まっぷ」（http://www.jhf.go.jp/jumap/index.html）をご覧ください。

債権管理業務

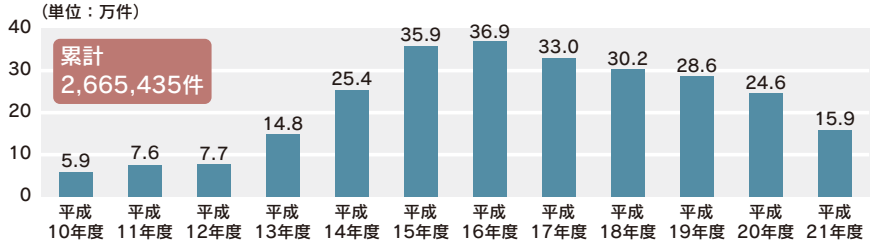
ご返済中の安心を提供しています。

住宅金融支援機構では、厳しい経済環境の中で住宅ローンのご返済にお困りの方について、返済相談体制を強化するとともに、家計の事情等に応じ、返済負担を軽減できる返済条件変更のメニューを用意し、ご返済が終了するまで安心して住み続けていただけるようお客様を支援しています。

住宅ローンの返済相談体制

住宅金融支援機構職員による返済相談会を実施するなど、住宅ローンの返済相談体制を強化しています。なお、受託金融機関の機構窓口においても、住宅ローンの返済相談をお受けしています。

返済相談の実績：2,665,435 件（平成 10 年 4 月～平成 22 年 3 月末）



返済方法の変更

返済相談の結果を踏まえ、返済が著しく困難な方については、家計の事情等に応じ、返済負担を軽減し、返済が継続できるよう、平成 10 年 10 月の閣議決定に基づく返済方法変更の特例措置を実施しています。

この他にも、返済方法変更メニューとして、毎月・ボーナス返済額の内訳変更、ボーナス返済の取り止めなどがあります。

〈返済方法変更の特例措置の適用要件〉

1：最近の不況による倒産などの勤務先等の事情により返済が困難になり、

2：以下のいずれかの基準を満たす方で、
- 収入倍率（年収／住宅金融支援機構への年間総返済額）が 4 倍以下
- 収入月額が世帯人員× 64,000 円以下
- 住宅ローン（住宅金融支援機構に加え、民間等の住宅ローンを含む。）の年間総返済額の年収に対する割合（返済負担率）が、年収に応じて一定の率を超え、収入減少割合が 20%以上

3：返済方法の変更で、今後の返済を継続できる方については、

返済期間を最長 15 年延長することにより、毎回の返済負担を軽減します。

このうち、失業中の方、又は収入減少割合が 20%以上の方については、

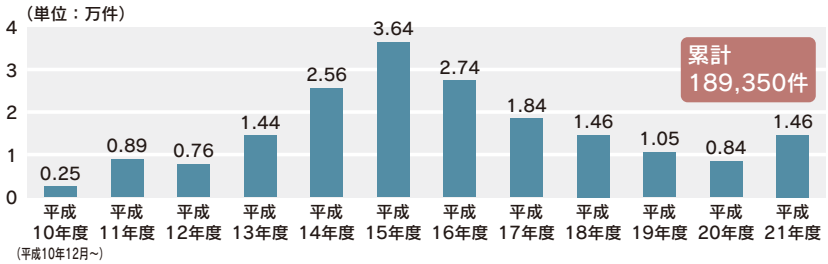
最長 3 年間の元金据置期間の設定、据置期間中の金利の引下げ（※）を行い、毎回の返済負担を大幅に軽減します。

※平成 22 年度以降に返済方法の変更を申し出され、要件を満たす方に対する金利の引下げは次のとおりです。

【旧公庫融資分】
- 現在の金利が 6%以下の場合……1%幅の引下げ
- 現在の金利が 6%超の場合……5%への引下げ

【フラット 35】
- （現在の金利水準に関係なく）1%幅の引下げ

返済方法変更の特例措置の適用実績：189,350 件（旧公庫融資分とフラット 35 の累計）



中小企業金融円滑化法の施行をふまえた取組体制の強化

中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（平成 21 年法律第 96 号。以下「中小企業金融円滑化法」といいます。）の施行をふまえ、住宅ローン等をご利用のお客様からのご相談により適切に対応するため、取組方針を公表し、当該方針に基づき取組を進めるとともに、取組体制を強化しています。

取組方針

1　住宅ローン等の返済が困難となったお客様にとってのセーフティネットとしての役割を十分認識し、引き続き返済相談、返済方法変更に取り組みます。
2　返済方法変更の適用に当たっては、お客様のその後の返済継続が可能となるよう、返済計画に十分配慮します。
3　返済方法変更に伴いお客様の総支払額が増加すること等、返済方法変更の内容について、お客様に十分にご説明します。

取組体制の強化

1　当機構の本店に対応責任者を新設
・担当役員を返済が困難となったお客様の対応総括責任者としました。
・担当部長を返済が困難となったお客様の対応総括副責任者としました。
・お客様への対応を円滑に進めるため、担当部内に事務局を設置しました。
2　当機構の支店に対応責任者を新設
・各支店の担当部門長を返済が困難となったお客様の対応責任者としました。
・各支店の担当管理職者を返済が困難となったお客様の対応リーダー及びサブリーダーとしました。
3　当機構の本店にサポート総括管理者を新設
・担当部長を返済が困難となったお客様のサポート総括管理者とし、お客様コールセンターにおいてお客様からの電話照会に対応しています。

実施状況

中小企業金融円滑化法第 4 条をふまえた措置の実施状況（平成 21 年 12 月 4 日～平成 22 年 3 月 31 日）

（表 1）貸付けの条件の変更等の申込みを受けた貸付債権の件数及び金額
〔債務者が中小企業者である場合〕

	件数（件）	金額（百万円）
貸付の条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	102	20,870
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	45	7,895
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	2	814
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	52	11,945
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	3	216

中小企業金融円滑化法第 5 条をふまえた措置の実施状況（平成 21 年 12 月 4 日～平成 22 年 3 月 31 日）

（表 2）貸付けの条件の変更等の申込みを受けた貸付債権の件数及び金額
〔債務者が住宅資金借入者である場合〕

	件数（件）	金額（百万円）
貸付の条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	18,154	245,613
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	7,876	104,121
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	579	8,149
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	7,063	98,809
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	2,636	34,533

住宅金融に関する調査研究

証券化支援業務の推進に向け住宅金融に関する調査研究を実施しています。

住宅金融を取り巻く環境変化

近年、グローバル化の進展により、わが国経済のあらゆる面が世界的な金融情勢や景気動向の影響を強く受ける様になっており、住宅ローンを取り巻く環境も複雑化しています。

加えて、少子高齢化による若年層やファミリー世帯の減少、年金・介護の問題など将来への不透明感、生活スタイルや住まい方など、世帯や消費者の意識及び行動を含めて、市場構造も変化していく兆しがみられます。

こうした中、消費者は、生涯に何度も住宅を取得することは少なく、市場で得られる公開情報も限定的で、情報の非対称性に直面しており、必ずしも住宅ローンに関する情報が十分とはいえません。

このため、消費者が的確に住宅ローンを選ぶことができるよう情報提供することが重要になっています。

住宅ローン利用者の意識や行動の実態調査

住宅ローン市場での金利タイプ別利用状況、フラット35など住宅ローンの利用者属性、住宅ローンに関する情報入手先、選択理由など、住宅ローン選びに関する消費者の意識や行動について調査を行っています。その結果は、機構ホームページに掲載し広く公表、数十万件に上るアクセスをいただくなど、市場の最新動向等に関する情報として注目されています。

長期固定金利商品の利用促進に向けた情報提供

住宅ローン選びにあたって、消費者が、当初の金利水準のみならず、返済途上での金利変動や返済開始後の借入残高の推移などを考慮し、商品特性や金利変動リスクを十分理解した上で、適切な住宅ローン選びができるよう、消費者をはじめとして市場関係者への情報提供に努めています。

海外住宅金融に関する調査

海外の住宅金融市場関連のデータ等を収集し、機構ホームページに掲載しています。また、文献調査と海外現地調査を通じて海外の住宅金融に関する制度や市場の動向などの最新情報を収集し、わが国への影響などについて「季報住宅金融」をはじめとする各種媒体にレポートを掲載するほか、国際機関や海外の官民の組織との交流を行い、日本の情報を提供することで相互理解を深め国際貢献にも努めています。

フォーラム等を通じた学術分野との交流

学識者等との連携を通じて、住宅及び金融に関する知識の普及啓蒙を図るため、国土交通省、財団法人住宅金融普及協会とともに、シンポジウムやフォーラム等を全国で開催し、幅広い分野で情報交換や研究発表を行うほか、研究助成や懸賞論文の募集など若手研究者の育成等の活動を支援しています。

■平成22年度の主な調査（予定）

調査名等	対　象	概　　要
住宅ローン新規貸出・貸出残高の調査	業界団体、各機関等	業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、年度及び四半期毎に調査した統計資料
民間住宅ローンの貸出動向調査	民間金融機関	民間金融機関の住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略、審査や証券化の動向についてのアンケート調査
住宅ローン利用者の実態調査	住宅ローン利用者（フラット35利用者含む）	住宅ローン（フラット35含む）の金利タイプ別利用状況、金利リスクへの認識、金利上昇に伴う返済額増加への対応、利用者属性などに関するインターネット調査
住宅ローン利用予定者の実態調査	住宅ローン利用予定者	住宅の取得計画、希望する住宅ローンの金利タイプなどに関するインターネット調査
フラット35利用者調査	フラット35利用者	利用者の社会属性、資金計画、融資住宅の概要などの情報を取りまとめた調査
海外住宅金融に関する調査	海外住宅金融市場	欧米を中心とした海外の住宅金融市場等に関するデータや情報収集、現地調査、海外への情報提供
住宅・金融フォーラム	「住宅・金融」に関する幅広い分野における学識者等との連携を通じた知識交流や意見交換の場（国土交通省、財団法人住宅金融普及協会と共に運営） ・シンポジウム、フォーラム等の開催、懸賞論文や助成研究の活動に対する支援、論文集の発行	

住宅金融支援機構が実施した調査結果は、これまでの調査結果も含め、ホームページ（http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html）に掲載しています。

経済対策への取組状況

政府による経済対策に伴い制度を拡充してきました。

住宅金融支援機構では、「安心実現のための緊急総合対策」（平成 20 年 8 月 29 日発表）からの一連の経済対策に伴い、以下のとおり制度の拡充を行い、住宅ローンの円滑な借入れ支援や住宅・不動産事業者の円滑な資金調達支援に取り組んでいます。

「安心実現のための緊急総合対策」（平成 20 年 8 月 29 日発表）への主な取組

《証券化支援事業（【フラット 35】）関係》
（1）優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）の適合要件の見直し（2 要件→ 1 要件）
（2）中古住宅購入後一定期間内にリフォーム工事を行う場合の融資限度額の引上げ

「生活対策」（平成 20 年 10 月 30 日発表）、「生活防衛のための緊急対策」（平成 20 年 12 月 19 日発表）、及び「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」（平成 20 年 12 月 15 日発表）への主な取組

《証券化支援事業（【フラット 35】）関係》
（1）優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）の金利引下げ期間の延長（当初 5 年間→当初 10 年間）
（2）優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）を拡充し、【フラット 35】S（中古タイプ）を追加

《まちづくり融資（短期事業資金）関係》
（1）有効空地確保事業における敷地内に確保すべき空地の緩和（法定空地率＋ 20%以上→ 法定空地率＋ 10%以上 ）
（2）総合的設計協調事業及び地区計画等適合事業（建替え事業に限定→ 新規建設も対象に追加 ）
（3）地域要件における整備改善が必要な区域に、「住宅需要が高い地域」を追加

※下線部分は平成 24 年 3 月 31 日までの時限措置となります。

「経済危機対策」（平成 21 年 4 月 10 日発表）への主な取組

《証券化支援事業（【フラット 35】）関係》
（1）融資率上限を 9 割から 10 割へ引上げ（買取型）　（2）融資の対象となる諸費用の拡大（買取型・保証型）
（3）長期優良住宅等に該当する住宅について、当初 20 年間の金利を年 0.3%引き下げる
【フラット 35】S（20 年金利引下げタイプ）の実施（買取型・保証型）
（4）住宅ローンの借換融資の対象化（買取型）

《住宅融資保険関係》
（1）填補率 9 割型に加え、填補率 10 割型の新設
（2）填補率 10 割型（特定個人ローン保険（民間金融機関融資型））の担保掛け目の撤廃及び諸費用を対象に追加
（3）保険料率の引下げ　（4）住宅ローンの借換融資の保険対象化

《まちづくり融資（短期事業資金）関係》
（1）有効空地確保事業における敷地面積要件の緩和（500㎡以上→ 300㎡以上）
（2）建物全体に占める住宅部分の割合の緩和（1/2 超→ 1/4 以上）
（3）法定容積率に占める利用容積率の割合の緩和（1/2 以上→ 1/3 以上）

※下線部分は平成 24 年 3 月 31 日までの時限措置となります。

「明日の安心と成長のための緊急経済対策」（平成 21 年 12 月 8 日閣議決定）への主な取組

《証券化支援事業（【フラット 35】）関係》
優良住宅取得支援制度（【フラット 35】S）の当初 10 年間の金利引下げ幅を 0.3%から 1.0%に拡大（買取型・保証型）

※平成 22 年 12 月 30 日までにお申し込みされる方に適用する時限措置となります。

《住宅融資保険関係》　保険料率の引下げ

※平成 22 年 12 月 30 日の融資承認分までの時限措置となります。

環境問題等への取組

●地球温暖化防止に関する取組

住宅金融支援機構では、平成 20 年 10 月に「地球温暖化対策に関する計画」を策定し、地球温暖化防止（CO_2 削減）に積極的に取り組んでおります。

《地球温暖化対策に関する計画（抜粋）》

■計画策定の目的

機構においても、公的な性格に鑑み、地球温暖化対策に関する計画を策定し、我が国が国際社会に約束した温室効果ガス削減目標の達成に寄与するとともに、地球環境の保全に貢献することを目的とする。

■計画の方針

CO_2 削減に資する取り組みのうち、行動面及び運用面に係るものは、従来より、クールビズの励行、昼休みの消灯、トイレの消灯、コピー枚数の削減等を積極的に実施してきているため、今後、大きな削減効果が見込まれるのは設備面の取り組みである。従って、照明の適時消灯、空調温度の適正化、運転時間管理等、行動面及び運用面の取り組みを引き続き実施するとともに、機構における CO_2 排出量の 70%を占める本店ビルの設備について、費用対効果を考慮しながら、省エネルギーできるものを導入・交換する等設備面の取り組みを強化することとする。

■計画期間

本計画は、平成 20 年度から平成 24 年度までの期間を対象とし、その実施の状況、技術の進歩等を踏まえ、必要に応じ見直しを行うものとする。

■対象範囲

本計画の対象は、当機構が行う全ての事務・事業とし、外部委託して実施するものを除く。

■目標

温室効果ガス（CO_2）排出量を、平成 22 ～ 24 年度平均で、平成 18 年度比で 10%削減する。

■温室効果ガス排出削減に向けた取組（項目）

・本店ビル・支店庁舎設備の運用管理の徹底
・本店ビルに係る省エネルギー設備の導入・交換
・物品の購入、使用に当たっての配慮
・その他温室効果ガス排出の抑制等への配慮
・職員に対する啓発等

〈CO_2 排出量（実績）〉

平成 18 年度 CO_2 排出量（t-CO_2/年）	平成 19 年度 CO_2 排出量（t-CO_2/年）	平成 20 年度 CO_2 排出量（t-CO_2/年）
2,360.4	2,198	2,155.4

●後楽緑道、「第９回　文の京　都市景観賞　景観創造賞」受賞

住宅金融支援機構を含む５者（トヨタ自動車株式会社、森ビル、東京都下水道局、コートレジデントタワー管理組合）が共同で整備・管理している後楽緑道が、平成 22 年２月に東京都文京区による「第９回　文の京（ふみのみやこ）都市景観賞　景観創造賞」を受賞しました。

後楽緑道は、水戸徳川家上屋敷の旧庭園で、国の特別史跡・特別名勝として指定されている小石川後楽園に隣接してビルを有する５者により組織される後楽緑道管理運営協議会が、緑豊かな小石川後楽園の景観や利用者の快適性と利便性に配慮し、整備管理を行っており、今回の受賞は緑を取り入れたビル群として評価されたものです。

なお、住宅金融支援機構では、他の４者と共同して、築地塀や案内板を設置するなど文化財への配慮を行っています。

※「文の京　都市景観賞」

21 世紀の美しい景観づくりを進めると共に、区民及び事業者の景観形成に対する意識の向上を図ることを目的に、平成 13 年度より文京区が景観形成に寄与した建物等や地域活動について表彰を行っているものです。景観創造賞、ふるさと景観賞、景観づくり活動賞、景観広告賞があり、その内「景観創造賞」は、地域のまち並みにふさわしい景観を創造している建築物・道路・公園などを表彰しています。

●チャレンジ 25 キャンペーンへの参加

住宅金融支援機構は、CO_2 削減に向けた具体的な行動を提案し、その実践を広く国民の皆様によびかける国民運動である「チャレンジ 25 キャンペーン」（事務局：環境省地球環境局）に参加しています。

独立行政法人　住宅金融支援機構は
チャレンジ25キャンペーンに参加しています。

●環境物品等の調達

住宅金融支援機構では、グリーン購入法（「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）」をいいます。）第７条の規定に基づき、毎年度「調達方針」を作成・公表し、調達方針に基づく調達（環境負荷の低減の資する物品・役務（環境物品等）の調達）を推進しています。なお、調達方針及び調達実績の概要は、ホームページ（http://www.jhf.go.jp/teikyou/index.html）に掲載しています。

なお、本誌もグリーン購入法に適合する用紙を使用しています。