



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

ディスクロージャー誌

2010

Disclosure

目次



住宅金融支援機構

Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

1. 本誌は、「独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律」(平成13年法律第140号)の趣旨を踏まえて作成しています。
2. 本誌の計数について
 - (1) 単位未満の計数
金額の単位未満は四捨五入しています。また、比率(%)は原則として小数点第2位を四捨五入しています。したがって、合計欄の計数は、内訳を集計した計数と一致しないことがあります。
 - (2) 表示方法
単位に満たない場合は「0」と、計数の全くない場合は「-」と表示しています。
3. 本誌を含む住宅金融支援機構に関する情報は、ホームページ(<http://www.jhf.go.jp>)に掲載しています。

ご挨拶	
経営理念	2
経営方針	3
平成22年度 年度計画の概要	4
業務実績の評価	5
コーポレートガバナンス	6
●内部統制	6
●コンプライアンス	7
●リスク管理	8
●事業継続計画	11
●個人情報保護	12
●CS推進	13
●ディスクロージャー	14
業務の内容・特色	15
●業務概要	15
●業務体系と資金調達	16
●証券化支援業務	19
●住宅融資保険業務	26
●住情報提供業務	27
●融資業務	28
●団体信用生命保険(共済)業務	30
●技術審査業務	31
●債権管理業務	33
●住宅金融に関する調査研究	35
●経済対策への取組状況	36
環境問題等への取組	37
経営の状況	39
●主な経営指標	39
●リスク管理債権の状況	40

資料編

事業の実施状況	42
●事業計画及び実績	42
●資金計画の実績	44
●買取債権等残高	45
財務諸表	46
●法人単位	46
●証券化支援勘定	51
●住宅融資保険勘定	55
●財形住宅資金貸付勘定	59
●住宅資金貸付等勘定	63
●既往債権管理勘定	67
●各明細等	71
リスク管理債権	76
政策コスト分析	78
独立行政法人住宅金融支援機構法 (平成17年法律第82号：抜粋)	80
独立行政法人住宅金融支援機構の 中期目標・中期計画・年度計画	82
平成21年度における業務実績の概要	93
経営改善に向けた取組	100
随意契約等見直し計画の概要	101
役職員の報酬・給与等について	102
コーポレートデータ	107
●沿革	107
●旧住宅金融公庫の果たしてきた役割	107
●役員及び組織図	108
●本支店の住所連絡先	109

ご挨拶



独立行政法人「住宅金融支援機構」が平成 19 年 4 月に設立されて 3 年が経過し、本年 4 月から機構として 4 年度目を迎えました。設立に先駆けて、旧「住宅金融公庫」時代の平成 18 年 4 月に

「私たちは、
自立的で、透明性・効率性の高い経営のもと、
顧客価値の創造を目指して多様な金融サービスを提供することにより、
住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、
我が国の住生活の向上に貢献します。」

を経営理念として策定しました。

これまで、この経営理念に基づき、透明性の高い経営のもと、「フラット 35」の商品性の見直しや情報システムの抜本的再構築を行うとともに、組織の合理化によるコスト削減、生産性の向上、リスク管理体制やコンプライアンスの充実などを推進してまいりました。

昨年度は、政府の「明日の安心と成長のための緊急経済対策」の一環として優良住宅取得支援制度「フラット 35S」の金利引下げ幅の拡大が実施され、多くの皆様に「フラット 35S」をご利用いただいているところでございます。引き続き、住宅金融の面から、国民の住生活の向上、住宅の質の向上にまい進してまいります。

経営面では、弊機構は、平成 19 年度から平成 23 年度までの 5 年間の第 1 期とする中期計画を策定しており、4 年度目に当たる本年度は、目標の達成に向けて極めて重要な年度になります。同計画に定められた重要な目標である既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会承継業務に係るものを除く）の単年度収支については、平成 21 年度決算で、12 億円の黒字となりました。既往債権管理勘定については、引き続き、国からの補給金を廃止できるよう単年度収支の改善に尽力してまいります。

世界経済は、激動の時代に入った観がありますが、引き続き、長期固定金利の住宅ローンに対する根強い国民の皆様へのニーズに応え、住宅の長寿命化や CO2 削減対策へ貢献するとともに、我が国における RMBS（住宅ローン担保証券）市場の充実を図るほか、お客様からの返済に関するご相談等にきめ細かく対応することなどを通じて、国民生活の豊かさを追求するとともに、日本経済の新たな成長に貢献するよう、役職員一丸となって、着実に努力を積み重ね、お客様や提携金融機関、住宅事業者の皆様をはじめ、関係機関のご期待に応えてまいります。

何卒ご支援をよろしくお願い申し上げます。

平成 22 年 7 月
独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 島田 精一

経営理念

私たちは、
自立的で、透明性・効率性の高い経営のもと、
顧客価値の創造を目指して多様な金融サービスを提供することにより、
住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、
我が国の住生活の向上に貢献します。

住宅金融支援機構のプロフィール

設立 平成 19 年 4 月 1 日

目的 一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の建設等に必要な資金の調達等に関する情報の提供その他の援助の業務を行うほか、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うことにより、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。

資本金 6,976.55 億円
(平成 22 年度末見込み※、全額政府出資)
※平成 21 年度第 1 次補正予算の執行見直しに伴う
2,300 億円の国庫納付及び平成 22 年度予算を反
映したもの

役職員数 955 人 (平成 22 年 4 月 1 日現在)

業 務 証券化支援業務、住宅融資保険業務、
融資業務など

店 舗 本店：〒112-8570 東京都文京区後楽 1-4-10
支店：全国の主要都市に 11 店舗

買取債権等残高 34 兆 2,318 億円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
〔うち買取債権：4 兆 540 億円〕
〔うち貸付金：30 兆 137 億円〕



シンボルマークのコンセプト

家を支える柱を JHF で表現しています。大地を示すラインは躍動感を、そして全体をまとめる球体が安心と広がりを感じさせます。緑色は成長や生命力を表します。JHF が家と融合した、シンボルです。

※「住宅金融支援機構」の英字表記が Japan Housing Finance Agency であり、その略称が JHF です。なお、日本語の略称は「住宅金融機構」です。

経営方針

I 住宅金融支援機構の目指すもの

- 住宅金融支援機構の使命
 - ・証券化支援業務（フラット35）等によりモーゲージバンクを含む民間金融機関を支援し、地域偏在なく全国で、お客様のライフプランに合った住宅ローンが安定的かつ効率的に供給されることが、住宅金融支援機構の最大の使命である。
- 自立的経営の確立
 - ・上記の使命を全うするために、まずはフラット35に経営資源を集中的に投入して所要の事業目標を達成し、住宅金融市場での存在を早期に確かなものとするにより、住宅金融支援機構の自立的かつ安定的な経営を確立する。
- コンプライアンスと社会的責任の実践
 - ・法令の遵守にとどまらず、業務上の健全な判断、さらには社会への貢献まで幅広く視野に入れて、組織的な取組と一人ひとりの主体的な行動により社会的責任を果たす。

II 住宅金融支援機構の経営方針

1. 改革の基本コンセプト

- 生産性の向上
 - ・BPR（ビジネス・プロセス・リエンジニアリング）により抜本的な業務の見直しを行い、生産性を高めて効率的な業務運営を実現する。
 - ・経営改善計画を着実に実行し、情報システムの再構築等により経費削減に取り組む。
- 顧客価値の創造
 - ・常に顧客のニーズを考え、顧客の満足を追求する。このため、エンドユーザーを第一に、ミドルユーザー（住宅事業者）、モーゲージバンクを含めた民間金融機関も満足する最適なサービスを迅速に提供する。
- 企業文化の変革
 - ・一人ひとりが、経営理念の実現に向けて、常に顧客のために自分は何ができるかを考え、主体的に行動する。従来の受け身の企業文化を、前向きで行動的な企業文化に変革する。

2. 業務の戦略的実施

- 証券化支援業務
 - ・フラット35に経営資源を集中的に投入し、商品性や手続の迅速な改善、営業体制の強化等により、事業目標を達成し、事業の安定化を実現する。
 - ・市場関係者との連携を図り、MBS市場の発展に努め

るとともに、MBSの新しい発行方式など新規分野の開拓にも取り組む。

- 審査・管理回収業務
 - ・与信審査能力及び管理回収能力を高め、延滞債権の発生を抑制するとともに、発生した延滞債権については効果的、効率的な管理回収業務を実施する。
- 併せて行う政策的業務
 - ・顧客に対して住宅に関する幅広い有益な情報を積極的に提供することにより住宅に関する安心を得られるよう、これまで培ってきたノウハウを十分に活かして情報提供業務を推進する。
 - ・住宅融資保険業務、災害復興住宅融資、賃貸住宅融資、財形住宅融資その他の融資業務については、各業務の商品特性を活かし、顧客の多様なニーズに応えるために、それぞれの生産性を高め、効率的に運営する体制を構築し、実施する。

3. 経営管理の充実・強化

- 経営管理体制の整備
 - ・自立的経営の確立のために、経営戦略の企画立案や経営資源配分のコントロール等の機能を強化するとともに、組織運営においてはPLAN・DO・CHECK・ACTIONをはじめとした経営管理を実現する。
- 経営資源の戦略的配分
 - ・各部署毎の目標設定と実績評価の仕組みを整備し、市場の実態、生産性等を反映した戦略的な経営資源配分を実現する。
- リスクの的確な管理
 - ・経営の健全性・透明性確保のために、信用リスクや金利変動リスク等の管理を的確に実施するとともに、積極的な経営情報の公開を実施する。

4. 人事制度改革

- 人材の育成
 - ・改革の基本コンセプト（生産性向上、顧客価値創造、企業文化変革）を体現し、証券化や管理回収等の住宅金融のプロフェッショナルでもある人材を育成するとともに、職員一人ひとりは自己研鑽に取り組む。
- 能力・成果の重視
 - ・一人ひとりが生産性を高めることにより、組織のパフォーマンスを向上させる。その実現のために、より能力・成果を重視した人事・給与体系とする。
 - ・職員がその能力を十分に発揮して、働きがいと達成感を実感できる職場とする。

平成 22 年度 年度計画の概要

住宅金融支援機構では、独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 31 条第 1 項の規定に基づき、国土交通大臣及び財務大臣の認可を受けた平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までの期間における機構の中期目標を達成するための計画（中期計画）に基づいた、各年度の業務運営に関する計画である「年度計画」を定めており、次の事項について平成 22 年度に取り組む事項を記載しています。

I 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置

1. 組織運営の効率化
2. 一般管理費等の低減
3. 業務・システム最適化
4. 入札及び契約の適正化
5. 業務の点検
6. 積極的な情報公開

II 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

1. 証券化支援業務
2. 住宅融資保険業務
3. 住情報提供業務
4. 住宅資金融通業務
5. 団体信用生命保険等業務

III 予算（人件費の見積もりを含む。）、収支計画及び資金計画

1. 収支改善
2. 繰越損失金の低減
3. リスク管理の徹底

IV 短期借入金の限度額

V 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときは、その計画

VI 剰余金の使途

VII その他主務省令で定める業務運営に関する事項

1. 施設及び設備に関する計画
2. 人事に関する計画
3. 積立金の使途

業務実績の評価

住宅金融支援機構は、独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 32 条第 1 項の規定に基づき、各事業年度における業務の実績について、国土交通省及び財務省にそれぞれ設置された、独立行政法人評価委員会の評価を受けることとされています。

独立行政法人評価委員会には、住宅金融支援機構分科会が設置されており、住宅金融支援機構の評価に係るものを処理することとされています。

1 独立行政法人評価委員会での議決を必要とする事項（分科会での議決に委任しない事項）

(1) 業務の実績の評価関係

- ・ 中期目標に係る業務の実績評価
- ・ 中期目標に係る業務の実績評価結果を受けての当該独立行政法人に対する業務改善等の勧告（必要があると認めるとき）

(2) 主務大臣への意見具申関係

- ・ 主務大臣による中期目標期間の終了時の法人の業務、組織のあり方に関する検討の際の意見具申

2 住宅金融支援機構分科会の議決をもって委員会の議決とすることのできる事項

(1) 業務の実績の評価関係

- ・ 各事業年度の業務実績の評価
- ・ 各事業年度に係る業務の実績評価結果を受けての当該独立行政法人に対する業務改善等の勧告（必要があると認めるとき）
- ・ 役員退職手当支給に係る業績勘案率の決定

(2) 主務大臣への意見具申関係

- ・ 中期目標の策定又は変更に際しての意見具申
- ・ 中期計画の認可及び変更の認可に際しての意見具申
- ・ 業務方法書の認可に際しての意見具申
- ・ 財務諸表等の承認の際の意見具申
- ・ その他財務及び会計に関する事項について承認等をしようとする際の意見具申 等

※住宅金融支援機構が独立行政法人評価委員会に提出した業務実績報告書は、ホームページに掲載しています。
(ホームページアドレス) <http://www.jhf.go.jp/about/kikou/plan.html>

コーポレートガバナンス

内部統制

住宅金融支援機構では、機構の業務の適正を確保するための内部統制に係る体制整備について、内部統制基本方針を制定しています。なお、今後とも内部統制に係る体制整備の取組状況を確認し、必要に応じて見直しを行ってまいります。

住宅金融支援機構の内部統制基本方針（項目）

- 1 役職員の職務の執行が、法令・規程等に適合することを確保するための体制
- 2 顧客保護等の管理に関する体制並びに役職員の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
- 3 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- 4 役職員の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- 5 監事がその補助すべき職員を置くことを求めた場合における当該職員に関する体制並びにその職員の理事長からの独立性に関する事項
- 6 役職員が監事に報告するための体制その他の監事への報告に関する体制
- 7 その他監事の監査が実効的に行われることを確保するための体制

住宅金融支援機構では、独立行政法人としての基本的使命と社会的責任を認識し、高い倫理観と見識を持って業務に取り組んでいくため、コーポレートガバナンスの強化を経営の重要課題と位置づけ、積極的な取組を行っています。

具体的には、役員会その他委員会の位置付けや役割分担、根拠規定等を明確にした上で、その運営を行うとともに、企業倫理をも包含する「コンプライアンス」について、住宅金融支援機構の行動規範としてコンプライアンス憲章を定め、コンプライアンスを徹底させています。

また、業務上発生しうるさまざまなリスクを適切に管理できる体制を構築しています。

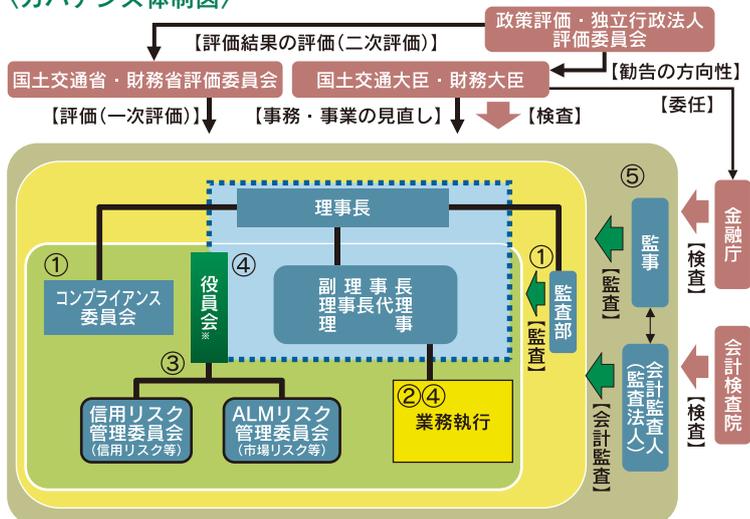
一方、他のセクションから独立した監査部においても本店及び支店に対して、定期的に実地監査を行い、法令、

規則等に則った公正かつ適切な業務運営が確保されるよう努めています。

さらに、監事は、コーポレートガバナンスの重要性が増してきている状況から、経営理念・経営方針やコンプライアンスの徹底・浸透の状況、住宅金融支援機構の事業運営にかかわる各種リスク管理体制及び統合的なリスク管理の状況、役員会その他委員会等における審議状況や意思決定プロセスなど、住宅金融支援機構のコーポレートガバナンスの体制整備・運用状況について監査を行っています。

なお、住宅金融支援機構の業務の実績については、独立行政法人評価委員会から評価を受けることとなっております。

〈ガバナンス体制図〉



※役員会は、理事長、副理事長、理事長代理、理事及び監事により構成されている。

- ①職務執行の法令等への適合を確保する体制
コンプライアンス憲章の制定、コンプライアンス推進体制の整備、内部監査の実施等
- ②顧客保護等の管理体制及び職務執行に係る情報の保存・管理体制
顧客保護管理体制の整備、情報セキュリティ・文書管理に関する規程の制定等
- ③損失の危険の管理体制
リスクの特定・各リスク管理委員会の設置等のリスク管理体制の整備、緊急時対策の整備等
- ④職務執行の効率性を確保する体制
職務権限・意思決定ルールの方策、役員会の設置、年度計画の四半期点検、CIOの設置等
- ⑤監事付職員の独立性・監事への報告・監事監査の実効性を確保する体制
監事付職員の独立性の確保、監事への協力義務、内部監査部門・会計監査人との連携等

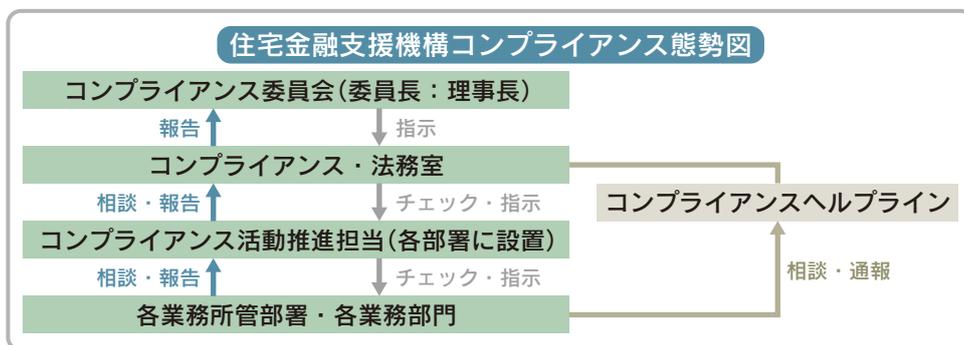
コンプライアンス

コンプライアンス態勢

住宅金融支援機構では、コンプライアンスを確実に実践するため、全役員及び関係部長を委員とするコンプライアンス委員会（委員長は理事長）を設置し、コンプライアンスに関する重要な方針等について審議・決定することとしています。また、コンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス・法務室を設けるとともに、各

部署におけるコンプライアンス活動を推進するため、全部署にコンプライアンス活動推進担当を配置しています。

さらに、住宅金融支援機構内におけるコンプライアンス上の違反行為等を未然に防止することを目的として、コンプライアンス・法務室内及び外部にコンプライアンス・ヘルプラインを設置しています。



全役員に自らの業務行動を振り返る指標として、又は判断に迷った時にすぐに参照できるようにコンプライアンス・マニュアル（携行版）を配布しております。

コンプライアンス活動

住宅金融支援機構では、コンプライアンスの基本理念として、コンプライアンス憲章を定めているほか、遵守すべき法令、ルール、社会的要請を整理したコンプライアンス・マニュアルを作成し、全役員に周知徹底を図り、また、コンプライアンスに関する実践計画として、年度ご

とにコンプライアンス・プログラムを定め、全役員を対象とした教育・研修を定期的を実施するとともに、社内LANを活用し、コンプライアンスに関する情報提供を行うなどにより、コンプライアンスの啓発と定着に努めています。

コンプライアンス憲章

1. 法令、社会規範等を遵守し、適切な業務執行に努めることにより、国民の信頼を確保します。
 - (1) 法令、社会規範等の遵守
 - (2) 積極的かつ公正な情報公開
 - (3) 厳正な情報管理
 - (4) 反社会的勢力との対決
2. お客様の「安心」と「満足」を徹底的に追求します。
 - (1) 総合的な住宅金融サービスの提供
 - (2) 住生活の向上に必要な情報の提供
 - (3) 適切かつ十分な説明
 - (4) お客様の声への真摯な対応
3. 役員一人ひとりの人格を尊重し、働きやすい職場環境の確保に努めます。
 - (1) 人格・個性の尊重
 - (2) 働きやすい職場環境

リスク管理

住宅金融支援機構では、経営の健全性を維持し、国民の皆さまからのご理解と信頼が得られるように、業務上発生しうるさまざまなリスクを適切に管理する体制の整備に取り組んでいます。

具体的には、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、リスク管理体制・手法、リスク管理の実施状況の監査など基本的な体系を定めた「リスク管理基本規程」、各リスクの具体的な管理手法などを定めた「各リスクのリスク管理規程」を制定しています。これらの規定の中で、リスクごとにその特性を踏まえた管理を実施するとともに、各リスクを住宅金融支援機構の業務・特性を踏まえ、総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行うこととしています。

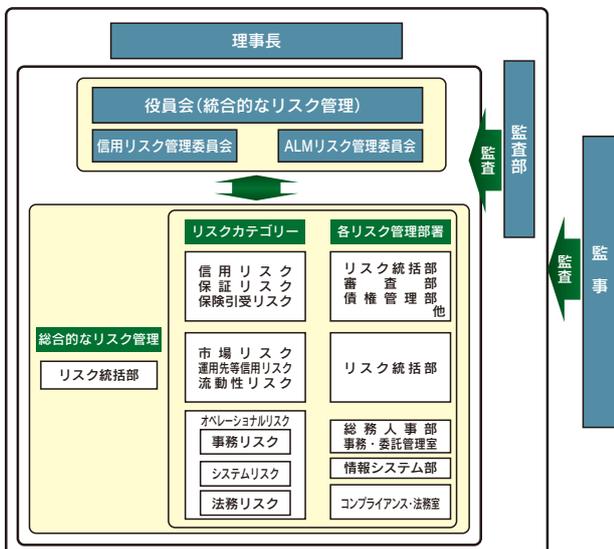
リスク管理体制

住宅金融支援機構では、リスクの種類を信用リスク、保証リスク、保険引受リスク、市場リスク、運用先等信用リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスクに分類しています。また、経済情勢の大きな変化等があった場合は、必要に応じて新たに管理すべきリスクを特定することとしています。

これらのリスクを定性面・定量面から適切に管理するために、各リスクの管理を担当する役員・部署を定め、委員会を設置するなど必要な体制の整備に取り組んでいます。具体的には、信用リスク、保証リスク及び保険引受リスクの管理については、「信用リスク管理委員会」を、市場リスク、運用先等信用リスク及び流動性リスクの管理については、「ALMリスク管理委員会」を設置しています。これら各委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、各リスクの管理に関する企画・立案等について審議しています。

また、各リスクを統合的な観点から管理するために、統合的なリスク管理を担当する役員・部署を定め、各リスクの計量結果や管理状況等を全体として把握・評価し、定期的に役員会に報告するなどの体制整備に取り組んでいます。

〈リスク管理体制図〉



信用リスク

信用リスクとは、住宅金融支援機構が保有する債権に係る債務者の信用力の悪化等に伴い、資産の価値が減少又は消失することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構は、長期の住宅ローンを主な資産としていることから、債権の買取りや与信が業務運営に長期にわたり重大な影響を与えると認識しています。そのため、債権の買取りや与信の実施、住宅金融支援機構が保有する債権の管理に当たっては、その業務の特性を踏まえ、信用リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

● 買取審査、与信審査

債権の買取りや与信の審査に当たっては、審査に関する基準や実施方法を定め、適正な審査を行っています。

● 自己査定

住宅金融支援機構が保有する貸付債権等についての確かな信用リスク管理を行い、また、「独立行政法人会計基準」に基づいた適切な財務内容の開示を行うため、金融庁の「金融検査マニュアル」などに準拠した自己査定基準を制定し、自己査定を行っています。具体的には、回収の危険性又は価値の毀損の危険性の度合いに応じて資産を分類し、過去の貸倒等の実績を踏まえ算定した予想損失率を乗じる等の方法により、貸倒引当金の算定を実施しています。

● 与信ポートフォリオ管理

住宅金融支援機構が保有する債権全体の信用リスク量及びリスクの所在を正確に把握するため、与信ポートフォリオ管理システムによる定期的なモニタリングを通じて、住宅ローンの利用状況の分析、将来の損失発生見通し、必要な信用リスクプレミアムの見直しを行っています。また、信用リスク管理の強化を図るため、与信ポートフォリオ管理システムを活用したリスク計量等の一層の高度化に取り組んでいます。

保証リスク

保証リスクとは、保証事故の発生状況が、保証料設定時の予測に反して変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、証券化支援業務（保証型）における債券等に対する保証などを引き受けています。これらの保証の引受けに当たっては、審査等を実施するとともに、保証リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

保険引受リスク

保険引受リスクとは、保険事故の発生状況が、保険料設定時の予測に反して変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、民間住宅ローンが事故になった場合の保険を引き受けています。保険の引受けに当たっては、審査等を実施するとともに、与信ポートフォリオ管理システムを活用したモニタリングなど、保険引受リスク全体の把握、分析及び管理を行う体制の構築に向けて取り組んでいます。

市場リスク

市場リスクとは、金利等の様々なリスク・ファクターの変動に伴い期間損益が変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅ローンを主な資産とする住宅金融支援機構においては、期限前償還リスク、再調達リスク、パイプラインリスク等があります。

● 期限前償還リスク

期限前償還リスクとは、金利の低下等に伴い貸付金に係る期限前償還額が増加し、予想していた利息収入を逸失する等により期間損益が悪化するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、期限前償還モデルを活用することにより、期限前償還を推計するとともに証券化や多様な年限による債券発行等によって管理を行っています。

● 再調達リスク

再調達リスクとは、資金の再調達が必要となる場合において、調達金利の上昇に伴い支払利息が増加することにより期間損益が悪化するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、資産・負債のキャッシュフロー・ギャップに着目し、定期的にデュレーション等のリスク指標をモニタリングすることによって管理を行っています。

● パイプラインリスク

パイプラインリスクとは、住宅ローンの買取りから債券発行までの期間に金利が変動すること等により期間損益が変動するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、証券化支援業務においてヘッジ目的に限定した金利スワップ取引を実施し、管理を行っています。

参考

証券化支援勘定及び既往債権管理勘定のデュレーション
[平成 21 年度末]

- 証券化支援勘定：(資産) 7.29 年 (負債) 7.16 年
- 既往債権管理勘定：(資産) 5.99 年 (負債) 4.83 年

運用先等信用リスク

運用先等信用リスクとは、余裕金の運用等に関して、その運用先等の財務状況の悪化等に伴い、資産の価値が減少又は消失することにより損失を被るリスクです。住宅金融支援機構では、余裕金については、国債、地方債、政府保証債等により安全かつ効率的な運用となるよう努めています。また、金利スワップ取引に伴う取引相手先（カウンターパーティ）については、取引相手先ごとに格付情報の取得や取引時価の把握などにより、管理を行っています。

流動性リスク

流動性リスクとは、財務内容の悪化等により必要な資金繰りがつかなくなる事又は資金を確保するために通常より著しく高い金利での資金調達を余儀なくされることにより損失を被るリスク及び市場の混乱等により市場において取引が行えなくなる事又は通常より著しく不利な価格での取引を余儀なくされることにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、手元流動性基準等の資金繰りに係る管理指標を定め、モニタリングを実施しています。また、緊急時の借入枠等の調達手段を確保するとともに、資金繰りに影響を与える事態が生じた場合の行動計画（コンティンジェンシー・ファンディング・プラン）を定めており、流動性リスクに対する確な管理体制を構築しています。

オペレーショナルリスク

オペレーショナルリスクとは、業務の過程、役職員の活動若しくは情報システムが不適切であること又は外生的な事象により損失を被るリスクをいい、このリスクに

は、事務リスク、システムリスク及び法務リスクが含まれます。住宅金融支援機構では、顕在化したリスク事象を収集することによる発生状況の把握、原因分析等を踏まえた対応策の策定などに取り組むとともに、業務に内在するリスクとそれを抑止するコントロール手法を自己評価し、その評価結果に基づき業務改善を行う RCSA (Risk & Control Self-Assessment) の実施に着手するなど、オペレーショナルリスク管理体制の強化に取り組んでいます。なお、オペレーショナルリスク量については、パーゼルII 基準における基礎的手法に準拠した計測を行っています。

● 事務リスク

事務リスクとは、役職員が、正確な事務を怠ること又は事故、不正等を起こすことにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、事務処理マニュアルの整備、事務改善への取組、相互チェックの徹底、事務指導・研修の実施、内部自主点検、事務過誤等の情報の収集・分析・再発防止への取組等により事務リスクの削減に取り組んでいます。また、これらの取組について、住宅金融支援機構内に設置する事務管理委員会において審議することにより、適正な事務処理の確保に努めています。

● システムリスク

システムリスクとは、情報システムのダウン、誤作動、不備、不正使用等により損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、重要度に応じた区分とリスク評価に基づく対策の実施、開発効果等の分析、情報セキュリティに関する規定に基づくセキュリティ面に配慮したシステム開発、システム障害の把握・分析・再発防止措置の実施等によりシステムリスクの削減に取り組んでいます。また、万一の障害に備え、危機管理マニュアルを定めるとともに、必要に応じてシステムの二重化、バックアップセンターの設置、災害対応訓練等安定的な稼働の維持に努めています。

● 法務リスク

法務リスクとは、法令等違反、不適切な契約締結その他各種取引上の法律関係の不確実性により機構が損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、内部規程や契約書の作成、広告の掲出などを行う際には、法務担当部署によるリーガルチェックを行い、法務リスクの削減に取り組んでいます。また、法令の制定改廃状況や業務に関連する判例等について法務担当部署から情報提供を行い、法令等違反の防止に努めています。

事業継続計画

事業継続計画（BCP：Business Continuity Plan）とは、大規模な災害により被害を受けた場合であっても、継続すべき優先業務が中断しないこと、仮に中断しても予め分析した事業影響度及び復旧優先順位に基づき経営資源を投入し、業務を早期に再開できる態勢を構築することで、被害を最小限に抑えることを目的としたものです。

住宅金融支援機構では、独立行政法人の公共的見地及び災害発生時における国民へのサービス低下防止の観点から、災害により被害を受けても重要な業務が早期に再開できることを目的として、平成 20 年度に、首都直下型地震を想定災害とした「住宅金融支援機構事業継続計画」を策定しています。

《住宅金融支援機構事業継続計画（概要）》

【基本方針】

来訪者、職員等の生命の安全を確保し、火災等の二次災害の発生を防止したうえで、次の①から③までの業務を継続します。

- ①業務の停止により、法定手続の遅延、契約履行の遅延による影響が大きい業務
- ②機構の業務関係者（住宅ローン利用者、住宅事業者、金融機関、投資家）への影響が大きい業務
- ③機構の損益に与える影響が大きい業務

【継続すべき優先業務】

住宅金融支援機構の業務について、想定災害の発生からの経過時間ごとに、業務停止による影響の度合い（軽微～極めて大きい）を分析し、優先して継続する業務を選定しています。

【事業継続のための執行体制】

大規模災害等が発生した場合には、速やかに災害対策本部を設置します。

災害対策本部は、継続すべき優先業務の継続、復旧のため、人的・物的経営資源の投入方針及び業務運営の方針を速やかに決定します。

【教育、訓練及び計画の見直し】

職員等が「事業継続の重要性」を共通認識として持ち、平時の業務の中にも定着させていくために、災害対策本部要員向け説明会、災害対策本部設置・運営訓練、各優先業務における机上訓練等を実施しています。

また、訓練等を通じて問題点を洗い出し、課題の検討を行い、是正すべき点を改善し、計画を更新するという PDCA サイクルによる継続的な改善に努め、事業継続力の向上を図っています。

個人情報保護

住宅金融支援機構では、高度情報通信社会における個人情報の保護及び適切な管理の重要性を深く認識し、保有する個人情報を適切に取り扱うこととし、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 59 号）その他の諸規範を遵守するとともに、以下に掲げるプライバシーポリシー（個人情報保護方針）に従い、個人の権利利益の保護のために誠実かつ積極的に取り組んでいます。

個人情報の適正取得

住宅金融支援機構は、お客様に関する個人情報を、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得します。

個人情報の利用目的

住宅金融支援機構は、保有する個人情報を利用目的の範囲内で、かつ、業務の遂行上必要な限りにおいて利用します。

安全確保の措置

住宅金融支援機構は、保有する個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じます。

役員及び職員の義務

次の（1）及び（2）に掲げる者は、住宅金融支援機構業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しません。

- （1）住宅金融支援機構の役員及び職員又はこれらの職にあつた者
- （2）住宅金融支援機構から個人情報を取り扱う業務の委託を受け、その委託業務に従事している者又は従事していた者

委託先の選定及び監督

住宅金融支援機構は、個人情報を取り扱う業務の全部又は一部を委託する場合は、委託先において個人情報の安全確保の措置及び体制の整備が図られていることを判断するため委託先の選定基準を策定し、当該基準を満たしている者に対してのみ委託するとともに、委託契約の内容が遵守されているか委託先を監督します。

個人情報の第三者への提供の制限

住宅金融支援機構は、一定の場合を除き、お客様から取得した個人情報を第三者に提供しません。

個人情報ファイル簿の作成及び公表

住宅金融支援機構が保有している個人情報ファイルについては、「独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律」の規定により、個人情報ファイル簿を作成し、住宅金融支援機構のホームページ上及び全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口において公表します。

個人情報の開示、訂正及び利用停止

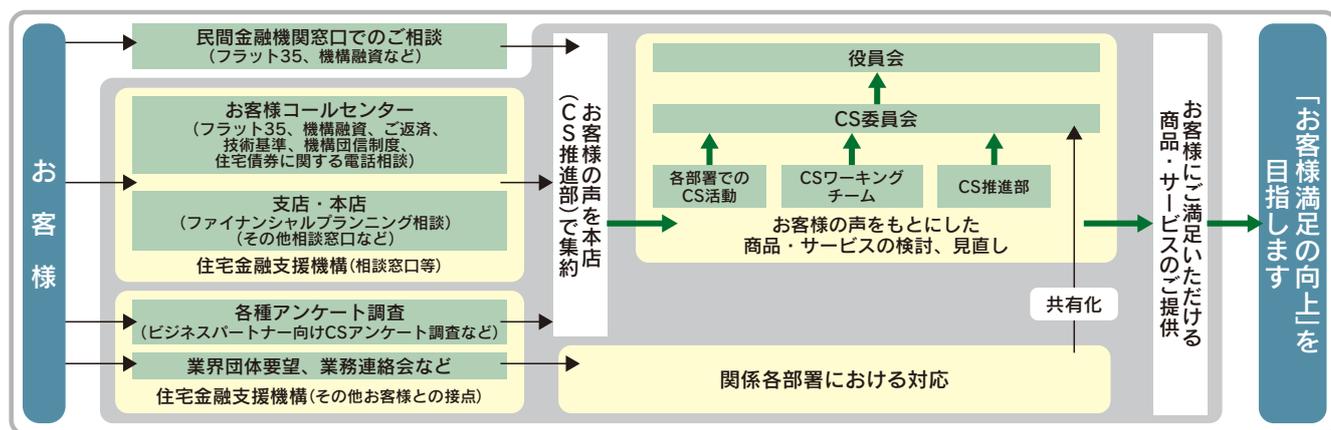
住宅金融支援機構が保有する個人情報について、開示、訂正及び利用停止の請求があった場合は、請求者がお客様本人であることを確認した上で、特別な理由のない限り速やかに対応します。

CS推進

CS推進体制

住宅金融支援機構では、積極的にCS（顧客満足）向上を推進するため、役員及び関係部室長からなるCS委員会及び若手職員による組織横断的な活動を目的としたCSワーキングチームを設置するとともに、各部署におけるCS推進のため、全部署にCS推進担当者を配置しています。

また、電話相談などを通じてお客様からお寄せいただいた声は、CS推進部に集約・分析しています。その後、各部署等における対応等を検討して、サービスの向上、商品開発などにつなげ、お客様がご満足いただける商品・サービスのご提供をめざし、CS推進に取り組んでいます。



CS行動指針

住宅金融支援機構では、より一層のCS向上のために、職員の行動規範として「CS行動指針」を定め、CS推進に取り組んでいます。

私たちは、お客さまに「ありがとう」と言ってもらえる住宅金融支援機構を目指し、お客さまの「安心」と「満足」のために行動します。

お客さまの立場に立って、金融商品とサービスを提供します。

お客さまに十分ご納得いただけるよう、分かりやすく説明します。

お客さまの声を感謝の気持ちで受けとめ、誠実に、迅速にお応えします。

お客さまのために自分は何ができるかを常に考え、実行します。

CS向上に向けた取組

(1) CSアンケート調査の実施

住宅金融支援機構では、電話相談などを通じてお寄せいただく声のほか、機構業務を委託している民間金融機関、民間検査機関等を対象としたCSアンケート調査を実施し、機構の実施しているサービスや、職員のマナー等に対するご意見・ご要望をお伺いしております。

CSアンケート調査結果については、全職員向けCS研修の実施及び担当各部署へのフィードバックにより全社的な共有化を行うとともに、不満が多く寄せられた事項については、不満解消に向けた取組を全社的に展開しています。

例えば、「職員によってマナーに差がある」とのご意見を受け、お客様からの電話対応時の第一声（名前を名乗る）

や、ご来店対応時の取次ぎに関するビジネスマナーについて統一したルールを定めるとともに、定期的に職員の達成状況を点検し、職員のマナー向上を図っています。

(2) 職員のCS意識の向上に向けた取組

経営層から全職員に向けて、CS向上に関するメッセージを継続的に発信し、職員の意識付けを行うとともに、各部署ごとに独自に取り組んだCS活動の内容を、社内電子掲示板を通じて紹介しあうなどの情報共有を行っています。

こうした取組を通じて、お客様に接する支店職員だけでなく、本店職員も含めた全部署の職員1人ひとりのCS意識の向上に向けて取り組んでいます。

ディスクロージャー

住宅金融支援機構では、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）第3条の規定に基づく開示請求を、全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口で受け付けています。また、同法の趣旨を踏まえ、ディスクロージャーの一層の推進に取り組んでいます。

なお、住宅金融支援機構の現況を理解していただくために、業務内容、財務状況等について次のとおり開示しています。

資料の種類	開示場所・方法	開示時期(予定)
財務諸表(貸借対照表、損益計算書、利益の処分又は損失の処理に関する書類、キャッシュ・フロー計算書、行政サービス実施コスト計算書、附属明細書) 【旧住宅金融公庫に係るもの】 財務諸表(損益計算書、貸借対照表、財産目録) 附属明細書 行政コスト計算財務書類(行政コスト計算書、民間企業仮定貸借対照表、民間企業仮定損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、民間企業仮定利益金処分計算書、附属明細書)	・官報にて公告 ・各店舗に常備(※)	7月 8月
決算報告書	・各店舗に常備(※)	8月
財務諸表及び決算報告書に関する監事及び会計監査人の意見書 【旧住宅金融公庫に係るもの】 財務諸表及び決算報告書に関する監事の意見書	・各店舗に常備(※)	8月
事業報告書 【旧住宅金融公庫に係るもの】業務報告書	・各店舗に常備(※)	8月
業務実績報告書	・各店舗に常備	8月
ディスクロージャー誌(本誌)	・各店舗に常備	8月
役員に対する報酬及び退職手当の支給の基準並びに職員に対する給与及び退職手当の支給の基準	・各店舗に常備	改正(変更)の都度
契約の方法に関する定め	・各店舗に常備	改正(変更)の都度
法令の規定により使用料、手数料その他の料金を徴収している場合におけるその額の算出方法	・各店舗に常備	改正(変更)の都度
業務実績評価調書	・各店舗に常備	9月
政策評価書	・各店舗に常備	—
会計検査院の直近の検査報告	・各店舗に常備	12月
関連法人の状況(独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律(平成13年法律第140号)第22条第1項第3号に規定する法人の名称、その業務と当該独立行政法人等の業務の関係、当該独立行政法人等との重要な取引の概要並びにその役員を兼ねている者の氏名及び役職)	・各店舗に常備	8月
業務内容、業務実績、組織概要、業績評価、財務内容等	・ホームページ (http://www.jhf.go.jp)	改正(変更)の都度

※を付した資料については年度ごとに1冊の冊子としてまとめ、各店舗に常備しています(旧住宅金融公庫に係る行政コスト計算財務書類、決算報告書及び決算報告書に関する監事の意見書を除く。)

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）	○買取型 1兆2,800億円（64,000戸）
○保証型 177億円（619戸）	○保証型 200億円（1,000戸）

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

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	○保険契約の限度額 6,000億円
○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	

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提供することにより、国民の住宅取得等を支援

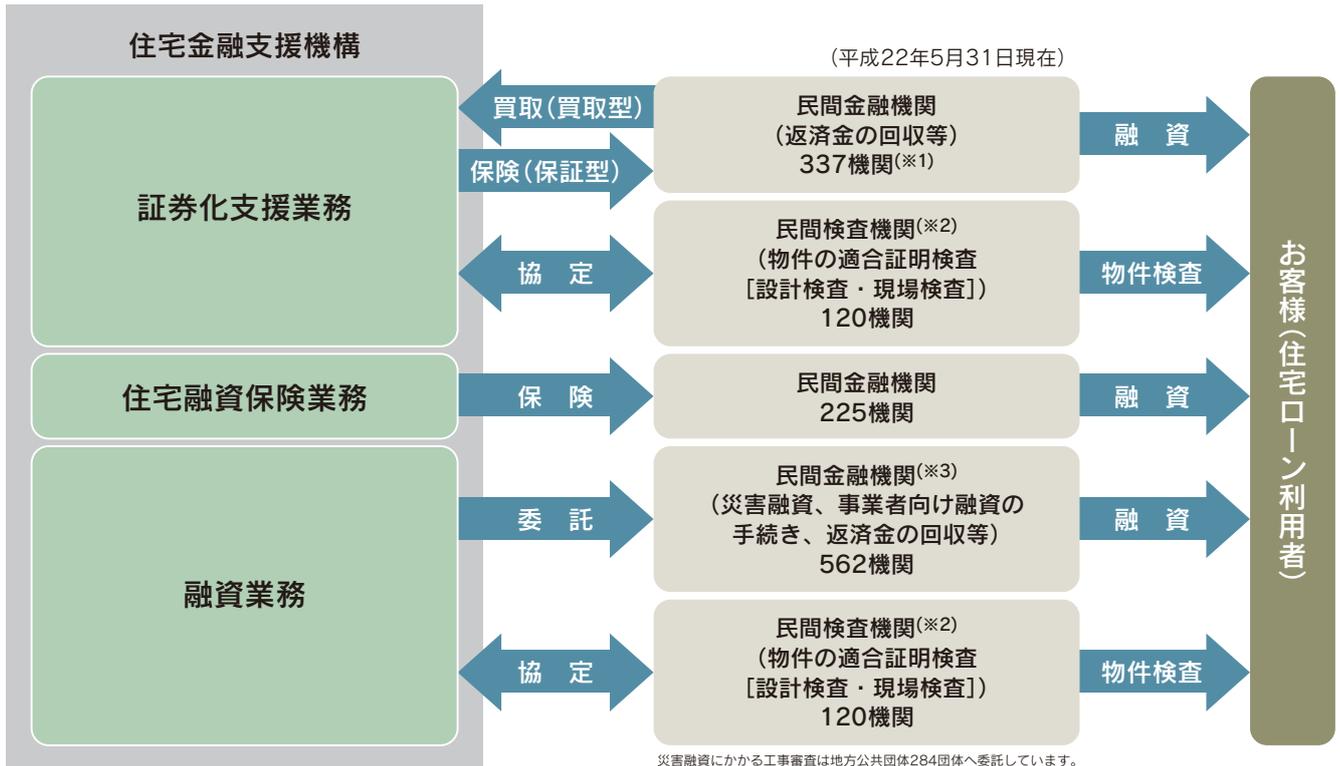
平成21年度 実績	平成22年度 計画
3,575億円 (38,905戸)	6,074億円 (45,500戸)

28
ページ

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

財政投融资

	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

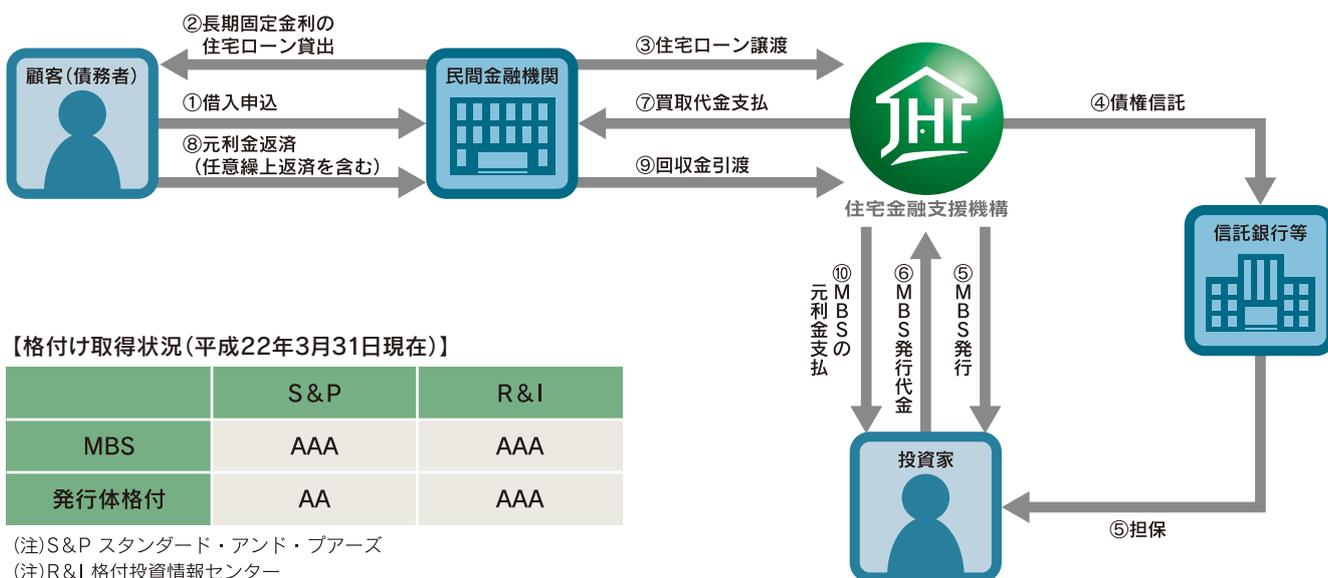
	平成21年度 実績	平成22年度 予算
買取債権及び貸付回収金 借入金等償還等	5兆3,459億円 △7兆4,011億円	4兆5,656億円 △5兆4,948億円

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 貸付金	9,434億円 3,829億円	2兆5,000億円 6,033億円

MBS（資産担保証券）への取組み

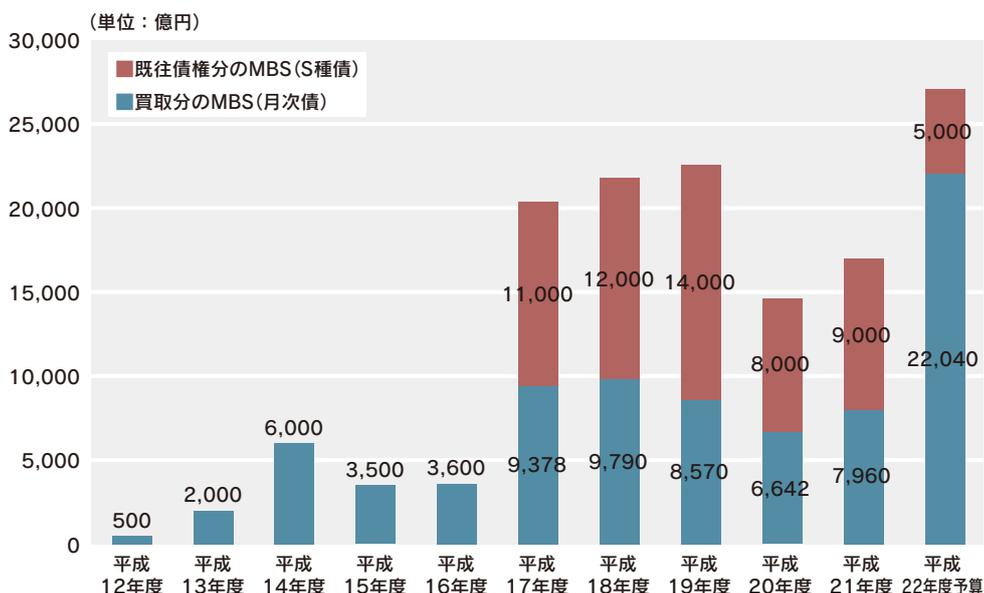
住宅金融支援機構では、資金調達手段の多様化の観点から、平成13年度に始まった財政投融资改革に先立って、平成13年3月より貸付債権の証券化（MBS（資産担保証券）の発行）を実施しています。また、平成15年10月からは証券化支援事業（買取型）を開始しました。これにより、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを安定的に供給できる仕組みを構築しております。



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

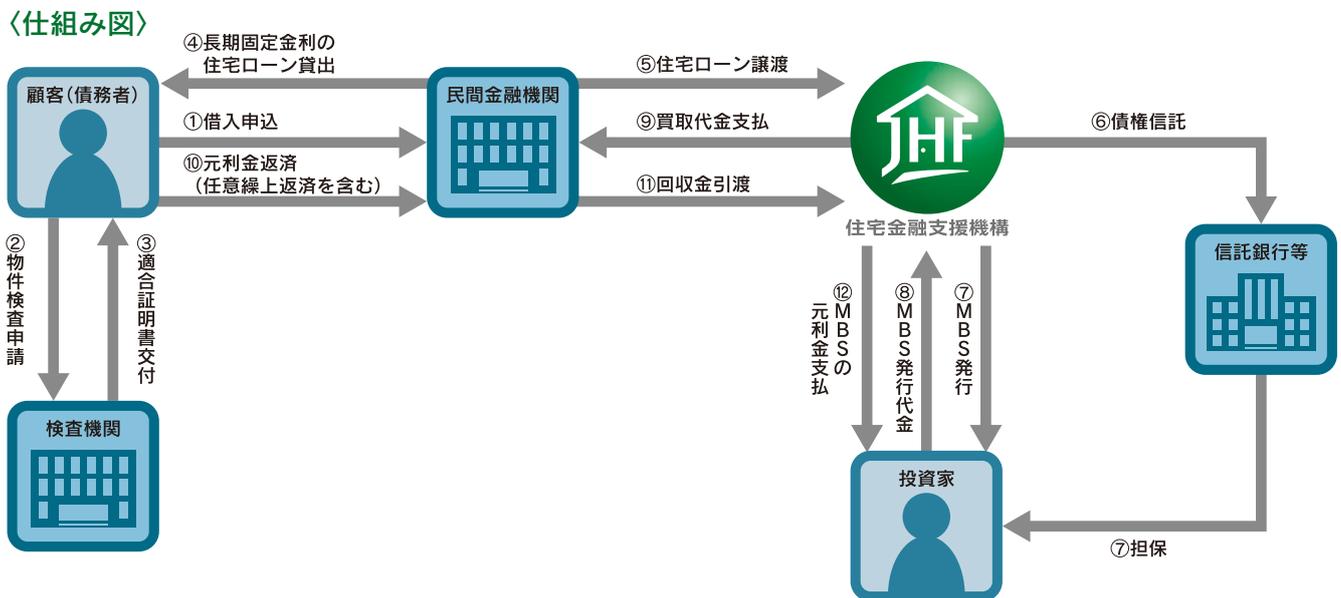
住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構がMBS（資産担保証券）を発行し、債券市場（投資家）から債券発行代金を受け取ることで、住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取るための資金を調達する仕組みです（下図参照）。

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。



フラット 35（買取型）の商品概要

平成 22 年 4 月 1 日現在

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ●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 border="1" style="width: 100%; margin: 5px 0;"> <tr> <td style="text-align: center;">年 収</td> <td style="text-align: center;">400 万円未満</td> <td style="text-align: center;">400 万円以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">基 準</td> <td style="text-align: center;">30%以下</td> <td style="text-align: center;">35%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ すべてのお借入れとは、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。）等のお借入れをいいます（収入合算者の分を含みます。）。 ●お借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。 <p>(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。</p>	年 収	400 万円未満	400 万円以上	基 準	30%以下	35%以下
年 収	400 万円未満	400 万円以上					
基 準	30%以下	35%以下					
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ●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。） <p>(注) リフォームのための資金にはご利用いただけません。</p>						
お借入れの対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の床面積^{※1}が、以下の住宅であること。 <table border="1" style="width: 100%; margin: 5px 0;"> <tr> <td style="text-align: center;">一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合^{※2}</td> <td style="text-align: center;">70m²以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">共同建ての住宅（マンション等）の場合</td> <td style="text-align: center;">30m²以上</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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）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。 	一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合 ^{※2}	70m ² 以上	共同建ての住宅（マンション等）の場合	30m ² 以上		
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合 ^{※2}	70m ² 以上						
共同建ての住宅（マンション等）の場合	30m ² 以上						
お借入額	<ul style="list-style-type: none"> ●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。） 						
お借入期間	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ② 35 年 <p>(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。</p>						
お借入金利	<ul style="list-style-type: none"> ●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られ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。 						
ご返済方法	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●お借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。 <p>(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。</p>						
保証人	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 						
団体信用生命保険	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 <p>(注) 特約料は、お客様のご負担となります。</p>						
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> ●ご返済を終了するまでの間、お借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させていただきます。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。 <p>(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。</p>						
融資手数料・物件検査手数料	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
保証料・繰上返済手数料	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 <p>(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。</p>						

取扱金融機関の融資審査またはローンを買回す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

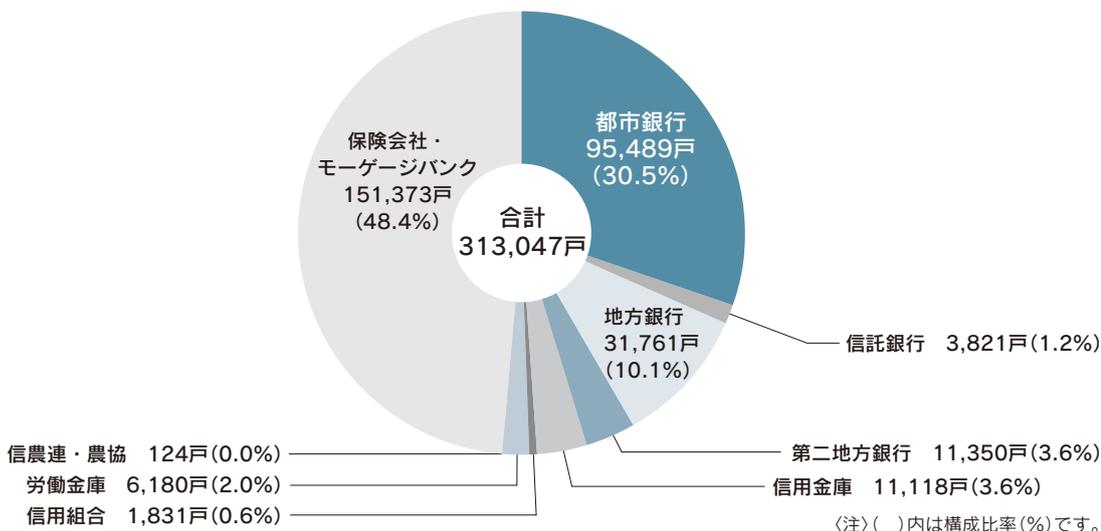
<p>ご利用いただける方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●原則として、お借り換えの対象となる住宅ローンの債務者と借換融資の申込人が同一であること。ただし、お借り換えに伴い債務者を追加することができます（債務者の人数は、2名までとなります。）。 ※ 債務者を追加する場合やお借り換えに伴い住宅等の持分を変更する場合は、住宅ローン控除の取扱いや税金に関しては最寄りの税務署または税理士にご確認ください。 ●お借り換えの対象となる住宅及びその敷地を共有している場合は、お申し込みご本人が共有持分を持っていること等の要件があります。 ●お申し込み時の年齢が満70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 border="1" data-bbox="295 492 861 548"> <tr> <td>年 収</td> <td>400万円未満</td> <td>400万円以上</td> </tr> <tr> <td>基 準</td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ すべてのお借入れとは、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。）等のお借入れを含みます。（収入合算者の分を含みます。）。 ●住宅取得時にお借入れになった住宅ローンのお借入れ日（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。 <p>(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。</p>	年 収	400万円未満	400万円以上	基 準	30%以下	35%以下
年 収	400万円未満	400万円以上					
基 準	30%以下	35%以下					
<p>資金使途</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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 <p>(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。</p>						
<p>お借り換えの対象となる住宅ローン及び住宅の要件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅取得時にお借入れになった住宅ローンのお借入れ額が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。 <table border="1" data-bbox="295 873 1029 929"> <tr> <td>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅*2の場合</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> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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ごと）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ごと。 ※ 3 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も重ねる建て方のごと。 ●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。 	一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅*2の場合	70m ² 以上	共同建ての住宅（マンション等）の場合	30m ² 以上		
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅*2の場合	70m ² 以上						
共同建ての住宅（マンション等）の場合	30m ² 以上						
<p>お借入額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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 						
<p>お借入期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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 住宅取得時にお借入れになった住宅ローンのお借入れ日（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。 <p>(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、ご返済の途中で借入期間を21年以上に変更することはできません。</p>						
<p>お借入金利</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ※ 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。 						
<p>ご返済方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
<p>担 保</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●お借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。 <p>(注) 抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬等）はおお客様のご負担となります。</p>						
<p>保 証 人</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 						
<p>団 体 信 用 生 命 保 険</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 <p>(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。</p>						
<p>火 災 保 険</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●ご返済を終了するまでの間、お借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以降の日であるときは、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。 <p>(注) 火災保険料は、お客様のご負担となります。</p>						
<p>融 資 手 数 料 な</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
<p>保証料・繰上返済手数料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●必要ありません。 <p>(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。</p>						
<p>そ の 他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●【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回す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

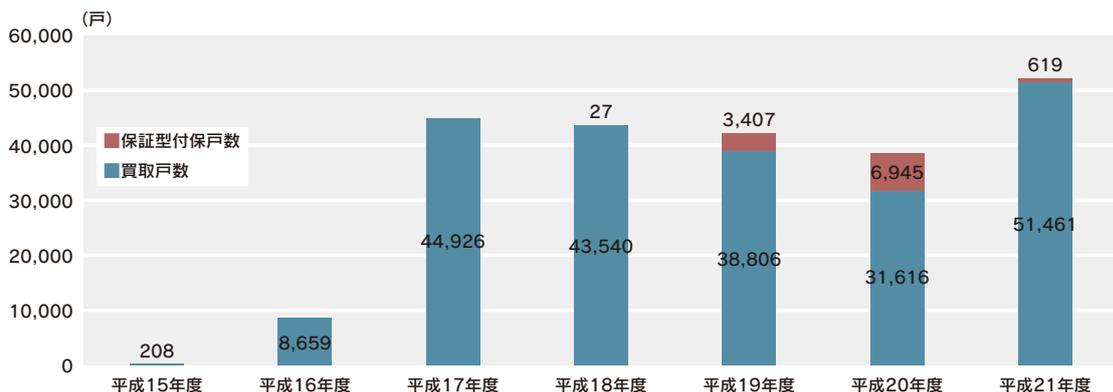


証券化支援業務における業態別買取申請戸数（平成22年3月31日現在の累計）



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機関が参加しています。（ ）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

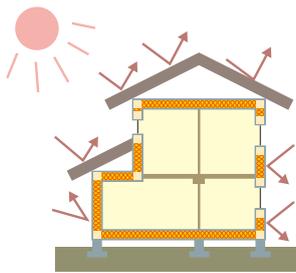
- ※1 【フラット35】S及び【フラット35】S（中古タイプ）の金利引下げ幅は、平成22年12月30日までのお申し込み分について「当初10年間 年1.0%」、平成23年1月4日以降のお申し込み分から「当初10年間 年0.3%」となります。
- ※2 【フラット35】S及び【フラット35】S（中古タイプ）の金利引下げ期間は、平成24年3月31日まで「当初10年間」、平成24年4月1日から「当初5年間」となります。
- ※3 【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の金利引下げ幅は、平成22年12月30日までのお申し込み分について「当初10年間 年1.0%」、平成23年1月4日以降のお申し込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

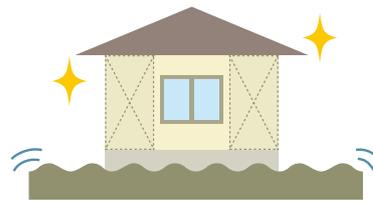
省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



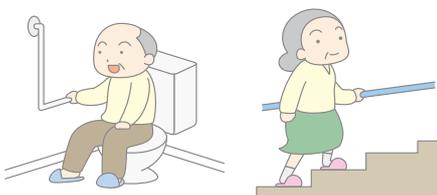
耐震性に優れた住宅

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



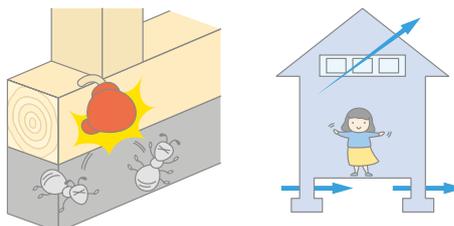
バリアフリー性に優れた住宅

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



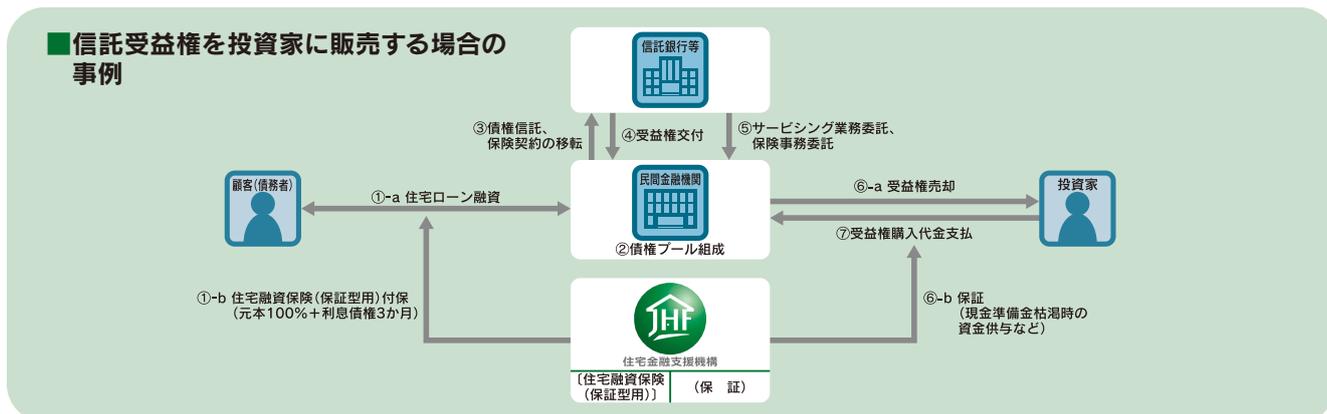
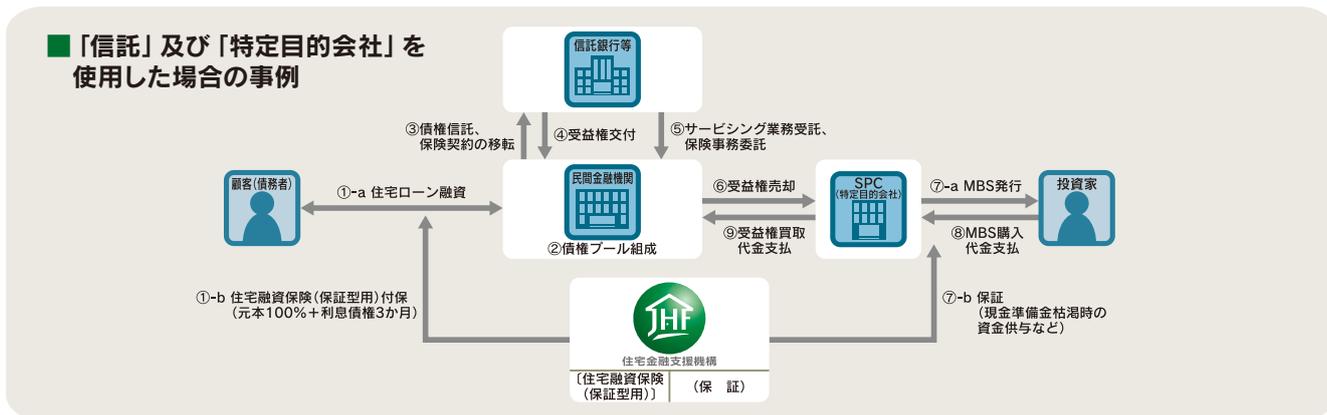
※【フラット35】S、【フラット35】S（中古タイプ）及び【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の技術基準はそれぞれ異なります。詳しくは、フラット35サイト（http://www.flat35.com）をご覧ください。

●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

ご利用いただける方	<ul style="list-style-type: none"> ●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 border="1"> <thead> <tr> <th>年 収 基 準</th> <th>400 万円未満</th> <th>400 万円以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>30%以下</td> <td>35%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ すべてのお借入れとは、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。）等のお借入れをいいます（収入合算者の分を含みます。）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●お借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。 <p>(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。</p>	年 収 基 準	400 万円未満	400 万円以上		30%以下	35%以下
	年 収 基 準	400 万円未満	400 万円以上				
	30%以下	35%以下					
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ●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 <p>(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。</p>						
お借入れの対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅の床面積^{※1}が、以下の住宅であること。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合^{※2}</th> <th>70㎡以上</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>※ 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乗る建て方のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●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。 	一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合 ^{※2}	70㎡以上	共同建ての住宅（マンション等）の場合	30㎡以上		
一戸建て住宅、連続建て住宅、重ね建て住宅の場合 ^{※2}	70㎡以上						
共同建ての住宅（マンション等）の場合	30㎡以上						
お借入額	●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。）						
お借入期間	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 <p>①「18 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。</p> <p>②50 年</p>						
お借入金利	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						
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。 (注) 特約料はお客様のご負担となります。						
火災保険	<ul style="list-style-type: none"> ●ご返済を終了するまでの間、お借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。 <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>						
融資手数料・物件検査手数料	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 <p>※ 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。</p>						
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	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 						

取扱金融機関の融資審査またはローンを買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	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	9割
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）	
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	

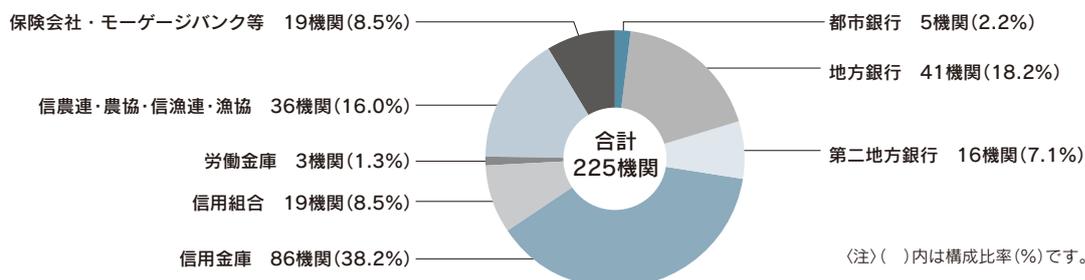
※未回収元金について保険引受する割合（利息、延滞損害金等は対象外）

パーゼル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）



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

災害で被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、災害被災者に対する長期・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。

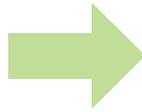
まちづくり融資（短期事業資金）の要件

地域要件	+	建築物要件	+	事業要件
<ol style="list-style-type: none"> 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 		<ol style="list-style-type: none"> 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 		<p>次のいずれかの事業に該当すること</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 総合的デザイン協調事業 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。

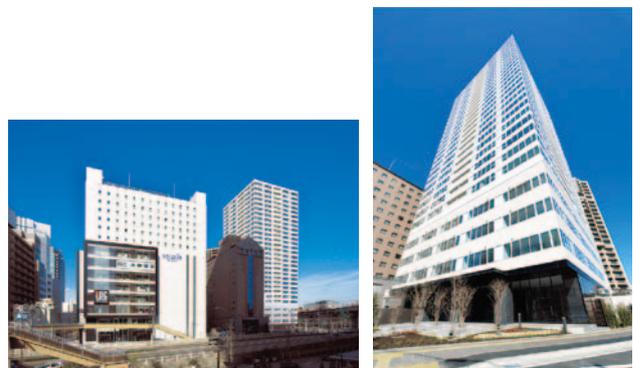
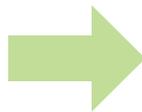
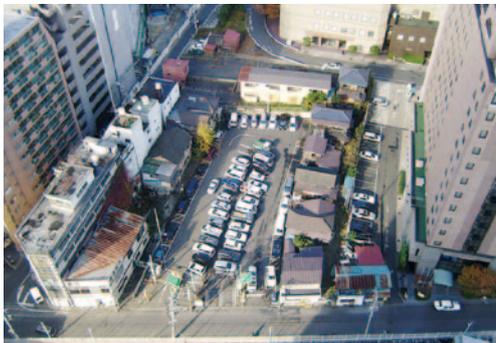
【まちづくり融資（短期事業資金）の事例】

◆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〕

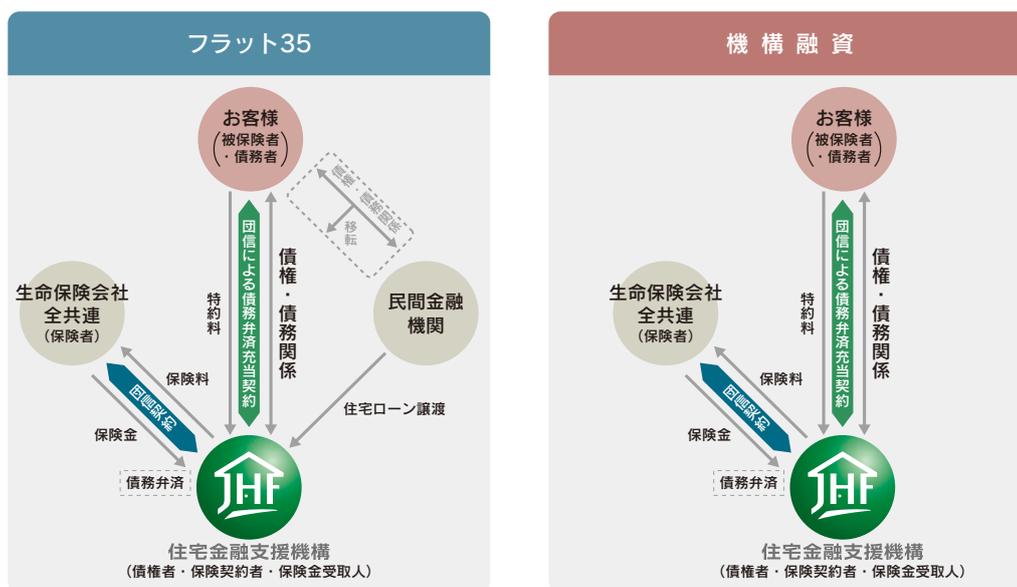
仙台駅西口で震災復興土地区画整理事業から取り残されていた地区の再開発事業。昭和61年に準備組合を結成して以来、様々な苦難を乗り越えて仙台市の玄関口の一翼を担う環境を創出。ホテルや店舗などを伴った超高層住宅により都市居住にも寄与。事業主体となった再開発組合は事業資金について「まちづくり融資（短期資金）」を利用。分譲住宅部分ではフラット35も利用。平成22年3月竣工。

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

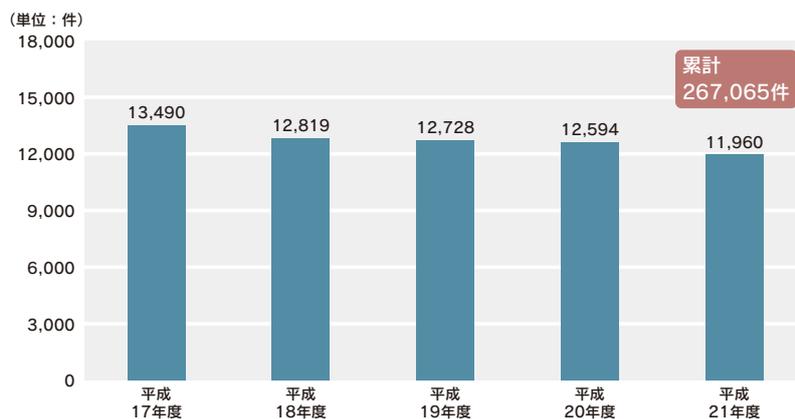
ご加入された方が、死亡・高度障害状態になられた場合に住宅ローンの残債務を全額弁済します。

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。

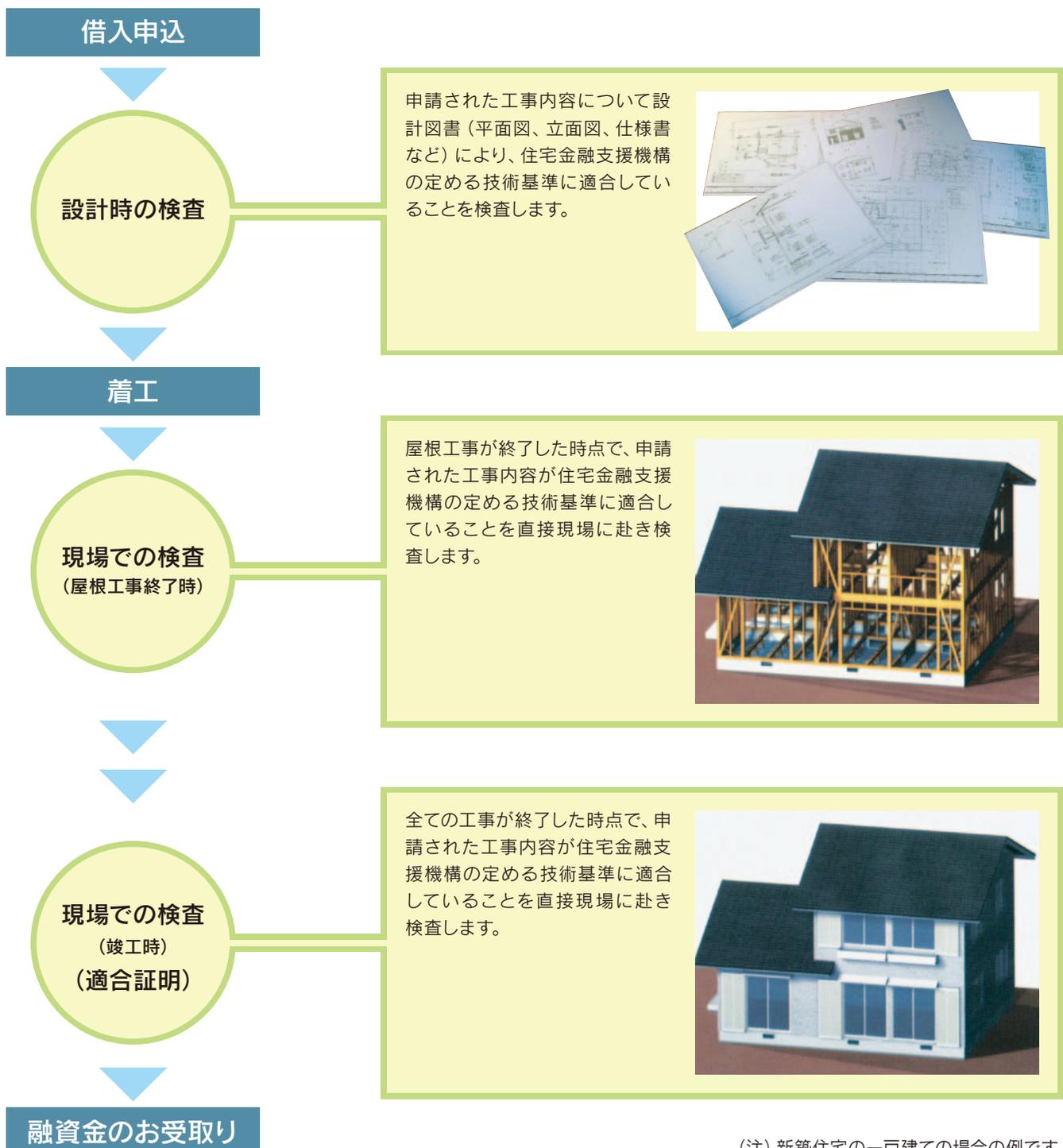


技術審査業務

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。



（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。

地球環境
への配慮

高齢社会
に向けた対応

耐震化
の推進

住宅の
長寿命化
の推進

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



- 防錆、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繋がります。

「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「住まっぶ」(<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（CO₂ 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

CO₂ 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 CO₂ 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（CO₂）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、使用に当たったの配慮
- ・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

〈CO₂ 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、CO₂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/teikyuu/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。

経営の状況

主な経営指標

主な経営指標は、次のとおりです。

(単位：億円)

区 分	住宅金融公庫 (行政コスト計算書における 民間企業仮定財務諸表ベース)		住宅金融支援機構		
	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度
経常収益	19,647	17,585	15,585	13,576	12,893
うち買取債権及び貸付金利息	16,245	14,563	13,339	12,316	11,361
うち政府補給金 (参考：政府交付金) (※2)	3,219 (553)	2,880 (430)	(※1) 822 (473)	(※1) - (865)	(※1) - (200)
経常費用	20,406	18,019	17,367	14,030	14,140
うち借入金・債券利息	18,612	15,910	13,628	11,658	10,350
当期総利益 (△当期総損失)	△ 777	△ 425	△ 1,569	△ 146	△ 1,468
買取債権残高	11,914	20,474	27,817	32,863	40,540
貸付金残高	485,906	436,327	393,785	348,775	300,137
借入金・債券残高	516,173	469,852	422,842	388,667	362,714
資本金	2,237	2,537	3,197	4,057	9,013

※1 政府補給金については、既往債権管理勘定において平成19年度に2,277億円、平成20年度に912億円、平成21年度に1,114億円をそれぞれ受け入れておりますが、以下のとおり会計処理を行っているため、損益計算書における政府補給金収益には上表の計数を計上しています。

(単位：億円)

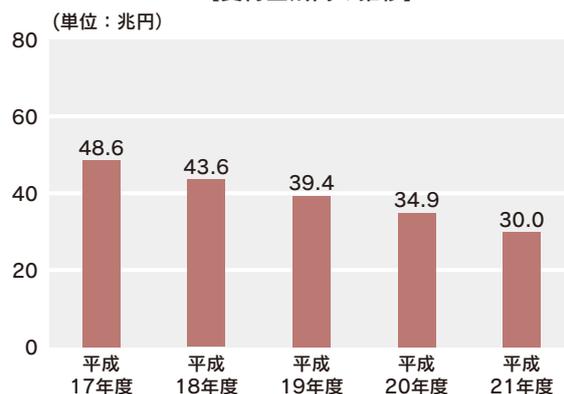
	平成19年度	平成20年度	平成21年度	備 考
前年度預り補助金等…①	-	667	66	
受入補給金…②	2,277	912	1,114	
補給金所要額				
収支差分…③ (貸倒引当金への繰入及び保証料返還引当金の戻入を除外した費用と収益との差額)	822	△ 70	△ 366	・収支差分が+の場合： ③を政府補給金収益(収益)に計上し、④を未収財源措置予定額(資産)から減額 ・収支差分が△の場合： ③は政府補給金収益には計上せず、⑤を未収財源措置予定額(資産)から減額
貸付金償却及び返還保証料…④	788	1,584	1,520	
計…⑤(=③+④)	1,610	1,514	1,154	
差引(当年度預り補助金等)…①+②-⑤	667	66	26	預り補助金等(負債)に計上

※2 政府交付金については、特別損失金(資産)の減額処理を行っているため、損益計算書上には計上しておりません。

【買取債権残高の推移】



【貸付金残高の推移】



リスク管理債権の状況

住宅金融支援機構は、銀行法（昭和56年法律第59号）が適用される法人ではありませんが、平成9年度分以降、民間金融機関における開示基準を参考に、リスク管理債権を開示して参りました。また、平成12年度分以降は、自己査定結果を踏まえた基準により、リスク管理債権を開示しています。

なお、このリスク管理債権は、融資物件に設定した第一順位の抵当権その他の担保等からの回収が図られるため、開示した残高のすべてが回収不能となるものではありません。

(単位：億円、%)

区分	平成17年度			平成18年度			平成19年度			
	既往債権 ^{※1}	買取債権等 ^{※2}	合計	既往債権 ^{※1}	買取債権等 ^{※2}	合計	既往債権 ^{※1}	買取債権等 ^{※2}	求償債権 ^{※3}	合計
破綻先債権(A)	2,536	5	2,541	2,639	8	2,647	2,562	20	432	3,014
延滞債権(B)	7,663	14	7,677	7,871	28	7,899	9,105	66	2,165	11,335
3か月以上延滞債権(C)	1,078	6	1,084	974	11	985	865	29	0	894
小計(D) = (A) + (B) + (C)	11,277	26	11,303	11,484	47	11,531	12,531	115	2,597	15,243
比率(D)/(G) × 100	2.39	0.10	2.27	2.72	0.13	2.52	3.31	0.26	100	3.58
貸出条件緩和債権(E)	23,776	56	23,833	22,281	63	22,344	20,235	208	0	20,443
合計(F) = (A) + (B) + (C) + (E)	35,053	82	35,135	33,765	110	33,875	32,767	323	2,597	35,686
比率(F)/(G) × 100	7.43	0.32	7.06	8.00	0.32	7.42	8.65	0.72	100	8.37
元金残高(G)	471,857	25,963	497,820	421,945	34,856	456,801	378,949	44,772	2,597	426,318

(単位：億円、%)

区分	平成20年度				平成21年度			
	既往債権 ^{※1}	買取債権等 ^{※2}	求償債権 ^{※3}	合計	既往債権 ^{※1}	買取債権等 ^{※2}	求償債権 ^{※3}	合計
破綻先債権(A)	2,163	38	252	2,453	1,980	65	210	2,256
延滞債権(B)	8,362	138	1,444	9,944	8,054	251	999	9,304
3か月以上延滞債権(C)	1,091	59	0	1,149	1,436	169	0	1,605
小計(D) = (A) + (B) + (C)	11,616	235	1,696	13,547	11,471	485	1,209	13,165
比率(D)/(G) × 100	3.49	0.47	100	3.52	4.05	0.82	100	3.83
貸出条件緩和債権(E)	17,456	216	0	17,672	15,677	332	0	16,009
合計(F) = (A) + (B) + (C) + (E)	29,072	451	1,696	31,218	27,148	817	1,209	29,174
比率(F)/(G) × 100	8.73	0.89	100	8.10	9.59	1.38	100	8.49
元金残高(G)	332,983	50,543	1,696	385,221	283,175	59,143	1,209	343,527

※1「既往債権」とは、平成16年度以前に申込みを受理した資金の貸付に係るもの(財形住宅資金の貸付に係るものを除く。)です。

※2「買取債権等」とは、買取債権及び既往債権以外の貸付金に係るものです。

※3「求償債権」とは、当機構が平成19年4月1日に独立行政法人に移行するに際し、旧財団法人公庫住宅融資保証協会の権利及び義務を承継したことにより取得したものです。

【貸出条件緩和債権について】

当機構は、機構融資を利用して住宅を取得された方々が、生活環境の変化などの様々な事情によりローンの返済が困難となった場合や、阪神・淡路大震災などに見られるような大規模な自然災害が発生し被災したことにより一時的にローンの返済が困難となった場合においても、できる限り生活の基盤である住宅に住み続けられるように、親身になってローン返済相談を行うとともに、個々のお客様の事情に応じた返済条件の変更を行い、返済の継続を促しています。

さらに、平成10年10月の閣議決定に基づき、勤務先の倒産等によるローン返済困難者に対しては、特例措置を設け、国の施策に対応した貸出条件の緩和措置を行っています。

当機構の貸出条件緩和債権は、リスク管理債権の約55%を占めておりますが、上記政策目的を果たすための措置として返済条件の変更の実施により生じたものです。また、貸出条件緩和債権は他のリスク管理債権と比べ貸出率が低く、そのまま不良債権の急増につながる可能性は低いものと考えています。

当機構においては、返済条件の変更に応じることにより、お客様ができる限り住宅に住み続けられるよう支援するとともに、財務の健全化に取り組んでいます。