

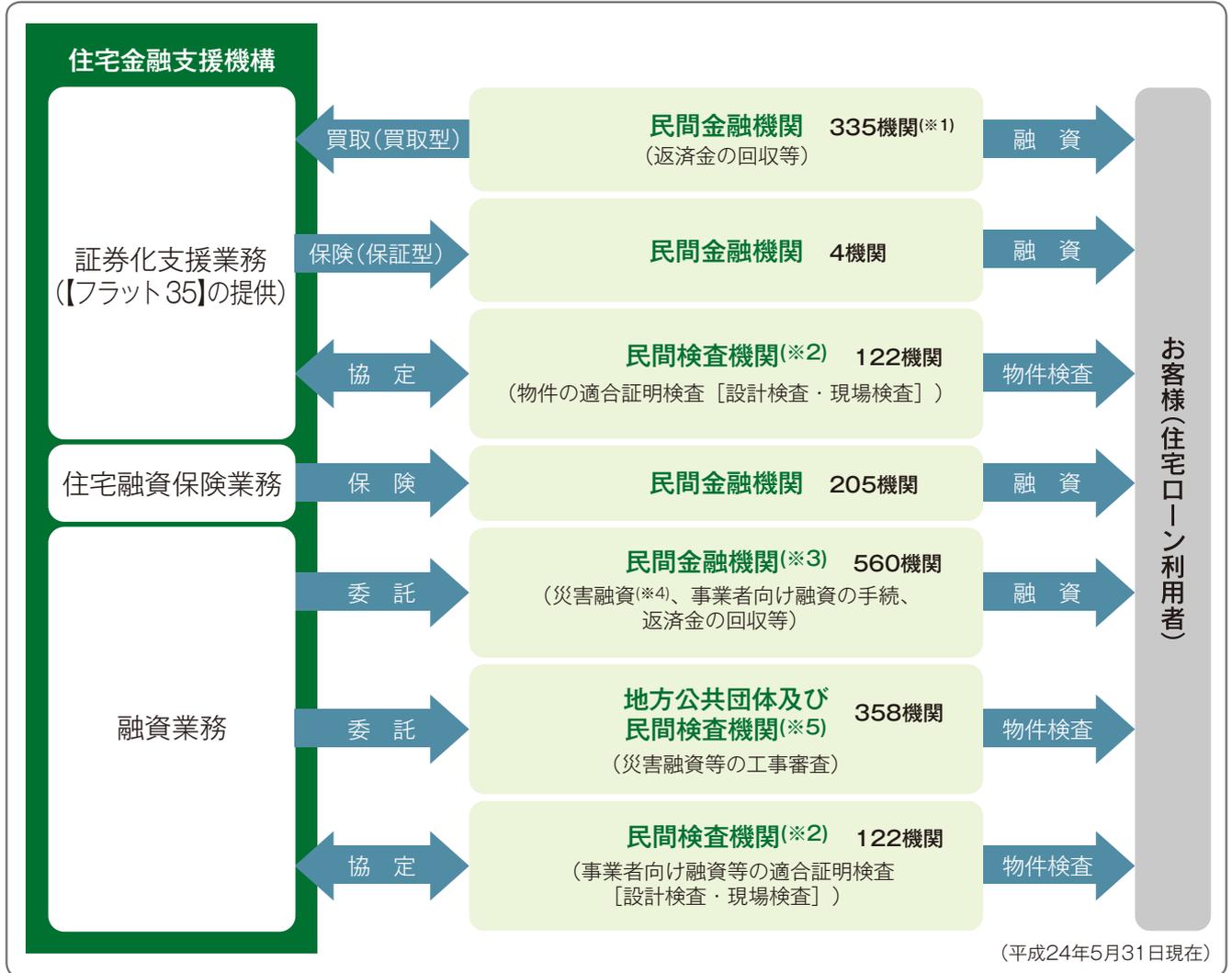
業務の内容・特色

業務実施体制

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。

〈業務実施体制〉



※1 証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取りを実施していない2機関を除いています。また、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1社に委託しています。

※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（公社）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。

※4 東日本大震災における災害復興住宅融資・災害復興宅地融資の手続は、平成24年5月31日現在、128機関に委託しています。

※5 機構と工事審査業務の委託契約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。

資金調達

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、証券化支援業務等の運営に必要な資金を主にMBS(資産担保証券)の発行により市場から調達しています。

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。

買取債権等

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
合 計	3 兆 1,646 億円	2 兆 7,306 億円
< 買取債権 >	<2 兆 8,820 億円 >	<2 兆 2,240 億円 >
< 貸付金 >	<2,826 億円 >	<5,066 億円 >

原資

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
原資合計	3 兆 1,646 億円	2 兆 7,306 億円

●自己調達

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
住宅金融支援機構債券	2 兆 8,290 億円	2 兆 3,460 億円
<MBS(資産担保証券)>	<2 兆 3,708 億円 >	<1 兆 7,100 億円 >
<SB(一般担保債券)>	<4,020 億円 >	<5,233 億円 >
<マンション修繕コース>	<562 億円 >	<1,127 億円 >
住宅金融支援機構財形住宅債券	537 億円	913 億円
住宅金融支援機構住宅地債券	348 億円	309 億円
民間借入金	1,222 億円	1,185 億円

●財政投融资

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
財政融資資金借入金	168 億円	3,000 億円

●出資金等

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
出資金等収入	3,218 億円	1,146 億円

●その他

	平成 23 年度 実績	平成 24 年度 予算
買取債権及び貸付回収金	4 兆 6,729 億円	3 兆 9,142 億円
借入金等償還等	△4 兆 8,866 億円	△4 兆 1,848 億円

注1 平成 23 年度においては、出資金 519 億円を国庫に納付し、補助金 11 億円を国庫に返還しました。

注2 平成 24 年度においては、予算上計上していませんが、出資金 364 億円を国庫に納付することとしています。

証券化支援業務（【フラット35】の提供）

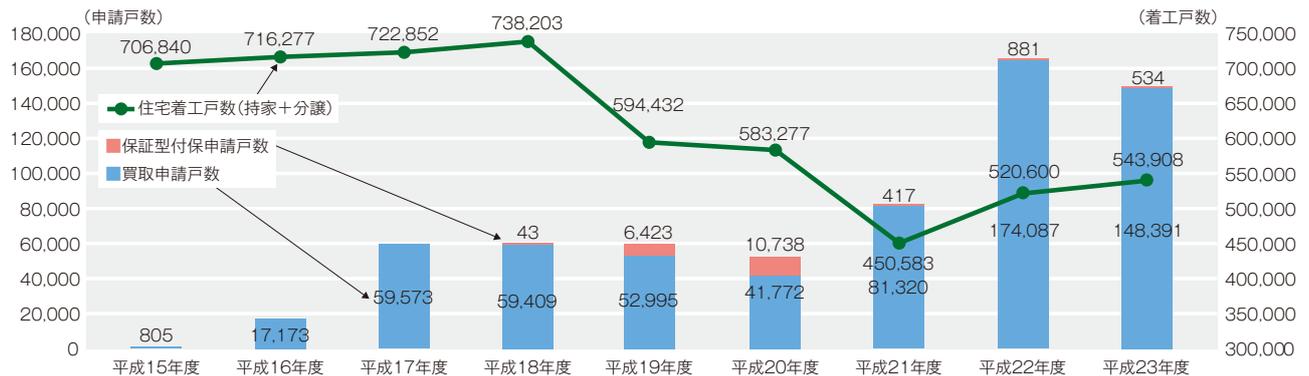
民間金融機関による「長期固定金利の住宅ローン」を支援します。

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。

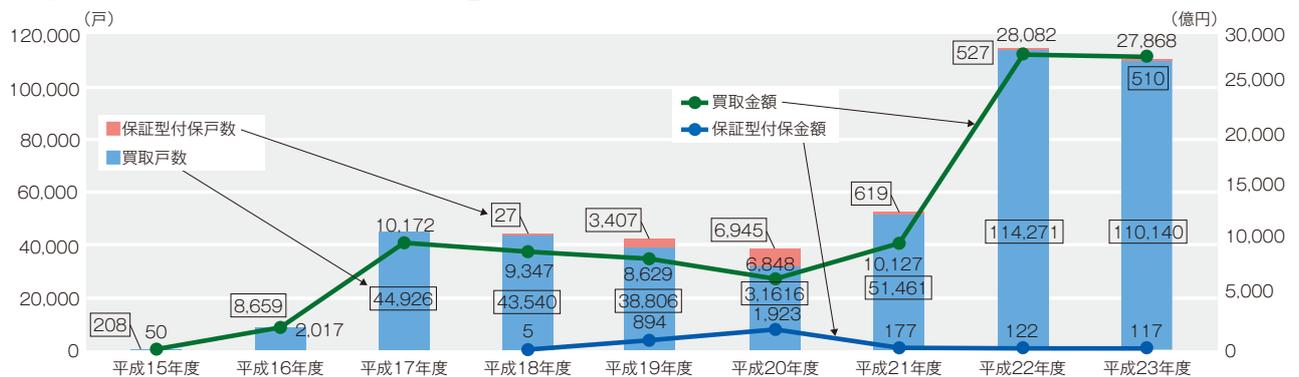
証券化支援業務には、「買取型」と「保証型」の2種類があります。また、それぞれについて、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、「フラット35」のお借り入れ金利を一定期間引き下げる「フラット35S」があります。

「フラット35（買取型・保証型）」の買取（付保）戸数・金額等の実績推移

●「フラット35（買取型・保証型）」の申請戸数及び付保申請戸数の推移



●「フラット35（買取型・保証型）」の買取（付保）戸数及び買取（付保）金額の推移（実行ベース）



【フラット35】商品情報サイトのご案内

「フラット35」の概要、金利、取扱金融機関、ご利用時の手続などの商品情報について、フラット35サイト（www.flat35.com）でご案内しています。
 （年間アクセス件数：約 5,505 万件（平成 23 年度合計））



証券化支援業務（買取型）：【フラット35（買取型）】

「フラット35（買取型）」は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する長期固定金利の住宅ローンです。「フラット35（買取型）」については、平成15年10月から業務を開始しています。また、「フラット35（買取型）」には、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」や、借換融資※もあります。

※借換融資は「フラット35（保証型）」でも対象としています。

●【フラット35（買取型）】の特徴

・ずっと固定金利の安心

資金のお受け取り時にご返済終了までのお借入金利とご返済額が確定します。

・保証料0円、繰上返済手数料0円

一般的に住宅ローンのお借り入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。

また、ご返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料はかかりません。

・機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。併せて、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を確認しています。

・ご返済中も安心サポート

（物件検査（技術審査）については33ページ参照）

多様な返済方法変更のメニューをそろえ、ご返済についてお悩みのお客様に親身になってご相談をお受けし、お客様のご事情に合った返済方法の変更をご提案します。また、お客様に万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険や3大疾病保障付機構団体信用生命保険をご用意しています。

（団体信用生命保険については32ページ参照）

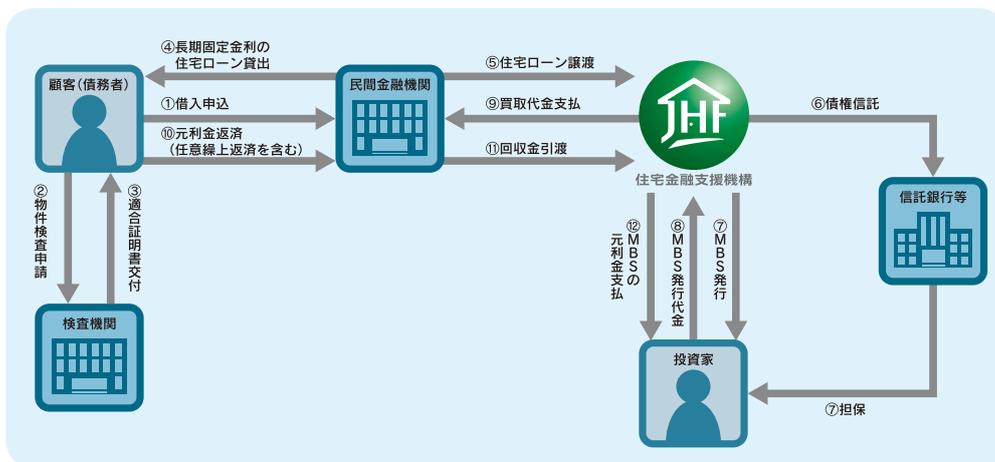
●【フラット35（買取型）】の仕組み（商品概要については資料編86ページ参照）

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。

〈仕組み〉



●証券化支援業務（買取型）における事業参加機関

※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（64）、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（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行（25）の合計335機関が参入しています。（ ）カッコ内は事業参加機関数（平成24年5月31日現在）

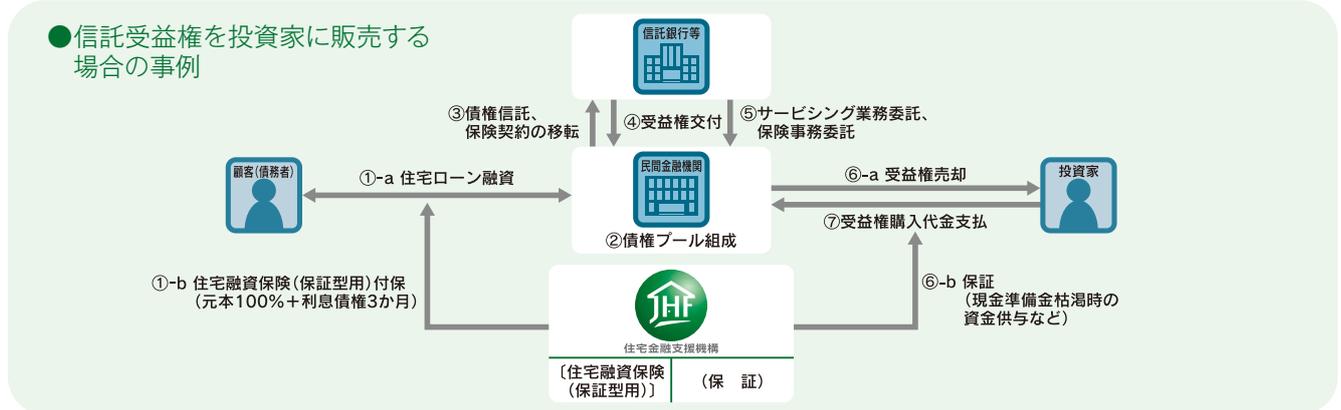
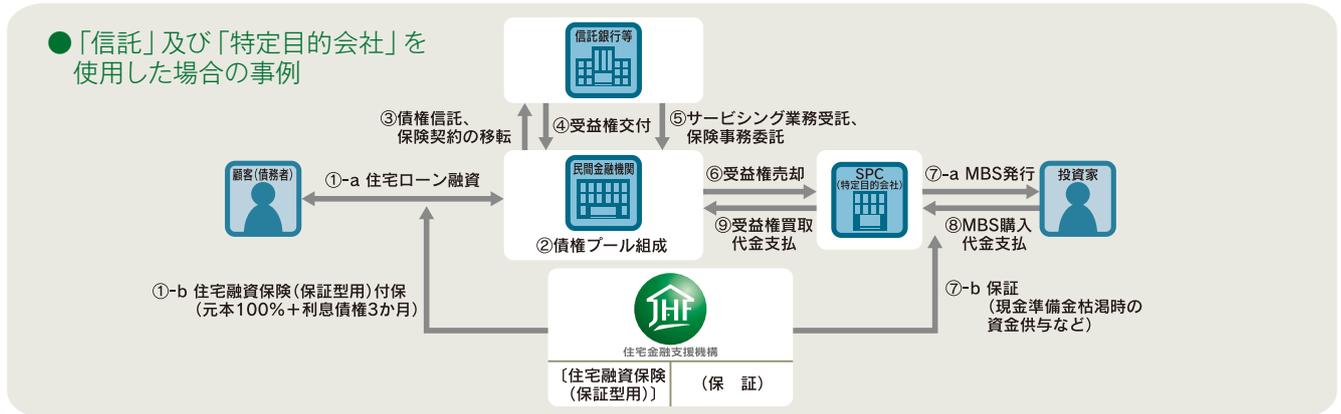
証券化支援業務（保証型）：【フラット35（保証型）】

「フラット35（保証型）」は、民間金融機関自らが証券化を行う住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保証等を引き受けることにより実現した長期固定金利の住宅ローンです。「フラット35（保証型）」については、平成16年10月から業務を開始しています。

●【フラット35（保証型）】の仕組み

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ごりの元利払い保証を行う仕組みです。（下図参照）

〈仕組み〉



●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）】の対象となる住宅ローンの主な基準（※1）》

- ① 申込本人又は親族が住むための、住宅の建設又は購入のための融資であること（※2）。
- ② 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。
- 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。

※1 「フラット35（保証型）」は取扱金融機関によってご利用条件が異なりますので、詳細は取扱金融機関にご確認ください。

※2 借換融資も対象としています。

●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24年5月31日現在）。

【フラット35】S（買取型・保証型）

「フラット35（買取型）」と「フラット35（保証型）」には「フラット35S」があります。これは、「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。東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、「フラット35Sエコ」を創設し、省エネルギー性の優れた住宅について金利引下げ幅・金利引下げ期間を拡大しています。

●4つのプランがある【フラット35】S

「フラット35S」には、以下の4つの金利引下げプランがあります。

プランによって、金利引下げ幅、金利引下げ期間、融資率の上限及びお申し込み期限が異なりますのでご注意ください。

プランによって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（www.flat35.com）をご覧ください。



金利引下げプラン	金利引下げ幅・金利引下げ期間	融資率の上限（※2）	お申し込み期限
【フラット35】Sエコ （金利Aプラン）	当初5年間 { 東日本大震災の被災地（※1）年▲1.0% その他の地域 年▲0.7% } 6年目以降20年目まで 年▲0.3%	10割	平成24年10月31日 までのお申し込み分に 適用されます。 （注1）（注2）
【フラット35】Sエコ （金利Bプラン）	当初5年間 { 東日本大震災の被災地（※1）年▲1.0% その他の地域 年▲0.7% } 6年目以降10年目まで 年▲0.3%		
【フラット35】Sベーシック （金利Aプラン）	当初10年間 年▲0.3%	9割	平成25年3月31日 までのお申し込み分に 適用されます（注2）
【フラット35】Sベーシック （金利Bプラン）	当初5年間 年▲0.3%		

平成24年4月現在

※1 「東日本大震災の被災地」については、フラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

※2 「フラット35（保証型）」の融資率の上限は、10割です。

注1 「フラット35Sエコ」のお申し込み期限は平成24年10月31日を予定しておりますが、「フラット35Sエコ」には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、お申し込み期限を前倒しすることとなります。なお、当該期限の翌日以後のお申し込み分から、「フラット35Sエコ（金利Aプラン）」は「フラット35Sベーシック（金利Aプラン）」と、「フラット35Sエコ（金利Bプラン）」は「フラット35Sベーシック（金利Bプラン）」と同じ条件（金利引下げ幅、金利引下げ期間及び融資率の上限）となる予定です。

注2 「フラット35S」には予算金額があり、予算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3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

【フラット35】Sの対象となる住宅のイメージ

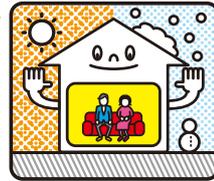
耐震性に優れた住宅

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



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



バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすくなった住宅



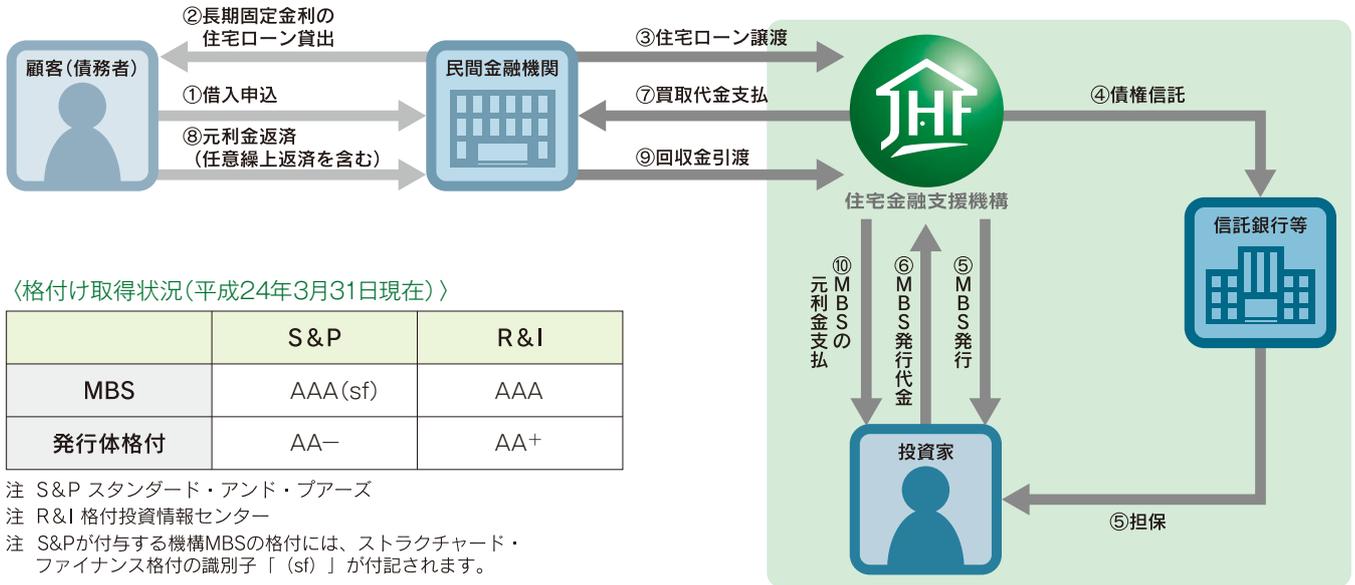
耐久性・可変性に優れた住宅

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



MBS（資産担保証券）への取組

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月から貸付債権の証券化（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います。

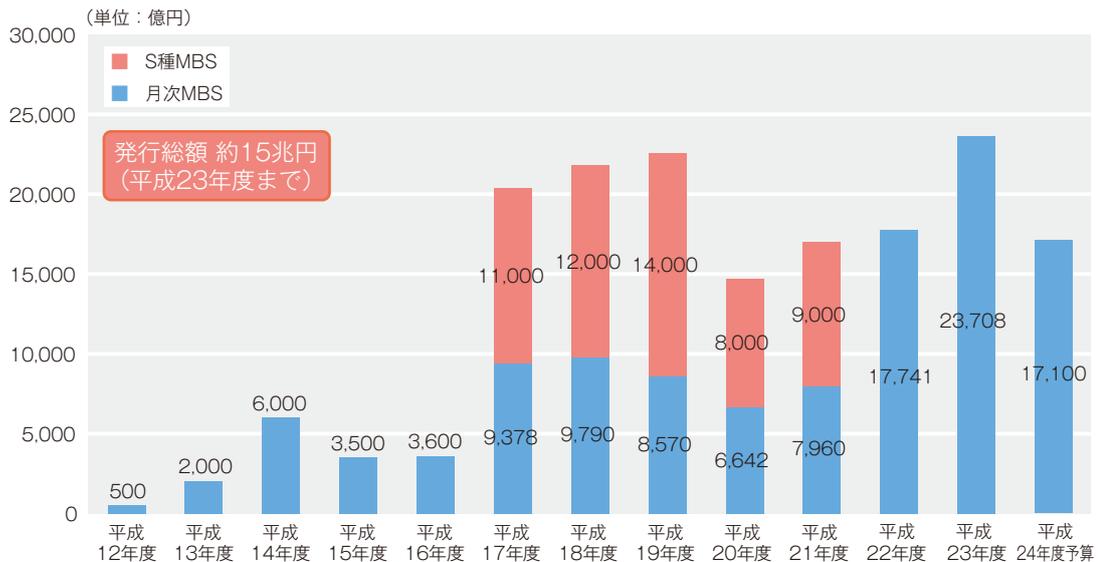


MBS（資産担保証券）の発行実績

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。なお、平成24年3月31日現在の発行残高は10兆1,237億円です。

〈MBSの発行実績〉



注 月次MBSについては、証券化支援事業（買取型）及び直接融資事業に係る資金調達を目的に発行しています。
(平成15年度以降の発行分については、証券化支援事業（買取型）開始に伴い、「フラット35」が裏付資産に含まれます。)
注 S種MBSについては、旧住宅金融公庫時代の直接融資事業に係るリファイナンスを目的に平成17年度から発行しています。

MBS（月次債）の主なポイント

●資産担保型の財投機関債

- ・機構 MBS は資産担保型の財投機関債です。
- ・受益権行使事由発生前は機構の信用力で元利金を支払い、受益権行使事由が発生した場合には財投機関債から受益権に切り替わる仕組みになっています。
- ・財投機関債のバーゼルⅡ上のリスクウェイトは、信用リスクの標準的手法において 10%となっています。

注 受益権行使事由は次のとおり

1. 本機構債の債務を承継する者が法令で定められず、機構を解散する法令が施行され、これにより機構が解散した場合
2. 本機構債の債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号、その後の改正を含む。）若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により機構が解散した場合
3. 本機構債の債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、これにより本機構債の債務者がかかる法人となった場合
4. 本機構債に係る機構の支払債務又はその他機構が発行若しくは承継した債券に係る機構の支払債務について、その支払をなすべき日において未履行であり、かつ、その状態が 7 日以内に治癒されなかった場合

●均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

- ・広く全国から住宅ローンを買取ることにより地域分散効果の高いローンプールを組成することができます。
- ・民間金融機関から購入する住宅ローン債権に買取基準を設けることにより、均質なローンプールを組成しています。

●デフォルト債権等の信用リスクは機構が負担

- ・3 か月延滞までは、延滞がないものとして機構が元利金を支払います。
 - ・月次債については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するためデフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高（注）に対する機構債残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】。
 - ・S 種債については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権と同等の住宅ローン債権を差し替えることにより、信託債権プールの健全性を維持します【差替え方式】。
- ※旧公庫時代に発行された月次債については、S 種債と同様の「差替え方式」を継続します。

※「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります。

注 信託債権に延滞が発生している場合には、延滞がないものとした場合の債権残高

●超過担保を設定することにより AAA の格付を取得

- ・十分な超過担保を設定することにより、発行時に AAA（最高位）格付を取得しています。
- ・信用リスクを極限まで抑えることにより、金利リスクや繰上償還リスクに着目した MBS 投資が可能になります。

注 超過担保とは、機構 MBS の発行額に対して、信託される住宅ローン債権の合計額が超過する金額であり、受益権行使事由発生後の信用補完として機能します。

●MBS の元利金は信託債権プールの返済状況に応じて毎月支払い（月次パススルー方式）

- ・多数の住宅ローン債権を裏付けとする資産担保証券です。
- ・裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の支払額に応じて、投資家に対して MBS の元利金を支払います。
- ・一般に、住宅ローンの元金返済は毎月行われるため、MBS の元金支払いも毎月行われます。
- ・住宅ローンはあらかじめ決められた返済に加え、繰上返済することが可能で、MBS の元金支払は住宅ローンの期限前償還の状況等により変化します。
- ・これら MBS の元金支払いの方式を月次パススルー方式といいます。

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。

住宅融資保険は住宅金融支援機構が行う公的信用保険です。民間金融機関の住宅ローン貸出に対して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。

注 住宅融資保険業務については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）において、見直しの方針が示されています。（126 ページ参照）

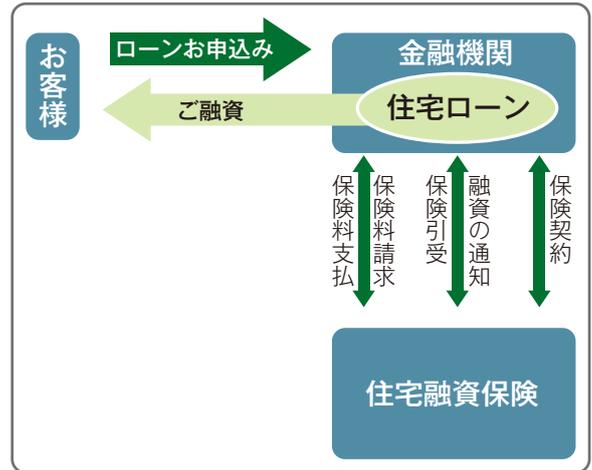
住宅融資保険の仕組み

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。

住宅融資保険付きの住宅ローンは、自己資本比率の算定基準で付保部分について 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。

〈住宅融資保険の仕組み〉



住宅融資保険の付保対象

〈主な商品概要〉

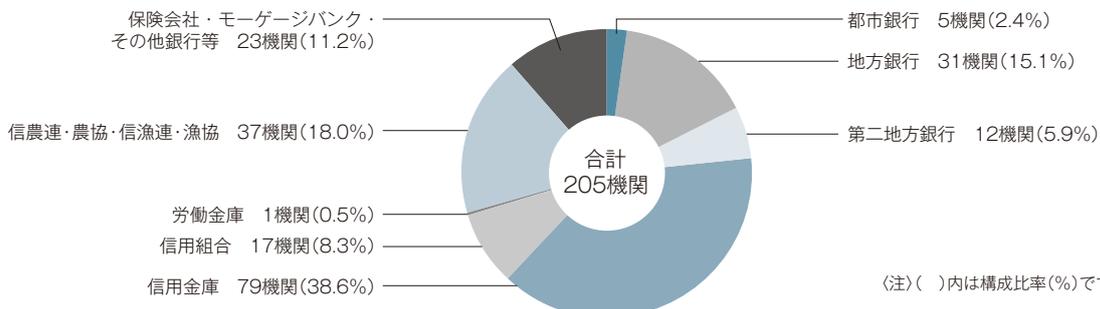
- 住宅関連のローンであること。
(住宅建設、購入、増改築など)
※つなぎ融資、マンション共用部分のリフォームも対象となります。
- 融資額が 8,000 万円以下であること。
- 確実に返済を行うことができると見込まれる融資であること。
- 担保・保証、返済負担率について、住宅金融支援機構の定める基準を満たすこと。

種別	保険の対象	填補率※1
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」又は災害復興融資（東日本大震災のみ）と併せてご利用いただく住宅ローン 借換融資も対象	10 割
特定短期ローン保険 (つなぎ融資型)	工事着工時の着工金、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 本体融資が「フラット 35」（「フラット 35」パッケージを含む）又は災害復興融資（東日本大震災のみ）であるもの 融資期間が 1 年以下であるもの	
特定個人ローン保険 (民間金融機関融資型) ※2	民間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（担保掛目 85%） 借換融資も対象（自行借換を除く。）	
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）	9 割
個人ローン保険 ※2	民間金融機関の融資審査基準に基づく個人向け住宅ローン（担保掛目 85%、総返済負担率 40% が上限（金融機関基準がこれら以下の場合は、その基準が上限）） 借換融資も対象（自行借換を除く。）	
個人つなぎローン保険 ※2	民間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	

※1 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）

※2 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条に規定する子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等に限り利用が可能

住宅融資保険業務における業態別契約金融機関数（平成 24 年 5 月 31 日現在）



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、災害で被災した住宅の早期の復興支援、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンション共用部分の大規模修繕など、政策的意義が高く、かつ、民間金融機関だけでは適切な対応が困難なものに限定して、融資業務を行っています。

融資制度の概要

●災害復興住宅融資 <被災された方向け>

災害で被災した住宅の早期の復興支援を目的として、災害により住宅に被害が生じた方が住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資

●サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 <高齢者向け賃貸住宅の建設などを行う方向け>

高齢者が安心して暮らせる住まいと福祉サービスの一体的な供給を目的として、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資

●省エネ賃貸住宅融資 <省エネ賃貸住宅の建設などを行う方向け>

地球温暖化対策を踏まえた住宅の省エネ性能の向上を目的として、省エネ性能の高い賃貸住宅を建設・補修するために必要な資金に対する融資

●まちづくり融資 <市街地再開発組合、マンション建替組合、建替え事業を行う事業者向け>

密集市街地における防災機能・居住環境の向上を目的として、市街地再開発事業、マンション建替え事業、密集市街地の共同建替え事業などの実施に必要な資金（初動期資金や建築工事費など）に対する融資

●マンション共用部分リフォーム融資 <マンション管理組合、区分所有者向け>

マンションの経年劣化への対応や耐震性の向上を目的として、マンションの外壁補修など大規模修繕や耐震補強に必要な資金に対する融資

上記の融資のほかに、マンション管理組合が定期的に継続購入できる「マンションすまい・る債」という債券の発行を通じて、将来的に大規模修繕などを検討しているマンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てなどをサポートしています。

●高齢者向け返済特例制度（リフォーム融資・まちづくり融資）<高齢者の方向け>

高齢者の方が自宅のバリアフリー工事を行う場合やマンション建替え事業の住宅を購入する場合などにご利用いただける制度で、亡くなるまでの間は利息のみのお支払いで毎月の返済負担を軽減し、亡くなった時に借入金を一括してご返済していただく制度

※上記の融資制度のほかに、財形貯蓄を行っている勤労者の方への融資、自宅の耐震改修工事を行う方への融資、地すべりなどの災害から自宅を守るための工事を行う方への融資などをご用意しております。

融資事例の紹介

賃貸住宅融資

高齢者向け賃貸住宅（団地名：ご隠居長屋 和楽久ぼっくい、千葉県印旛郡、竣工 H23.2）

居住スペースが広めの 25㎡、バス・トイレ付と、一般的なワンルームアパートと同様に住むことができる一方、デイサービス及び介護事業施設を併設しており、入居者の希望により、介護・食事などのサービスがご利用いただける高齢者向け賃貸住宅です（国土交通省が実施する平成 21 年度「高齢者居住安定化モデル事業」として選定を受けています。）。

注 従前の賃貸住宅融資制度により融資を行った団地です。

〈建物外観〉



〈建物内部〉



まちづくり融資

マンション建替え事業（事業名：大京町マンション建替え事業、東京都新宿区、竣工 H22.3）

昭和 32 年に東京都住宅供給公社により分譲されたマンションについて、築 50 年が経過し、建物の老朽化が進み、エレベーターもなく日常生活も不便であったため、平成 18 年に建替決議を行い、建替組合が主体となって、住生活の向上を実現した建替え事業です。

〈建替え前〉



〈建替え後〉



防災街区整備事業（事業名：東岸和田駅東地区防災街区整備事業、大阪府岸和田市、竣工 H22.9）

駅前の木造密集エリアにおいて、耐火建築物の建設による「街区の不燃化」と道路や防災公園の整備など「防災性の高い都市機能」を実現した政策的意義の高い事業であり、地方において防災街区整備事業の手法を活用した代表事例です。

〈整備前〉



〈整備後〉



マンション共用部分リフォーム融資

耐震改修（団地名：チュリス西麻布、東京都港区西麻布、工事完了H24.1）

昭和53年に建設された45戸のマンションについて、老朽化に伴い耐震性に不安があるため耐震改修工事を行いました。耐震改修工事の内容は、都心のマンションであり隣地建物との間が狭く、また、一階部分がピロティであることを考慮して、最も適する免震工法を採用しました。

〈建物外観〉



〈工事箇所：免震装置〉



〈工事箇所：免震装置〉



「マンションすまい・る債」により管理組合をサポート！

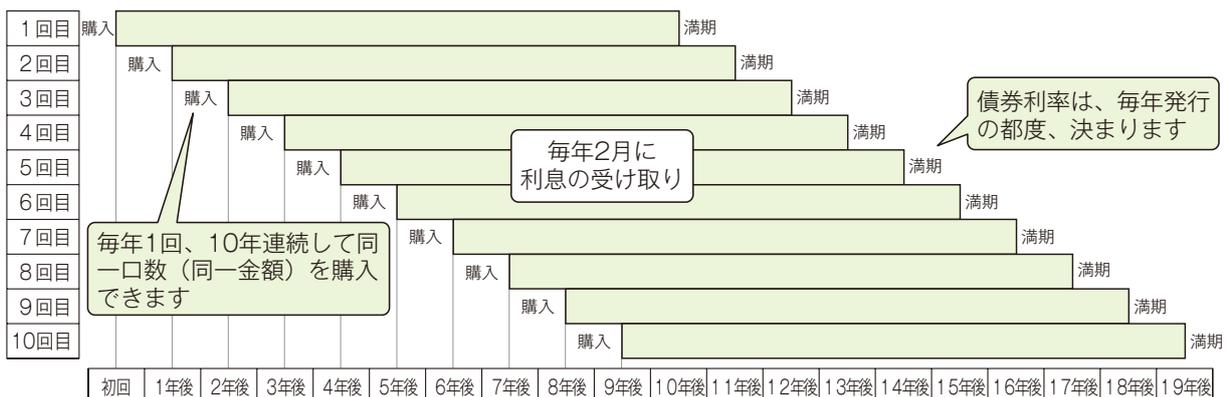
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートするために、機構が国の認可を受けて発行している債券です。

- ・マンション管理組合では、長期間にわたって安心してマンションに住み続けるために、将来的に発生する外壁やエレベーター等の共用部分の維持管理や修繕に備えて、あらかじめ区分所有者から修繕積立金を集め、積立てを行っています。
- ・「マンションすまい・る債」は、マンション管理組合が毎年継続購入できる債券であり、機構は、この「マンションすまい・る債」を発行することにより、修繕積立金の計画的な積立てや、積立金の適切な管理をサポートしています。機構では、平成12年から「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに延べ約2万のマンション管理組合から、合計約7,750億円の積立金をお預かりしてきました。
- ・「マンションすまい・る債」を購入されたマンション管理組合には、機構から「マンション情報BOX（マンション管理に役立つ記事を満載した情報誌）」を年2回お送りするほか、マンション管理・再生に関するセミナーの開催情報等をメールマガジンにより配信するなどの特典があります。

【マンションすまい・る債の特徴】

- ・利付10年債で、毎年2月に利息をお支払いします。
（発行した債券の経過年数に応じて年平均利率が年々アップする仕組み）
- ・1口50万円で、複数口数のお申込みが可能です。
- ・毎年1回、10年連続して同一口数の積立てを行うことができます。
- ・修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能です。

〈10年連続して購入する場合のイメージ〉



東日本大震災の復興支援への取組

東日本大震災により被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。

住宅金融支援機構では、被災住宅を再建・補修するための資金の融資（災害復興住宅融資等）を取り扱っております。また、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）からの融資（「フラット35（買取型）」を含む。）を現在ご返済中の皆さまからの返済方法に関するご相談を承っています。

被災された皆さまのお役に立てるよう努めて参りますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

被災された皆さまへの支援に向けた取組

●体制の整備

震災当日に機構本店（東京都）に被災者対応本部、東北支店（仙台市）に現地被災者対応本部を設置し、被災された皆さまに対するご融資やご返済に関するご相談等の支援活動が迅速かつスムーズに行われるよう対応しています。

また、平成24年4月には東北支店に復興支援室を設置し、防災集団移転促進事業等に関して、地方公共団体等との連携を強化しています。

●現地での相談対応

機構本店及び支店の職員から現地相談要員を選定し、延べ165名の職員を1週間交替で現地に派遣しました。機構支店における相談対応のほか、仙台市等の地方公共団体等が開設している住宅相談窓口延べ100箇所以上に機構職員を派遣し、融資及び返済の相談に対応しています。

ご融資やご返済の相談を通じた支援

平成23年度第1次補正予算及び第3次補正予算等により、災害復興住宅融資や災害特例（返済方法の変更）等の制度が拡充されました。

また、これらがより使いやすくなるよう、お客さま、金融機関等から寄せられる要望、苦情等を踏まえ、これまで72項目にわたる制度・手続の改善を実施しました（融資限度額区分の簡素化、融資対象の拡大（被災賃貸住宅の相続人を対象に追加）等）。

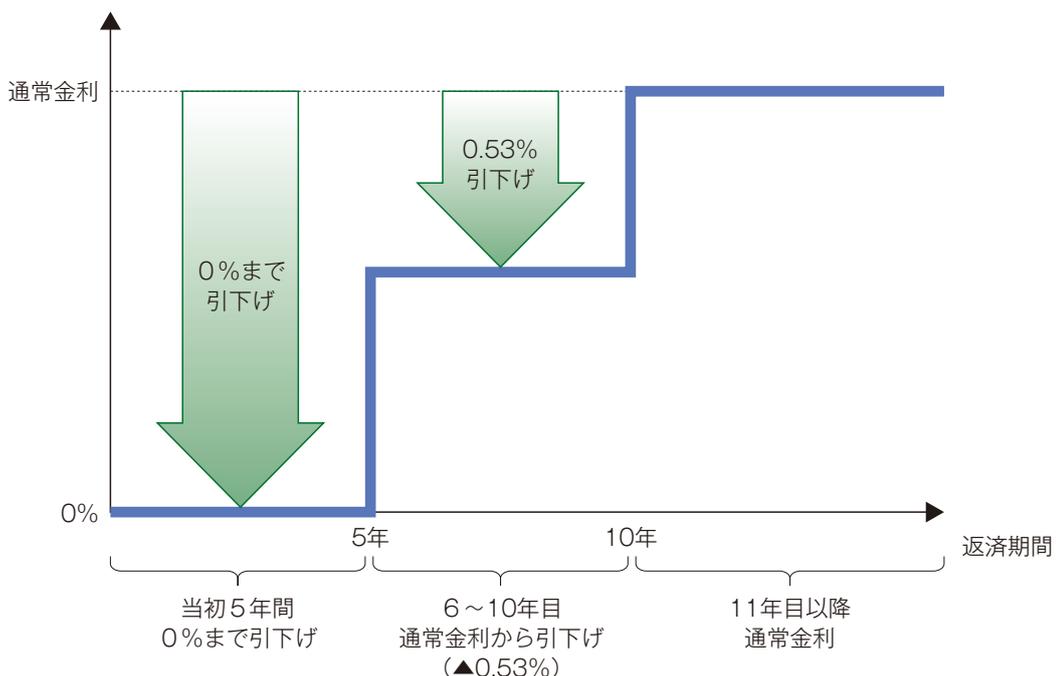
●災害復興住宅融資等

災害復興住宅融資の融資金利の引下げや元金据置期間・返済期間の延長等の制度拡充を行っております。

また、住宅には被害がなく、宅地のみ被害が生じた場合の宅地の補修に係る融資を新設しました。

災害復興住宅融資等の申込みは4,451件（平成24年3月31日現在）となりました。

〈参考：建設・購入の場合〉



●返済方法の変更

機構（旧住宅金融公庫）から融資（フラット35（買取型）を含む。）を受けて現在返済中の方のうち、東日本大震災により被害を受けられた方について、払い込みの一部又は全部の猶予、返済期間の延長を現行の最長3年から最長5年に延長しました。また、払込み猶予期間中の利率の引下げを現行の最大で「1.5%引き下げた金利」から最大で「1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方」に拡充しました。

これにより、返済方法の変更件数は4,159件（平成24年3月31日現在）となりました。

返済方法の変更 り災割合	払込みの一部又は 全部の猶予	返済期間 延長	払込み猶予期間中の金利
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利 又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利 又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利 又は0.5%のいずれか低い方

また、私的整理ガイドラインについても適切に対応し、自助努力による生活や事業の再建を支援しています。
[参考] 私的整理ガイドライン利用実績 債権数 21（平成24年3月31日現在）

●団体信用生命保険

東日本大震災により被災されたお客様について、次の特別措置を実施しました。

- ①機構団信特約制度の特約料の支払が一時的に困難となったお客様について、払込期限を最長平成24年3月末日まで猶予するとともに、平成23年2月28日以降にお支払いいただいた特約料について、お客様の希望により一時的に返戻しました（猶予件数：473件（一時返戻の利用件数：12件）（平成24年3月31日現在））。
- ②機構団信特約制度の共同引受生命保険会社と協力し、手続を簡素化することにより団信弁済を迅速に実施しました（今回の震災を原因とする団信弁済の件数は256件（平成24年3月31日現在））。

ご相談窓口

被災された皆さまからのご相談窓口を用意し、以下のとおりご案内しています。

●電話相談窓口

- 住宅金融支援機構お客様コールセンター
災害専用ダイヤル（被災された方専用のダイヤル）



※上記電話番号は被災された方専用のダイヤルとなりますので、ご了承ください。

※IP電話などご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。（TEL：048-615-0420）

※電話相談は、土曜日、日曜日も実施します。（受付時間：9時～17時）

■ご返済中の皆さま

被災の程度に応じ、返済方法変更のメニューを用意しておりますので、ご返済中の金融機関へお申し出ください。

●ホームページ

- 住宅金融支援機構ホームページ（東日本大震災特設サイト）
<http://www.jhf.go.jp/shinsai>
- 携帯電話用サイト
<http://www.jhf.go.jp/i>



QRコード



東日本大震災特設サイト

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。

機構団信特約制度（機構団体信用生命保険（共済）特約制度）は、「フラット35」又は住宅金融支援機構等の個人向け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等から支払われる保険金等により、残りの住宅ローンが弁済される保障制度です。

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います。

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、ご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。）。

※住宅金融支援機構等の個人向け融資とは…「独立行政法人住宅金融支援機構」、「独立行政法人福祉医療機構（旧年金資金運用基金）」、「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。

機構団信特約制度の仕組み

●「フラット35」をご利用の場合



●住宅金融支援機構融資（災害融資等）をご利用の場合

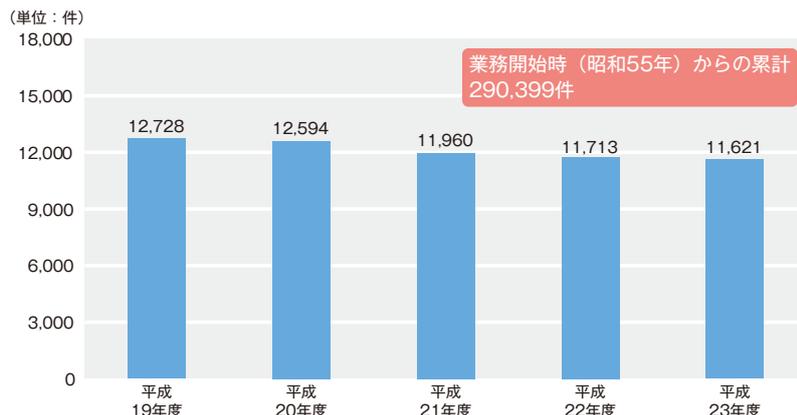


●沖縄振興開発金融公庫・独立行政法人福祉医療機構の住宅ローンをご利用の場合



団信弁済実績の推移

〈団信弁済実績〉



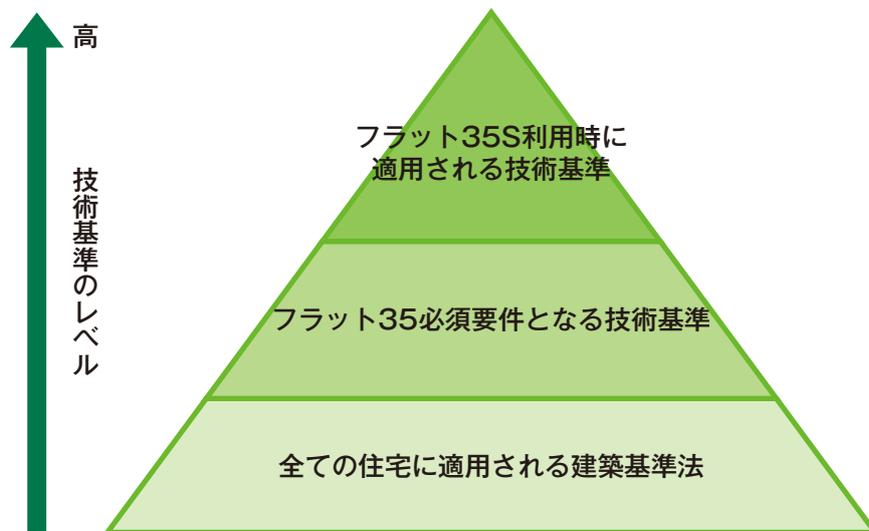
技術審査業務

独自の技術基準により住生活の向上に向けた支援をしています。

住宅金融支援機構では、「フラット35」等の要件の一つとして住宅の耐久性・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、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。

機構の定める技術基準

住宅金融支援機構は、「フラット35」の融資対象となる住宅について、下図のとおり建築基準法とは別に独自の技術基準を定めています。「フラット35」の技術基準には、大きく分けて必須基準と金利引下げの要件となる基準があります。また、住宅金融支援機構融資（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資等）についても独自の技術基準があります。



良質な住宅への誘導

「フラット35」では、独自の技術基準により住生活の向上に向けた支援をしています。

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、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（23ページ参照）。

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。

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

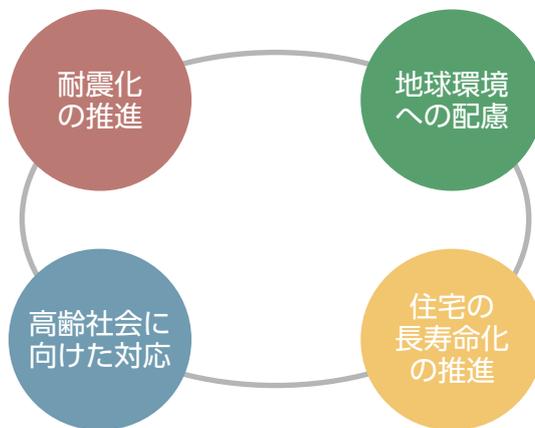
高齢者にとって住みやすい住まいであることは、在宅介護への備えも含めて、これからの住まいづくりの基本とすべきです。

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繋がります。



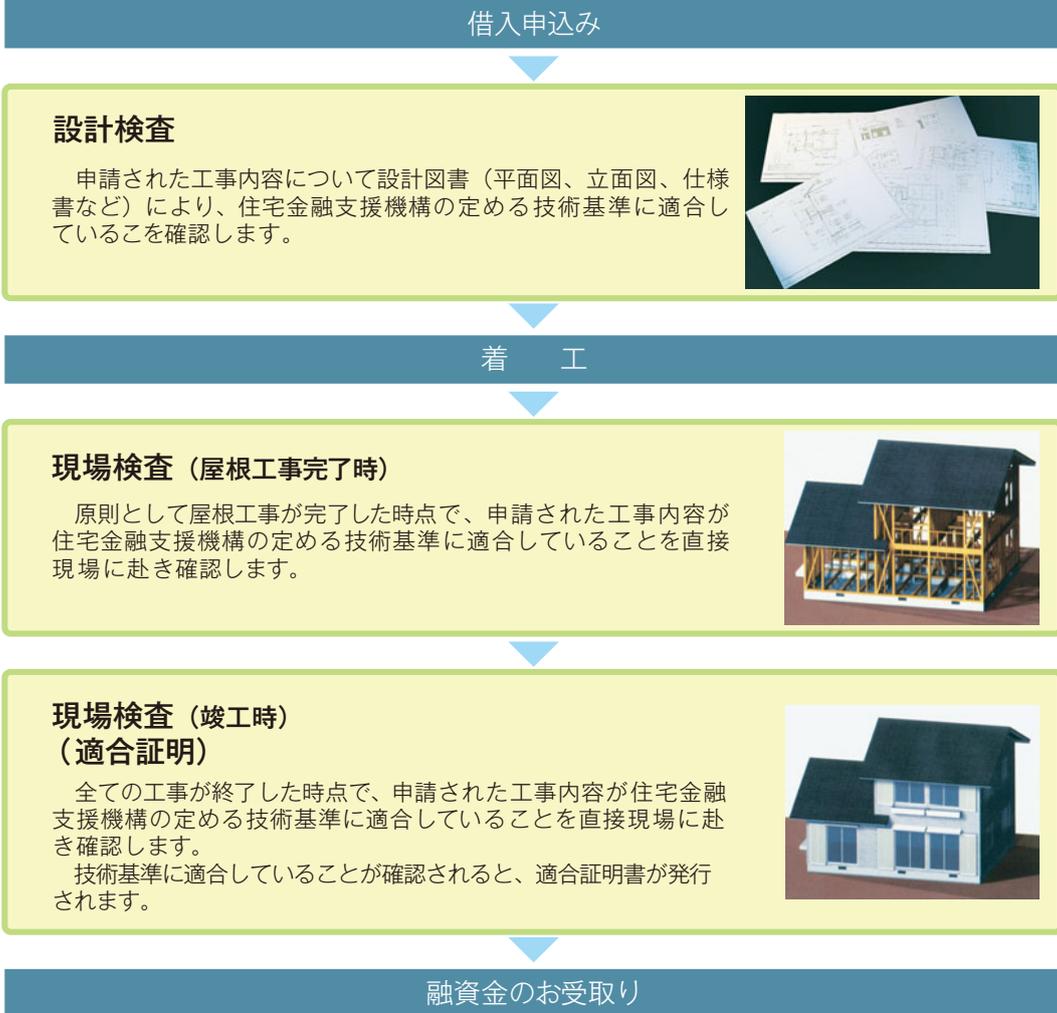
技術審査の流れ

「フラット35」の技術審査は、住宅金融支援機構と協定を締結した民間検査機関が設計検査と現場検査を行います（新築住宅の場合）。

設計検査と現場検査により、お客様の住宅が「フラット35」の技術基準に適合していることが確認されると、民間検査機関が適合証明書を発行します。

また、住宅金融支援機構融資（サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資等）についても技術審査があります。

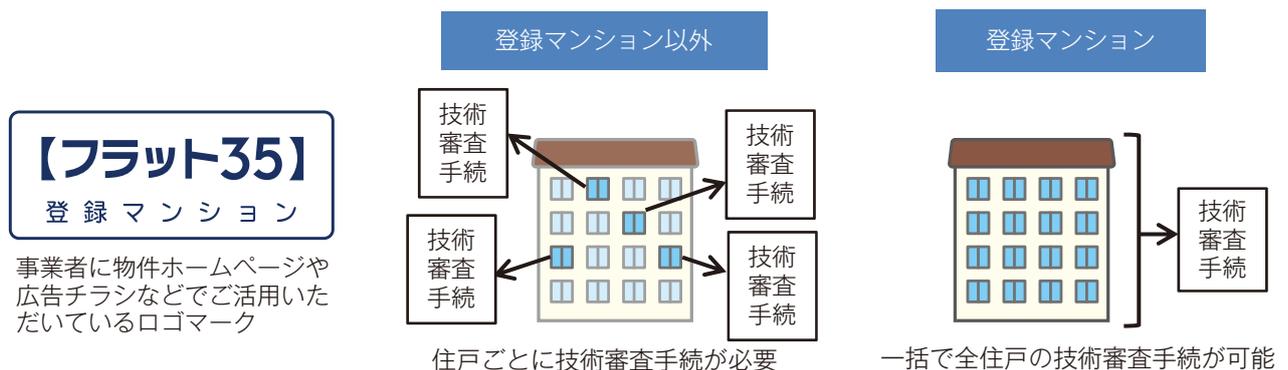
「フラット35」における新築住宅（一戸建て）の場合のイメージ



「フラット35登録マンション」の普及促進

住宅金融支援機構では、事業者の方に住戸ごとに「フラット35」の技術審査を受けていただく必要があるところを、マンション全体で一括して効率的に技術審査を受けていただける「フラット35登録マンション」のご利用を推進しています。

「フラット35登録マンション」として登録すると、「フラット35」が利用できるマンションとして広告して、販売いただけるほか、物件情報が住宅金融支援機構ホームページに掲載されます。



債権管理業務

住宅ローンをご利用のお客様にご返済中の「安心」を提供しています。

債権管理業務の概要

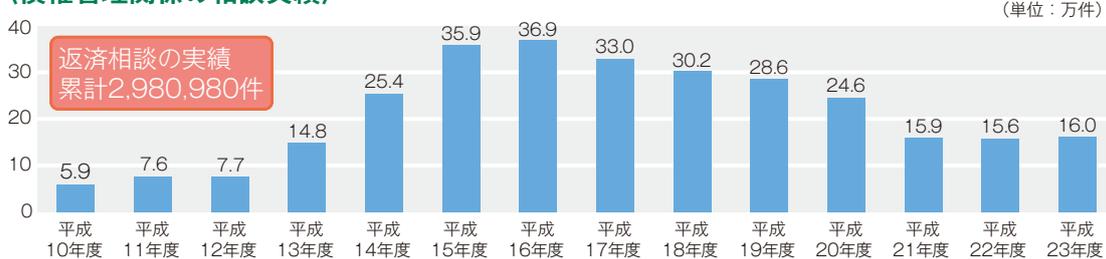
住宅金融支援機構は、平成 24 年 3 月末現在で 236.6 万件 (残高 30.1 兆円) ※のお客様に住宅ローンをご利用いただいております。住宅ローンの返済は長期にわたりますので、お客様が安心してご返済いただけるように、「返済方法の変更」、「融資金の繰上返済」、「残高証明書の発行」等のご相談をお受けしています。

※旧住宅金融公庫のお客様も含まれます。

ご返済に関する相談状況

厳しい経済環境の中で住宅ローンのご返済にお困りのお客様が、今後の返済のご希望などを安心してご相談いただけるよう、受託金融機関の機構窓口とも連携し、返済相談の体制を整えております。また、家計の事情等に応じて返済負担を軽減できる返済方法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おります。

〈債権管理関係の相談実績〉



返済方法変更特例措置の適用状況

特に厳しい経済環境の中で、住宅ローンの返済が著しく困難になられたお客様については、家計の事情等に応じて返済負担を軽減し、ご返済を継続いただけるよう、返済方法の特例措置を実施しております。

また、上記の特例措置の他にも、返済日の変更、毎月・ボーナス返済額の内訳変更、ボーナス返済の取りやめなどの返済方法変更メニューを用意しております。

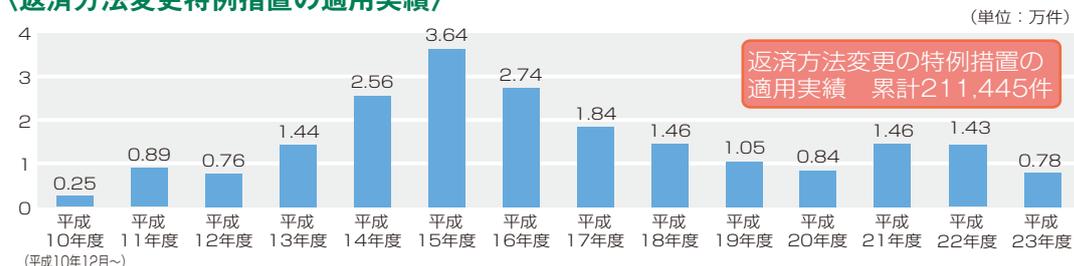
●返済方法変更の特例措置の適用要件

- 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：返済方法の変更によって、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及び据置期間中の金利引下げ（※）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変更の申出をされ、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

〈返済方法変更特例措置の適用実績〉



金融円滑化への取組

●中小企業金融円滑化法の施行を踏まえた取組体制を強化しています

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。）の施行を踏まえ、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めます。
- 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（平成21年12月～）

- 1 当機構の本店に対応責任者を設置
 - ・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ています。
 - ・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ています。
 - ・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ています。
- 2 当機構の支店に対応責任者を設置
 - ・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ています。
 - ・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ています。
- 3 当機構の本店にサポート総括管理者を設置
 - ・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条を踏まえた措置の実施状況（中小企業のお客様向けの貸付債権）〉

	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	507	99,676
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	431	84,676
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	36	7,434
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	16	3,822
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	24	3,743

（平成21年12月4日～平成24年3月31日）

〈中小企業金融円滑化法第5条を踏まえた措置の実施状況（住宅資金お借入れのお客様向けの貸付債権）〉

	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	67,335	864,239
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	48,582	625,498
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	2,234	30,057
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	1,972	24,977
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	14,547	183,706

（平成21年12月4日～平成24年3月31日）

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。

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ようになっており、住宅ローンを取り巻く環境も複雑化しています。

また、少子高齢化による若年層やファミリー世帯の減少、高齢者世帯の増加などから、生活スタイルや住まい方や消費者の意識及び行動も変化しており、住宅金融市場の構造が変化していく兆しもあらわれています。

調査部では、このような様々な背景等を踏まえながら、消費者及び市場関係者が、自らにとって適切な住宅ローンの選択を行うことができるように、正確で公正な情報を継続的に提供しつつ、証券化支援業務の推進に向けて、次のような調査研究等を実施しています。

住宅ローン市場及び住宅ローン利用者の実態調査

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の入手先、選択理由、住宅ローン選びに関する消費者の意識や行動、民間住宅ローンの供給実態や動向などについて調査を行っています。調査結果は、機構ホームページに公表し、80万件を超えるアクセス（平成23年度実績）をいただくなど、最新の市場動向等に関する情報として広く注目されています。

海外住宅金融に関する調査

海外の住宅金融市場について文献調査と現地調査を通じて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分析し、「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情報を収集する一方、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。

住宅及び金融に関する情報・知識等の還元

住宅及び金融に関する情報・知識等の還元を図るため、外部のセミナーや学会等において幅広い分野で情報交換や研究発表などを行っています。

〈平成24年度の主な調査等（予定）〉

調査名等	対象	概要
業態別住宅ローン新規貸出額・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」利用者を含む。）	住宅ローン（「フラット35」を含む。）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等	海外住宅金融市場	欧米及びアジアにおける住宅金融市場等に関するデータや情報の収集、現地調査及び国際会議における情報発信

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、ホームページに掲載しています。

（ホームページ）<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>