ご挨拶

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

東日本大震災の発生から２年余りが経過しました。住宅金融支援機構では、これまで、東北支店に新設した「東北復興支援室」を中心に、政府予算により当初５年間の基本融資額の金利がゼロとなる「災害復興住宅融資」やご返済方法の変更についてのご相談を承るなど、金融面から、被災された皆様の生活や住宅の再建のお手伝いをしてまいりました。今後も、防災集団移転促進事業へのご協力、「災害復興住宅融資」等に係る相談体制の強化等により、政府や地元関係機関と連携しつつ、復興に向けて組織を挙げて取り組んでまいります。

機構は、平成19年（2007年）４月に住宅金融公庫から生まれ変わり、今年度で７年目、第二期中期目標期間（平成24年度から28年度まで）の２年目に入りました。主要業務は、公庫時代の財政投融資の資金を用いて自ら住宅ローンを提供する仕組みから、ＭＢＳ（資産担保証券）等の発行を通じて市場から調達した資金を用いて、民間金融機関による全期間固定金利住宅ローン「フラット３５」の提供を支援する仕組みへと大きく変わりました。あわせて、チャレンジングで効率的な業務運営ができる組織への変革にも取り組み、国の補給金措置も平成23年度をもって終了しております。

平成24年度決算では、法人全体で2,000億円余りの当期総利益を計上し、二期連続で黒字となったところです。この結果、証券化支援勘定をはじめとする既往債権管理勘定以外の勘定全体で、第二期中期目標期間中の目標の一つである繰越欠損金の解消を実現することができました。

組織や仕組みは変わりましたが、最長35年の固定金利の安心や、耐久性、断熱性等に係る機構独自の技術基準による良質な住まいづくりの応援、ご返済中の安心サポート等は変わりません。

おかげさまで、この秋に10年となる「フラット３５」の買取債権残高は平成24年度末でほぼ10兆円となりました。こうしたなか、ＭＢＳは毎月1,000億円を超える起債を継続し、発行累計額は17兆円に達しました。流通市場も発展するなど、国内証券化市場におけるＭＢＳのベンチマーク的存在として評価されるに至っております。また、住宅ローンの融資期間が長期にわたるという特性を踏まえたリスク管理の高度化も進めてきたところです。今後とも、お客さまにより低利な長期固定金利の住宅ローンを安定的にご提供できるよう努めてまいります。

機構では、さらに、「サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資」や、マンション共用部分へのリフォーム融資、密集市街地における建替えへの融資等、政策上重要な分野については、民間との役割分担にも配慮しつつ、機構ならではの融資を提供しております。

このように、機構では、住宅金融を通じ、住宅の質の向上と住生活の豊かさを追求し、日本経済の新たな成長、さらには地球環境の改善に貢献していきたいと考えております。

これからも、お客さまをはじめ、提携金融機関、住宅事業者など関係機関の皆様のご期待に応えられるよう、より一層の努力を重ねてまいる所存です。

引き続き、皆様のご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成25年７月

独立行政法人　住宅金融支援機構

理事長　宍戸信哉

住宅金融支援機構の概要

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、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。

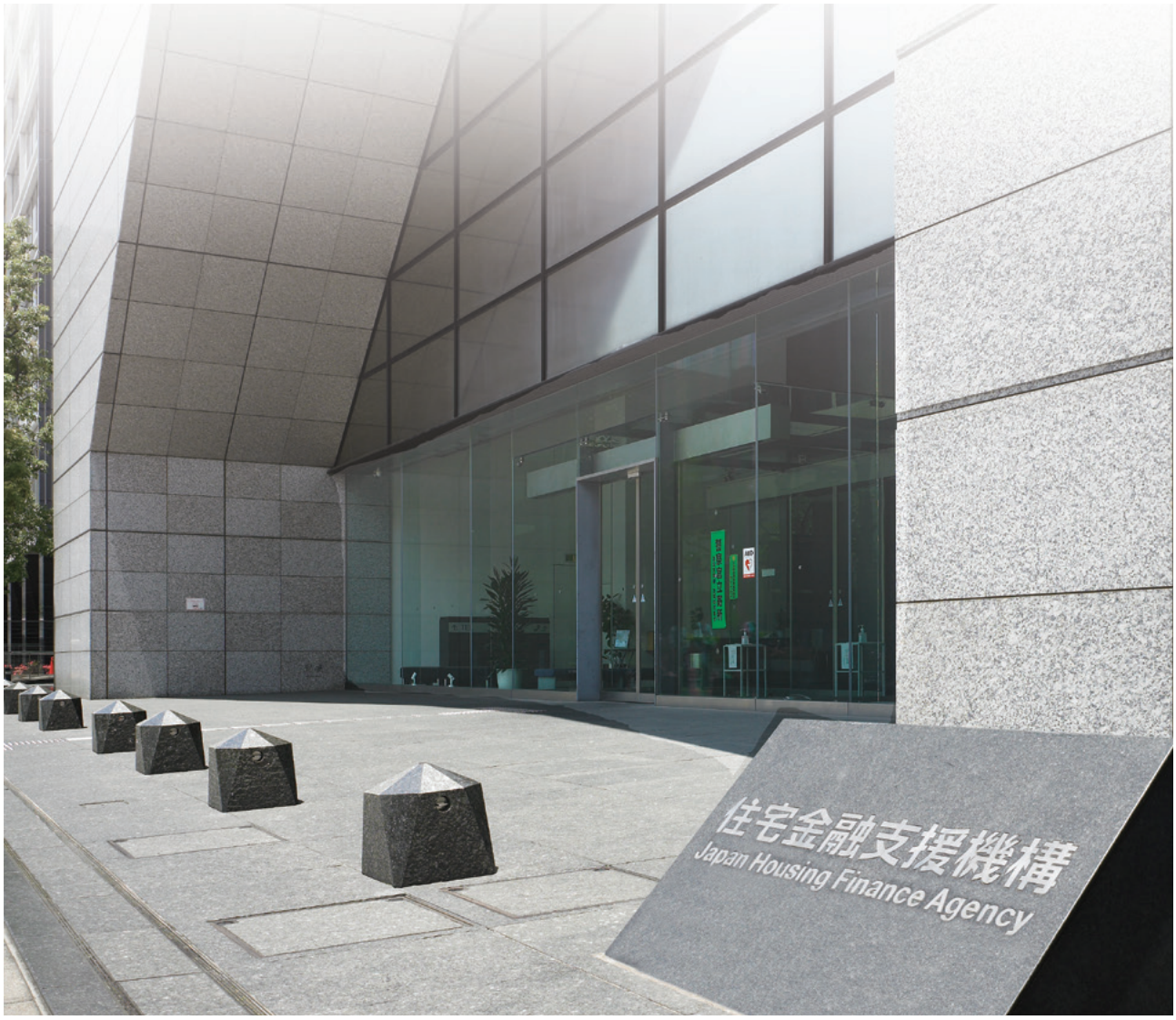
資 本 金　7,006.86億円（平成25年度末見込み※、全額政府出資）
※国庫納付（0.84億円）及び平成25年度当初予算を反映したもの

役職員数　921人（平成25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　28兆1,594億円（平成25年3月31日現在）
（うち買取債権：9兆9,827億円　うち貸付金：18兆714億円）



業務概要

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、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。

これらにより、お客さまの住生活の基盤となる住宅の建設等に必要な住宅ローンを円滑かつ効率的に提供しています。

1　証券化支援業務（【フラット35】の提供）

民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを供給できるよう以下の方法により支援

・民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンを買い受け、住宅金融支援機構が証券化を実施「フラット３５（買取型）」

・住宅金融支援機構の保険が付された長期固定金利の住宅ローンについて民間金融機関が証券化を行うとともに、住宅金融支援機構は投資家に対する元利払いを保証「フラット３５（保証型）」（29ページ参照）

2　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

（34ページ参照）

3　融資業務（災害復興住宅融資等）

政策的に重要な住宅関連（まちづくり）の整備など、民間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

（35ページ参照）

4　団体信用生命保険等業務

「フラット３５（買取型）」又は機構融資を利用している方で、加入された方が死亡・高度障害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安心を提供

（38ページ参照）

5　良質住宅の普及・推進

「フラット３５」及び機構融資の要件の一つとして定める住宅の技術基準により、良質住宅の普及・推進への取組を実施

（39ページ参照）

6　債権管理業務

返済困難者に対する返済条件の変更等のきめ細かな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、的確な債権管理を実施

（41ページ参照）

7　住宅金融に関する調査研究

国内外の住宅金融市場に関する調査研究等を実施

（43ページ参照）

	平成24年度　実績	平成25年度　当初計画
証券化支援業務 （「フラット35」の提供）	買取型：2兆1,843億円（84,345戸） 保証型：　52億円（　222戸）	買取型：1兆5,069億円（64,000戸） 保証型：　471億円（ 2,000戸）
住宅融資保険業務	保険契約：207機関、3,346億円 保険成立：25,519件、2,551億円 保険存続：124,915件、2兆3,706億円	保険契約の限度額：2,849億円
融資業務	1,480億円（15,615戸）	4,371億円（31,610戸）

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。

経営方針

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ことにより、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。

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

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。

住宅金融支援機構の取組

住宅金融支援機構は、さまざまな金融サービスを通じて皆さまの住生活の向上に貢献します。

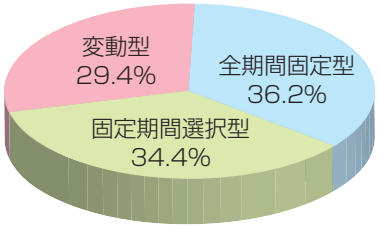
民間金融機関と提携して、長期固定金利の住宅ローンを提供

・長期固定金利の住宅ローンは、資金のお受取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ので、お客さまの将来の生活設計が立てやすく、安心です。

・住宅ローン利用を予定している方の３分の１以上が、全期間固定金利の住宅ローンを希望されています。

・住宅金融支援機構は、民間金融機関と提携して長期固定金利の住宅ローン【フラット３５】を提供しています。

〈住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ〉



（資料）住宅金融支援機構「平成24年度民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編（第3回）】（平成25年2月実施）」

【フラット３５】には、４つのメリットがあります。

（「フラット３５」の詳細は29ページ参照）

１　ずっと固定金利の安心

・「フラット３５」は最長 35 年の長期固定金利の住宅ローンです。資金のお受取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。

・お借入後に市場金利が上昇してもご返済額は増加しません。

２　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。

・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。

３　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。あわせて、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。

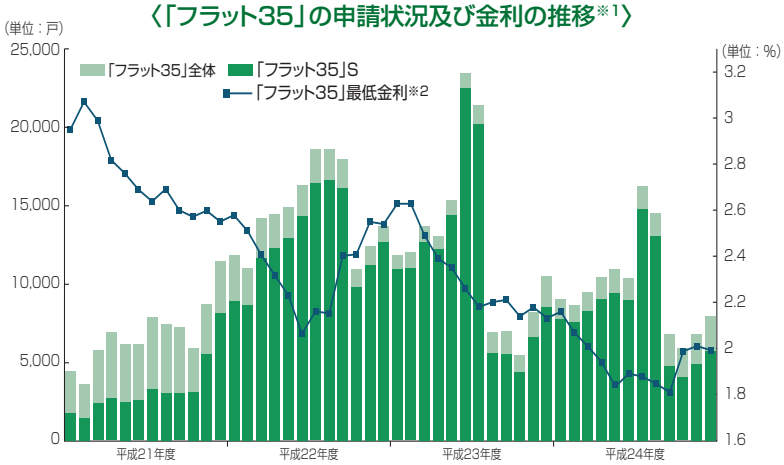
４　ご返済中も安心サポート

・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さまに親身になってご相談をお受けし、お客さまのご事情に合った返済方法の変更をご提案します。

・お客さま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。

「フラット35」パンフレット

〈「フラット35」の申請状況及び金利の推移※1〉



※１　フラット３５（買取型・保証型）の合計戸数
※２　お借入期間が 21 年以上 35 年以下の場合に取扱金融機関が提供する金利のうち最も低い金利

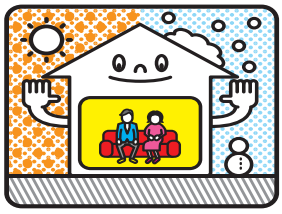
省エネ住宅など性能の高い住宅の普及を促進

お客さまが省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット３５】のお借入金利を一定期間引き下げる【フラット３５】Ｓを提供することにより、性能の高い住宅の普及を促進しています。

〈フラット35Ｓで対象となる４分野の住宅性能〉

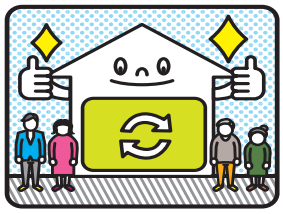
省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



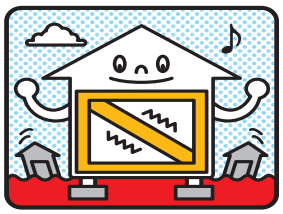
耐久性・可変性に優れた住宅

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



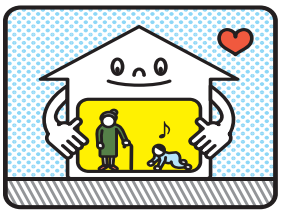
耐震性に優れた住宅

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



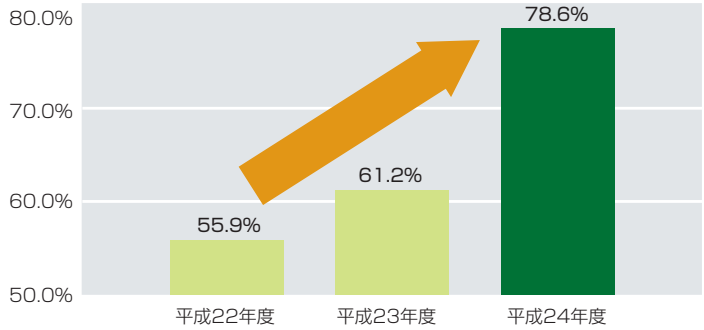
バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅

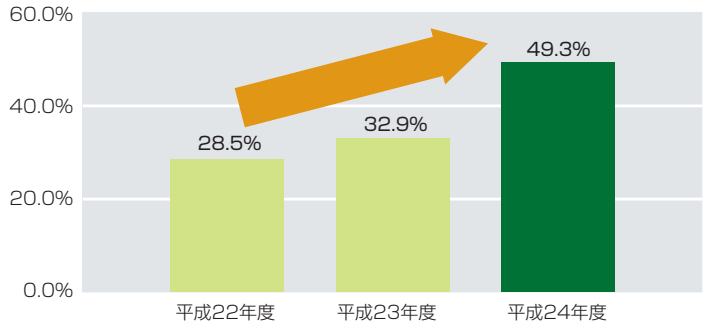


【フラット３５】Ｓエコや住宅エコポイント制度など住宅政策として省エネ住宅の普及を進める中、中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅に取り組む事業者のすそ野を拡げ、省エネ基準に適合する住宅の普及に貢献しています。

〈フラット35（新築住宅（一戸建て））の申込みにおける省エネルギー性基準適合物件のシェア〉



〈フラット35登録マンションにおける省エネルギー性基準適合物件※のシェア〉



※各年度に登録された物件における「フラット35S」の省エネルギー性基準に適合する物件

（「フラット３５登録マンション」の詳細は40ページ参照）

東日本大震災からの復興を支援

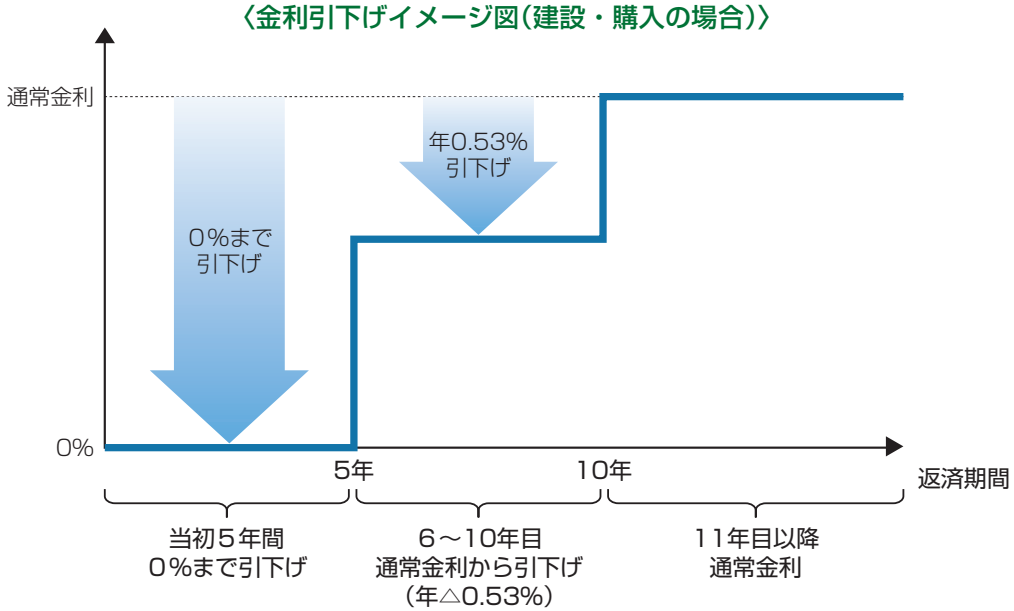
住宅金融支援機構は、組織を挙げて東日本大震災からの復興支援に取り組んでいます。

被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資等）

被災住宅の復旧のための建設資金、購入資金、補修資金の融資（災害復興住宅融資）や、宅地のみに被害が生じた場合の宅地の補修資金の融資（災害復興宅地融資）を行い、融資金利の引下げ（建設・購入の場合当初５年間０％など）や元金据置期間・返済期間の延長等の制度拡充を行っています。

災害復興住宅融資等の申込みは 9,789 戸、資金交付は 5,586 戸（いずれも累計：平成 25 年 3 月 31 日現在）となりました。

〈金利引下げイメージ図（建設・購入の場合）〉



ご返済中の方への支援（返済方法の変更）

被災された方について、払込みの一部又は全部の据置や返済期間の延長、据置期間中の金利の引下げを行っています。返済方法の変更の承認は、5,277件（累計：平成25年３月31日現在）となりました。

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。同ガイドラインの適用の申出があった債権は153件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は47件（いずれも累計：平成25年3月31日現在）となっています。

返済方法の変更 / り災割合	返済金の払込みの据置	返済期間の延長	据置期間中の金利※の引下げ
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

※金利は年利率

相談会を通じて、被災された方の住宅再建を支援

被災された方の住宅再建のご支援のため、国や地方公共団体等と連携して各被災地で現地相談会を開催しており、相談に当たる職員を全国から派遣しています。

平成 25 年 4 月からは「住宅再建相談会」を定期的に開催し、資金計画やご返済の相談だけでなく、住宅のプランや各種助成制度など、幅広い分野でのご相談も承れるよう取り組んでいます。さらに、電話でご相談いただくだけで、資金計画シミュレーションの結果を郵送するサービスも開始しています。

〈現地相談会の相談実績（平成 23 年3月～平成 25 年3月）〉

〈説明会の様子〉

【青森県】
相談会職員派遣回数：2回
相談件数：5件

【岩手県】
相談会職員派遣回数：121回
相談件数：446件

【宮城県】
相談会職員派遣回数：616回
相談件数：3,566件

【福島県】
相談会職員派遣回数：55回
相談件数：206件

〈個別相談会の様子〉

【現地相談を受けた機構職員の声】

被災地での相談会では、お客さまから、「自力再建をあきらめかけていたが、災害復興住宅融資を利用すれば、もう一度自宅に住めそうだ。」とのお声をいただくことが多くあります。

例えば、ご高齢のお客さまに親子リレー返済や親孝行ローンをご提案し、お客さまが自力再建の可能性に気が付かれてご安心されるケース。震災で勤め先を失い、ようやく再就職されたばかりの方が、申込みができるとわかって自力再建に前向きになられるケース。「地域型復興住宅」の冊子をご覧になり、「再建する自宅のイメージが湧いてきたよ。」とおっしゃる方もいらっしゃいます。相談後、お客さまから笑顔で「ありがとう」とおっしゃっていただくと、お客さまの自力再建に向けてお役に立てたと感じ、うれしくなります。

本格的な復興に向け、復興まちづくり事業による宅地供給等が順次始まる中、自分に何ができるのかと思うこともありますが、まずは目の前の一人のお客さまのために何ができるかを考え、お客さまに接していきたいと思っています。少しでもお客さまのお役に立てているのだと日々思えることは、うれしく、やりがいもあり、相談業務に携われていることに誇りを感じています。

公共団体や金融機関と連携し、「防災集団移転促進事業」の促進をサポート

防災集団移転促進事業の課題となっていた住宅ローン完済前の土地等の抵当権について、公共団体が支払う土地等の買取代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより抵当権を抹消するスキームを構築し、防災集団移転促進事業を支援しています。

岩手県、宮城県、福島県の3県の地域型復興住宅推進協議会と連携し、冊子「地域型復興住宅（第 2 版）」を作成

住まいの再建を検討される際のガイドとなるよう、地域にふさわしい住まいの考え方を提示しています。

また、モデルプランにより住宅を取得する際の概算工事費や災害復興住宅融資をご利用いただいた場合の資金計画シミュレーションも紹介しています。

※冊子「地域型復興住宅」は、住宅金融支援機構のホームページでもご紹介しています。
http://www.jhf.go.jp/shinsai/tohoku_topics.html

政策的に重要で、民間金融機関では対応が困難な融資等を実施

被災者への対応

●東日本大震災からの復興支援のほか、大雨や突風などの災害でり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を受けた方が住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資や災害の防止・軽減に資するための融資を行っています。

⇒　災害復興住宅融資／地すべり等関連住宅融資／宅地防災工事資金融資　（35ページ参照）

〈個別相談会〉

〈災害復興住宅融資のご案内ポスター〉

長寿社会への対応

●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を行っています。

⇒　サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資　（35 ページ参照）

●高齢者の方が自宅のバリアフリー工事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返済していただく制度をご用意しています。

⇒　高齢者向け返済特例制度　（35ページ参照）

〈建物外観〉

〈建物内部〉

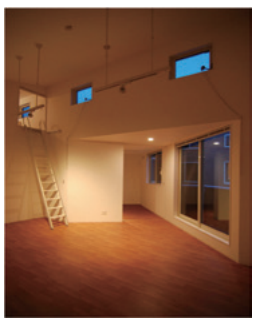
子育て賃貸住宅の環境性能（省エネ性能）の向上

●子育て世帯に向けた環境性能の高い賃貸住宅の供給を目的として、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を行っています。

⇒　省エネ賃貸住宅融資　（35ページ参照）

〈建物外観〉

〈建物内部〉



まちづくりへの対応

●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、密集市街地の共同建替え事業などの実施に必要な資金に対する融資を行っています。

⇒　まちづくり融資　（35ページ参照）

〈整備前〉

〈整備後〉

マンション問題への対応

●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の大規模修繕や耐震補強、マンション建替え事業に必要な資金に対する融資を行っています。

⇒　マンション共用部分リフォーム融資／まちづくり融資　（35ページ参照）

●マンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てをサポートする債券を発行しています。

⇒　マンションすまい・る債　（35・37ページ参照）

〈建替え前〉

〈建替え後〉

耐震改修の促進

●住宅の耐震性の向上を目的として、耐震補強に必要な資金に対する融資を行っています。

⇒　マンション共用部分リフォーム融資／リフォーム融資　（35ページ参照）

〈建物外観〉

〈工事箇所：免震装置〉

〈工事箇所：免震装置〉

さまざまな社会貢献（CSR 活動）

「地球温暖化対策に関する計画」の策定・実行

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 削減に資する取組のうち、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組である。したがって、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組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組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た。

【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 年度比の 10％削減としていたが、20.3％の削減を行い、目標を達成した（下表参照）。

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

〈CO_2 排出量（単位：t-CO_2/ 年）〈実績〉〉

平成 18 年度ⓐ	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 22 年度～ 24 年度平均ⓑ	削減率（1－ⓑ／ⓐ）
2,360.4	2,103.8	1,809.8	1,733.0	1,882.2	20.3%

環境物品等の調達

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。以下同じ。）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（環境負荷の低減に資する物品・役務（環境物品等）の調達）を推進しています。なお、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。

※調達方針及び調達実績の概要は、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/teikyou/kankyou.html

地域活動への参加

地域社会への貢献活動として、2 か月に一度、近隣道路の清掃を行っています。

日本の住宅金融を世界に発信

我が国の住宅金融市場における経験や知見を海外に情報提供し、各国の住宅金融市場の発展に貢献しています。

平成24年５月末にワシントンDCの世界銀行（The World Bank）で開催された国際会議（5th Global Housing Finance Conference: Housing Finance in Emerging Markets）に住宅金融支援機構職員がパネリストとして招請され、Session 7-2: Post Disaster Housing and Reconstruction（災害後の住宅及び復興）において、ハイチの震災との比較をしながら東日本大震災からの復興について講演しました。

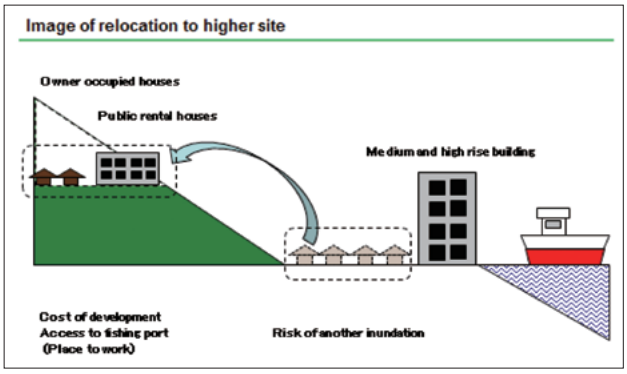
〈世界銀行でのパネルの様子〉

〈シドニーでの講演の様子〉

平成24年６月には、シドニーで開催されたEuromoney主催のアジア太平洋地域で初となる“The Australasian and Asian Covered Bond Investor Forum”に住宅金融支援機構職員がパネリストとして招請され、アジアの代表として、地域におけるカバードボンド市場の動向について報告しました。

住宅金融支援機構ではアジア太平洋地域の住宅金融機関の連合体であるAPUHF（Asia Pacific Union for Housing Finance）に役員として参画し、国際社会に対し積極的な情報発信を行うほか、国際住宅金融連合（IUHF：International Union for Housing Finance）の機関誌等を通じて、日本の住宅金融市場動向についても情報発信に努めています。こうした活動を通じて、日本に対する理解を深めてもらうよう取り組んでいます。

〈高台移転の説明〉



女性活躍推進の取組

女性職員一人ひとりが最大限能力を発揮できる環境づくりを進め、女性職員の成長、そして組織の成長につながるよう、リーダーを養成するための研修派遣等の実施、積極的な活躍の場の提供、育児休業からの円滑な職場復帰のための支援の充実等の取組を進めてまいります。

〈女性活躍推進宣言〉

（ホームページ）http://www.positiveaction.jp/declaration/

〈女性活躍推進の講演会の様子〉

業績・財務のポイント

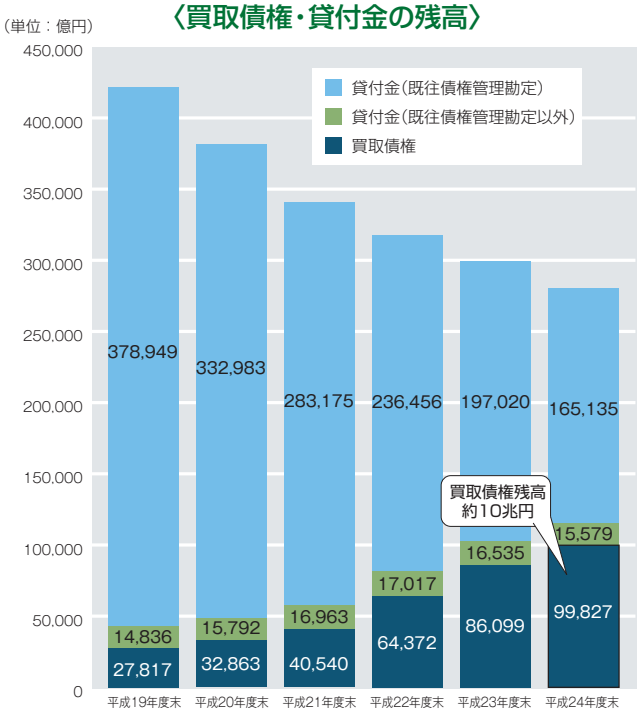
買取債権残高は10兆円に

「フラット３５」の業績伸張により、買取債権の残高は、約10兆円になりました。

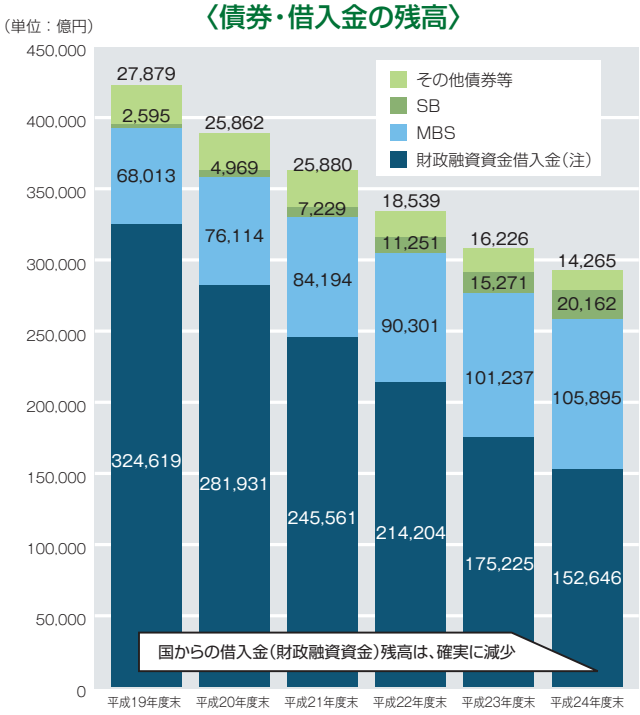
金融市場からの調達割合が増加

国からの借入金の残高は確実に減少しており、金融市場からの調達（MBS や SB の発行）割合が増加しています。

〈買取債権・貸付金の残高〉



〈債券・借入金の残高〉



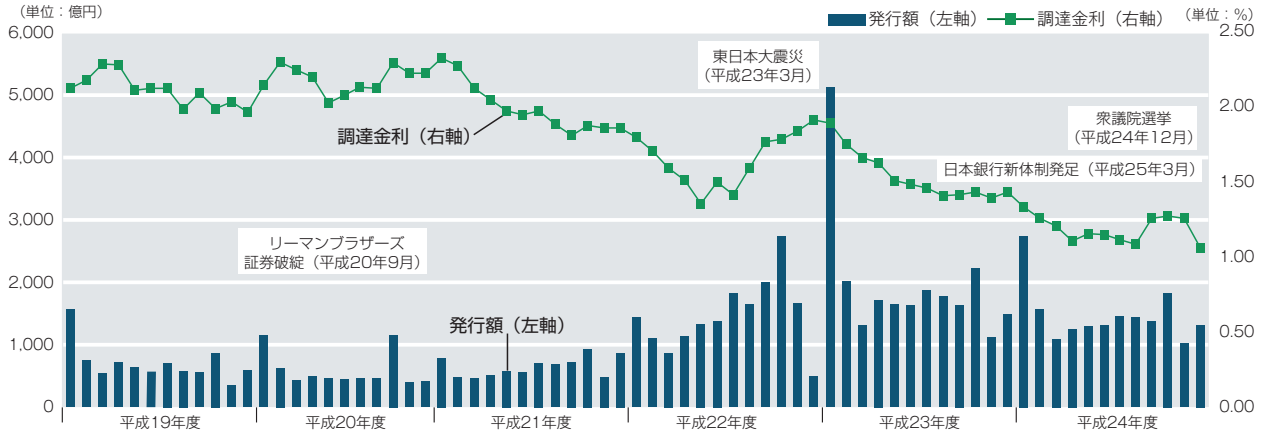
注　平成21年度末以前には、旧簡易生命保険資金借入金を含みます。

MBSによる資金調達により低利・長期・固定金利住宅ローンのご提供を実現

MBS による資金調達に関し、丁寧な IR 活動等を通じてより多くの投資家に MBS への投資に参加していただいたことで、国内外の様々な金融環境の変化の中においても安定的な資金調達を実現しました。

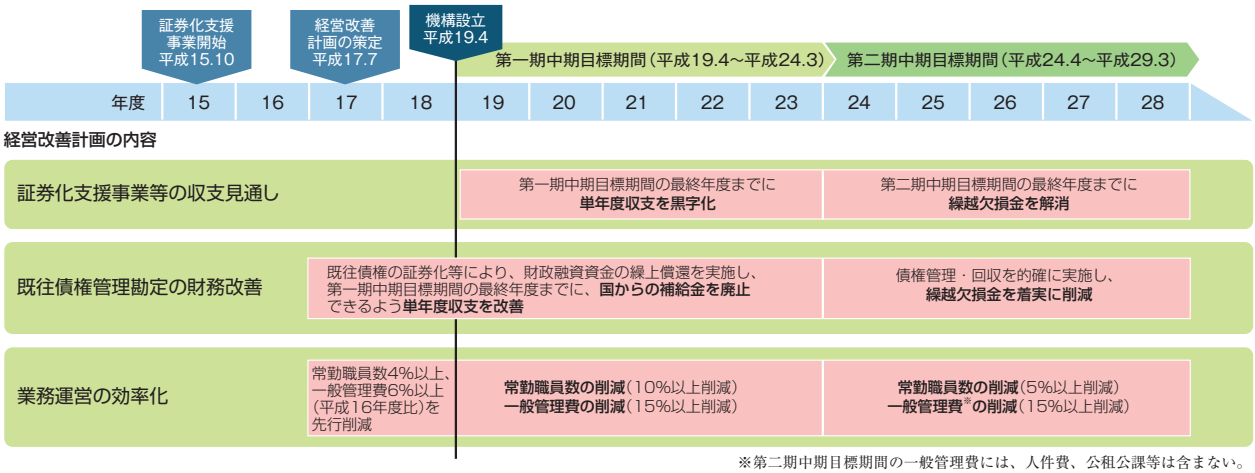
また、平成 25 年 3 月には MBS による調達金利が住宅金融支援機構史上最低（1.07％）となるなど、効率的な資金調達に成功し、お客さまへの低利かつ長期固定金利の住宅ローンのご提供を実現しています。

※フラット３５の金利は、調達金利、住宅金融支援機構が事業運営するための費用、取扱金融機関の手数料で構成されています。



財務内容の改善、業務運営の効率化

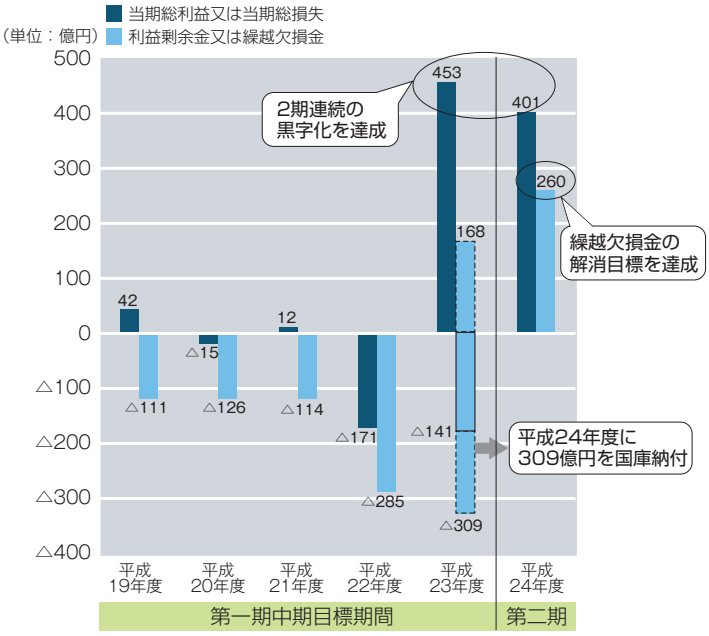
住宅金融市場の中で、自立的な経営のもと、民間金融機関の支援・補完を推進するため、着実に業務実績を積み重ねながら、財務内容の改善及び業務運営の効率化に取り組んでいます。



※第二期中期目標期間の一般管理費には、人件費、公租公課等は含まない。

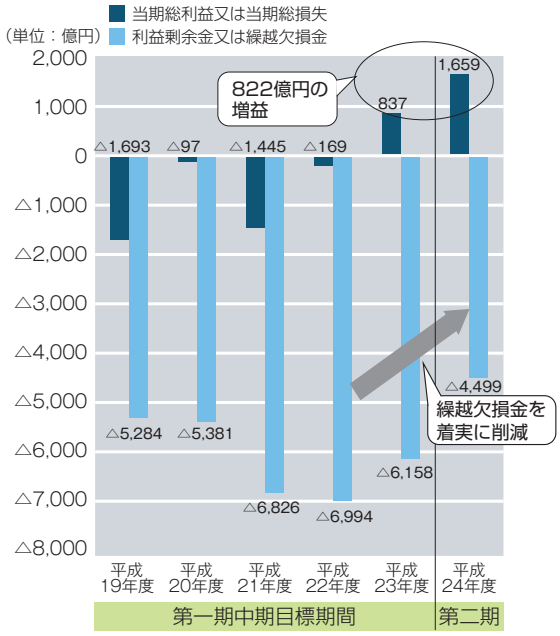
●財務内容の改善

〈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。

〈既往債権管理勘定〉

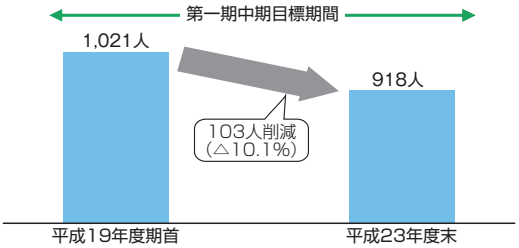


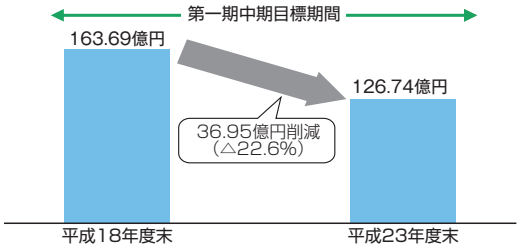
※既往債権管理勘定とは、平成16年度以前に旧住宅金融公庫が申込みを受理した債権の管理回収に係る勘定です。

●業務運営の効率化

常勤職員数を 103 人（△ 10.1%）削減し、（平成 19 年度期首比）第一期中期目標（△ 10%以上）を達成しました。

一般管理費を 36.95 億円（△ 22.6%）削減し、（平成 18 年度期末比）第一期中期目標（△ 15%以上）を達成しました。





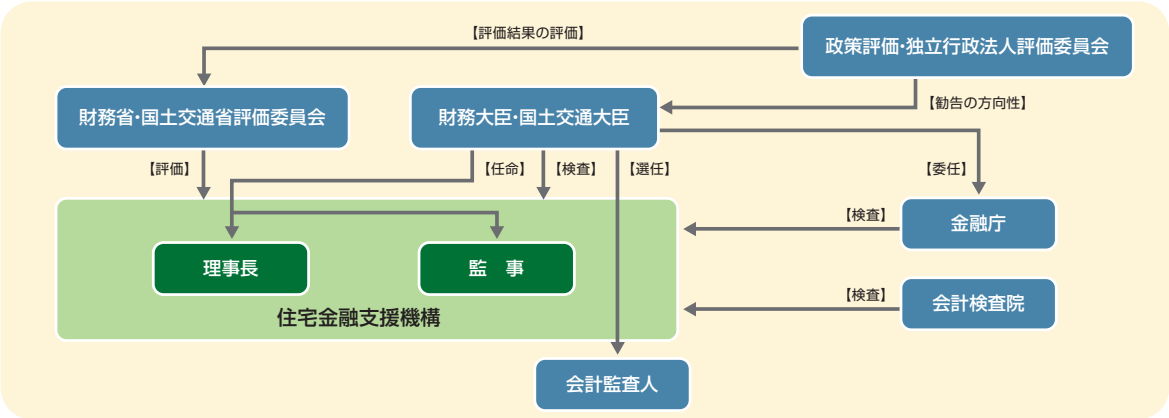
コーポレートガバナンス

ガバナンス体制

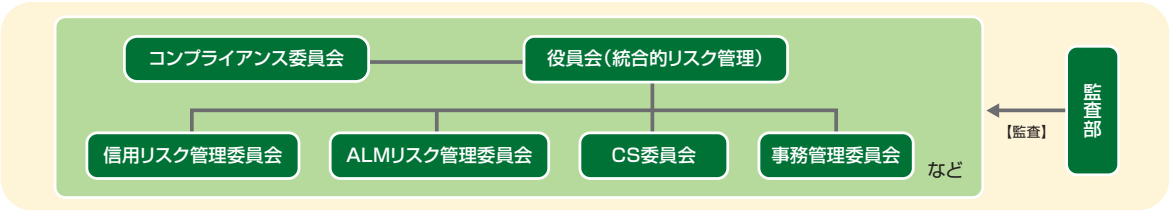
住宅金融支援機構では、独立行政法人としての基本的使命と社会的責任を認識し、独立行政法人通則法等に基づき、透明性･効率性の高い経営のもと、高い倫理観と見識を持ち、業務の健全性及び適切性を確保するため、コーポレートガバナンスの強化を経営の重要課題と位置付け、積極的な取組を行っています。

また、住宅金融支援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を整備するため、内部統制基本方針を制定し、PDCA サイクルによる適切な内部統制の取組を進めています。

〈ガバナンス体制〉



〈住宅金融支援機構における内部統制の体制〉



内部統制基本方針(概要)

●コンプライアンス体制
- 機構の基本的使命と社会的責任を意識した業務行動を徹底するためのコンプライアンス憲章の制定
- コンプライアンス委員会の設置、コンプライアンスプログラムの策定等のコンプライアンス推進体制等の整備
- コンプライアンス違反発生時の体制の整備

●顧客保護等管理体制
- 顧客説明、顧客サポート等管理、顧客情報管理に関する規程、体制の整備
- プライバシーポリシーの制定、情報セキュリティに関する規程の整備
- 文書管理に関する規程の整備

●リスク管理体制
- リスク管理に関する規程の整備
- リスクの所在、種類及び特性の把握、各個別リスク管理に必要なリスク管理委員会の設置等のリスク管理体制の整備

●役員会の設置等
- 職務権限及び意思決定ルールを明確にするための組織や文書決裁に関する規程の整備
- 経営に関する事項について審議を行い、理事長の意思決定に資するための役員会の設置
- 年度計画の四半期点検管理の実施
- 情報化統括責任者（CIO）の設置

●内部監査体制
- 他の事業部門から独立した理事長直属の内部監査担当部の設置等

●監事監査への体制
- 機構から独立した監事が実効的に監査を実施するための体制の整備

（全文は92ページ参照）

コンプライアンス

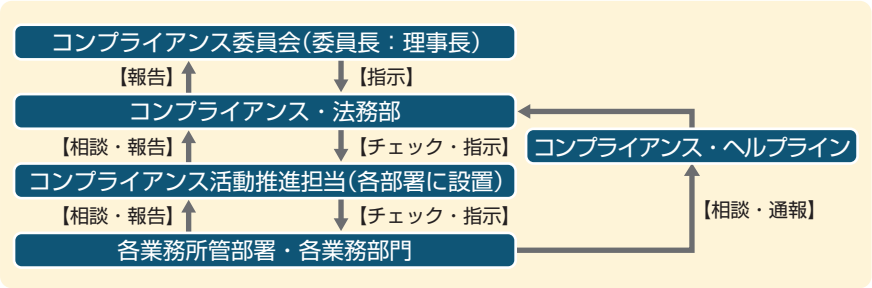
コンプライアンス態勢

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・法務部を設けるとともに、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。

加えて、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・法務部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。

その一方で、平成19・20年当時の行為を原因として、平成23年度と平成24年度には職員が収賄罪で起訴される事態が発生しました。住宅金融支援機構では、この事態を重く受け止め、それぞれの事件に関し、外部有識者を含む委員会を開催し、原因を究明するとともに再発防止策及び改善策を策定しました。引き続き、役職員が一丸となり組織を挙げて再発防止策・改善策に真摯に取り組むことにより、国民の皆さまからの信頼回復に努めていきます。

〈コンプライアンス態勢〉



自らの業務行動を振り返る指標として、また、判断に迷った時にすぐに参照できるように全役職員にコンプライアンスマニュアル（携行版）を配布しています。

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、遵守すべき法令やルール、社会的要請、業務に当たり留意すべき事項等を掲載したコンプライアンスマニュアルを作成し、全役職員に周知徹底を図っています。

また、住宅金融支援機構における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、実践しています。

コンプライアンス・プログラムの具体的な取組としては、全役職員を対象としたｅラーニング、職場単位で実施するコンプライアンス・ミーティング（コンプライアンスに関する身近なテーマを題材にした少人数での双方向の職場討議）、社内 LAN を活用したコンプライアンスに関する情報提供等を毎月実施しているほか、ケースメソッド方式を活用し、自ら考える力を養う双方向型の研修会を定期に開催するなど、職員一人ひとりがコンプライアンスの本質を理解し、自律的に考え、行動できるようになることを目的として教育・研修に努めています。

なお、コンプライアンス・プログラムには、平成 23 年度と平成 24 年度に定めた再発防止策・改善策（コンプライアンスの徹底、営業行動管理、人事管理及び情報管理に係る具体的な取組事項）を盛り込み、組織を挙げて取り組んでいます。

また、コンプライアンス・プログラムの実施状況を四半期ごとに点検することにより、コンプライアンス活動の着実な推進と定着を図り、さらにその実施状況をコンプライアンス委員会の場で検証し、適宜、外部有識者の意見を伺い、コンプライアンス・プログラムの取組方策について必要な見直しを行うなど、PDCA を回しながら着実に取組を進めていきます。

コンプライアンス憲章（抜粋）

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) 適切かつ十分な説明
   (3) お客様の声への真摯な対応
3. 役職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

反社会的勢力への対応

住宅金融支援機構では、暴力団等の反社会的勢力との一切の関係を排除するため、反社会的勢力に対する基本方針を定めてホームページに掲載しているほか、反社会的勢力対応マニュアルを整備するとともに警察等関係機関とも連携して適切に対応しています。

また、取引の契約書に、反社会的勢力と定義するとともにそれら反社会的勢力に対する排除条項を盛り込み、暴力団のみならず、暴力団を中核とする反社会的勢力が不正に融資等を受けるために利用する暴力団の共生者等とも一切の関係を排除することとしております。

住宅金融支援機構は、引き続き、反社会的勢力の排除に向け積極的に取り組んでまいります。

〈反社会的勢力に対する基本方針〉

1. 反社会的勢力とは一切関係を持たないことを明らかにし、理事長等の経営陣をはじめ役職員が一丸となって、断固たる姿勢で対応します。
2. 反社会的勢力を排除するための体制を定め、対応マニュアルを役職員に周知徹底します。
3. 反社会的勢力による不当要求に対応する役職員の安全を確保します。
4. 反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から、警察、暴力追放運動推進センター、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。
5. 反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行います。
6. 反社会的勢力による不当要求が、事業活動上の不祥事や従業員の不祥事を理由とする場合であっても、事実を隠ぺいするための裏取引を行いません。
7. 反社会的勢力への資金提供は行いません。

顧客保護

お客さまサポート・お客さま説明

●お客さまサポート

お客さまからのご相談や苦情に適切に対応し、お客さまの声を受け止め、商品やサービスの改善に活かしていくために、次のような取組を行っています。

- お客さまサポートマニュアルの整備
- お客さまサポート管理責任者、お客さまサポート管理者、お客さまサポートリーダー及びお客さまサポーターの設置
- お客さまサポートの実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施
- お客さまサポートに関する職員向け研修の実施
- 業務を委託している金融機関等に寄せられた苦情の報告態勢の整備

●お客さま説明

住宅金融支援機構の商品をご利用いただくお客さまに対して、商品内容に関する十分な説明を行うため、次のような取組を行っています。

- お客さま説明資料及びお客さま説明マニュアルの整備
- お客さま説明管理責任者及びお客さま説明管理者の設置
- お客さま説明の実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施

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

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

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

保有する個人情報の漏えい、滅失又は毀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、住宅金融支援機構の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った者

(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

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

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（お客さま満足の向上）

CS行動指針

住宅金融支援機構では、ＣＳ（お客さま満足）向上の実現に向けて、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。

CS行動指針

私たちは、お客さまに「ありがとう」と言っていただけ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推進体制

役員及び関係部長からなる CS 委員会及び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、全部署に CS 推進担当者を配置し、CS 活動を推進しています。

●わかりやすいホームページの作成

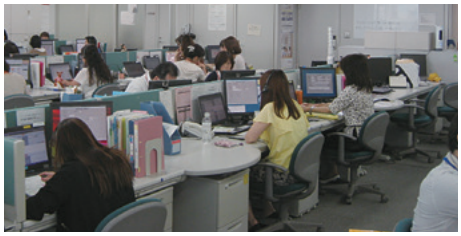
お客さまやビジネスパートナーの皆さまに親しみやすく、わかりやすいホームページの提供に取り組んでいます。お客さまニーズを踏まえたタイムリーな情報提供を心がけています。

（フラット35サイト）http://www.flat35.com

●お客様コールセンターの取組

お客様コールセンターでは、土日も含め、通話無料サービスによりお客さまからの問い合わせ・一般相談を受け付けています。住宅ローンをご検討中の段階のお客さまから、ご返済中の段階のお客さまで、親身になった応対を心がけるとともに、いただいたお客さまの声を業務改善に活かしています。

〈お客様コールセンター〉



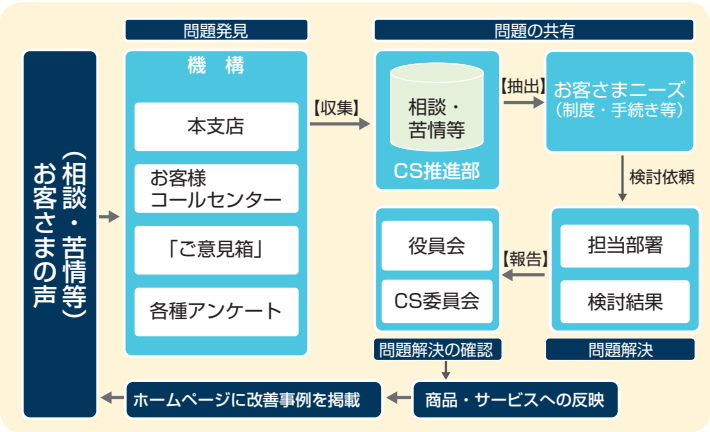
●CSアンケート調査の実施

お客さま向け、機構業務を委託している民間金融機関等のビジネスパートナー向けの調査を定期的に実施し、商品・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います。

お客さまの立場に立った取組

お客さまの声を聴く耳を多く持ち、お寄せいただいた声をもとに商品・サービスの改善を実現しています。
また、CS 向上もテーマのひとつに、組織全体で「カイゼン活動」に取り組んでおり、カイゼン発表大会では、お客さま面談スペースや待合コーナーのカイゼン・新設など、お客さまの視点からの身近な取組事例も出されています。

〈お客さまの声活用サイクル〉



〈ホームページにおける改善事例の紹介〉

※お客さまの声に基づく商品・サービスの改善事例をホームページ上に公開しています。

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等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等を定めた「信用リスク管理規程」等のリスク管理規程を制定しています。これらに基づき、住宅ローン等の事業の特性を踏まえたリスク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。

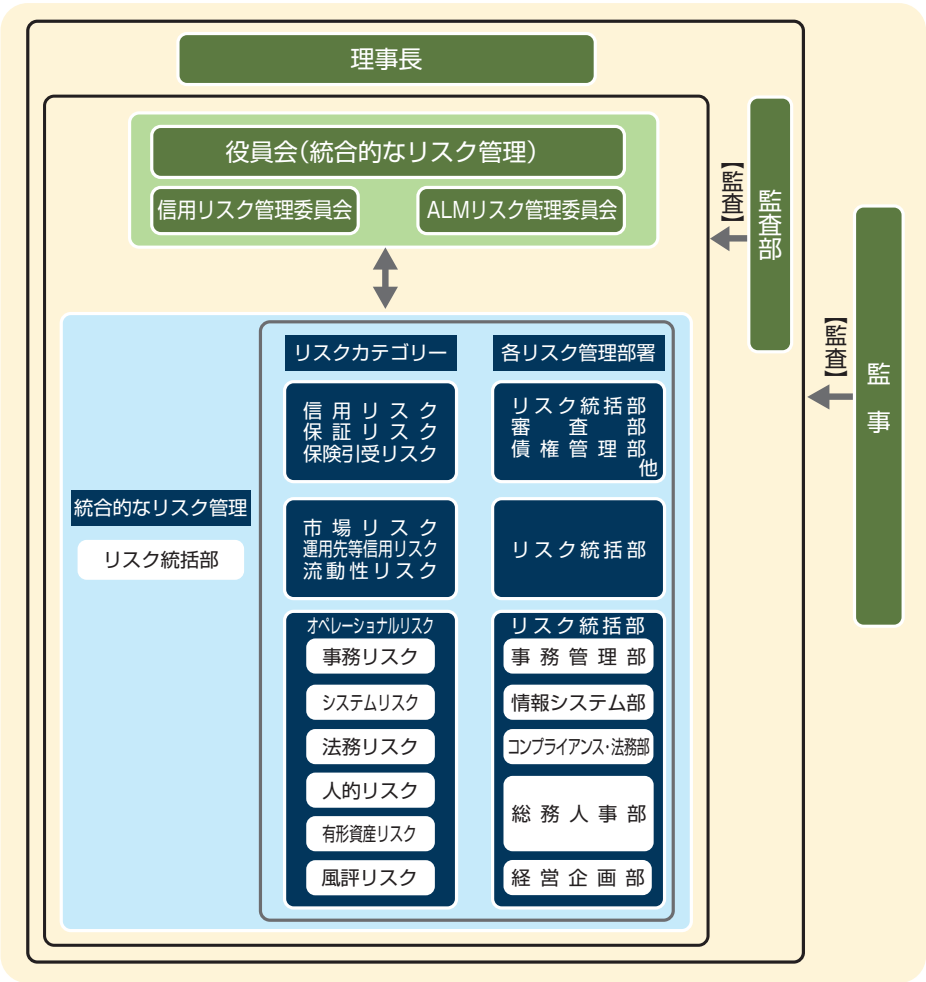
リスク管理体制

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・部署を定める等必要な体制の整備に取り組んでいます。中でも、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。これらの委員会では、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、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等の体制を整備しています。

〈リスク管理体制〉



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。住宅ローンを主な資産とする住宅金融支援機構においては、ローン債権の買取審査及び与信審査並びに保有するローン債権の管理及び自己査定を的確に実施するとともに、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

ローン債権の買取審査及び与信審査に当たっては、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的確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」等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、回収の不能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、貸倒引当金を算定しています。

●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）における債券に対する保証等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適正に審査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、金融機関の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適正に審査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、将来収支分析による責任準備金の十分性の検証等を通じて、保険引受リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

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・再運用リスク、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を組み合わせることによって管理を行っています。

●再調達・再運用リスク

再調達・再運用リスクとは、資金の再調達又は再運用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又は運用金利の低下に伴い受取利息が減少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、金利モデルを活用することにより、将来の金利変動を加味した資産・負債のキャッシュフローを推計し、当該キャッシュフローにより発生する期間損益を計測するとともに、デュレーション等のリスク指標の定期的なモニタリングを実施し、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24年度末）

・証券化支援勘定：（資産）7.70年（負債）7.58年
・既往債権管理勘定：（資産）5.01年（負債）4.21年

●パイプラインリスク

パイプラインリスクとは、住宅ローンの融資金利決定から資金調達までの期間に金利が変動すること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、ヘッジ目的の金利スワップ取引を行うこと等により管理を行っています。

運用先等信用リスク

運用先等信用リスクとは、余裕金の運用先である債券の発行体、金利スワップ取引のカウンターパーティー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をいいます。住宅金融支援機構では、債券の発行体、金利スワップ取引のカウンターパーティー等の信用リスク管理方法を定め、モニタリングを実施しています。

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こと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こと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、流動性リスク対応の管理基準として流動性資産等の保有額の下限額を設定し、当該基準を日々遵守し安定的な資金繰り運営を実施しています。また、資金繰りの逼迫度に応じた管理区分（平常時、警戒時、危機時）を設定するとともに、「警戒時」及び「危機時」の対応について定めています。さらに、緊急時の借入枠の設定により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、流動性リスクが顕在化した場合に迅速な対応を行うことができる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が発生すること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、法務リスク、人的リスク、有形資産リスク及び風評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の収集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等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）に取り組む等、オペレーショナルリスク管理体制の強化に努めています。

〈主なオペレーショナルリスクの定義と管理手法〉

●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。

●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、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動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、内部規程の制定、契約書の作成、広告の掲出等を行う際には、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、業務に関連する判例等について情報を収集し、法令等違反の防止に努めています。

事業継続計画（BCP）

住宅金融支援機構では、大規模な災害の発生や新型インフルエンザ等の感染症が流行した場合にあっても、お客さまや機構業務関係者への影響を最小化し、機構の基本的使命と社会的責任を果たすため、「住宅金融支援機構事業継続計画」を平成20年度に策定し、日頃から各種訓練や被災想定の見直し等を行い、新たな課題や改善点等を洗い出し、事業継続計画の更なる充実に取り組んでいます。

「住宅金融支援機構事業継続計画」の策定

来訪者及び役職員等の生命･身体の安全確保を第一に考え、地震による火災等の二次災害の発生を防止した上で、事業継続のための取組を開始することとしています。

具体的には、自然災害等が発生した場合における役職員の行動要領、事業継続のための執行体制、継続実施が不可欠な業務、復旧優先順位等を定めています。

訓練の実施

役職員を対象とした避難訓練、安否確認訓練、災害対策本部設置・運営訓練、業務の継続実施訓練を継続して実施しています。訓練実施後は、参加者からの意見や気づき等を踏まえ、新たな課題や改善点等を洗い出し、事業継続計画や訓練内容の更なる充実につなげています。

平成24年度においては、新たな試みとして、首都圏において徒歩参集訓練を実施しました。徒歩参集訓練の結果を踏まえ、役職員の帰宅時及び参集時の安全確保に資するため、徒歩経路、帰宅支援施設等の場所、災害に対する日頃の心構えや備え等を記載した帰宅支援マップを、役職員に配付しました。

備蓄の整備

平成25年4月から施行された「東京都帰宅困難者対策条例」を踏まえ、役職員の3日分に加え帰宅困難者用として更に10%増の飲食料等の備蓄を整備しています。

また、自然災害等により電気の供給が途絶えた場合でも、業務継続に必要最小限の電力の確保が可能となるよう、太陽光発電や蓄電池の導入等自力による発電の充実等を進めています。

情報の収集

内閣府の中央防災会議及び東京都防災会議が公表している南海トラフ巨大地震及び首都直下地震の被害想定等について情報を収集し、機構における取組に反映しています。

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。開示している資料については、住宅金融支援機構のホームページでもご覧いただけます。

〈開示資料〉

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及び附属明細書）	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	各店舗に常備（※）	8月
事業報告書（事業報告書及び中期目標に係る事業報告書）	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	11月
政策評価書	各店舗に常備	主務省が政策評価をした都度
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
個人情報ファイル簿	各店舗に常備	改正（変更）の都度
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

※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。

（ホームページ）http://www.jhf.go.jp

情報公開・個人情報保護窓口（本店）

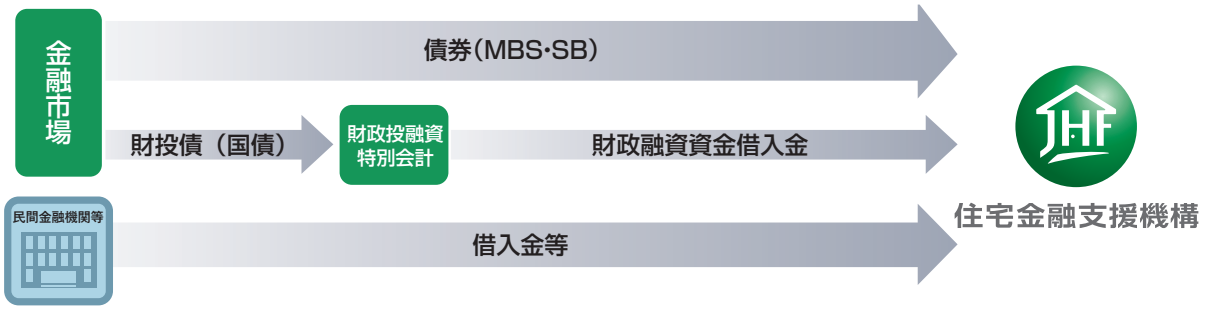
資金調達

MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）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となる資金を主にMBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）の発行により金融市場から調達しています。

なお、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しています。

資金調達の概要

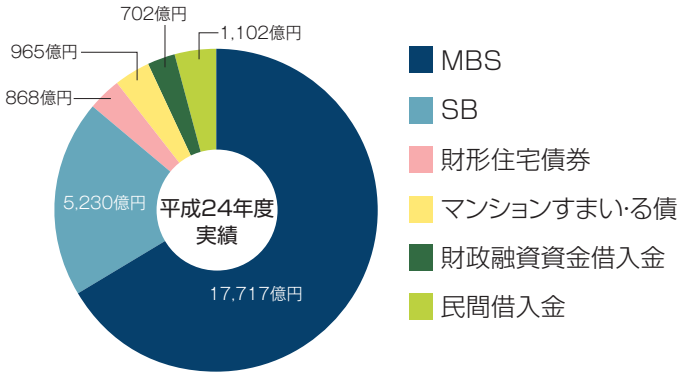


●資金調達の内訳

資金の大部分はMBSやSBを発行することにより調達しています。

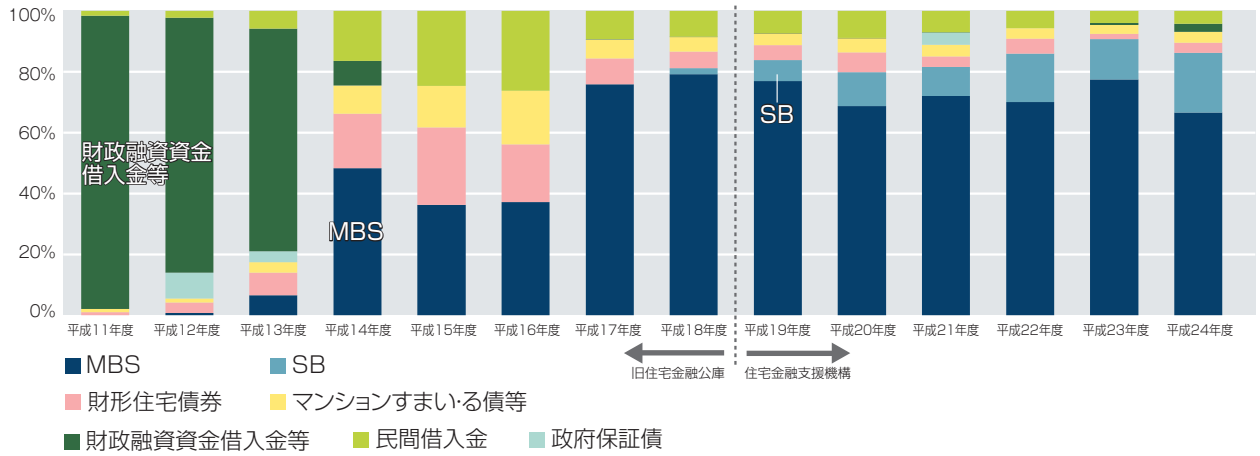
		平成24年度実績
債券	MBS	17,717億円
	SB	5,230億円
	財形住宅債券	868億円
	マンションすまい･る債	965億円
借入金	財政融資資金借入金	702億円
	民間借入金	1,102億円
合　計		26,584億円

※債券額は払込金額ベース



＜参考　資金調達割合の推移＞

住宅金融支援機構は、主要業務を旧住宅金融公庫時代の直接融資業務から、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へ転換したことにより、財政融資資金からの借入を主とした調達から、MBSやSBの発行による金融市場からの調達へシフトしています。



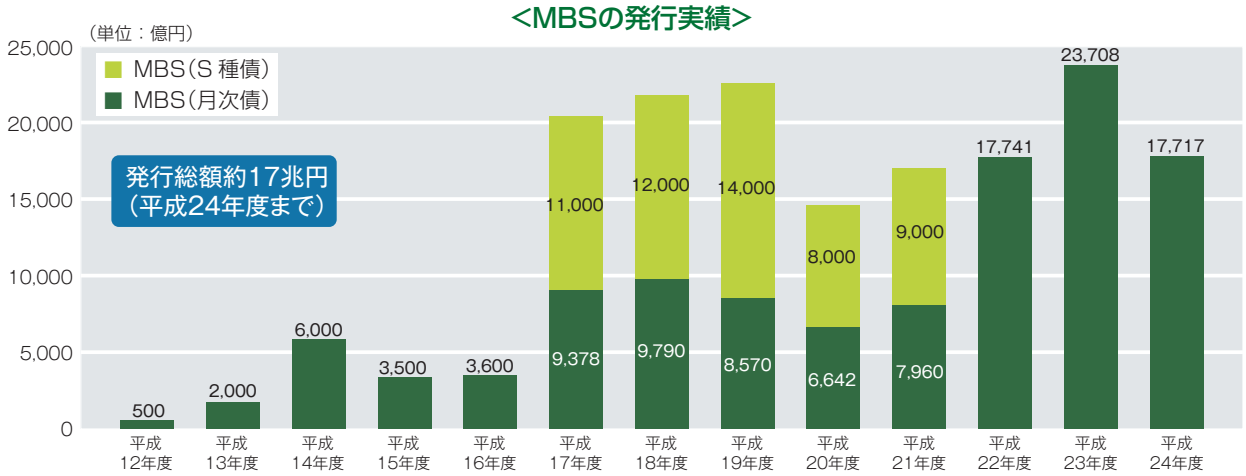
MBSとSBの商品性

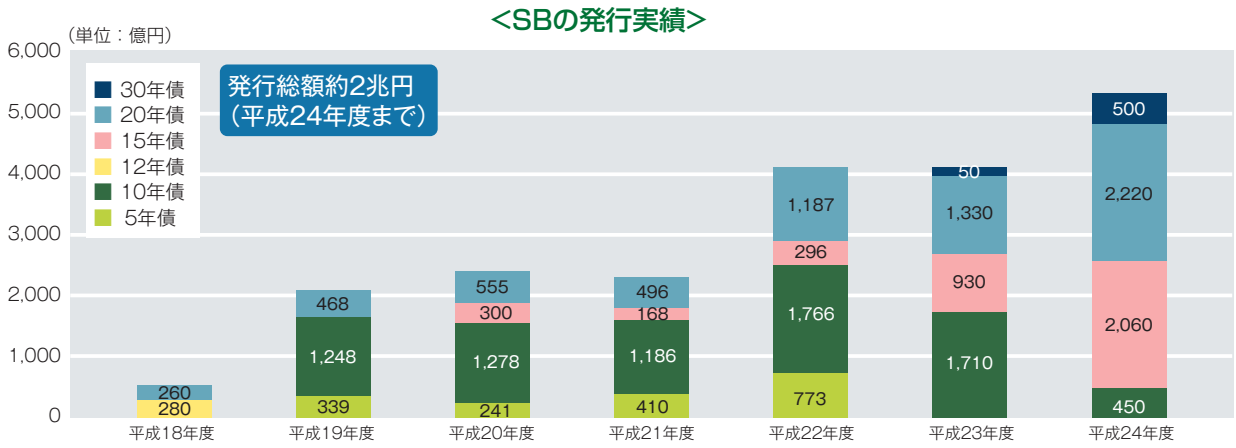
	MBS	SB
担保	貸付債権担保※1	一般担保※2
発行時の債券格付※3	S&P：AAA R&I：AAA	S&P：AA－ R&I：AA+
償還方法	月次パススルー方式※4	満期一括償還
BISリスクウエイト※5	10% （標準的手法）	10%
日銀適格担保要件	充足 （担保掛目：時価の95%）	充足 （担保掛目：残存5年超20年以内のもので時価の95%、残存20年超30年以内のもので時価の93%）
払込金額（発行価額）	額面100円につき金100円（パー発行）	

※1　MBSは、発行する回号毎に住宅金融支援機構が買い取った住宅ローン「フラット３５」を信託し、これを担保としています。
※2　SBは、独立行政法人住宅金融支援機構法第19条第5項の規定に基づく一般担保付債券であり、債権者（SBの投資家）は住宅金融支援機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利（先取特権）を有します。この先取特権の順位は、民法の規定による一般の先取特権に次いで、優先度の高いものです（同条第6項）。
※3　・S&P：スタンダード・アンド・プアーズ
・R&I：格付投資情報センター
S&Pが付与するMBSの格付には、ストラクチャード・ファイナンス格付の識別子「(sf)」が付記されます。
※4　月次パススルー方式については次ページ参照
※5　BIS規制による自己資本比率は、自己資本をリスク資産で除して求めます。資産には種類毎にリスクに応じた掛け目があり、これをリスクウエイトといいます。

MBSとSBの発行実績

MBS（月次債）やSBは「フラット３５」や機構融資などの資金調達のために発行しています。MBS（S種債）は旧住宅金融公庫時代の事業のリファイナンスのために発行しています。





※多様な年限のSBを組み合わせて発行すること等により、的確なALM（資産・負債総合管理）を実践しています。

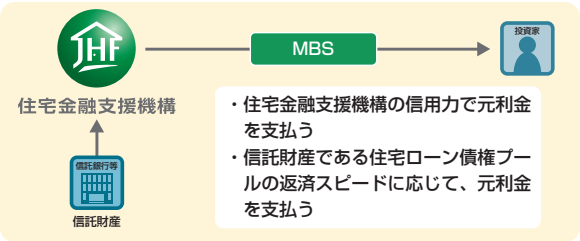
MBS（月次債）の主なポイント

●資産担保型の財投機関債

・受益権行使事由※発生前は住宅金融支援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 BIS 規制（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。

〈元利金支払いのイメージ（受益権行使事由発生前）〉



※　受益権行使事由は次のとおり
1　MBS の債務を承継する者が法令で定められず、住宅金融支援機構を解散する法令が施行され、これにより住宅金融支援機構が解散した場合
2　MBS 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、法令により住宅金融支援機構が解散した場合
3　MBS 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 MBS の債務者がかかる法人となった場合
4　MBS に係る住宅金融支援機構の支払債務又はその他住宅金融支援機構が発行若しくは承継した債券に係る住宅金融支援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い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しています。

・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。

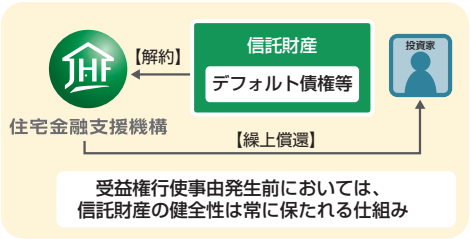
●デフォルト債権等の信用リスクは住宅金融支援機構が負担

・3 か月延滞までは、延滞がないものとして住宅金融支援機構が元利金を支払います。

・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※1 に対する MBS 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】※2、※3。

※1　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
※2　MBS（S種債）及び旧公庫時代に発行されたMBS（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】。
※3　「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。

〈解約方式のイメージ〉



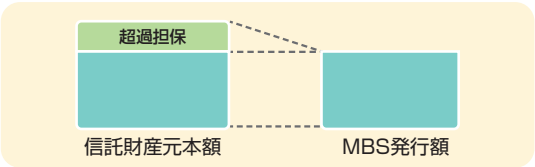
●超過担保を設定することにより AAA の格付を取得

・十分な超過担保を設定することにより、S&P 及び R&I から発行時に AAA（最高位）の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。

※超過担保とは、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。

〈超過担保のイメージ〉



発行時に「AAA」を取得

●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）

・裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の返済状況に応じて、投資家に対して MBS の元利金を支払います。

・一般に、住宅ローンの元利金返済は毎月行われるため、MBS の元利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 の元利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。

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」を支援しています。

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。証券化の仕組み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」のお借入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」は、平成15年10月から事業を開始し、平成25年10月をもって10年となります。

【フラット35】の商品ラインナップ

【フラット35（買取型）】	「フラット３５」は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して皆さまに提供している長期固定金利住宅ローンです。長期固定金利住宅ローンは、資金のお受取り時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定する住宅ローンですので、長期にわたるライフプランを立てやすくなります。 「フラット３５」は、「ずっと固定金利の安心」で大切なマイホームの取得とその後のライフプランをサポートします。
【フラット35】S	「フラット３５」をお申込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、「フラット３５」のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。
【フラット35】（借換融資）	今の住宅に住み続けながら、現在ご返済中の住宅ローンを全額返済し、「フラット３５」に借り換える仕組みです。
【フラット50】	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年間とする制度です。
【フラット35】 リフォームパック	「フラット３５」と取扱金融機関の提供するローン（「フラット３５パッケージ」）を利用いただくことにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要となる資金を一体の手続でお借り入れいただける仕組みです。
機構住みかえ支援ローン	一般財団法人高齢者住宅財団による保証を活用し住宅借上事業を実施している法人※がお客さまの現在所有している住宅を借り上げることを前提に、新たにお客さまがご自身でお住まいになる住宅を取得するためのローンです。 ※平成25年3月31日現在、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が住宅借上事業を実施しています。

【フラット35（保証型）】	「フラット３５（保証型）」は、金融機関が提供する住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保険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（買取型）」と同様、長期固定金利の住宅ローンをお客さまへ提供するために、金融機関と住宅金融支援機構が提携して実現しました。

【フラット35(買取型)】の仕組み

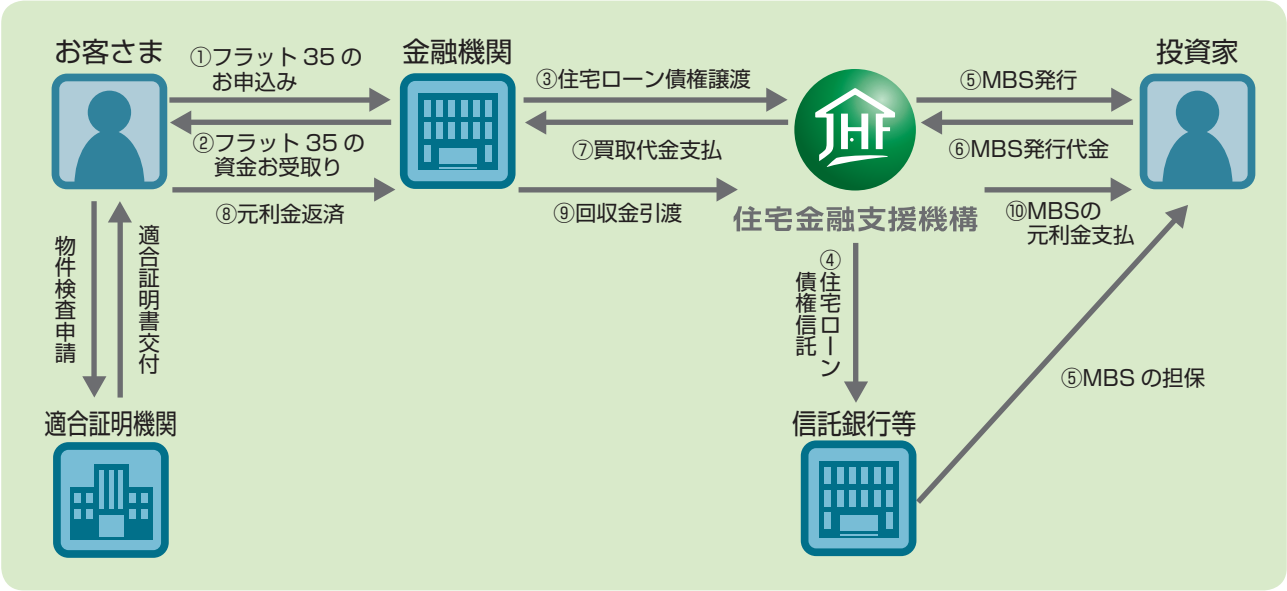
(商品概要については120ページ参照)

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、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場(投資家)から調達しています(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。

〈仕組み図〉



●4つのメリット

・ずっと固定金利の安心

資金のお受取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

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さまに親身になってご相談をお受けし、お客さまのご事情に合った返済方法の変更をご提案します。また、お客さま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。

●事業参加機関

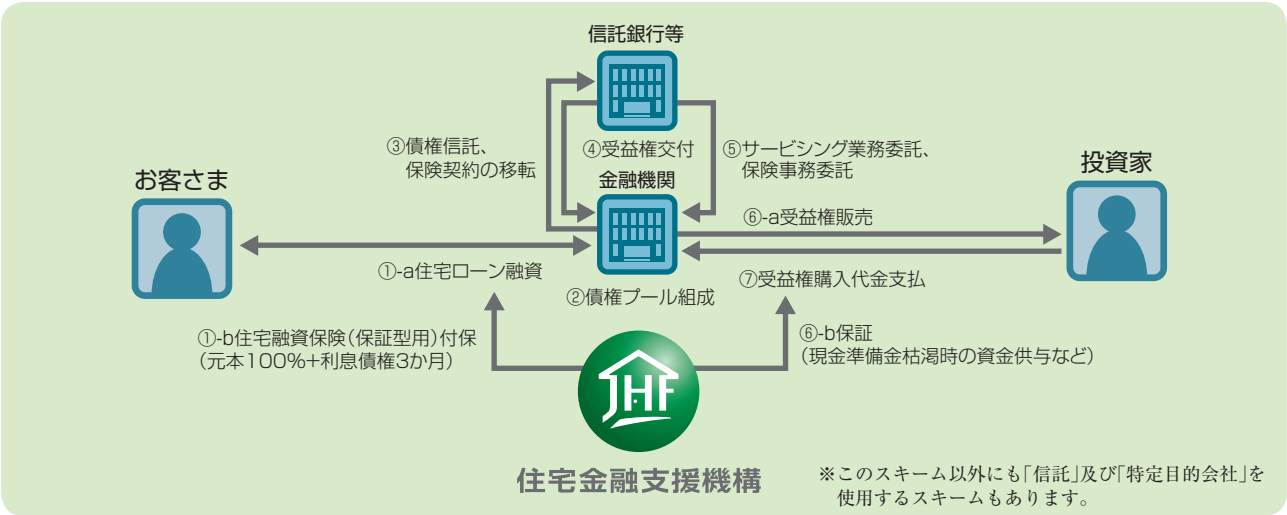
証券化支援業務(買取型)には、都市銀行(5)、信託銀行(1)、地方銀行(64)、第二地方銀行(38)、信用金庫(160)、信用組合(19)、労働金庫(12)、信農連・農協(9)及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行(25)の合計333機関が参入しています。

(　)内は事業参加機関数(平成25年3月31日現在)

【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どおりの元利払い保証を行う仕組みです。

〈仕組み図（信託受益権を投資家に販売するスキーム）〉



●「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

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 借入期間が15年以上35年以内であること。
- 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。

●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（3）の合計5機関が参入しています。
（　）内は事業参加機関数（平成25年3月31日現在）
※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25年5月31日現在）

【フラット35】S

「フラット３５S」とは、「フラット３５」をお申込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、「フラット３５」のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

「フラット３５S」には、「フラット３５S」（金利Ａプラン）と「フラット３５S」（金利Ｂプラン）という２つの金利引下げプランがあります。

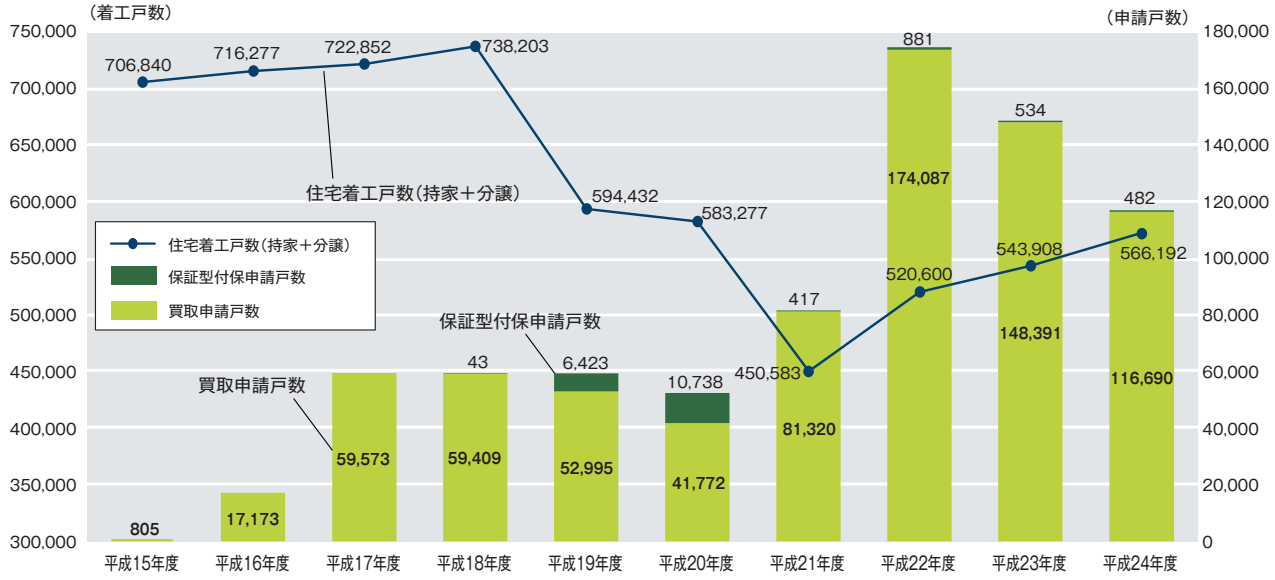
平成25年4月1日から平成26年3月31日までのお申込分に適用※1

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅	融資率の上限
【フラット35】S（金利Aプラン）	当初10年間	【フラット35】のお借入金利から年0.3%引下げ	9割※2、※3
【フラット35】S（金利Bプラン）	当初 5年間		

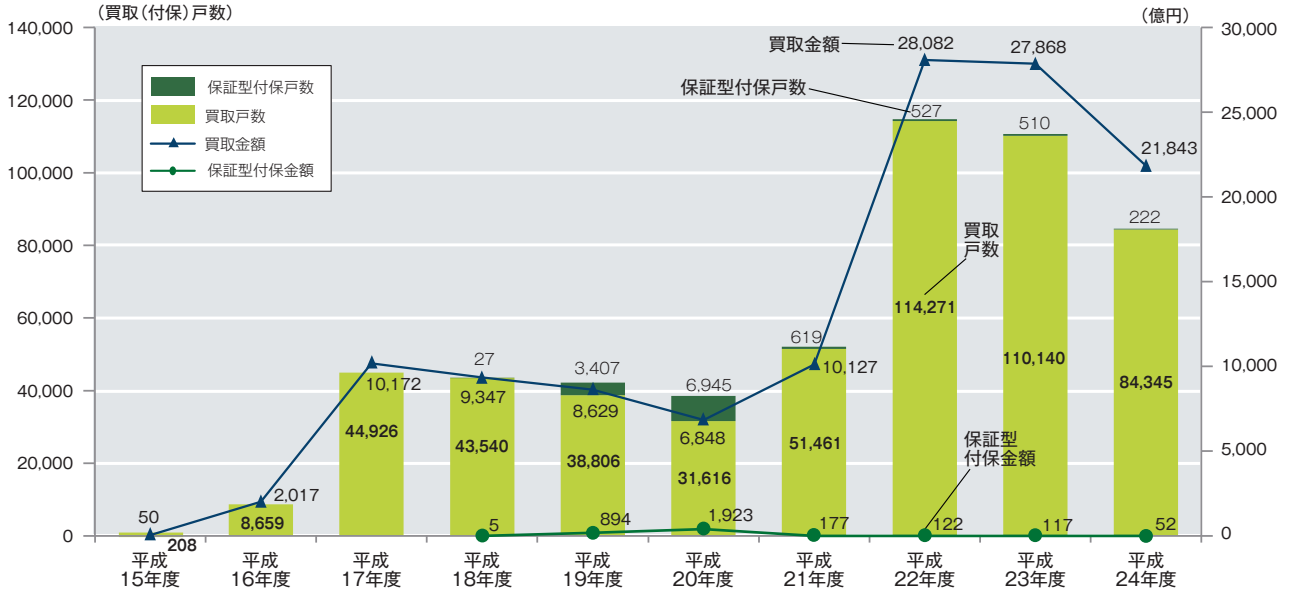
※１「フラット３５S」には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約３週間前までに「フラット３５」サイトでお知らせします。
※２「フラット３５S」を利用しない場合も融資率の上限は同じです。
※３「フラット３５（保証型）」の融資率の上限は10割です。
（注）「フラット３５S」は、新築住宅の建設・購入及び中古住宅の購入の際にご利用いただけます（「フラット３５」借換融資には利用できません。）。

【フラット35】の実績

〈「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】に関する取組紹介

●全国一斉相談会を開催しています

住宅取得をご検討中の方を対象に、全国各地の会場にて、「フラット３５全国一斉相談会」を開催しています。

一部の会場では、セミナーを併せて開催し、多くの方にご来場いただいています。

〈平成 25 年 5 月開催時〉
・全国 45 会場で開催
・来場者数：1,299 人

〈相談会の様子〉

〈セミナーの様子〉

●フラット35サイトのご案内

平成 25 年 5 月にホームページをリニューアルしました。お客さまの知りたい情報を探しやすくするための工夫をしています。

「フラット３５」の概要、金利、ご利用時の手続など商品情報について、フラット３５サイト（http://www.flat35.com）でご案内しています。
〔年間アクセス件数：約5,142万件（平成24年度計）〕

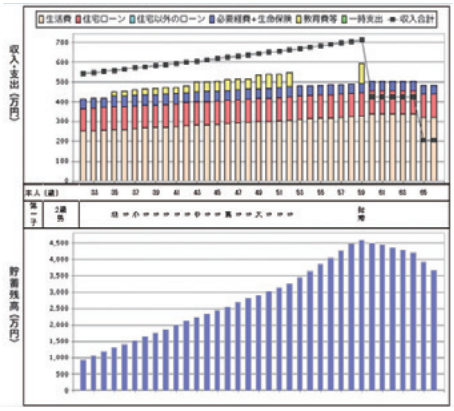
●タブレット端末を活用した営業

タブレット端末を導入し、タイムリーな情報提供やご相談に取り組んでいます。

全国一斉相談会時など、お客さまからのご相談を承る際には、タブレット端末を活用して、資金計画シミュレーションを実施しています。

〈タブレット端末を使ったご説明〉

〈資金計画シミュレーションの試算結果画面〉



資金計画シミュレーションでは、住宅取得のための資金計画をはじめ、毎月の家計収支や将来のライフイベントを踏まえた試算ができます。

●支店での取組

【近畿支店】『ふらっとプラザ』オープン

お客さまにお気軽に立ち寄っていただける「ふらっとプラザ」を開設。住宅ローンに関するアドバイス、「フラット３５」に関するご案内、ライフプランを踏まえた『資金計画シミュレーション』などを承っています。
営業時間（月～金）
10:00～17:00（祝日及び年末年始は休業）

【北陸支店】「金沢城リレーマラソン」でPR

北國新聞社が主催する金沢城リレーマラソンに職員 11 人が参加し、「フラット３５」のロゴの入ったたすきを全員でつなぎ無事完走を果たしました。また、参加チームのみが行える CM コーナーで、「フラット３５」の PR、全国一斉相談会の開催案内なども行いました。

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。

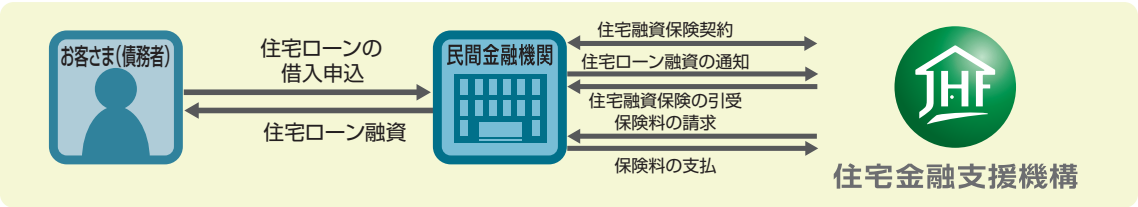
住宅融資保険は住宅金融支援機構が行う公的信用保険です。民間金融機関の住宅ローン貸出に対して保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

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%のリスクウエ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

住宅融資保険の付保については、主に次の要件を満たしていることが必要です。

・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。
・ご融資先に対する保険付き融資残高の合計が 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者に対する融資であること。
・担保及び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※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）	
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：年収400万円未満は30%以下、年収400万円以上は35%以下（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。）	9割
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

住宅融資保険契約金融機関

住宅融資保険は、都市銀行（5）、地方銀行（32）、第二地方銀行（12）、信用金庫（79）、信用組合（17）、労働金庫（1）、信農連・農協・信漁連・漁協（37）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（24）の合計207機関と契約しています。

（ ）内は保険契約金融機関数（平成25年3月31日現在）

融資業務（災害復興住宅融資等）

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、災害でり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>

災害でり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>

子育て世帯に向けた環境性能の高い賃貸住宅の供給を目的として、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

マンションすまい・る債

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もサポート

●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

※このほか、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

サービス付き高齢者向け賃貸住宅（団地名：「森田さんち」、千葉県野田市、H24. 10竣工）
平成25年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

地元に根付いた事業運営が展開される地域密着型のサービス付き高齢者向け賃貸住宅です。入居者個人が最適なサービスを享受できるよう個性に併せたケアプランが作成・提案されています。また、デイサービス施設の併設や地元医療機関との連携により、緊急時の移送・入院手配等のサービスも充実しています。

〈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、H22.1竣工）
平成22年度住宅金融支援機構理事感謝状贈呈団地

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、H22.9竣工）
平成24年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

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、H24.1工事完了）
平成24年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

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、住宅金融支援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、住宅金融支援機構は、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。

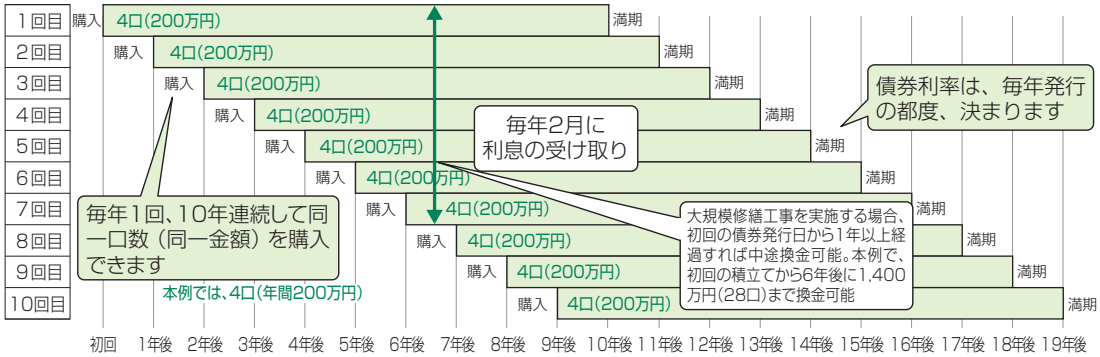
住宅金融支援機構では、平成12年から「マンションすまい・る債」の募集を開始し、これまでに延べ約２万のマンション管理組合から、合計約8,708億円の積立金をお預かりしてきました。

「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、住宅金融支援機構から「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4口（年間200万円）購入する場合のイメージ〉



団体信用生命保険等業務

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（機構団信特約制度）は、「フラット３５（買取型）」又は災害復興住宅融資等の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：「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（買取型）」をご利用の場合

●住宅金融支援機構融資（災害復興住宅融資等）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〉

（単位：件）

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
団信弁済件数	12,594	11,960	11,713	11,621	10,745

※業務開始時（昭和55年）からの累計：301,144件

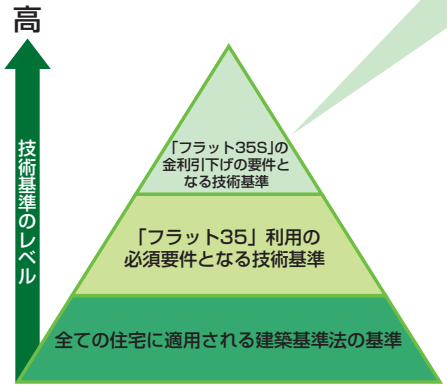
良質住宅の普及・推進

良質住宅の普及を推進するために技術基準を定め、住生活の向上に取り組んでいます。

技術基準と良質な住宅への誘導

住宅金融支援機構では、「フラット３５」の利用要件である技術基準を定めており、大きく分けて必須基準と「フラット３５Ｓ」利用時に適用される技術基準があります。特に後者に適合する、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、良質住宅への誘導を図っています。

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融資等）についても技術基準を定めています。



「フラット35S」で対象となる4分野の住宅性能

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。

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。

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つながります。

良質住宅の普及啓発

●住宅工事仕様書の作成と発行

「フラット３５」技術基準や設計図面では表わせない施工方法・使用材料などをわかりやすく解説する住宅工事仕様書を作成し発行しています。

旧住宅金融公庫時代から通じて、約６０年の歴史を有する仕様書です。

●事業者様向け仕様書セミナーの開催

住宅事業者様向けに、住宅工事仕様書を活用して、「フラット３５」や「フラット３５Ｓ」の技術基準を分かりやすく解説するセミナーを開催するとともに、業界団体主催のセミナーに機構職員を講師として派遣しています。

〈仕様書セミナーの様子〉

技術審査による技術基準への適合性確認

技術基準に適合す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。

●技術審査の方法

「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行います。民間検査機関は、設計検査と現場検査により、お客さまの住宅が「フラット３５」の技術基準に適合していることを確認し、適合証明書を交付します（新築住宅の場合）。

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融資等）についても技術審査があります。

〈「フラット３５」に係る技術審査の一般的な流れ（新築住宅（一戸建て）の場合）〉

借入申込み

▼

設計検査

設計図書（平面図、立面図、仕様書等）により、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確認

▼

着　工

▼

現場検査（屋根工事完了時）

原則として屋根工事が完了した時点で、直接現場に赴き、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確認

▼

現場検査（竣工時）

全ての工事が終了した時点で、直接現場に赴き、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確認

▼

適合証明書の交付

▼

融資金のお受取り

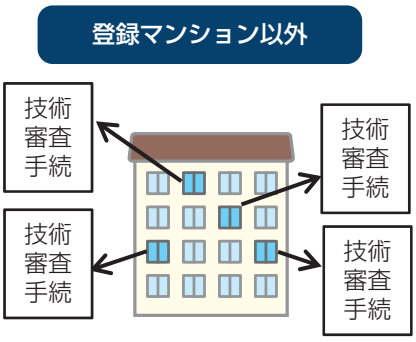
●「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

通常の手続の場合、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ご利用いただける「フラット３５登録マンション」制度をご用意しています。

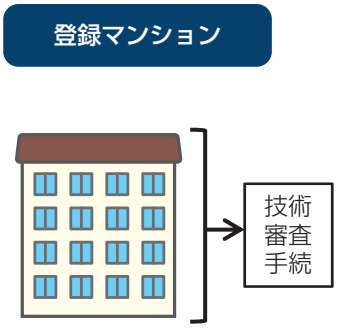
「フラット３５登録マンション」として登録すると、「フラット３５」が利用できるマンションとして広告して、販売いただけるほか、物件情報が住宅金融支援機構ホームページに掲載されます。

【フラット35】
登録マンション

事業者に物件ホームページや広告チラシなどでご活用いただいているロゴマーク



住戸ごとに技術審査手続が必要



一括で全住戸の技術審査手続が可能

債権管理業務

住宅ローンをご利用のお客さまに、ご返済中の「安心」を提供しています。

債権管理業務の概要

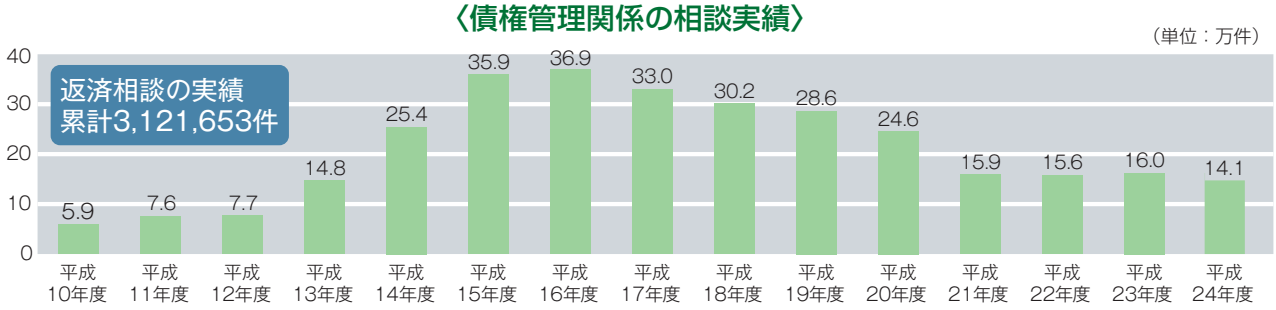
住宅金融支援機構は、平成 25 年 3 月末現在で 219.8 万件（残高 28.2 兆円）※のお客さまに住宅ローン等をご利用いただいております。住宅ローンの返済は長期にわたりますので、お客さまが安心してご返済いただけるように、「返済方法の変更」、「融資金の繰上返済」、「残高証明書の発行」等のご相談をお受けしています。

※旧住宅金融公庫の住宅ローン等をご利用のお客さまを含みます。

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返済にお困りのお客さまが、今後の返済について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、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さま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さまについては、家計の事情等に応じて返済負担を軽減し、返済を継続いただけるよう、返済方法変更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。

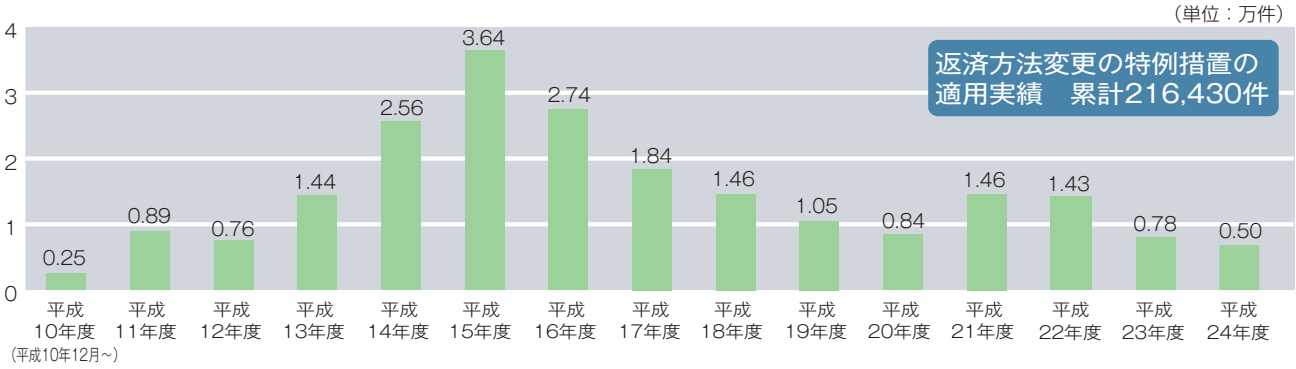
（旧公庫融資分）　・現在の金利が 6％以下の場合　…　1％幅の引下げ

・現在の金利が 6％超の場合　…　5％への引下げ

（フラット３５）　・平成 24 年度まで（現在の金利水準に関係なく）1％幅の引下げ

・平成 25 年度（現在の金利水準に関係なく）0.5％幅の引下げ

〈返済方法変更特例措置の適用実績〉



中小企業金融円滑化法の趣旨を踏まえた取組体制の強化

住宅金融支援機構では、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「金融円滑化法」といいます。）に基づき、住宅ローン等をご利用のお客さま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、取組を進めるとともに、その体制を強化してきました。

金融円滑化法の期限は平成25年3月末に到来しましたが、住宅金融支援機構では引き続き、住宅ローン等をご利用のお客さまから返済等についてご相談をいただいた場合には、適切に対応することとしています。

〈貸付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（平成21年12月4日～平成25年3月31日）〉

（単位：件、百万円）

	中小企業のお客さま向けの貸付債権※1		住宅資金お借入れのお客さま向けの貸付債権※2	
	件数	金額	件数	金額
貸付条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	595	113,375	80,073	1,022,822
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	510	98,641	58,584	750,690
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	37	7,516	2,602	34,970
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	12	1,567	1,187	14,677
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	36	5,651	17,700	222,486

※1　金融円滑化法第4条を踏まえた措置
※2　金融円滑化法第5条を踏まえた措置

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。

住宅金融支援機構では、お客さまがご自身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。

国内の住宅ローン市場の調査

国内における住宅ローンの新規貸出や残高などの市場規模の調査、住宅ローン利用者の属性に関する調査、住宅ローン選びに関する消費者の意識や行動などについて調査を行っています。調査結果は、最新かつ他にはない調査として、政府機関やシンクタンク等において広く活用されています。
（ホームページ）http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html

住宅金融市場についての分析及び情報発信

国内外における住宅及び住宅ローン市場について調査分析を行った結果を著作物としてまとめ、刊行しています。また、日本不動産学会等の学会誌や、著名な経済誌等にも寄稿しています。そのほか、セミナーや学会など幅広い分野で情報交換や研究発表などを行っています。

海外の住宅金融に関する調査と海外への情報発信

海外の住宅金融市場につい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メディアにレポートを掲載しています。また、国際機関や海外の官民の組織との交流や国際会議で当機構など我が国の住宅金融市場に関する情報を提供することで、国際的な相互理解に貢献しています（詳細は 13 ページ参照）。

住宅金融支援機構職員執筆による著作

「日本不動産学会」での発表

「季報住宅金融」への掲載例

平成24年度の主な研究発表テーマ

以下のレポートはホームページ上の『季報住宅金融』からダウンロードできます。
http://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html

●国内の住宅金融関係

「高齢社会と新たな住宅関連需要」、「住宅の耐用年数の長期化がもたらす新たな可能性」、「銀行の財務収益性の変遷と足もとの状況」、「住宅ローンと住宅市場の変遷」、「機構調査から見た日本の住宅ローン利用者の特色」、「わが国の住宅金融市場の現状とその背景」

●海外の住宅金融関係

「アメリカ住宅金融市場アップデート」、「日本から世界への情報発信」、「ドイツの建築貯蓄制度」、「スペインの銀行危機と ECB の政策対応」、「世界の住宅金融の潮流」、「米国の住宅市場をめぐる状況について」