

# 住宅金融支援機構の業務

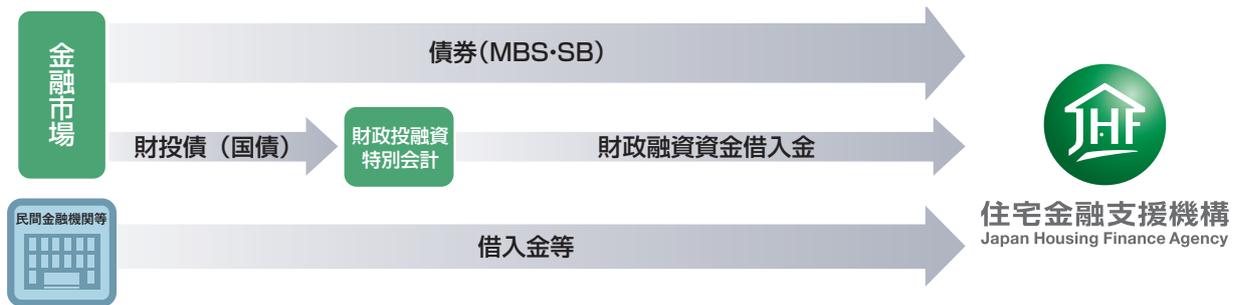
## ● 資金調達

MBS（資産担保証券）やSB（一般担保証券）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）や SB（一般担保証券）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

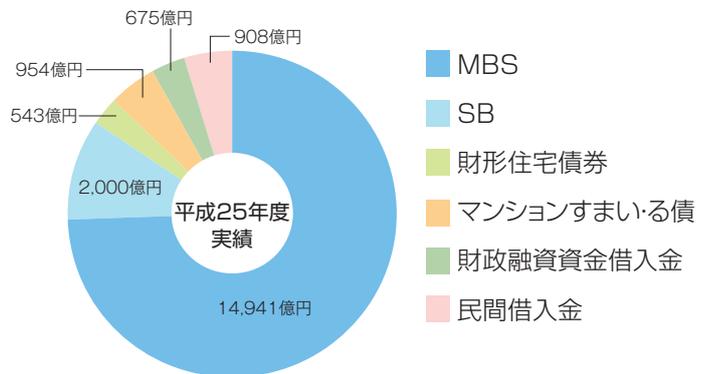


### ● 資金調達の内訳

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。

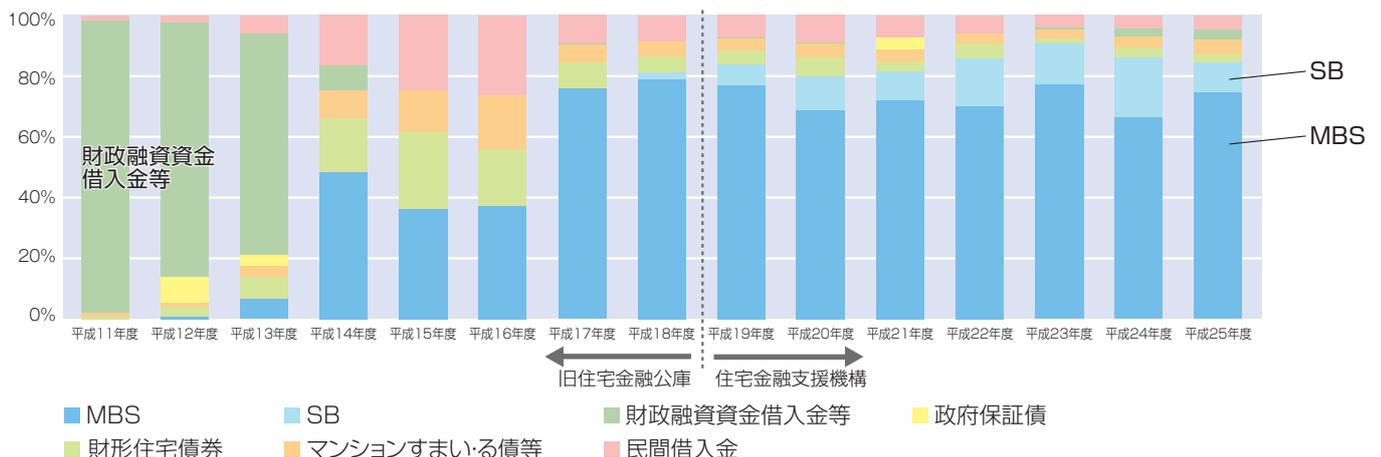
		平成25年度実績
債券	MBS	14,941億円
	SB	2,000億円
	財形住宅債券	543億円
	マンションすまいの債	954億円
借入金	財政融資資金借入金	675億円
	民間借入金	908億円
合計		20,021億円

※債券額は払込金額ベース



### ● 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全期間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リスクウェイト※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94%)	充足 (担保掛目: 残存5年超10年以内のもので時価の96%、残存10年超20年以内のもので時価の94%、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)	

※平成26年7月14日現在

※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。

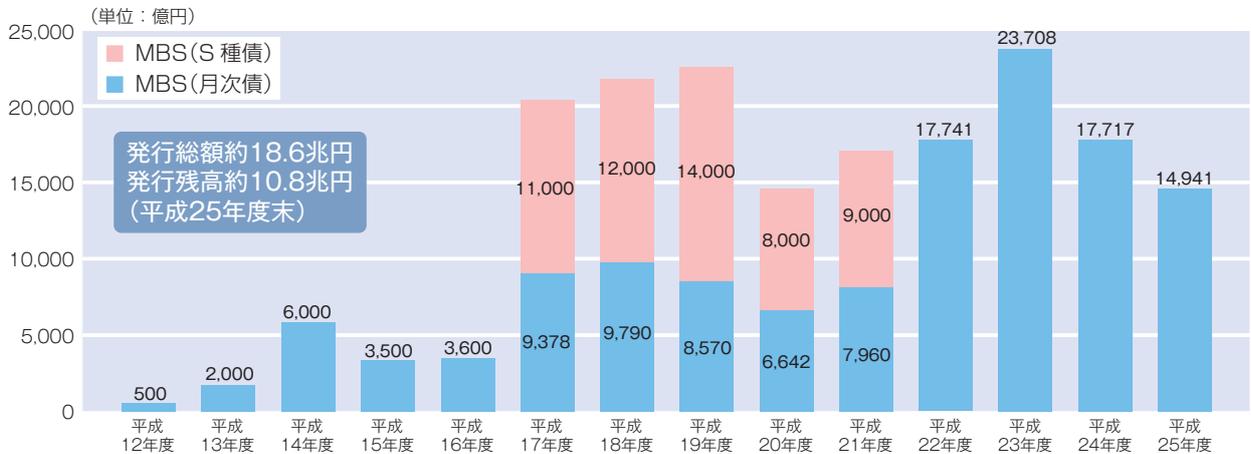
※4 月次パススルー方式については次ページ参照

※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、これをリスクウェイトといいます。

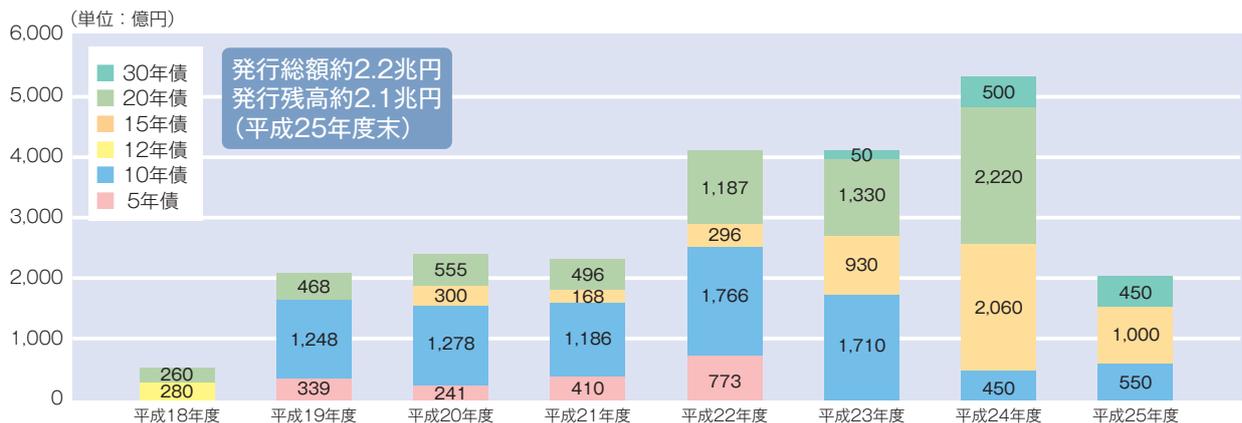
## MBSとSBの発行実績

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。

### <MBSの発行実績>



### <SBの発行実績>



※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。

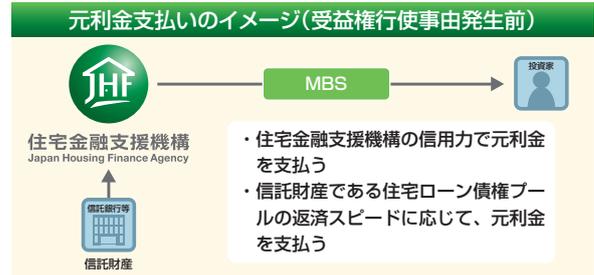
## MBS(月次債)の主なポイント

### ●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。
- ・バーゼル規制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。

※ 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取ることにより、地域分散効果の高い住宅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、均質な住宅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\*<sup>1</sup>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】\*<sup>2</sup>、\*<sup>3</sup>。

※<sup>1</sup> 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

※<sup>2</sup> 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】。

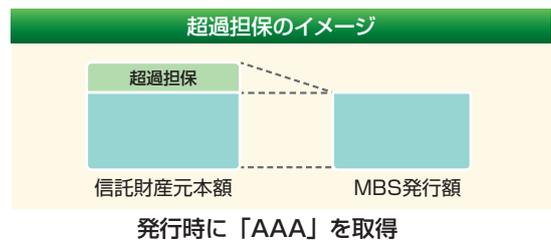
※<sup>3</sup> 「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります。



### ●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。



### ●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あり、MBSの元利金支払は住宅ローンの繰上返済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「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

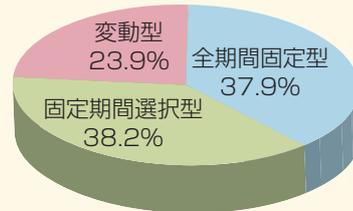
住宅金融支援機構では、国民に根強い需要のある全期間固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援する「証券化支援業務」を行っています。この証券化支援業務の仕組みを活用して提供される住宅ローンを「フラット35」と総称しています。

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年となりました。

#### 住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ

住宅ローンの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。



(出所)住宅金融支援機構「平成25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26年2月実施)」

### 【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全期間固定金利の住宅ローンです。全期間固定金利の住宅ローンは、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。また、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」に借り換えるメニューも用意しています。

#### フラット35S

「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」に必要な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26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、民間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証を引き受けることにより実現した「全期間固定金利の住宅ローン」です。

「フラット35(買取型)」と同様、全期間固定金利の住宅ローンをお客さまへ提供するために、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して実現しました。また、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」に借り換えるメニューも用意しています。

## 【フラット35】(買取型)の仕組み (商品概要については126ページ参照)

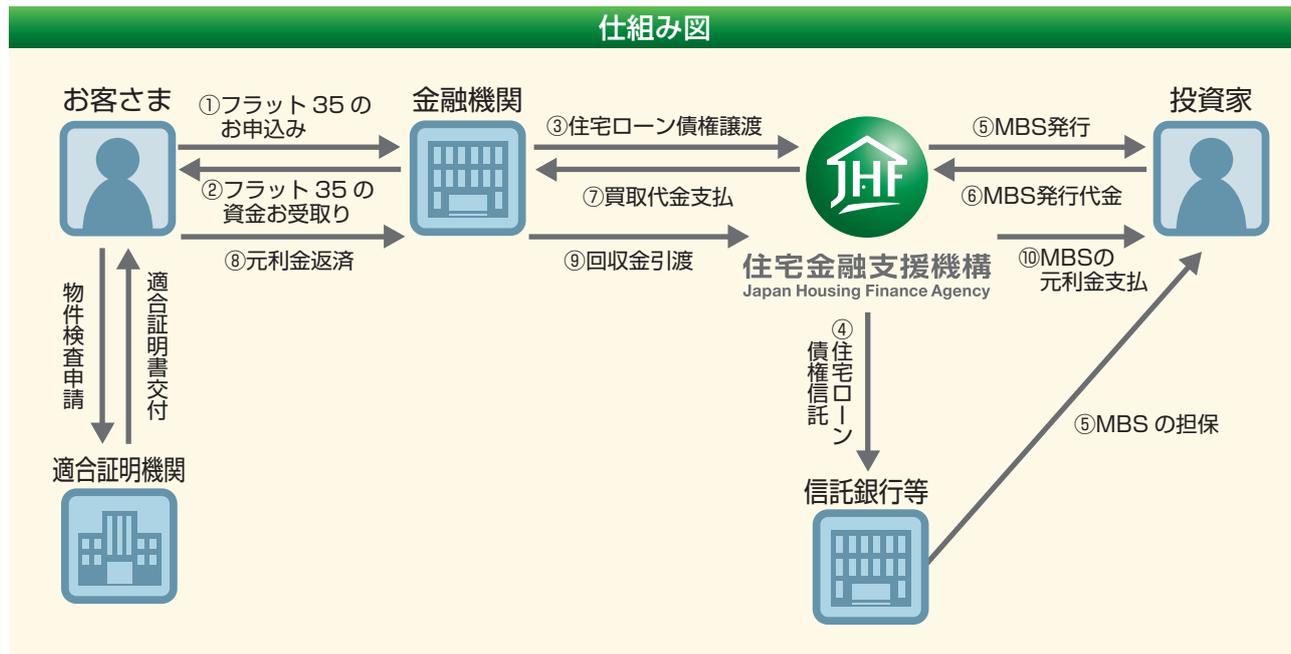
住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構がMBS(資産担保証券)を発行し、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場(投資家)から調達しています(下図参照)。

この仕組みを活用することにより、「全期間固定金

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(157)、信用組合(18)、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(23)の合計327機関が参入しています。

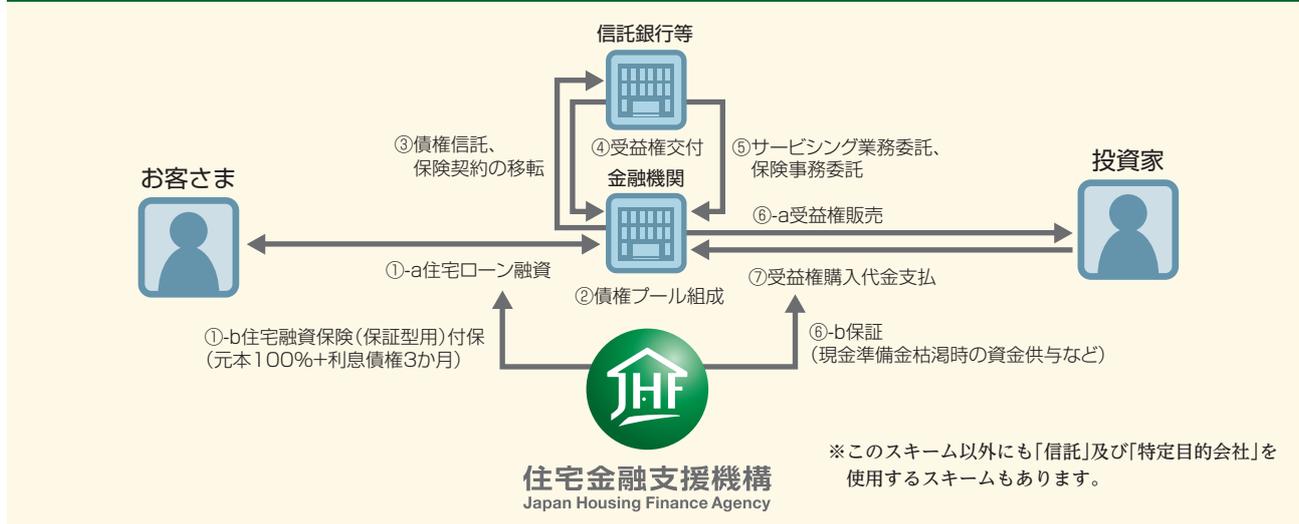
( )内は事業参加機関数(平成26年3月31日現在)

## 【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全期間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<sup>※1</sup>

- ・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<sup>※2</sup>。
- ・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26年3月31日現在)  
 ※全ての取扱金融機関で新規受付を休止しています(平成26年6月30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26年4月1日から平成27年3月31日までのお申込分に適用

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
<b>【フラット35】S</b> (金利Aプラン)	当初10年間	<b>【フラット35】</b> のお借入金利から年0.3%引下げ
<b>【フラット35】S</b> (金利Bプラン)	当初5年間	

(注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 (<http://www.flat35.com>) でお知らせします。  
 (注2) 「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

住宅金融支援機構について

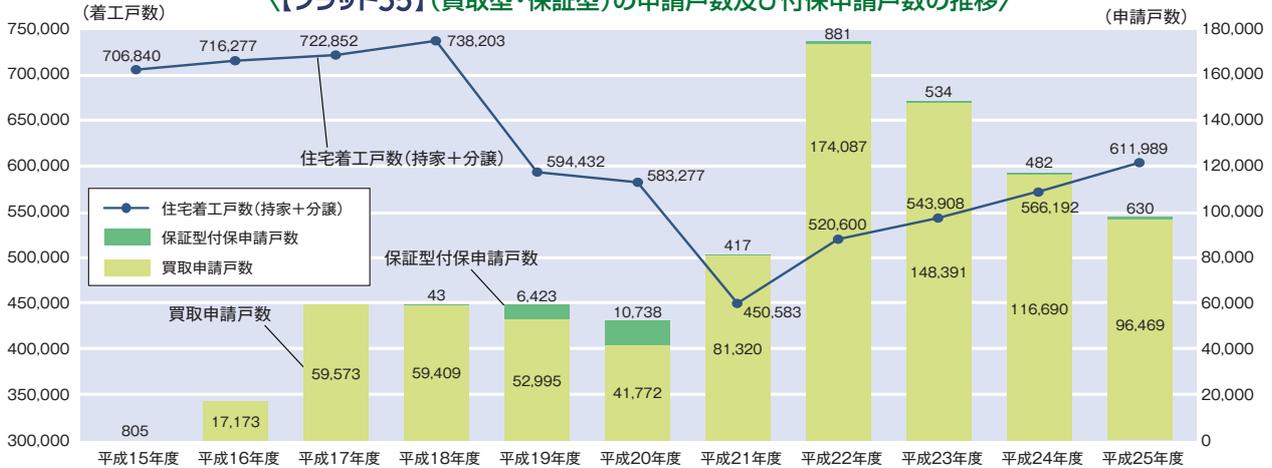
トピックス

コーポレートガバナンス

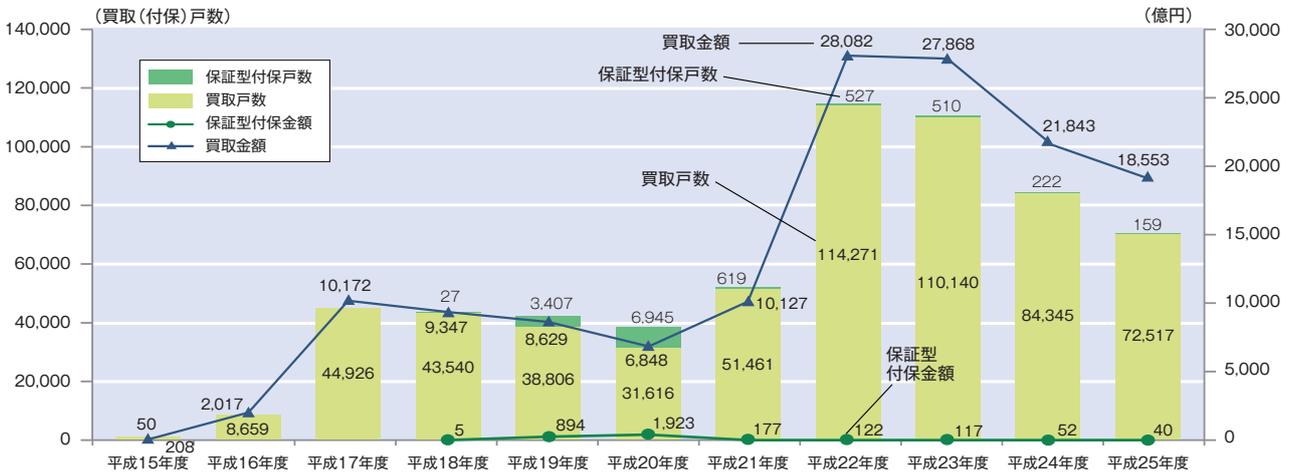
住宅金融支援機構の業務

資料編

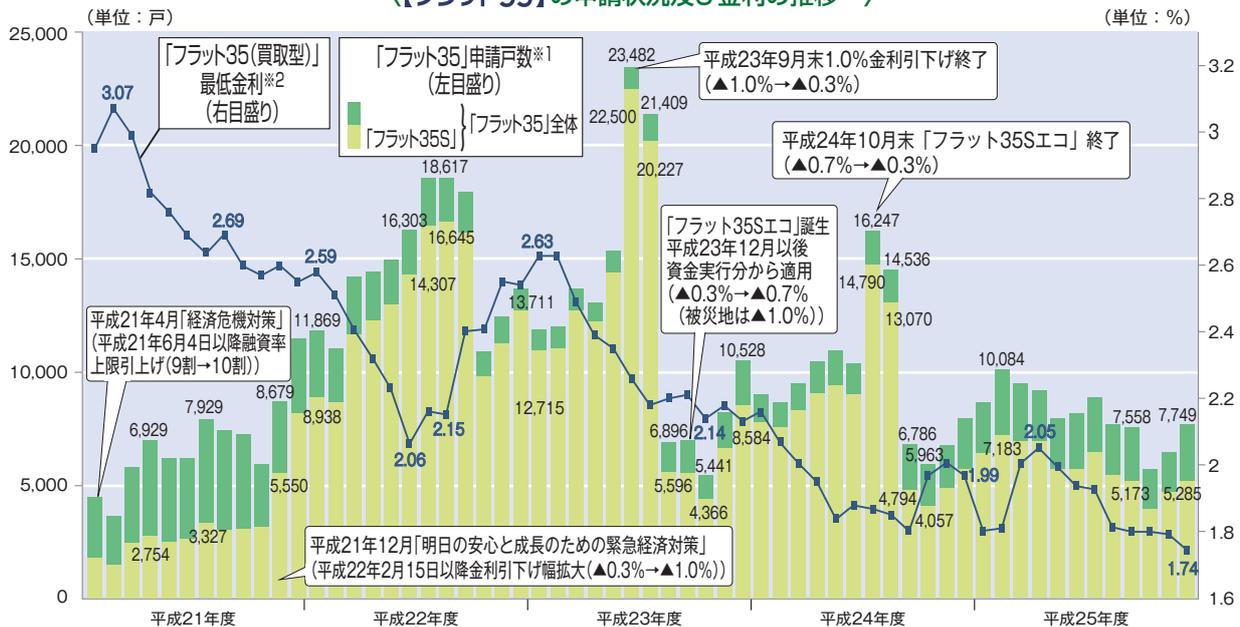
《【フラット35】(買取型・保証型)の申請戸数及び付保申請戸数の推移》



《【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】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(平成26年2月以降は融資率(9割以下・9割超)に応じて金利が異なるため、このうち9割以下の金利。)。なお、多くの取扱金融機関では、お借入期間が20年以下の場合、21年以上35年以下の場合と比較して、低い水準の金利を設定しています。

## 【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26年5月開催時〉

- ・全国45会場で開催
- ・来場者数：902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。お客さまが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4,280万件(平成25年度計)〕

### ●タブレット端末を活用した営業

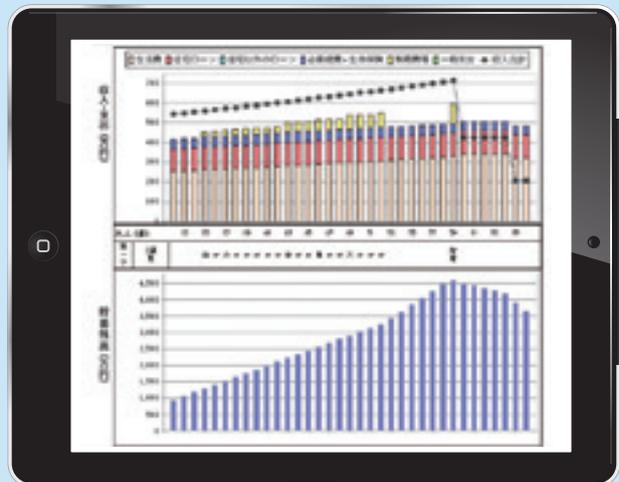
タブレット端末を導入し、タイムリーな情報提供やご相談に取り組んでいます。

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。

## ● 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。

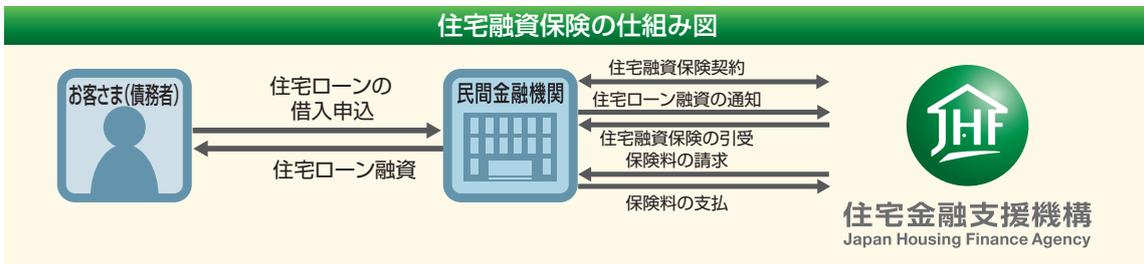
住宅融資保険は住宅金融支援機構が行う公的信用保険です。民間金融機関の住宅ローン貸出に対して保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

### 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。

### ● 住宅融資保険契約金融機関

住宅融資保険は、都市銀行(4)、地方銀行(29)、第二地方銀行(10)、信用金庫(60)、信用組合(15)、信農連・農協・信漁連・漁協(26)及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等(23)の合計167機関と契約しています。

( )内は保険契約金融機関数(平成26年3月31日現在)

### 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(買取型)」パッケージを含む)又は災害復興融資(東日本大震災のみ、「災害融資」パッケージを含む)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く審査及び機構の事前の付保承認審査を経た個人向け住宅ローン	
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審査を経た個人向け住宅ローン	
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審査を経たつなぎローンで融資期間が1年以下のもの	

※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

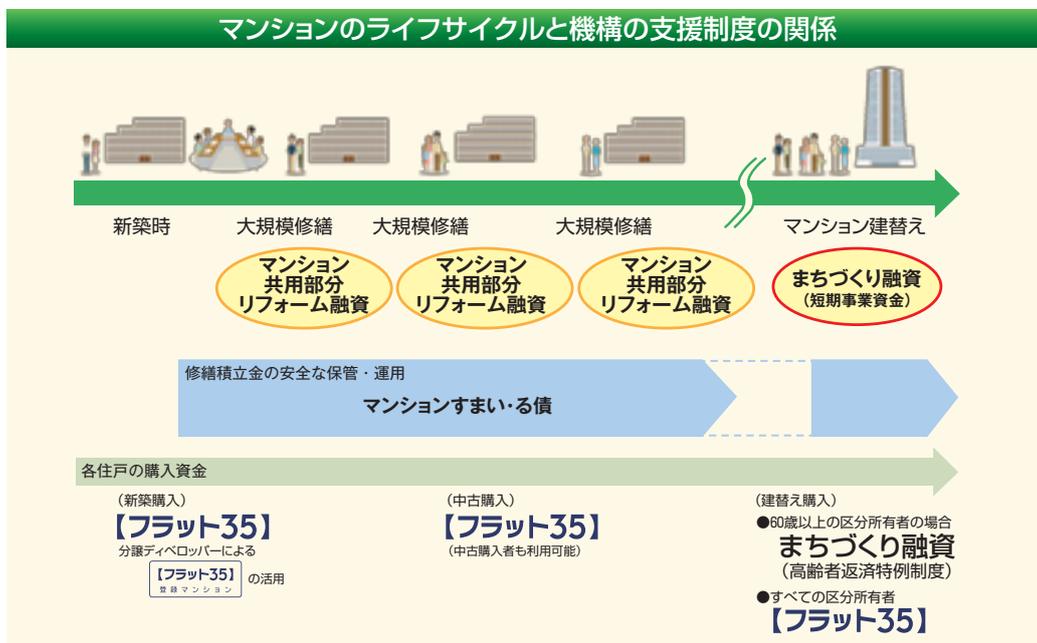
## ● 融資業務（災害復興住宅融資、まちづくり融資等の政策融資）

住宅政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野に対し融資業務を行っています。

災害で被災した住宅の早期の再建、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十分な対応が困難な分野に限定して、融資業務を行っています。



※この他、財形貯蓄を行っている勤労者の方への融資、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います。



## 融資メニューのご紹介

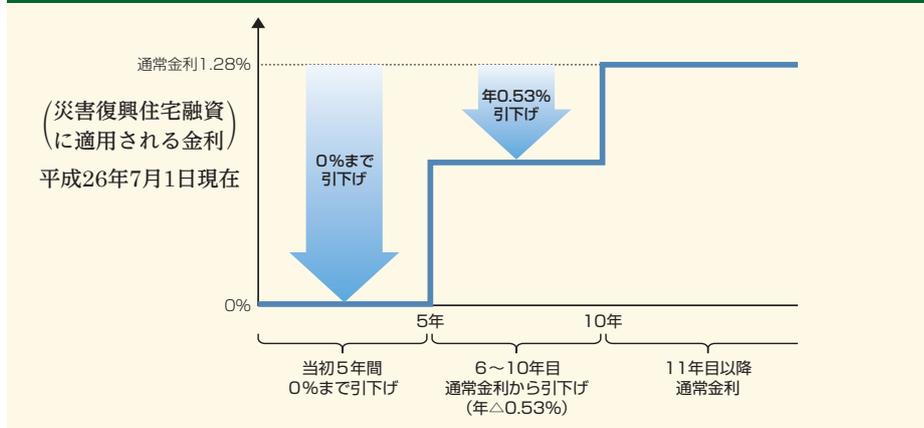
### ●災害復興住宅融資 被災住宅の再建支援

東日本大震災をはじめ、地震、大雨、突風、台風等の自然災害により住宅が被災された方に対し住宅の建設・購入・補修に必要な資金を低利で融資しています。また、住宅の敷地が崩落や液状化等により被害を受けた場合には、住宅の再建に併せて整地工事にも融資を行います。

#### 東日本大震災の被災住宅等の復興支援

災害復興住宅融資の他、宅地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13,401戸、資金交付は9,732戸（いずれも累計：平成26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)



#### 東日本大震災における融資手続の合理化

- ・原子力発電所の事故による避難指示区域内にお住まいになっていた方への対応  
原子力発電所の事故による避難指示区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、避難指示区域外で住宅を建設または購入される場合は、り災証明書（地方公共団体が現地調査等により被害状況を確認し、り災住宅の被害程度について証明するもの）の提示や融資物件入居後の住民票の提出を求めず、避難指示区域内にお住まいになっていたことを確認できれば災害復興住宅融資をご利用いただけるようになりました。
- ・防災集団移転促進事業への対応  
防災集団移転促進事業の対象地区において所有していた住宅の敷地に設定されている抵当権を地方公共団体が土地の買取代金を機構に支払う前に抹消し、移転先の土地取得を先行させます。その後、地方公共団体が支払う従前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、事業の円滑な実施を支援しています。

### ●サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 高齢者の居住安定への支援

高齢者の居住安定に資する住宅の整備を促進するため、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、新たにサービス付き高齢者向け賃貸住宅とする目的で物件を購入しコンバージョンする際に必要な購入資金及び補修資金を事業者に融資しています。

#### サービス付き高齢者向け賃貸住宅とは

「高齢者住まい法」の改正により創設された、高齢者の居住を支える見守りや介護等のサービスを提供し、建物がバリアフリー化された賃貸住宅です。具体的には登録基準に適合し、新たに地方公共団体に登録された賃貸住宅に対して補助金や税制優遇、政策融資といった支援が行われ供給されています。

(融資事例)

団地名:「森田さんち」、千葉県野田市、平成24年10月竣工

多くの高齢者が楽しみにしている食事を手作りで提供したり、看取りも含め居住者への家族的なサービスが充実している物件です。建物内部の設えもステンドグラスの設置、モザイクタイルの使用、座り心地の良い椅子など、住む人が「私の家」と思えるきめ細かな配慮がされています。

平成 25 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈建物内部〉



●子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資 子育て世帯への支援

子育て世帯に必要な住戸規模と省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進することを目的として、事業者へ建設資金等の融資を行っています。

(融資事例)

団地名:「ViaCirCo」、埼玉県さいたま市南区、平成25年1月竣工

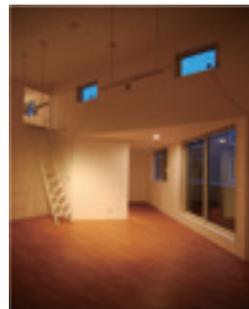
多様な世帯が交流し賑やかなコミュニティを形成したいというオーナーの意向を反映し、住戸は全て違う間取りとしています。建物の配置を工夫しており、2つの中庭を中心としたコモンスペースを設け、入居者同士がふれあい四季を楽しむ住環境を実現しています。

平成 25 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈建物内部〉



●まちづくり融資 安全な住宅市街地整備への支援

密集市街地等における防災機能や居住環境の整備等、土地の合理的利用を促進する以下の事業に対し事業資金等の融資を行っています。

- ・耐震性や居住環境に問題を抱える老朽マンションの建替え
- ・重点密集市街地における賃貸建築物建替え事業
- ・防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図る防災街区整備事業等
- ・都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業等

市街地再開発等<sup>※</sup>における機構まちづくり融資の利用率  
(平成19年4月～平成25年9月末)

**25.4%** 市街地再開発等「権利変換計画認可」された事業のうち  
機構まちづくり融資の受理をしたものの割合

※市街地再開発等＝民間事業者等による施行の市街地再開発事業及び防災街区整備事業で住宅部分を含むもの

## 市街地再開発事業

(融資事例)

事業名：問屋町西部南街区第一種市街地再開発事業、岐阜県岐阜市、平成24年8月竣工

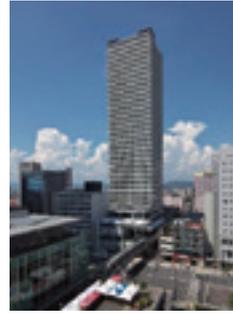
本街区は、JR岐阜駅前に広がる繊維問屋街の一角に位置しているが、近年、建物の老朽化や空き店舗が増加するなど中心市街地の問題が顕在化していました。このため、時代が求める都市機能への転換を図るため、市街地再開発事業を実施し、県都の駅前のポテンシャルを活かした複合施設（居住、業務、商業等）が整備されました。

平成 25 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈整備前〉



〈整備後〉



## 防災街区整備事業

(融資事例)

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、平成22年9月竣工

駅前の木造密集エリアにおいて、防災施設建築物の建設と道路や防災公園を整備することにより、火災時の延焼拡大防止と避難安全が確保されました。

平成 24 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈整備前〉



〈整備後〉



## マンション建替え事業

(融資事例)

事業名：大京町マンション建替え事業、東京都新宿区、平成22年1月竣工

昭和 32 年に分譲された 4 階建のマンションについて、築 50 年が経過し、建物が老朽化しエレベーターもないため住民の高齢化と相まって日常生活にも支障が生じていました。このためマンション建替え円滑化法を活用し、建替組合を設立し、マンションを建替えました。

平成 22 年度住宅金融支援機構理事感謝状贈呈団地

〈建替え前〉



〈建替え後〉



## ●マンション共用部分リフォーム融資 (マンションストック再生への支援)

マンションの経年劣化への対応や耐震性等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をマンション管理組合や区分所有者に対して融資しています。

### (融資事例)

団地名：「ライオンズマンション久末」、川崎市高津区、平成24年3月工事完了

本件は、居住者の高齢化に伴い、斜面地に建つマンションで1～3階のエレベーターがないことなどの問題が顕在化。管理組合に設けられた修繕委員会が中心となって工事計画の有益性を居住者へ繰り返し説明したこと等により、合意形成を図ることができ、大規模修繕工事と併せて、エレベーターを増設するなど、高齢者の多い居住実態に合うよう機能更新を図った先進的な事例です。

平成25年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地



## ●「マンションすまい・る債」で管理組合をサポート (マンションストック再生への支援)

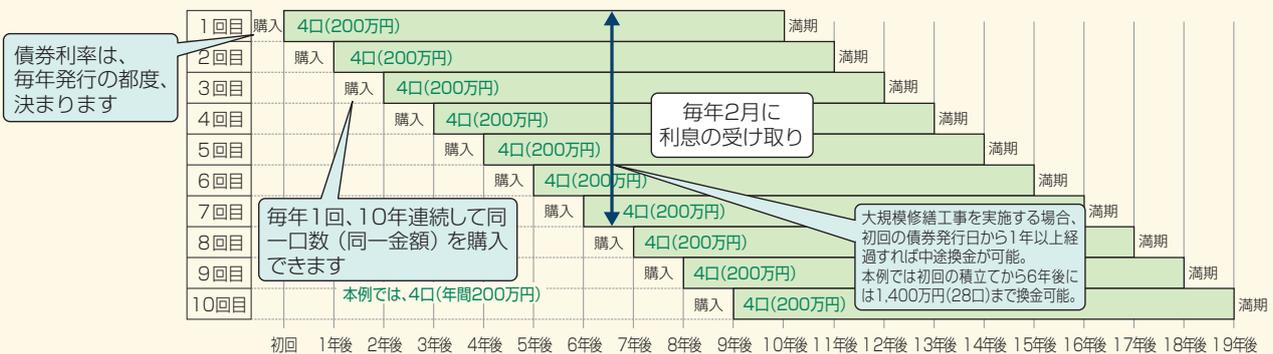
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の計画的な積立てや、適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、これまでに延べ約2万2,000のマンション管理組合から、合計約9,660億円の積立金をお預かりしています。

「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しています。

### 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(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
- ・毎年1回、10年連続して同一口数の積立てを行うことが可能
- ・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

### 10年連続して4口(年間200万円)購入する場合のイメージ



## ●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) (高齢者の居住安定への支援)

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をお支払いいただき、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で、高齢者のご存命中の返済負担を軽減しています。

## ●リフォーム融資(耐震改修) (耐震改修の促進への支援)

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。

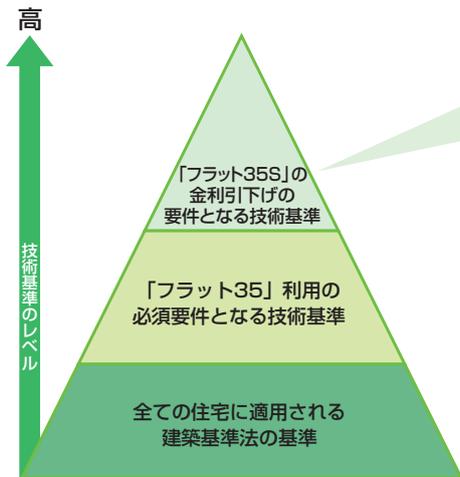


## ● 良質住宅の普及・推進

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

<p><b>省エネルギー性に優れた住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>断熱材を隙間なく施工</li> <li>開口部の二重化 など</li> </ul> <p>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。</p>	<p><b>耐震性に優れた住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>壁の量・配置バランスの確保</li> <li>躯体接合部を強化</li> <li>基礎を強化 など</li> </ul> <p>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。</p>
<p><b>バリアフリー性に優れた住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>段差の解消</li> <li>手すりの設置</li> <li>通路幅の確保 など</li> </ul> <p>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。</p>	<p><b>耐久性・可変性に優れた住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>防腐、防蟻措置</li> <li>小屋裏、床下の換気 など</li> </ul> <p>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。</p>

## 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。



〈仕様書セミナーの様子〉

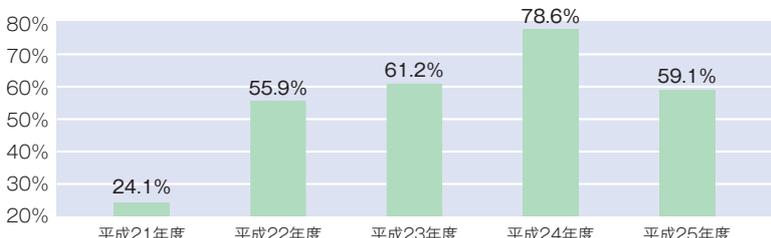
### ●事業者様向け仕様書セミナーの開催

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。



「フラット35」・「フラット35S」の普及・推進等により、省エネ住宅\*に取り組む事業者のすそ野を拡大しています。平成22～24年度は、「フラット35S」の金利引下げ幅拡大により増加しましたが、金利引下げ幅拡大終了後も省エネ住宅のシェアは約6割の水準を維持しています。平成27年4月を予定している改正省エネ基準の完全施行に向けて、同基準の普及に取り組んでいるところです。

#### ＜【フラット35】新築住宅（一戸建て）の申込みにおける省エネ住宅のシェア＞



## 技術審査による技術基準への適合性確認

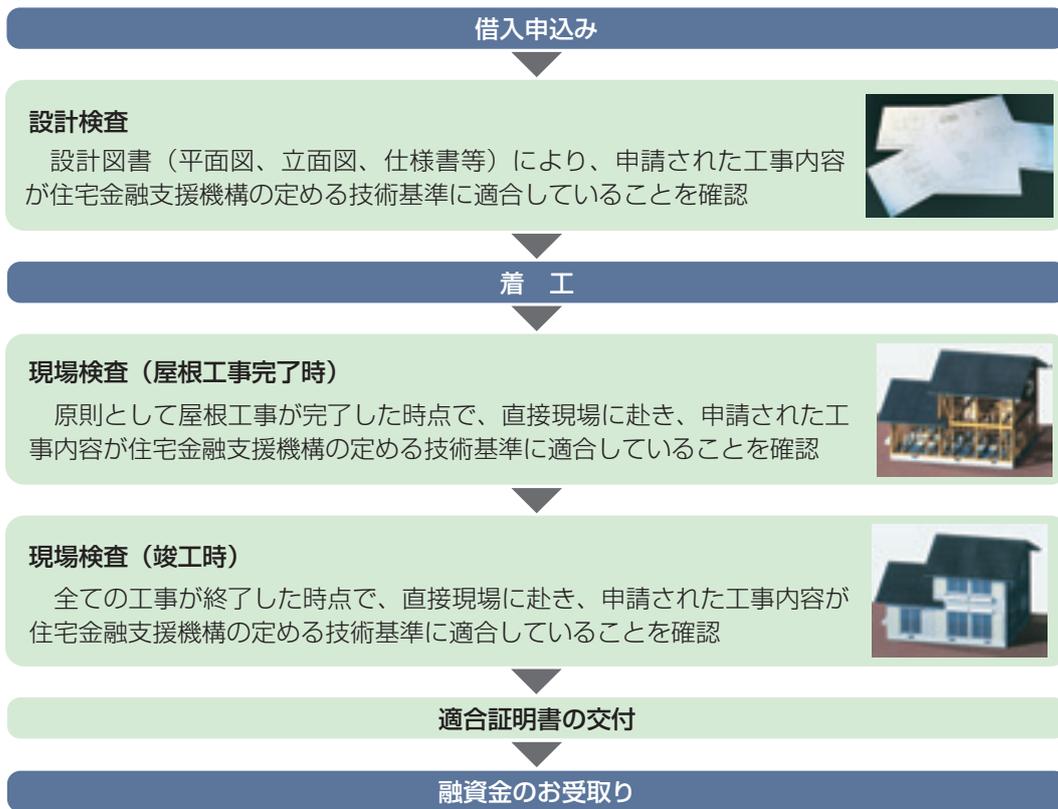
技術基準に適合することを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。

### ●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)〉

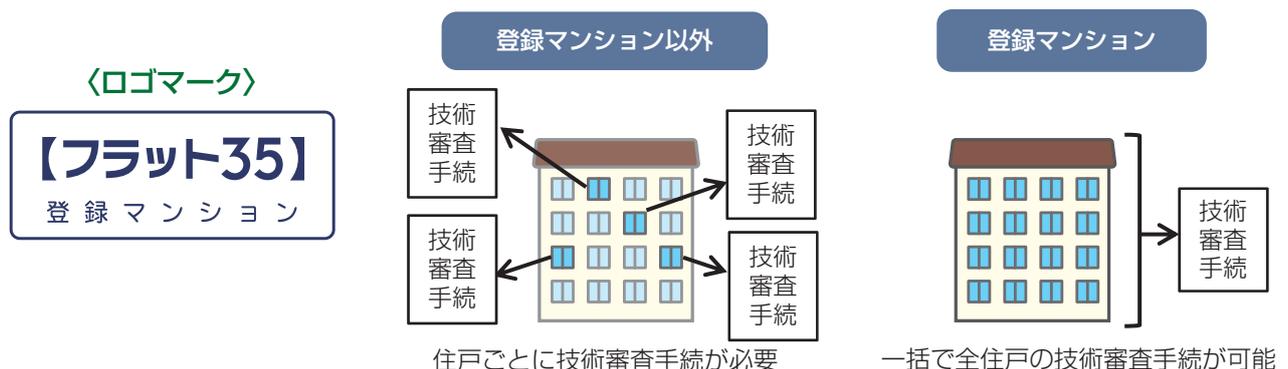


### ●「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

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。

また、ロゴマークは、事業者の皆さま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ます。



## ● 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26年3月末現在で204.0万件（残高26.5兆円）\*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

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、機構の定める基準を満たす方で、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。

(旧住宅金融公庫融資・直接融資)

- ・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年度まで（現在の金利水準に関係なく）0.5%幅の引下げ
- ・平成26年度（現在の金利水準に関係なく）0.5%幅の引下げ

ただし、引下げ後の金利は、2.0%を下限とします。

〈返済方法変更特例措置の適用実績〉



## 東日本大震災への対応

### ●災害特例・私的整理ガイドライン

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、5,685件（累計：平成26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299件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は196件（いずれも累計：平成26年3月31日現在）となっています。

### ●地方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、地方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。

### <東日本大震災で被災された方に対する返済方法変更>

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

## 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26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	663	127,210	89,564	1,138,497
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	569	109,479	65,770	838,214
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	38	7,557	2,951	40,060
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	7	1,603	892	10,749
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	49	8,572	19,951	249,475

\*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。

調査結果（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、機構ホームページへ掲載して情報発信を行っている他、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、新聞、

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、機構ホームページへ掲載して情報発信を行っている他、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）。

##### <「国際住宅金融連合世界会議」での講演>



##### <季報「住宅金融」への掲載例>



##### <「日本不動産学会」での発表>



### 平成25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

- ・「住宅ローン市場は再び飛躍の時を迎えるか？～住宅ローン推進の現状と課題～」
- ・「住宅取得に伴う耐久消費財支出額とその購入実態」
- ・「住宅ローンと家計収支」
- ・「【フラット35】利用者調査からみたお客さまの姿」
- ・「建設業の現況と今後の見通し」
- ・「東日本大震災における被災地の住宅着工状況と災害復興住宅融資利用者の特徴について」

#### ● 海外の住宅金融関係

- ・「ファニーメイとフレディマックの統合案～史上最高益の傍ら、当局が検討案を提示～」
- ・「国際金融連合第28回世界会議出張報告」
- ・「インドにおける最近の住宅政策及び住宅金融」
- ・「オバマ大統領の米住宅金融市場改革案と上下院法案の行方」
- ・「インドネシアの世界市場と住宅金融」
- ・「米国政府抵当金庫（ジニーメイ）の最近の動向」
- ・「マレーシアの世界市場と住宅金融」