

# 目次

ご挨拶	2
-----	---

## 本編

### 住宅金融支援機構について

業務概要	4
経営理念	5
重点的な取組事項	6

## トピックス

【フラット35】のあゆみ	7
東日本大震災からの復興を支援	10
まちづくりなどを支援	11
機構MBSの現況	12
高度な調査研究を行うための取組等	13
財務ハイライト・業績のポイント	14
女性活躍推進の取組	16
カイゼン発表全国大会の開催	16

## コーポレートガバナンス

ガバナンス体制	17
コンプライアンス	18
反社会的勢力への対応	19
お客さま保護	20
CS推進(お客さま満足の向上)	21
住宅金融支援機構におけるカイゼン活動	22
リスク管理	23
事業継続計画(BCP)	26
ディスクロージャー	27

## 住宅金融支援機構の業務

資金調達	28
証券化支援業務(【フラット35】の提供)	31
住宅融資保険業務	36
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)	37
団体信用生命保険等業務	42
良質住宅の普及・推進	43
債権管理業務	45
住宅金融に関する調査研究	47

## 資料編

業務実施体制	50	リスク管理債権	92
主な経営指標	51	政策コスト分析	94
事業の実施状況		独立行政法人住宅金融支援機構法(抜粋)	96
・事業計画及び実績	52	内部統制基本方針	98
・資金計画の実績	54	第二期中期目標・中期計画・年度計画	99
・買取債権等残高	55	平成25年度における業務実績の概要	110
財務諸表		独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針等への対応	118
・法人単位	56	随意契約等見直し計画の概要	120
・証券化支援勘定	61	役職員の報酬・給与等について	121
・住宅融資保険勘定	65	商品概要	126
・財形住宅資金貸付勘定	69	コーポレートデータ	133
・住宅資金貸付等勘定	73		
・既往債権管理勘定	77		
・各明細等	81		

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

東日本大震災から3年余りが経ちました。住宅金融支援機構では、東北支店の東北復興支援室を中心に、お借り入れいただいていた住宅ローンのご返済方法の変更等のご相談を承るとともに、当初5年間基本融資額の金利がゼロとなる「災害復興住宅融資」を提供するなど、被災者の方々の生活再建を金融の面から支援して参りました。更に、被災地における高台移転など住宅再建のための宅地の供給がいよいよ本格化することが見込まれる中、岩手県沿岸部において地域に密着した支援を行うため、平成26年6月、釜石市内に三陸復興支援センターを開設しました。これからも、被災者の方々のニーズにより一層きめ細かく対応できるよう組織を挙げて東日本大震災からの復興を支援して参ります。

平成19年4月に住宅金融公庫から住宅金融支援機構に生まれ変わり今年で8年目。平成24年度からスタートした第二期中期目標期間（平成24年度から28年度まで）も3年目に入りました。主要業務は、旧住宅金融公庫時代の財政融資資金を用いて自ら住宅ローンを供給する仕組みから、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転換しています。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取り組み、平成23年度をもって国の補給金措置も終了するなど、経営理念に掲げる「自立的で透明性・効率性の高い経営」に向けて一歩ずつあゆみを進めております。

平成25年度の決算では、当期総利益を計上し、三期連続で黒字となりました。この結果、平成25年度末をもって、法人全体で繰越欠損金を解消しております。

組織や業務の仕組みは変わりましたが、全期間固定金利の安心や、断熱性や耐久性に優れた

良質な住まいづくりの支援、ご返済中のお客さまのサポート等に取り組む姿勢に変わりはありません。これからも様々な融資等を通じ、組織の社会的責任を果たして参ります。

「フラット35」は平成15年10月の取扱開始から10年が経過し、買取債権残高は平成25年度末で約11兆円になりました。今後も商品改善やお客さまへのサービス向上に努めて参ります。同時に、機構の主要な資金調達手段であるMBSについては、これまでも安定的な起債に努め、発行累計額が約18.6兆円となりましたが、平成25年12月の閣議決定「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」を受け、過度な規模拡大の防止や民業補完の視点を踏まえた上で、MBSの発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで民間によるMBSの発行の活性



化及び流動性の向上を促し、我が国の証券化市場育成に寄与して参る所存です。

また、高齢化対策や防災機能向上などの政策上の重要課題については、民間金融機関との役割分担に配慮しつつ、市街地再開発事業等へのまちづくり融資など、国の住宅政策の一翼を担う機関ならではの融資を提供しております。特に、サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資において、民間金融機関との協調融資に係る協定書を取り交わすなど、ご利用いただくお客様の利便性向上による顧客価値の創造と、より一層の政策目的達成に資する取組を行っております。加えて、海外の関係機関と情報交換を柱とする協力関係強化の了解覚書を締結する等、住宅金融に関してより高度な調査研究を行うための取組を強化して参ります。

このように、機構では、住宅金融を通して良質な住宅の普及に努め、もって日本の住生活の向上に貢献して参り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さまの信頼に応え、世の中から必要とされる組織を目指して精進して参ります。

引き続き、皆さまのご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成 26 年 7 月  
独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 **赤中 信哉**

## ● 業務概要

住宅金融支援機構では、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することにより、住生活の向上に取り組み、組織の社会的責任（CSR）を果たしています。

### 1 証券化支援業務（「フラット35」の提供）

民間金融機関が全期間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

- ・「フラット35（買取型）」：民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買収し、住宅金融支援機構が証券化を実施
- ・「フラット35（保証型）」：住宅金融支援機構の保険が付された全期間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、住宅金融支援機構が投資家に対する元利払いを保証（31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（36ページ参照）

### 3 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）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業等やマンションの建替え、耐震改修等、都市の防災機能向上に寄与する事業、さらに子育て世帯、高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅に対して融資を通じて支援（37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）」又は機構融資等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（42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（43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（45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（47ページ参照）

	平成25年度 実績	平成26年度 当初計画
証券化支援業務 （「フラット35」の提供）	買取型：1兆8,553億円(72,517戸) 保証型：40億円(159戸)	買取型：2兆1,162億円(89,000戸) 保証型：238億円(1,000戸)
住宅融資保険業務	保険契約：167機関、2,782億円 保険成立：25,576件、1,860億円 保険存続：128,664件、2兆2,830億円	保険契約の限度額：3,005億円
融資業務	1,599億円(16,799戸)	3,961億円(29,310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。

### シンボルマークのコンセプト



## 住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

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

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

## ● 重点的な取組事項

### 事業における重点取組事項

お客さまや民間金融機関、住宅事業者の皆さまから支持され、かつ住宅政策に資する商品・サービスを提供する。

#### ●証券化支援業務

機構の主力業務である証券化支援業務を着実に実施する。また、関連性が強い証券化支援業務、住宅融資保険業務、団体信用生命保険等業務を一体的な商品として認識し、運営する。

- ・商品及び審査等を含めた手続き・事務品質の自力による改善に取り組む。

#### ●直接融資

政策的に重要である直接融資について、着実に実施し、機構の社会的貢献度を上げる。

- ・少子高齢社会に対応する賃貸住宅、共用部分リフォーム、まちづくり等の融資について、お客さまサポートの徹底など業務推進に取り組む。
- ・商品、審査等を含めた手続き・事務品質の自力による改善に取り組む。

#### ●東日本大震災の復興支援

東日本大震災の復興支援について、国や地方公共団体、地元金融機関などとの緊密な連携により、被災者の方々に対して金融面から最大のサポートを行う。

#### ●新たな分野における社会貢献

国等とも連携した国際対応など新たな分野における社会貢献についても検討を進める。

### ガバナンス等における重点取組事項

機構に対する信用、企業価値を高めていくため、機構の使命をしっかりと果たしていく。

#### ●内部統制

内部統制全般の整備・充実に取り組む。

#### ●コンプライアンス、反社会的勢力対応

コンプライアンスの推進に取り組む。

社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、断固とした姿勢で臨む。

#### ●CS、お客さま保護、情報セキュリティ

CS行動指針に基づく具体的な行動の実践により、機構の組織力を高め、お客さま満足の向上に取り組む。

個人情報漏えい防止等お客さま保護の徹底・情報管理の徹底に取り組む。

#### ●リスク管理

リスク管理の高度化に取り組む。

緊急時対応の整備・充実に取り組む。

#### ●現場力の向上

組織の成長に必要な不可欠な「現場の問題を現場で解決する」現場力の向上及び女性活躍推進の強化に取り組む。

## ● 【フラット35】のあゆみ

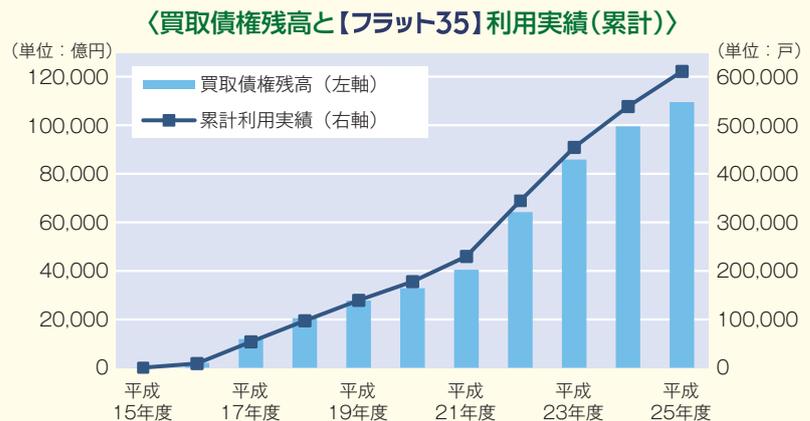
### 【フラット35】は平成25年10月で10周年を迎えました。

平成15年10月に取り扱いを開始した「フラット35」は、平成25年10月に10周年を迎えました。この10年間、ご支援ご協力をいただいた民間金融機関や住宅事業者の皆さま、そして「フラット35」をご利用いただいたお客さまに感謝申し上げます。

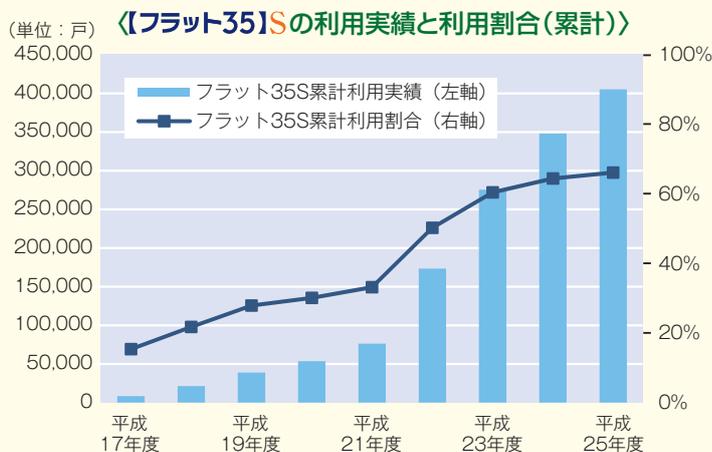
### 【フラット35】は累計60万戸超、買取債権残高約11兆円

おかげさまで「フラット35」のご利用実績は累計60万戸を超え、買取債権残高も10兆円を突破し、約11兆円になりました。

今後とも「フラット35」を通じて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ご提供いたします。



### 良質住宅の普及を推進



平成17年6月から始まった省エネルギー性能、耐震性能などに優れた住宅の普及を推進するため一定期間金利を引き下げる「フラット35S」のこれまでの利用実績は累計40万戸を超え、利用割合も約7割に達しました。

住宅金融支援機構は、国民の豊かな住生活の実現に向け、今後も「フラット35S」の提供を通じて、良質住宅の普及を推進します。

### ご存じですか? 【フラット35】テレビCM

皆さまに「フラット35」について知っていただくため、テレビCMを制作しています。

右は平成26年5月に放映された「家族の朝」篇のワンシーンです。

家族(夫婦と娘)のやりとりを通じて、安心して返済し続けられる住宅ローンであることを皆さまにお伝えしたいというコンセプトとなっています。



# 【フラット35】10年のあゆみ

	平成15年度 (2003年度)	平成16年度 (2004年度)	平成17年度 (2005年度)	平成18年度 (2006年度)	平成19年度 (2007年度)
フラット35の主な変遷	<p>(10月) ・「証券化支援事業(買取型)による住宅ローン」の取扱開始</p>	<p>(4月) ・共同住宅の床面積下限を50㎡→30㎡に引下げ ・敷地面積の下限100㎡を廃止 ・連続建て・重ね建ての住宅も融資対象に</p> <p>(10月) ・「証券化支援事業(保証型)による住宅ローン」の取扱開始 ・中古住宅が融資対象に</p> <p>(1月) ・買取型ローンの名称が「フラット35」に</p>	<p>(4月) ・融資額の上限を「5,000万円」から「8,000万円」に引上げ ・融資期間の下限を「20年以上」から「15年以上」に引下げ ・親族居住用住宅が融資対象に ・床面積の上限280㎡を廃止</p> <p>(6月) 「優良住宅取得支援制度」創設(買取型) 平成17年6月1日～8月31日 ・「省エネルギー性」「耐震性」「バリアフリー性」のうち1つ以上の性能が優れた住宅について、当初5年間0.3%金利引下げ</p> <p>(1月) ・セカンドハウスが融資対象に</p>	<p>(6月) (S)*平成18年6月1日～10月31日 ・当初5年間0.3%金利引下げ ・「優良住宅取得支援制度」が「フラット35S」という愛称に</p> <p>(9月) ・定期借地権の保証金及び敷金への融資開始</p>	<p>(4月) ・「独立行政法人住宅金融支援機構」設立(住宅金融公庫廃止)</p> <p>・物件価格の「8割」から「9割」に融資率を引上げ(買取型)</p> <p>[S]平成19年度第1回(平成19年4月23日～7月31日) ・当初5年間0.3%金利引下げ ・保証型も「フラット35S」の対象に ・基準に「耐久性・可変性」を追加</p> <p>(6月) ・保留地が融資対象に</p> <p>(10月) ・返済期間(20年以下と21年以上)に応じた融資金利設定</p> <p>[S]平成19年度第2回(平成19年10月1日～12月28日) ・当初5年間0.3%金利引下げ</p>
フラット35の金利、申請戸数等	<p>4.05%(10月) 2.92%(10月)</p> <p>長期金利</p> <p>805</p>	<p>4.50%(8月) 3.17%(8月) <small>*平成19年10月以降は、返済期間が21年以上35年以下の金利</small></p> <p>17,173</p>	<p>59,573</p> <p>フラット35買取申請+付保申請戸数(月別:左軸)</p>	<p>59,452</p>	<p>59,418</p>
法令・住宅政策	<p>(7月) ・改正建築基準法施行(シックハウス関連他)</p>	<p>(2月) ・温室効果ガス削減のための京都議定書が発効</p>	<p>(4月) ・個人情報保護法施行(6月) ・景観法全面施行(1月) ・改正耐震改修促進法施行</p>	<p>(6月) ・住生活基本法施行 ・住宅用火災報知器設置義務化(12月) ・バリアフリー新法施行</p>	<p>(6月) ・改正建築基準法施行(建築確認・検査厳格化等) ・自民党「200年住宅ビジョン」(7月) ・住宅セーフティネット法施行</p>
新設住宅着工戸数等	<p>1,173,649</p> <p>新設住宅着工戸数(年度計:右軸)</p>	<p>1,193,038</p>	<p>1,249,366</p> <p>2005年11月耐震偽装問題</p> <p>新設住宅着工戸数(月別:左軸)</p>	<p>1,285,246</p>	<p>1,035,598</p>
	平成15年度 (2003年度)	平成16年度 (2004年度)	平成17年度 (2005年度)	平成18年度 (2006年度)	平成19年度 (2007年度)

※(S)＝「フラット35S」

平成20年度 (2008年度)	平成21年度 (2009年度)	平成22年度 (2010年度)	平成23年度 (2011年度)	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)
<p>(4月) [S]平成20年度第1回(平成20年4月14日～7月31日) ・当初5年間0.3%金利引下げ ・4タイプのうち1つ以上を満たすこと→2つ以上を満たすことに変更</p> <p>(9月) [S]平成20年度第2回(平成20年9月1日～平成21年3月31日) ・当初5年間0.3%金利引下げ</p> <p>(10月) [S]経済対策により4タイプのうち2つ以上の基準を満たすこと→1つ以上に変更</p> <p>(1月) [S]中古住宅特有の基準を追加</p>	<p>(4月) [S]平成21年4月1日～平成22年3月31日(この年度以後「フラット35S」は通年受付に) ・当初10年間0.3%金利引下げ(平成21年5月1日以後の資金実行分から適用) ・「機構住みかえ支援ローン」を創設(買取型)</p> <p>(6月) ・「フラット50」の取扱開始(買取型) ・「借換」も「フラット35(買取型)」の対象に追加 ・経済対策により制度拡充し、物件価格の10割まで融資率拡大(買取型) [S]「フラット35S」に20年金利引下げタイプを創設(現在は終了)</p> <p>(2月) [S]「明日の安心と成長のための緊急経済対策」により、金利引下げ幅を当初10年間0.3%→1.0%に拡大 ・平成22年2月15日以後の資金実行分～平成22年12月30日申込分まで</p>	<p>(9月) [S]「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」により、当初10年間1.0%の適用期限を1年延長</p>	<p>(9月) ・「家賃返済特約付きフラット35」の取扱開始(買取型) [S]「想定を上回る申込により、当初10年間1.0%金利引下げについて、予定よりも3ヶ月前倒し、平成23年9月30日をもって受付終了</p> <p>(12月) [S]平成23年度第3次補正予算に基づき、「フラット35Sエコ」による金利引下げ幅拡大 平成23年12月1日以後の資金実行分～平成24年10月31日申込分まで ・省エネルギー性が優れた住宅を取得する場合、当初5年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%(被災地以外は0.7%)に拡大 ・金利引下げプランの名称を「フラット35Sエコ(金利Aプラン・金利Bプラン)」と「フラット35Sベーシック(金利Aプラン・金利Bプラン)」に変更</p>	<p>(4月) [S]「フラット35」、「フラット35Sベーシック」の融資率を物件価格の「10割」から「9割」に引下げ(買取型) ・金利引下げ期間を「20年・10年」→「10年・5年」に短縮</p> <p>(7月) ・「フラット35リフォームパック」の取扱開始</p> <p>(10月) [S]当初予定どおり、10月末をもって「フラット35Sエコ」の受付を終了 ・物件価格の「10割」から「9割」に融資率を引下げ(買取型) ・金利引下げ期間を「20年・10年」→「10年・5年」に短縮</p> <p>(12月) [S]「フラット35S(金利Aプラン)」の対象に「認定低炭素住宅」を追加</p>	<p>(4月) [S]平成25年4月1日～平成26年3月31日 ・当初10年間0.3%金利引下げ →フラット35S(金利Aプラン) ・当初5年間0.3%引下げ →フラット35S(金利Bプラン)</p> <p>(10月) ・「フラット35」誕生から10年</p> <p>(2月) ・経済対策により制度拡充し、物件価格の「10割」まで融資率拡大(買取型)</p>
<p>フラット35買取申請+付保申請戸数(年度計:戸)</p> <p>フラット35買取申請+付保申請戸数(累計:右軸)</p> <p>2008年9月リーマンショック</p> <p>2011年3月東日本大震災</p> <p>※平成26年2月以降は、融資率が9割以下の金利(3月)</p>					
<p>(11月) ・改正建築士法施行(建築士の資質・能力の向上等)</p>	<p>(4月) ・改正省エネルギー法施行(6月) ・長期優良住宅普及促進法施行(10月) ・住宅瑕疵担保履行法施行(12月) ・住宅エコポイント制度導入</p>	<p>(4月) ・改正省エネルギー法完全施行</p>	<p>(11月) ・復興支援・住宅エコポイント導入</p>	<p>(12月) ・都市の低炭素化の促進に関する法律施行</p>	<p>(11月) ・改正耐震改修促進法施行(参考) ・改正消費税法施行(平成26年4月1日)</p>
<p>1,039,214</p>	<p>775,277</p> <p>新設住宅着工戸数100万戸を割る</p>	<p>819,020</p>	<p>841,246</p>	<p>893,002</p>	<p>987,254</p>
平成20年度 (2008年度)	平成21年度 (2009年度)	平成22年度 (2010年度)	平成23年度 (2011年度)	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)

平成26年5月現在

## 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。

### 住宅再建相談会を多数開催

住宅金融支援機構では、被災された方々の住宅再建を支援するため、震災発生以降継続して、各被災地で国や地方公共団体と連携した現地相談会を開催しています（平成23年3月末から平成26年3月末まで累計1,055回）。

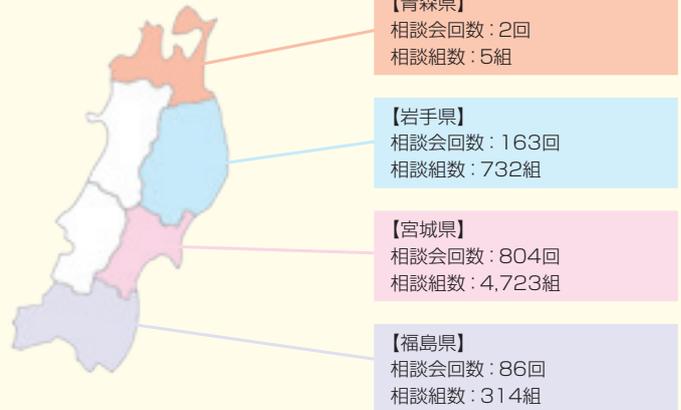
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島

においては岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催で、『住宅再建相談会』を定期的を開催し、資金計画や融資のご相談だけでなく、各種助成制度や住宅のプランなどの幅広い内容をワンストップでご相談いただけるよう取り組んでいます。

〈相談会の様子〉



〈現地相談会の相談実績（平成23年3月～平成26年3月）〉



### 三陸復興支援センターを開設

住宅金融支援機構はこれまで、仙台市に所在する東北支店を拠点に各被災地を訪問し、住宅再建相談会等を実施してきました。

更に、平成26年度後半から平成27年度にかけて、岩手県沿岸部においても防災集団移転促進事業等による宅地供給等が本格化することから、当該地域における融資の相談体制等を強化するため、新たな拠点として釜石市に平成26年6月26日、三陸復興支援センターを開設しました。

〈開設の様子〉（釜石市にて）



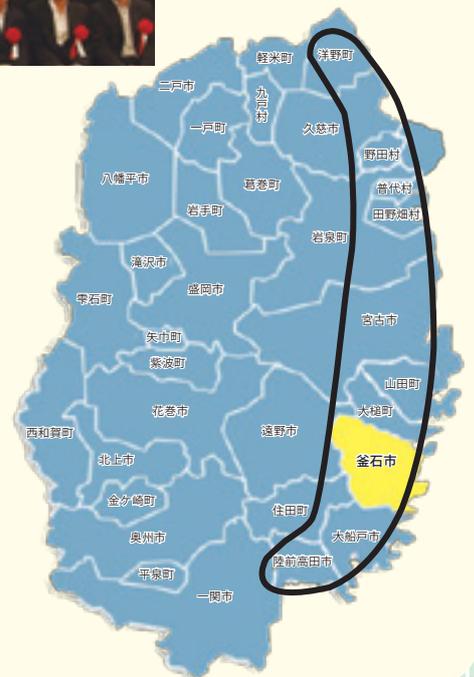
〈岩手県における面的整備事業※1による宅地の供給時期〉

（単位：戸）

市町村	住宅着工可能時期（宅地造成等工事完了時期）														調整中	計	
	24年度		25年度			26年度			27年度				28年度以降				
	平成24年10~12月	平成25年1~3月	平成25年4~6月	平成25年7~9月	平成25年10~12月	平成26年1~3月	平成26年4~6月	平成26年7~9月	平成26年10~12月	平成27年1~3月	平成27年4~6月	平成27年7~9月	平成27年10~12月	平成28年1~3月			
11市町村計	0	2	6	12	98	133	128	52	201	568	111	85	536	2,320	4,039	0	8,291
洋野町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
久慈市	0	0	0	1	5	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
野田村	0	0	0	0	18	31	2	0	4	70	0	0	0	53	0	0	178
田野畑村	0	0	6	0	35	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
岩泉町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	60
宮古市	0	2	0	3	9	33	5	12	41	47	0	0	0	613	0	0	765
山田町	0	0	0	0	0	0	0	4	0	11	0	31	151	179	559	0	935
大槌町	0	0	0	0	2	4	0	0	52	71	13	37	114	827	783	0	1,903
釜石市	0	0	0	0	0	4	1	4	2	132	12	0	0	541	779	0	1,475
大船渡市	0	0	0	0	8	26	46	0	40	73	86	17	50	107	215	0	668
陸前高田市	0	0	0	8	21	26	62	32	62	104	0	0	221	0	1,686	0	2,222

※1 「面的整備事業」とは、防災集団移転促進事業、土地区画整備事業及び漁業集落防災機能強化事業のこと。

※2 復興庁等発表（平成26年5月13日）「住まいの復興工程表（平成26年3月末現在）」を、機構において集計・加工した。



## ● まちづくりなどを支援

### ● 再開発による都市防災の促進

東日本大震災において津波により甚大な被害を受けた石巻市等では、居住と都市機能の再生を図るため、中心部において市街地再開発事業が複数進行しています。

住宅金融支援機構では平成24年度に石巻市の「中央三丁目1番地区」の再開発事業の準備組合に初動期資金を融資しました。更に、平成25年度に石巻市の「立町二丁目5番地区」の再開発事業の準備組合にも初動期資金を融資し、再開発事業の実現に向けて支援しています。

〈中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業完成イメージ図〉



市街地再開発等\*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

### ● サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給支援

著作権の関係上、掲載を控えてさせていただきます。

北海道新聞 平成26年1月12日掲載

住宅金融支援機構では、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、建設資金等の融資を通じてサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給を支援しています。

これまで、金利水準の引下げや、事業開始から1年程度、毎月返済額の元金相当部分を返済猶予する制度を創設するとともに、民間金融機関と協調して融資体制を整備しました。平成26年1月24日に最初の協定書を締結して以来、平成26年6月末現在21の民間金融機関と協定を締結しています。

### ● マンションの耐震改修の促進

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等へ備えるため平成25年11月に改正耐震改修促進法（平成7年法律第123号）が施行されており、特に緊急輸送道路沿道の耐震性不足のマンションの耐震改修の促進は喫緊の課題です。耐震改修工事の中でも免震工事等には多額の費用がかかるため、マンション共用部分リフォーム融資（耐震改修）の融資限度額を戸当たり150万円から500万円へ引き上げました。

〈マンション共用部分リフォーム融資(耐震改修)の融資限度額の引上げ〉

融資限度額は①または②のいずれか低い金額

- ① 工事費の80%
- ② 住宅戸数×戸当たり限度額

戸当たり限度額

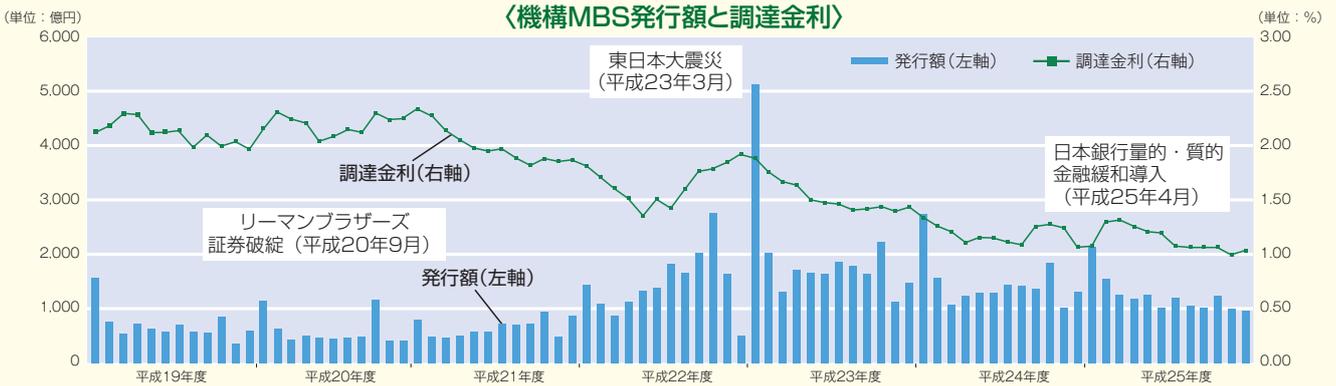
**150万円**から**500万円**へ引上げ

## ● 機構 MBS の現況

### 機構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

機構 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機構 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 26 年 2 月には機構 MBS による調達金

利が住宅金融支援機構史上最低(1.00%)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全期間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。



### ● MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

積極的な情報発信及び丁寧な投資家向けの広報活動を行った結果、月次の機構 MBS の発行ごとに 50 ~ 80 社程度 (推定) の投資家の参加を実現しました。また、海外投資家向けの説明では英文書類等を用い

た会話を実施したこともあり、海外投資家 4 社程度 (推定) を含む 36 社程度 (推定) の投資家が新規での投資または休眠からの復活投資をした模様です。

#### 投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動

- ・投資家への個別訪問 (国内 225 社、海外 9 社)
- ・投資家説明会の開催
- ・証券会社等が国内及び海外で投資家向けに開催する会議において、日本の MBS 市場等について講演 等

#### 投資家のニーズに対応し、充実した情報提供

- ・投資家の平成 26 年度投資計画策定前に、新規投資や投資枠の拡大を促すべく機構の月次 MBS 及び SB の平成 26 年度の発行計画を盛り込んだ資料を作成
- ・月次 MBS に関心を示している海外投資家に対し、効率的かつスピード感のある対応をするために電話会議を活用

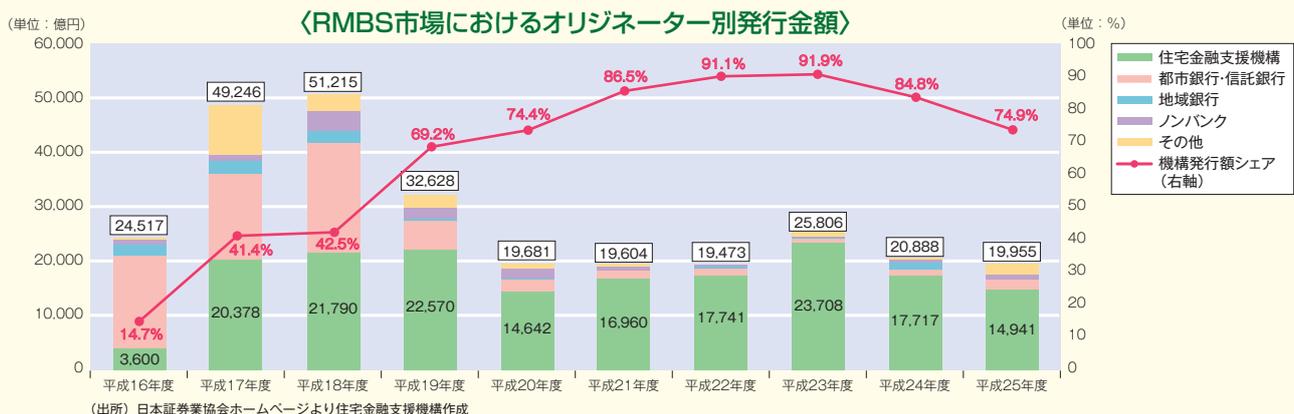
### 日本のMBS市場育成に資する取組

平成 25 年 2 月に機構内に設置した外部有識者で構成された「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において、当面は、機構 MBS のベンチマーク性を高めることが重要であり、機構 MBS の発行額の平準化等により、機構が安定的かつ効率的に資金調達を行うべきとの提言がなされたことを踏まえ、平成 26 年 1 月に、投資家の需要に比べ機構 MBS の発行額が大きくなること

が見込まれたことから、実際に機構 MBS 発行額の平準化を実施 (161 億円(信託債権ベース 200 億円))しました。

この取組は、機構 MBS の安定的な起債環境を保つという観点から投資家のメリットになるという引受証券会社からの見解がありました。

※上記趣旨は「独立行政法人改革等の基本的な方針」(平成 25 年 12 月 24 日閣議決定)にも盛り込まれています。



## ● 高度な調査研究を行うための取組等

### 国外の機関との連携強化

#### ● ジニーメイ

平成 26 年 1 月 9 日、アメリカ合衆国ワシントン DC において、米国政府抵当金庫（ジニーメイ：Ginnie Mae、Government National Mortgage Association）と、両機関の情報交換等を柱とする協力関係強化の了解覚書（Memorandum of Understanding：MOU）を締結しました。MOU 締結は双方にとって初めてとなるもので、日米両国の緊密な関係を象徴するものです。



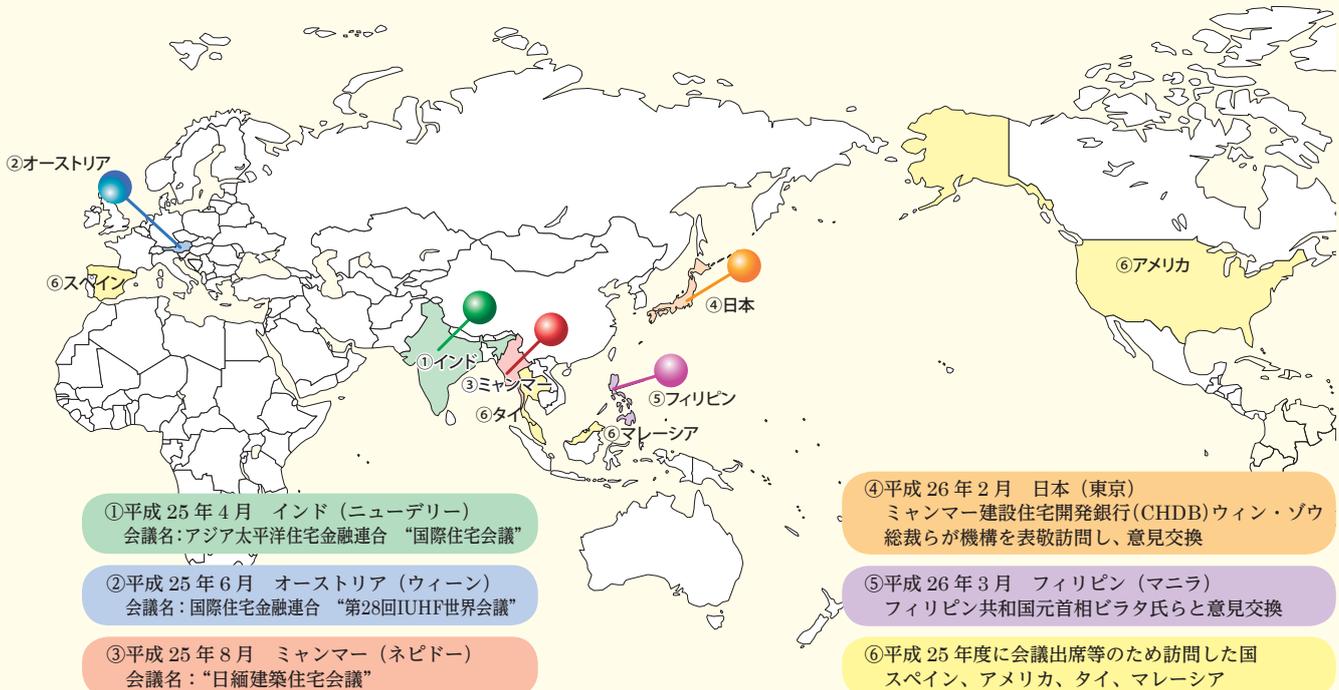
#### ● タイSMC

平成 25 年 7 月 31 日にタイ王国バンコク市で開催された国際会議「Secondary Mortgage Markets: Asia Forum 2013」において、宍戸理事長が講演しました。同会議では日本、タイ、フィリピン、マレーシア、韓国の証券化機関が講演し、400 名近い参加者を集めました。

平成 26 年 2 月 18 日には、タイ王国第二次抵当公社（Secondary Mortgage Corporation：SMC）と住宅金融支援機構本店にて了解覚書を締結しました。



### 日本の住宅金融に関する調査研究の結果を世界にも発信

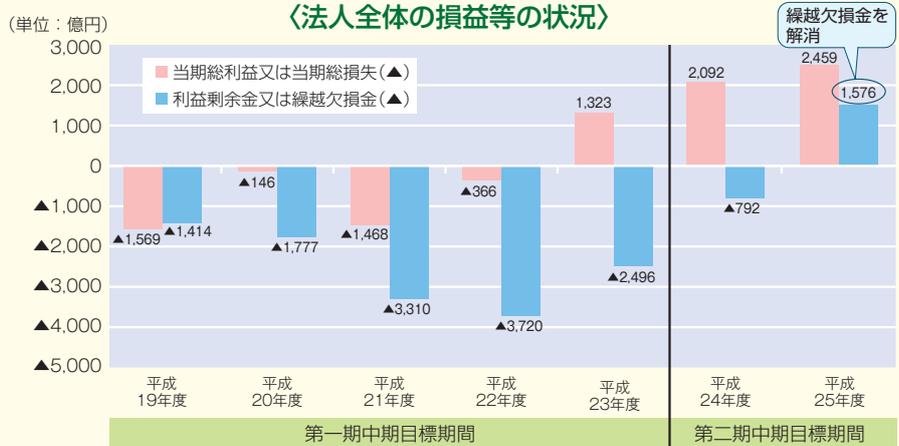


# ● 財務ハイライト・業績のポイント

## 法人の財務状況等(平成25年度決算)

### ● 法人全体で繰越欠損金を解消

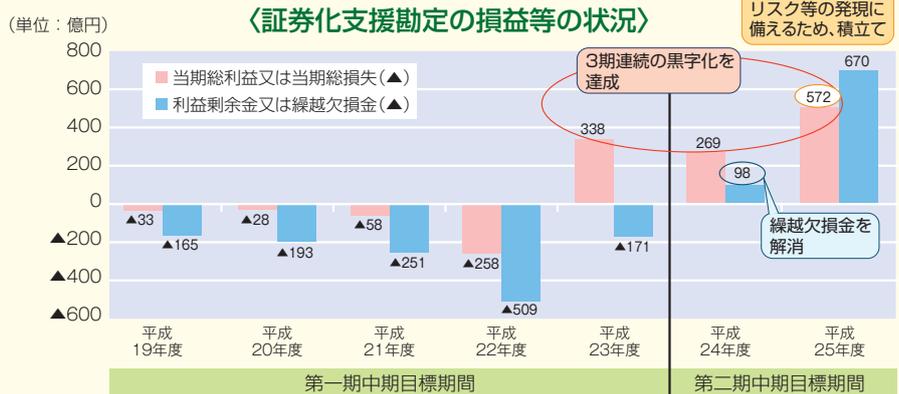
法人全体では、当期総利益を2,459億円計上し、平成25年度末をもって繰越欠損金を解消しています。



### ● 証券化支援勘定は昨年度に引き続き黒字化

証券化支援勘定においては、572億円の当期総利益を計上しています。

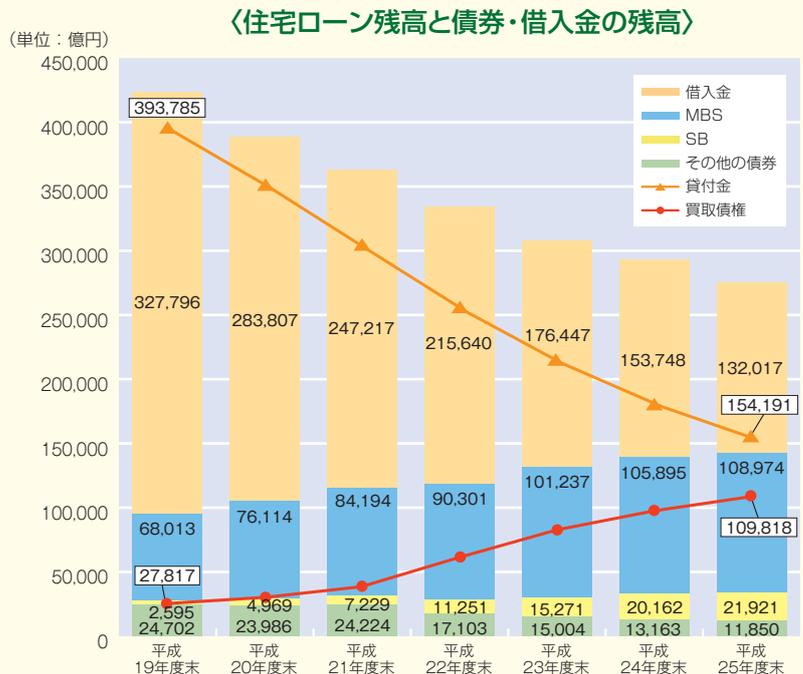
証券化支援事業(買取型)の信用リスク等については、収益の発現に対して費用の発現が遅れる傾向があり、融資期間前半の利益で後半の損失を賄う損益構造となっていることを踏まえ、将来のリスクの発現に備えるため、この利益については、主務大臣の承認を経て、独立行政法人通則法第44条第1項の積立金としています。



### ● 機構MBS等による資金調達割合が増加

「フラット35」(買取債権)の業績伸張に伴い、機構MBS等による金融市場からの資金調達割合が増加しています。

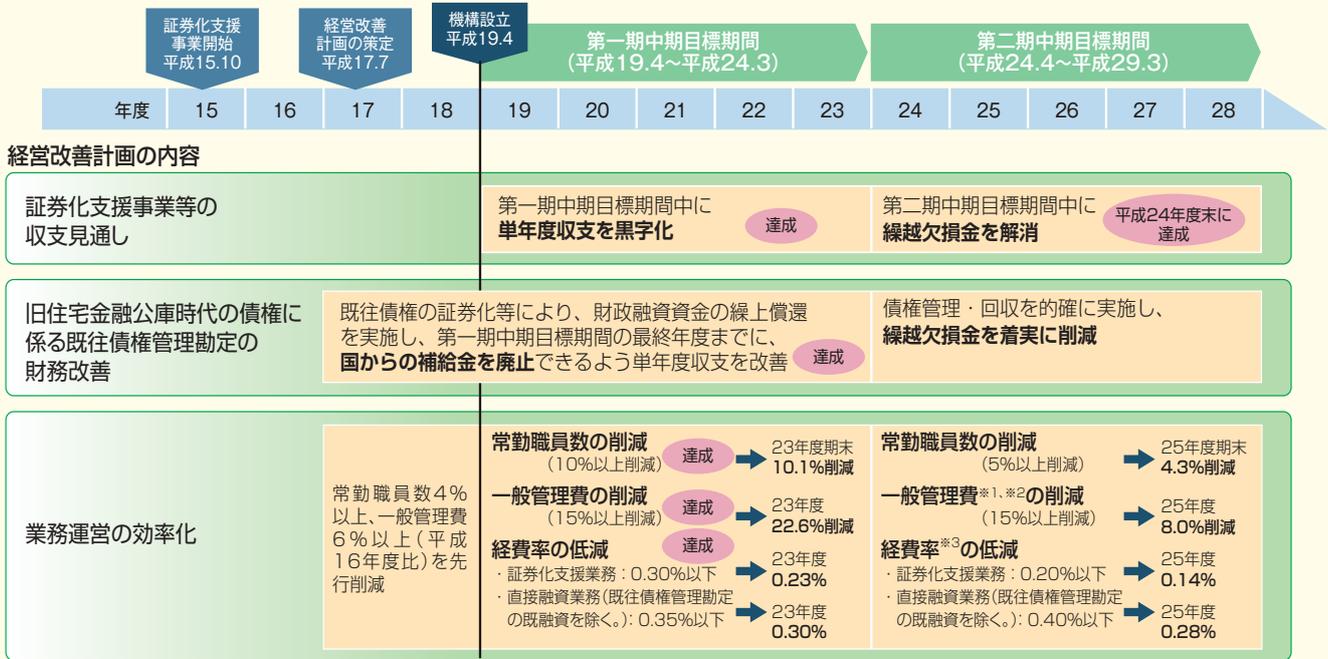
また、「フラット35」の平成25年度末の残高は、約11兆円になりました。一方、旧住宅金融公庫時代に貸し付けた直接融資等の残高は減少しており、数年後には「フラット35」の残高と逆転する見込みです。



## 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、業務運営の効率化及び財務内容の改善に努め、第一期中期目標を達成しました。

また、証券化支援事業等の収支について、第二期中期目標期間中に繰越欠損金を解消する目標を前倒して達成しました。その他の第二期中期目標も達成に向けて着実に取り組んで参ります。

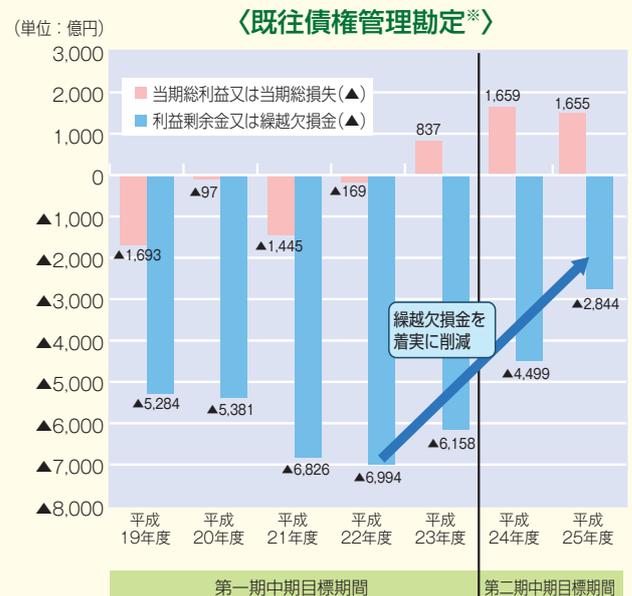
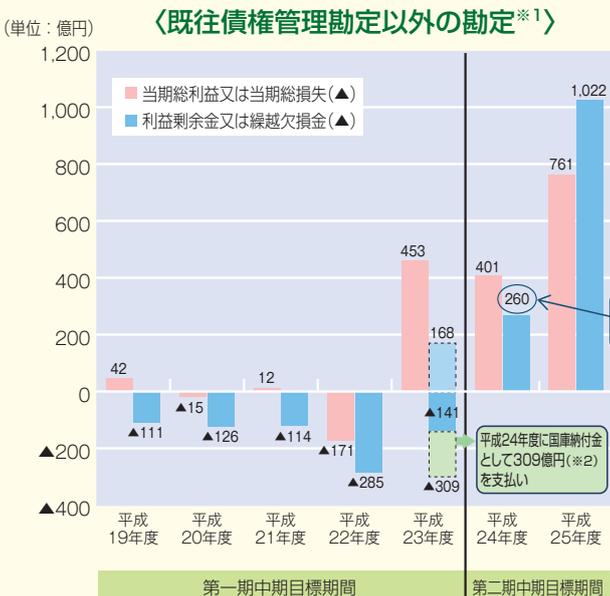


※1 委託費(業務委託分を除く。)、臨時職員等の賃金、事務用品費等  
 ※2 第二期中期目標期間の一般管理費においては、別途政府の方針により削減目標が与えられる人件費及び機構の自助努力ではコントロールできない公租公課等については含めていない。  
 ※3 経費率 = (事務関係費 + (業務委託関係費 - 受託手数料) + 債券発行関係費 + 減価償却関係費) ÷ 買取債権等平均残高

## 財務内容の改善

財務内容は、既往債権管理勘定以外の勘定では平成24年度において繰越欠損金の解消目標を達成し、既往債権管理勘定では繰越欠損金を着実に解消していることから、順調に改善が図られていると言えます。これらは、機構業務の大宗を占める「フラット35」の営業推進及び債権管理・回収業務について、支店を

はじめ職員一丸となって真摯に取り組んだ結果、「フラット35」の業績伸張による買取債権残高の積み上がりに伴い資金運用収益が増加したことや、延滞の減少等に伴い貸倒引当金戻入額が増加したことなどが要因であると考えます。



※1 保証協会承継業務に係るものを除きます。  
 ※2 住宅融資保険勘定: 21.2億円  
 財形住宅資金貸付勘定: 287.4億円

※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。

## 女性活躍推進の取組

女性の活躍推進が組織の成長のために必要不可欠との認識に立ち、平成25年5月に「ポジティブ・アクション宣言」を厚生労働省ホームページに登録し、女性活躍推進の基本方針を表明しました。

11月には、向こう3年間に取り組む具体的な方策を「女性活躍推進取組行程表」にとりまとめ全役職員に共有し、組織風土の醸成、職員の意識改革、女性の積極的な採用・登用、就業継続のための支援等に取り組んでいます。

住宅金融支援機構では、平成26年度新卒採用者の約4割が女性となっています。また、平成26年4月には、前身の住宅金融公庫時代も含めて、初めて女性支店長が誕生しました。

### ＜行程表に基づいた主な取組事項＞

- ・女性活躍推進担当の設置
- ・女性職員との面談
- ・女性リーダー育成研修等各種研修の実施
- ・意識調査の実施（全役職員を対象）
- ・就業継続のための支援制度の拡充

等

### ＜女性活躍推進宣言＞



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

### ＜女性リーダー育成研修でのひとコマ＞



女性がリーダーシップを発揮し、ステップアップを図るよう研修を実施しました。

### ＜女性活躍推進の講演会の様子＞



職員の意識改革を進め、女性活躍の推進の理解を深めるために講演会を実施しました。

## カイゼン発表全国大会の開催

住宅金融支援機構では、業務の効率化、お客さま目線での「CS向上」などを目的として「カイゼン活動」に精力的に取り組んでいます。この活動においては、機構の各部署の職員一人ひとりが主体的に考え、「自律的なカイゼン」を行うことにより、現場力の向上を目指しています。

これらの成果を全社的なカイゼン活動に繋げ、職員の「カイゼン」に対する意識の高揚、定着や各部署のカイゼン事例の横展開を図るべく、「カイゼン発表全国大会」を年に一度開催しています。

平成25年度は、11月7日に本店で開催し、全国29部署のベストカイゼン事例の中から、職員投票などを経て選考された6部署が、熱のこもった事例発表を行いました。

当日は、「現場力」、「見える化」で著名な遠藤功先生（早稲田大学大学院商学研究科教授）をお招きし、発表された各カイゼン事例に対するご講評をいただきました。

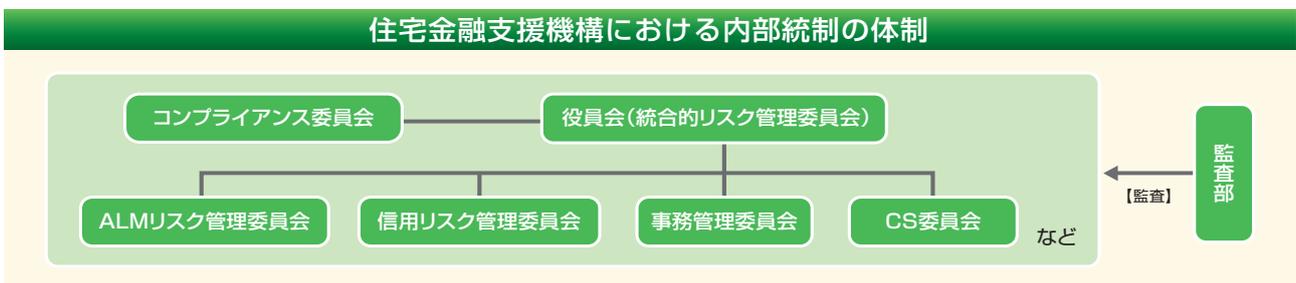
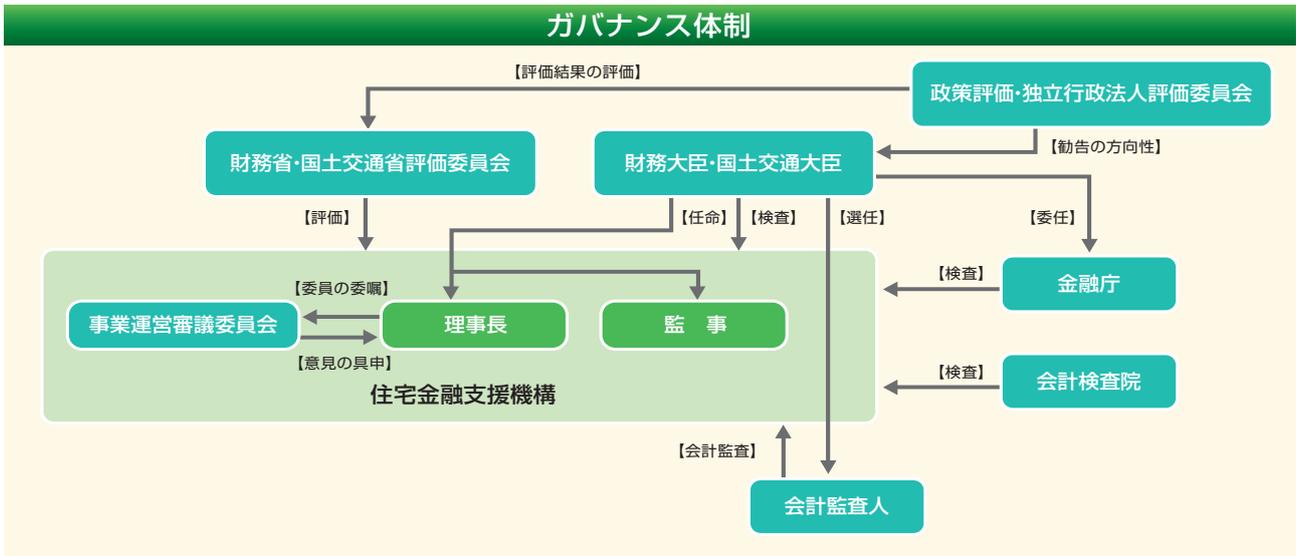
### ＜カイゼン発表全国大会の様子＞



## ● 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さ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るとともに、統制環境の充実など内部統制の更なる高度化に取り組んでいます。



### 内部統制基本方針(概要)

1. **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
2. **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
3. **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
4. **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
5. **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
6. **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98ページ参照)

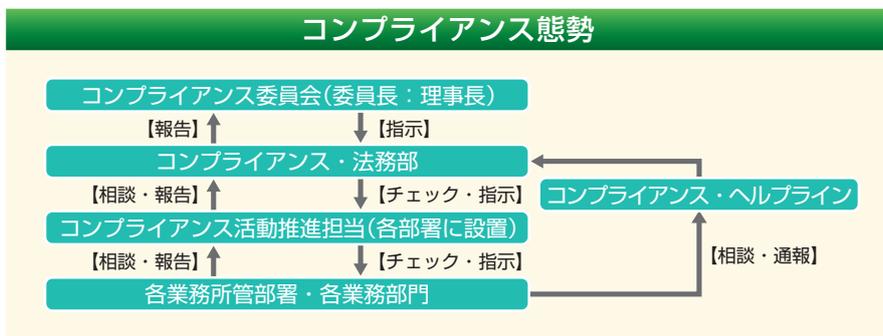
# ● コンプライアンス

## 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。



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)を配付しています。

## 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、行動することを目的として教育・研修に努めています。

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コンプライアンス委員会の場で点検・検証し、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. お客さまの「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) お客さま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、反社会的勢力との対決をコンプライアンス憲章に盛り込むとともに、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、反社会的勢力対応規程及びマニュアルを整備し、反社会的勢力との取引が判明した場合及び反社会的勢力による不当要求がなされた場合は、経営陣及び反社会的勢力対応統括部署であるコンプライアンス・法務部に迅速かつ適切に報告・相談する体制をとっています。

また、警察等関係機関とも連携して不当要求への対応に関する研修等を行っています。

取引の契約書には、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います。

住宅金融支援機構は、引き続き、反社会的勢力との関係排除に向け組織を挙げて取り組んでいきます。

### 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、暴力団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役職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。

## ● お客さま保護

### 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

お客さま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、お客さま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、請求者がお客さま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」と言ってもらえる住宅金融支援機構を目指し、お客さまの「安心」と「満足」のために行動します。  
 お客さまの立場に立って、金融商品とサービスを提供します。  
 お客さまに十分ご納得いただけるよう、分かりやすく説明します。  
 お客さまの声を感謝の気持ちで受けとめ、誠実に、迅速にお応えします。  
 お客さまのために自分は何ができるかを常に考え、実行します。

### CS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。

#### ●お客さまコールセンターの取組

お客さま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お問い合わせ・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まで、親身になった対応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。

#### ●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。

〈フラット35サイト〉 <http://www.flat35.com>



〈お客さまコールセンター〉

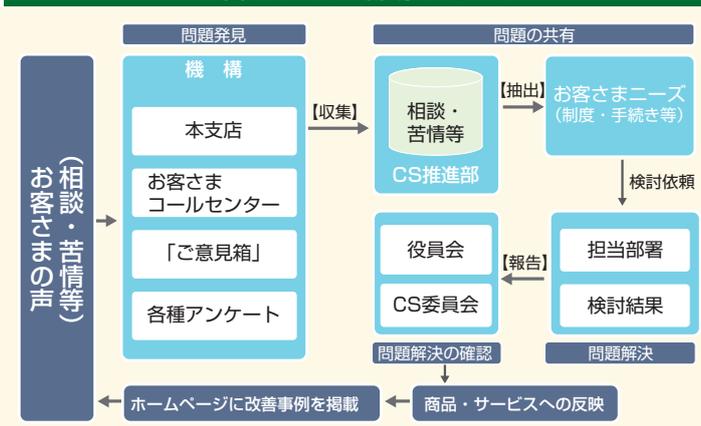


### お客さまの立場に立った取組

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機構の商品・サービスに対するお客さま満足の上を因るため、機構本支店、お客さまコールセンター、機構ホームページの「ご意見箱」等に寄せ

られたお客さまからの声を分析してお客さまのニーズを抽出・検討し、業務へ反映させています。また、お寄せいただいたお客さまの声に基づく改善事例については、機構ホームページに公開しています。

#### 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。

## ● 住宅金融支援機構におけるカイゼン活動

### カイゼン活動の目的など

住宅金融支援機構では、「カイゼン活動」に取り組んでいます。

カイゼン活動は、業務の効率化・事務ミス防止・事務品質向上の他、お客さま目線での「CS向上」も目的としています。

活動においては、組織の各部署において職員一人ひとりが主体的に考え、自律的にカイゼンを進めることにより、現場力を向上させることを目指して日々取り組んでいます。

### 具体的な活動内容

#### ● 日常的な取組

各部署が自部署で解決策を考え、改善していく「自律的カイゼン」に取り組んでいます。それらの結果や成果は定期的に取りまとめ、機構内でカイゼン事例として共有し、横展開しています。

また、自部署だけでは解決、カイゼンできないものについては、当該業務を所管している部署に対して「カイゼン提案」を行い、実現に向けた検討を行っています。

#### ● カイゼン発表全国大会の開催

職員の「カイゼン」に対する意識の高揚、連帯感の醸成や各部署のカイゼン事例の横展開を図るべく、年に一度「カイゼン発表全国大会」を開催しています。

#### ● 住宅金融支援機構におけるカイゼン活動の経緯

当機構のカイゼン活動は、旧住宅金融公庫時代の平成18年度に実施した、事務ミス等の問題事案の発生を“ゼロ件”にする運動（ゼロディフェクト運動）から始まりました。

平成19年度に住宅金融支援機構を設立した後は、その運動を広げ、単なる事務カイゼンだけではなくCSの向上の取組も対象に加え、平成21年度からは「カイゼン運動」と位置付けて取り組んできました。

さらに、平成24年度からは、カイゼン意識の定着を図るため、期間を区切った「運動」としてではなく、日常的な気付きを「行動」に変え、現場力の向上に繋げることを目指すために、名称を「カイゼン活動」と改めました。また、職員のカイゼン意識の向上や職員間の相互啓発を図る場として、年に一度開催の「カイゼン発表全国大会」をスタートさせました。現在は他部署の良い事例をまねること、身近で小さなカイゼンを積み重ねていくことを大切にして、カイゼン活動のレベルアップを図っています。

### <「自律的カイゼン」と「カイゼン提案」の実施件数等の推移>

(単位：件)

	平成23年度	平成24年度	平成25年度
自律的カイゼン事例	178	147	363
カイゼン提案	383	69	66



## リスクカテゴリー

### ●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の確かな信用リスク管理を行い、また、「独立行政法人会計基準」に基づいた適切な財務内容の開示を行うため、金融庁の「金融検査マニュアル」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MBS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、期限前償還モデルにより期限前償還額を推計するとともに、証券化、多様な年限による債券発行等を組み合わせることで資金を調達す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することによって管理を行っています。

#### パイプラインリスク

パイプラインリスクとは、住宅ローンの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、必要に応じて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（コンテンツェンシー・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は以下の通りです。

### 事務リスク

事務リスクとは、役職員が正確な事務を怠ること又は事故、不正等を起こすことにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、事務処理マニュアルの整備、事務改善への取組、相互チェックの徹底、事務指導・研修の実施、内部自主点検、事務過誤等の情報の収集・分析・再発防止への取組等により事務リスクの削減に取り組んでいます。

### 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、性能・信頼性・情報セキュリティ等を踏まえたシステム開発、システム障害の把握・分析・再発防止措置の実施等によりシステムリスクの削減に取り組んでいます。また、万一の障害に備え、危機管理マニュアルを定めるとともに、必要に応じてシステムの二重化、バックアップセンターの設置、災害対応訓練等安定的な稼働の維持に努めています。

### 法務リスク

法務リスクとは、法令等違反、不適切な契約締結その他各種取引上の法律関係の不確実性により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。

### ●その他

統合的なリスク管理の取組として、将来35年間（現在保有する住宅ローン債権の完済まで）にわたる生涯収益シミュレーションを行っています。

同シミュレーションにおいては、将来の金利変動等を加味したキャッシュフローを前提に、信用リスク及び市場リスクの両リスクから発生する損失が金利収入で賄われているかどうかをリスク横断的に計測しています。

また、同シミュレーションの中で両リスクについてのストレステストも行っており、両リスクの増加に対する財務上の耐性を確認しています。

## ● 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、お客さまや機構業務関係者への影響を最小化し、住宅金融支援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、首都圏における徒歩参集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。

### 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、業務継続に必要な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

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/teikyou/index.html>



〈情報公開・個人情報保護窓口（本店）〉



# 住宅金融支援機構の業務

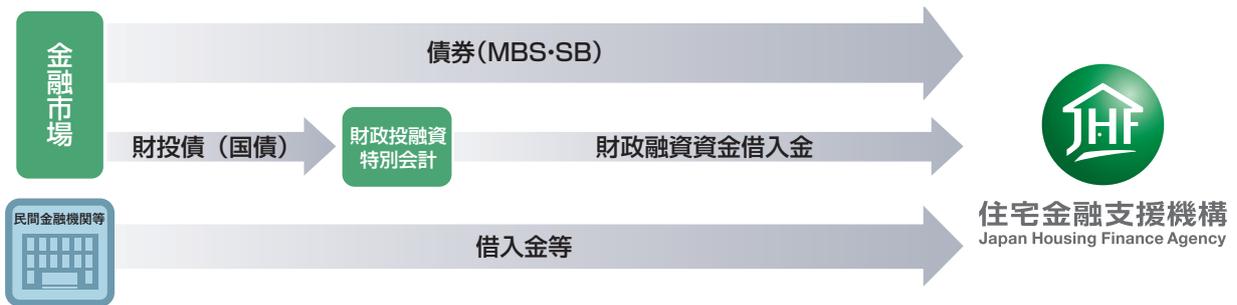
## ● 資金調達

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

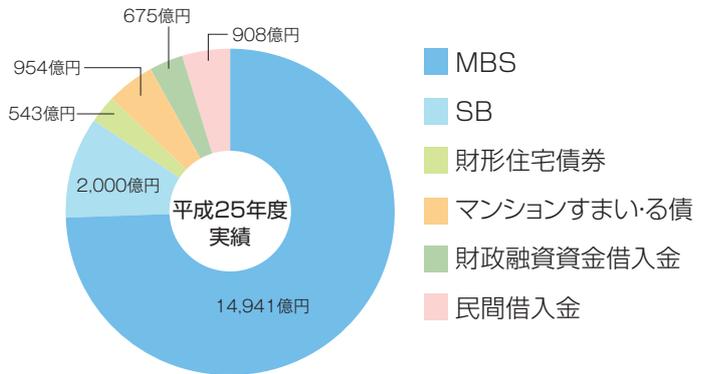


### ● 資金調達の内訳

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。

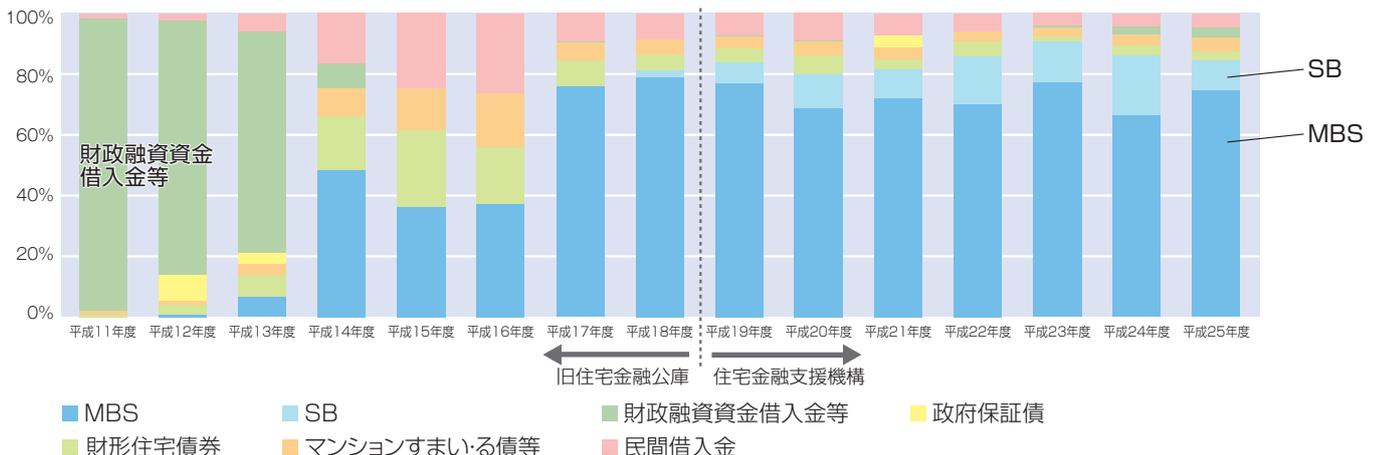
		平成25年度実績
債券	MBS	14,941億円
	SB	2,000億円
	財形住宅債券	543億円
	マンションすまい・る債	954億円
借入金	財政融資資金借入金	675億円
	民間借入金	908億円
合計		20,021億円

※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を組み合わせる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。

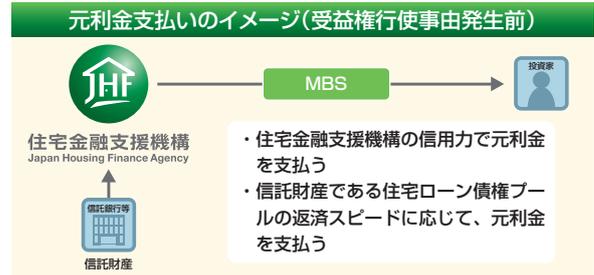
## MBS(月次債)の主なポイント

### ●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。



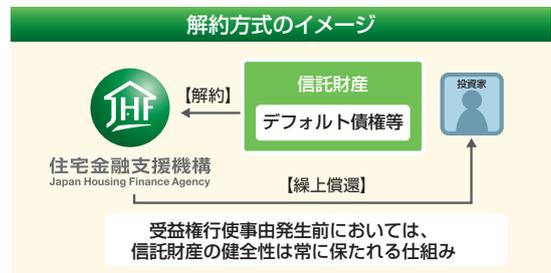
### ●デフォルト債権等の信用リスクは住宅金融支援機構が負担

- ・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】。

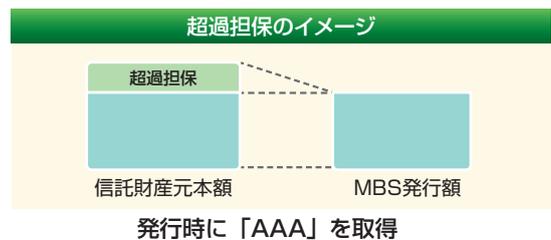
※<sup>3</sup> 「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります。



### ●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。

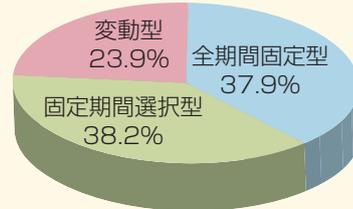
住宅金融支援機構では、国民に根強い需要のある全期間固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援する「証券化支援業務」を行っています。この証券化支援業務の仕組みを活用して提供される住宅ローンを「フラット35」と総称しています。

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)	<p>「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。</p> <p>「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。</p>
フラット35S	<p>「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。</p>
フラット50	<p>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。</p>
フラット35 リフォームパック	<p>「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きでお借り入れいただける仕組みです。</p>
機構住みかえ支援ローン	<p>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。</p>
フラット35(保証型)	<p>「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。</p> <p>「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。</p>

## 【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)

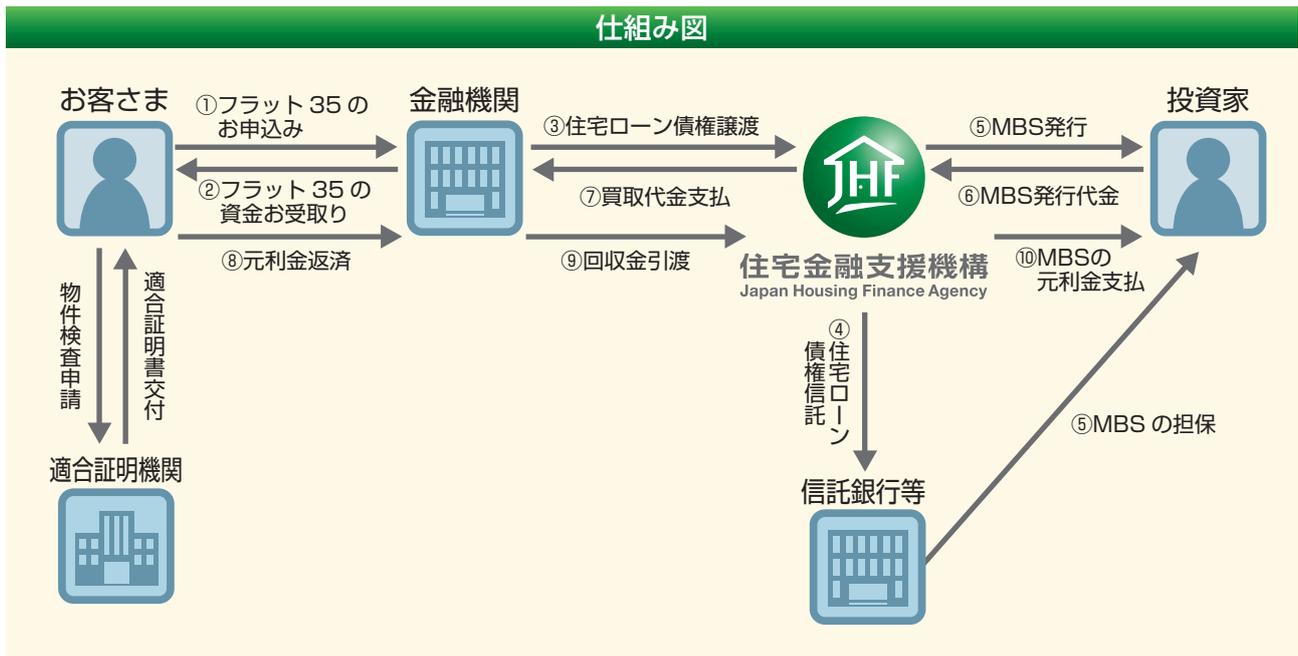
住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構がMBS(資産担保証券)を発行し、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場(投資家)から調達しています(下図参照)。

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。

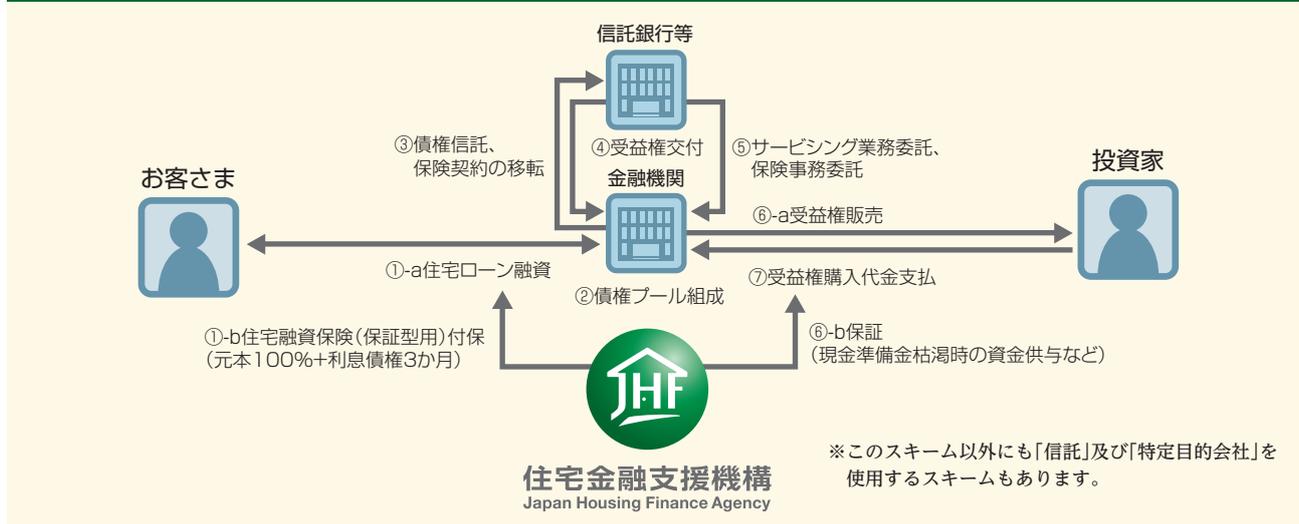
( )内は事業参加機関数(平成26年3月31日現在)

## 【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

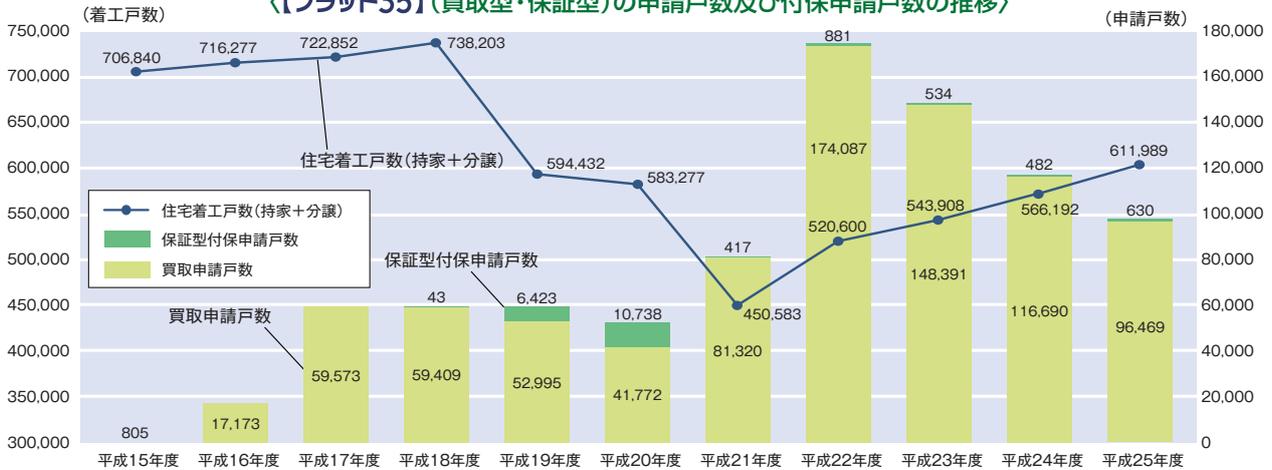
トピックス

コーポレートガバナンス

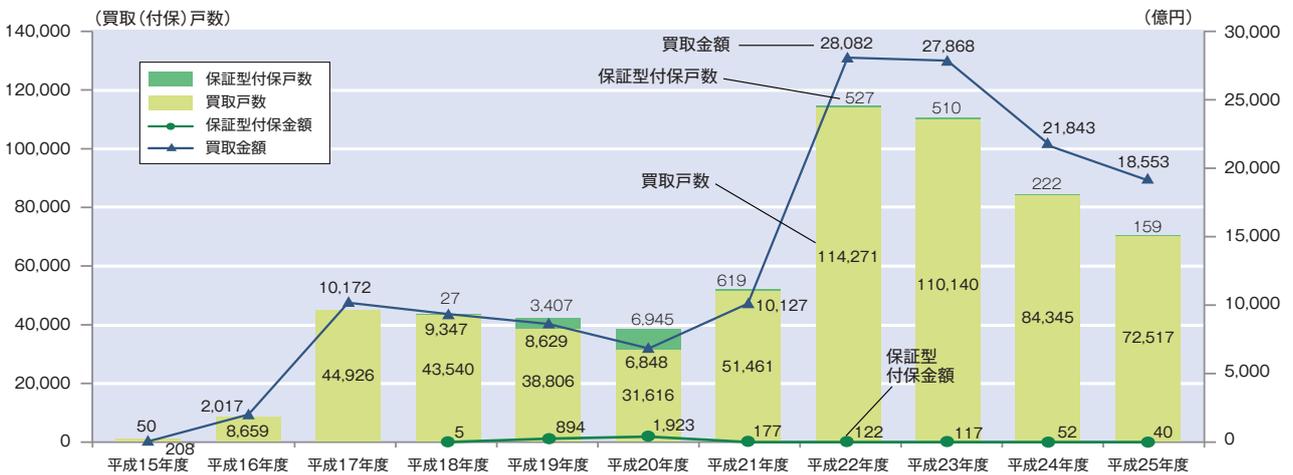
住宅金融支援機構の業務

資料編

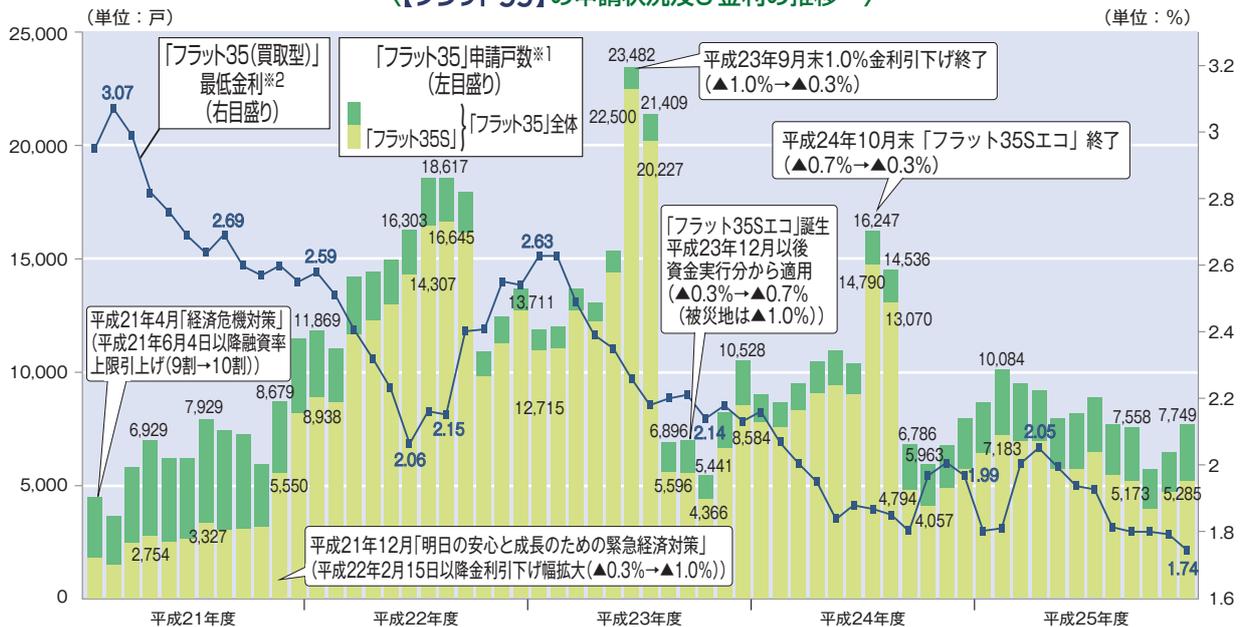
《【フラット35】(買取型・保証型)の申請戸数及び付保申請戸数の推移》



《【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

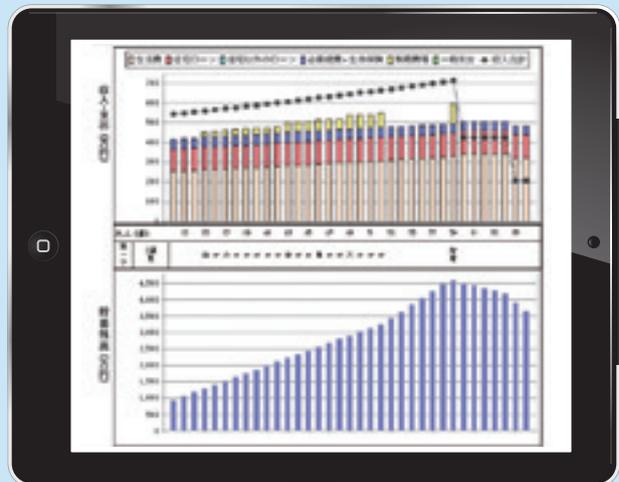
タブレット端末を導入し、タイムリーな情報提供やご相談に取り組んでいます。

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。

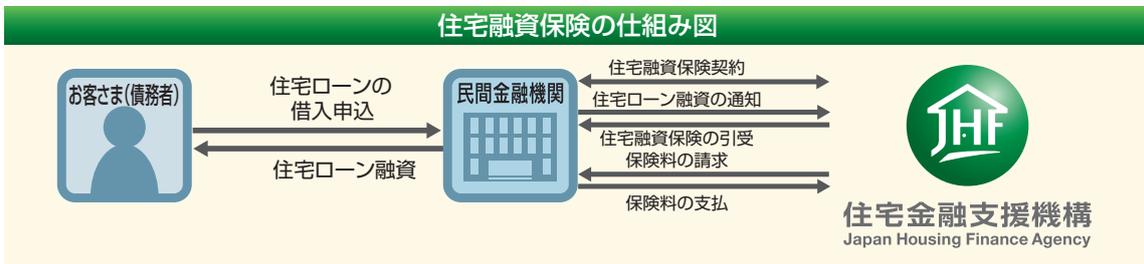
住宅融資保険は住宅金融支援機構が行う公的信用保険です。民間金融機関の住宅ローン貸出に対して保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

### 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

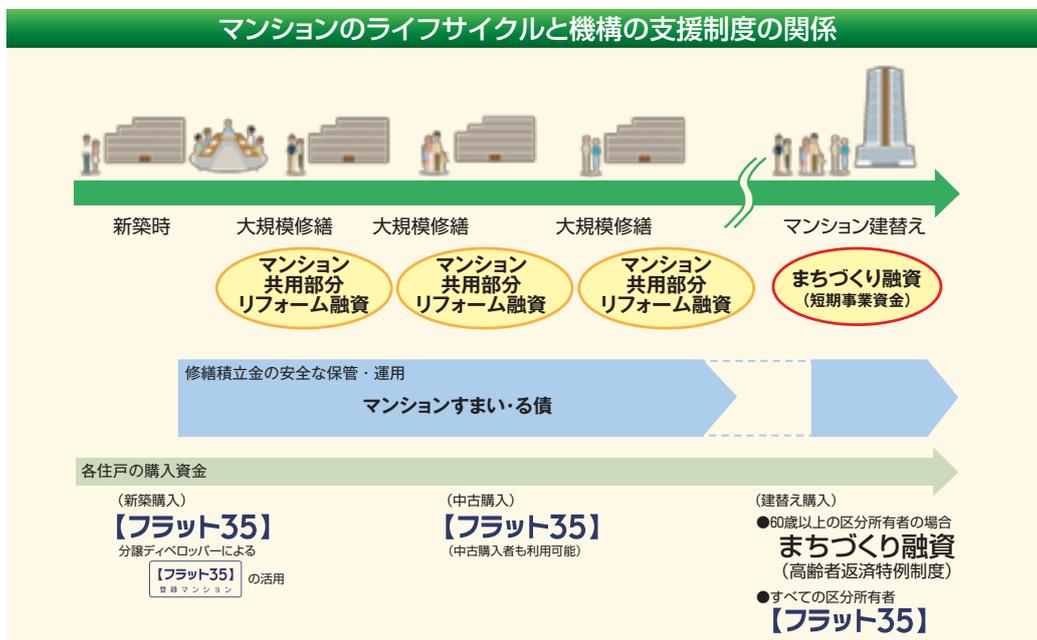
## ● 融資業務（災害復興住宅融資、まちづくり融資等の政策融資）

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

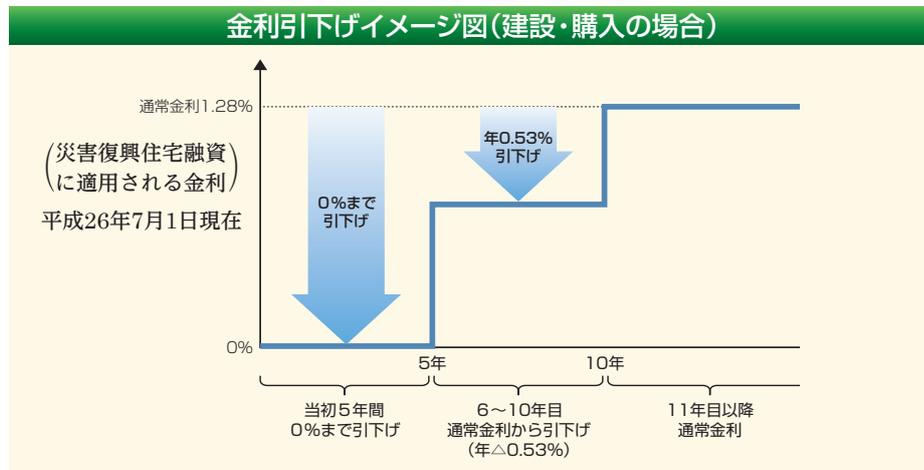
### ●災害復興住宅融資 被災住宅の再建支援

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、事業者に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

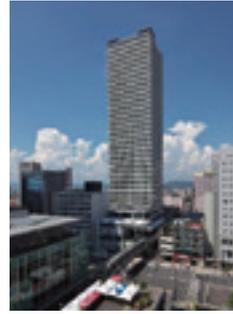
本街区は、JR岐阜駅前に広がる繊維問屋街の一角に位置しているが、近年、建物の老朽化や空き店舗が増加するなど中心市街地の問題が顕在化していました。このため、時代が求める都市機能への転換を図るため、市街地再開発事業を実施し、県都の駅前のポテンシャルを活かした複合施設（居住、業務、商業等）が整備されました。

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)

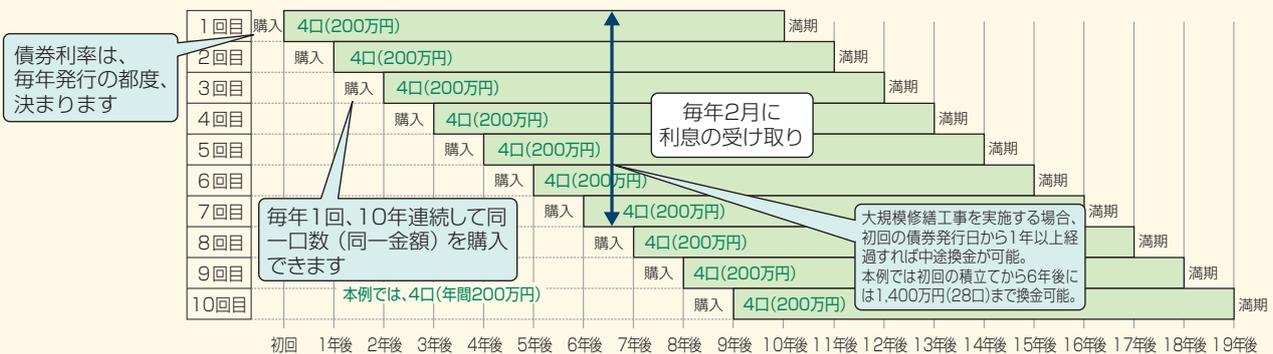
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の計画的な積立てや、適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成 12 年度から発行を開始し、これまでに延べ約 2 万 2,000 のマンション管理組合から、合計約 9,660 億円の積立金をお預かりしています。

「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、高齢者のご存命時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。

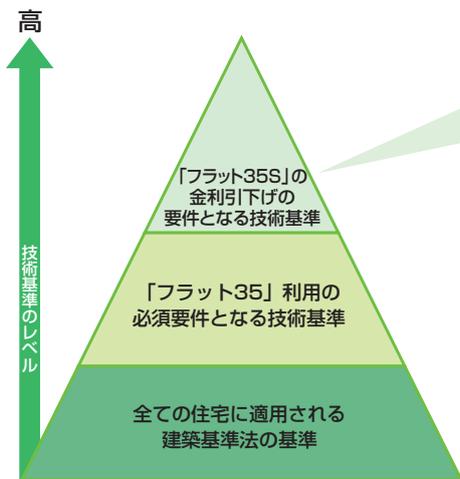


## ● 良質住宅の普及・推進

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

#### 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繋がります。

## 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〉

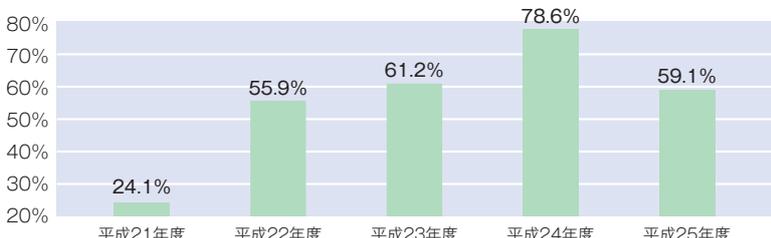
### ●事業者様向け仕様書セミナーの開催

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＞



\*「フラット35S」の省エネルギー性基準に該当する住宅（新築戸建て）

## 技術審査による技術基準への適合性確認

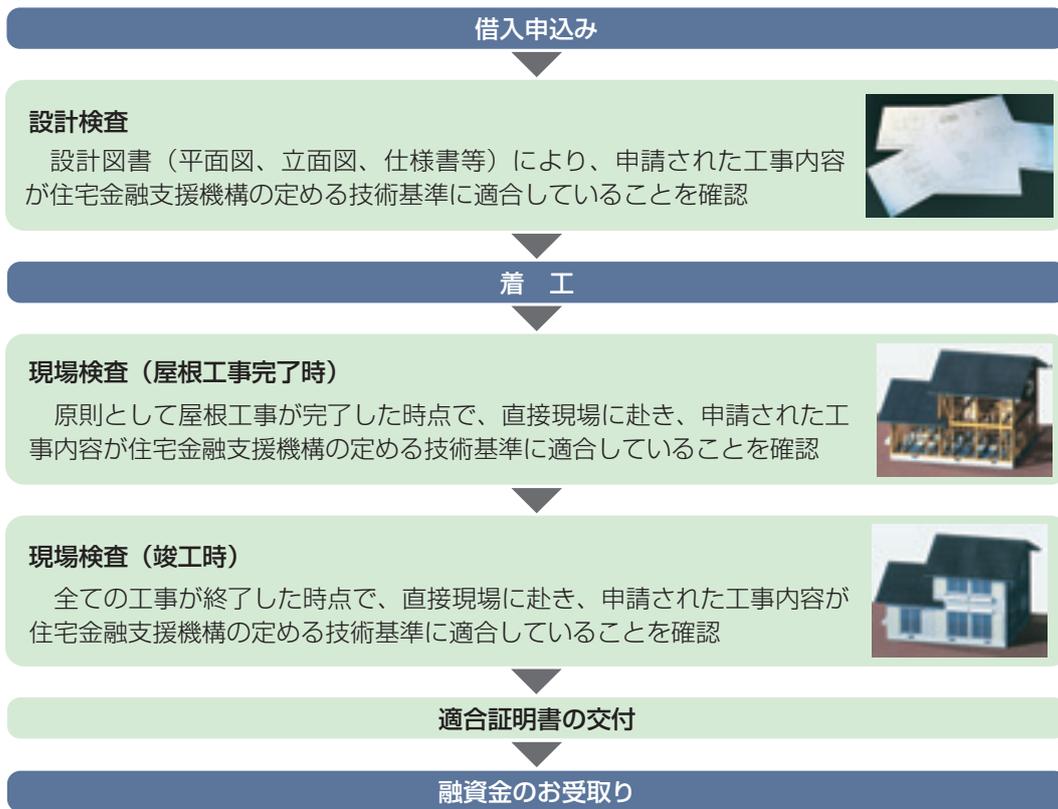
技術基準に適合することを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。

### ●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)〉

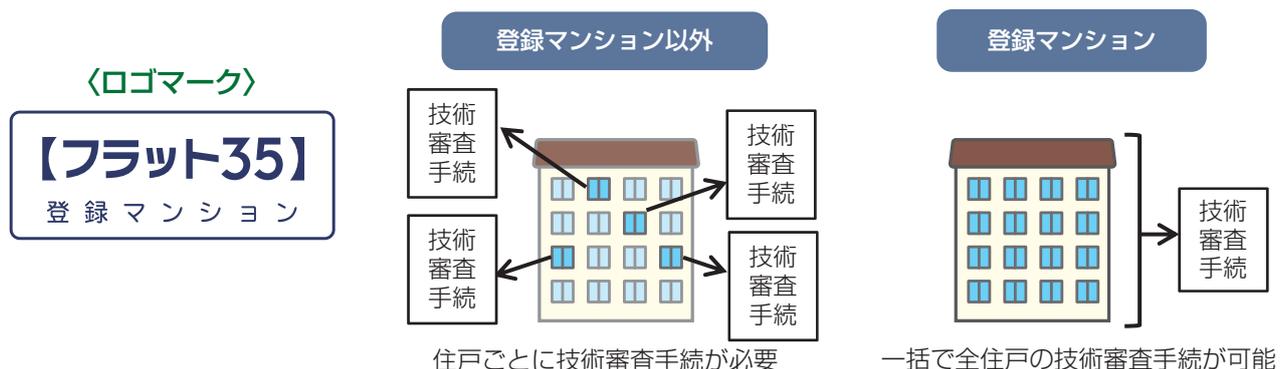


### ●「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

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」