

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 |

トピックス

| | |
|----------------------------|----|
| 地方創生の実現に向けた住まい・まちづくり分野での取組 | 6 |
| 緊急経済対策への取組 | 8 |
| 主な商品改善 | 10 |
| 東日本大震災からの復興を支援 | 12 |
| 機構MBSの現況 | 13 |
| 財務ハイライト・業績のポイント | 14 |
| 高度な調査研究を行うための取組等 | 16 |
| 女性活躍推進の取組 | 17 |

コーポレートガバナンス

| | |
|-----------------|----|
| ガバナンス体制 | 18 |
| コンプライアンス | 19 |
| 反社会的勢力への対応 | 20 |
| お客さま保護 | 21 |
| CS推進（お客さま満足の上昇） | 22 |
| カイゼン活動 | 23 |
| リスク管理 | 24 |
| 事業継続計画（BCP） | 27 |
| ディスクロージャー | 28 |

住宅金融支援機構の業務

| | |
|------------------------------|----|
| 資金調達 | 29 |
| 証券化支援業務（【フラット35】の提供） | 32 |
| 住宅融資保険業務 | 37 |
| 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） | 38 |
| 団体信用生命保険等業務 | 45 |
| 良質住宅の普及・推進 | 46 |
| 債権管理業務 | 48 |
| 住宅金融に関する調査研究 | 50 |

資料編

| | | | |
|-------------|----|--------------------------------|-----|
| 業務実施体制 | 52 | リスク管理債権 | 94 |
| 主な経営指標 | 53 | 政策コスト分析 | 96 |
| 事業の実施状況 | | 独立行政法人住宅金融支援機構法（抜粋） | 98 |
| ・事業計画及び実績 | 54 | 内部統制基本方針 | 100 |
| ・資金計画の実績 | 56 | 第二期中期目標・中期計画・年度計画 | 101 |
| ・買取債権等残高 | 57 | 平成26年度における業務実績 | 112 |
| 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 | |
| ・法人単位 | 58 | ・独立行政法人の事務・事業の見直しの 基本方針 | 125 |
| ・証券化支援勘定 | 63 | ・独立行政法人改革等に関する基本的な方針 | 126 |
| ・住宅融資保険勘定 | 67 | 随意契約等見直し計画の概要 | 127 |
| ・財形住宅資金貸付勘定 | 71 | 商品概要 | 128 |
| ・住宅資金貸付等勘定 | 75 | コーポレートデータ | 135 |
| ・既往債権管理勘定 | 79 | | |
| ・各明細等 | 83 | | |

皆さまには、平素より格段のご高配を賜り、篤く御礼を申し上げます。

東日本大震災から4年が経過しました。住宅金融支援機構では、お借り入れいただいていた住宅ローンの返済方法の変更や災害復興住宅融資等に取り組み、被災された方々の生活再建を金融の面から支援してまいりました。また、被災された方々のニーズにきめ細かく対応するため、地方公共団体、建築士団体と連携し、各地で住宅再建相談会を開催しておりましたが、昨年度より民間金融機関とも協力して相談会を開催しております。そのほかにも、岩手県沿岸部の宅地供給が本格化する中、釜石市に三陸復興支援センターを開設するなど、融資相談などについてより迅速な対応を行える体制とし、地域の皆さまに寄り添った相談対応が出来るよう、被災された方々の利便性の向上を図ったところです。引き続き、東日本大震災からの復興のお役に立てるよう、地元の皆さまと連携を図りつつ、復興の後押しをしてまいります。

更に、機構では、東日本大震災への対応における経験や昨今の自然災害が頻発する状況に鑑み、平時からの地方公共団体との連携をより強固にしていくため、従来締結していた協定の内容を見直し、地方公共団体と新たな「災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定」を締結する取組を進めております。今後とも、東日本大震災への対応を通じて学んだ知見や経験を今後の災害対応に活かせるよう、都道府県をはじめ地方公共団体との連携を強化してまいります。

フラット35は、全期間固定金利の住宅ローンを希望されるお客さまのニーズにお応えして、おかげさまで平成15年10月の取扱開始から昨年度末までで67万戸、残高で11兆円を超えるご利用をいただいております。引き続き、昨年12月に閣議決定されました政府の緊急経済対策に全力で取り組み、住宅市場の活性化と質の高い住宅の普及に寄与してまいります。更に、本年4月より、中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事の資金についてフラット35の対象とするなど、サービスの向上に努めており、これらの取組を通じ、良質な住宅ストックの形成や中古住宅市場の活性化といった住宅政策上の課題にも貢献してまいりたいと考えております。

フラット35の資金調達のためのMBS（資産担保証券）の発行も、発行額累計は20兆円を超え、本年度中に第100回の発行を迎えることが見込まれており、証券化市場のベンチマークとしてのご評価をいただくまでに至りました。引き続き、安定的にMBSを発行し、ベンチマーク性を高めることを通じて、我が国の証券化市場の育成に貢献してまいります。

また、民間金融機関との役割分担に配慮しつつ、密集市街地の改善、老朽マンションの建替えや耐震改修、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設等政策的に重要な事業に対して融資を行うことに加えて、機構がこれまで蓄積してきた知見、経験を活かしたノウハウ面でのサポートを提供することが機構の役割であると認識しております。人口



減少や少子高齢化という深刻な社会状況を前に、地域と連携しながら、地域の抱えるニーズに応えるべく、地方創生を金融面から積極的に支援してまいります。

独立行政法人に移行して8年が経過し、その間様々な経営改革に取り組むことで、国からの補給金の廃止や証券化支援事業等の繰越欠損金の解消等の目標を着実に達成してまいりましたが、平成27年4月には独立行政法人通則法が改正され、独立行政法人にはこれまで以上に厳格なガバナンスと自律性の下、政策実施機能を発揮していくことが求められております。

機構としましても、これまでも積極的に取り組んでまいりました内部統制の充実に引き続き取り組むとともに、監事機能が強化されたことに加え、中立的立場の外部有識者で構成される「事業運営審議委員会」において、機構の事業運営についてご意見をいただく等、今後も透明性・効率性の高

い経営を行ってまいります。そして、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するため、少子高齢社会への対応、地方創生、大規模災害対策への取組を進めるとともに、良質な住宅ストック形成に向けた住宅ストック市場の活性化などの大きな課題に政策実施機関として積極的に取り組み、国民の皆さまや社会にとって必要とされる組織とご評価いただけるよう、役職員一丸となり業務に邁進してまいります。

今後とも、融資をご利用いただくお客さまをはじめ、民間金融機関、住宅事業者、地方公共団体、投資家の皆さまのご理解とご支援を賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。

平成27年7月

独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 **加藤 利男**

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、次の方法により支援

- ・「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
(32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
(37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、市街地再開発事業やマンションの建替え、耐震改修等、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援
(38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
(45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
(46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、適切な債権管理を実施
(48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
(50ページ参照)

| | 平成26年度 実績 | 平成27年度 当初計画 |
|--------------------------|---|--|
| 証券化支援業務 （「フラット35」の提供） | 買取型：1兆6,722億円（64,770戸） 保証型：－ | 買取型：3兆103億円（117,000戸） 保証型：257億円（1,000戸） |
| 住宅融資保険業務 | 保険契約：126機関、2,974億円 保険成立：29,340件、2,191億円 保険存続：135,768件、2兆2,209億円 | 保険契約の限度額：4,538億円 |
| 融資業務 | 1,745億円（17,896戸） | 3,781億円（28,310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。

地方創生の実現に向けた住まい・まちづくり分野での取組

住宅金融支援機構は、住まい・まちづくりへの支援を通じて地方創生の実現に協力します。

住宅金融支援機構では、「我が国の住生活の向上に貢献する」という経営理念のもと、地域の住まい・まちづくりの課題解決に、地方公共団体等と連携して取り組んでいます。

人口減少や少子高齢化という深刻な社会状況を踏まえ、特にコンパクトシティ化、住み替え、空き家対策、災害に強いまちづくり、高齢者の居住の安定など、地域の抱えるニーズに応えるべく、地方創生を金融面から支援しています。

また、東日本大震災からの復興、災害発生時における住宅再建支援に対し、国・地方公共団体・地元金融機関などとの緊密な連携により、災害復興住宅融資など被災者の方々に対して金融面からの支援を行っています。

加えて、地域金融機関と協調して、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給を支援しているほか、マンションの維持・再生等に対する金融パッケージとして提供するなど、地域の住まい・まちづくりを支援しています。

中心市街地の活性化への支援

住宅金融支援機構では、密集市街地などの都市機能更新や防災性能の向上を図るため、市街地再開発事業等の初動期から完了までの各段階の資金需要に対応した融資制度を用意しています。

平成26年9月に竣工した佐世保市の栄・常盤地区再

開発事業は、平成12年から長い年月を経て事業化され、機構は初動期資金及び建設資金を融資しました。中心市街地の恵まれた立地特性を活かした多機能な複合施設を整備することにより、都市機能の充実が図られるとともに中心市街地の活性化に寄与しています。

< 栄・常盤地区第一種市街地再開発事業（長崎県佐世保市） >



再開発事業による市街地復興への協力

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年度に宮城県石巻市の「中央三丁目1番地区」、平成25年度に同市の「立町二丁目5番地区」、平成26年度に同県塩釜市の「海岸通1番2番地区」の再開発事業の準備組合等に初動期資金を融資し、再開発事業への協力を通じて市街地の復興を支援しています。

< 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 >



災害に備えた地方公共団体との新たな協定の締結

住宅金融支援機構は、東日本大震災への対応における経験や昨今の自然災害が頻発する状況に鑑み、平時からの地方公共団体との連携をより強固にしていくため、従来締結していた協定の内容を見直し、地方公共団体と新たな「災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定」を締結する取組を進めています。

〈新たな協定を締結した都道府県及び政令市等（順不同）〉
平成27年7月1日現在：30

北海道 札幌市 青森県 栃木県 群馬県 東京都 新潟県 石川県 福井県
山梨県 浜松市 三重県 滋賀県 京都府 京都市 大阪府 大阪市 堺市
兵庫県 神戸市 奈良県 和歌山県 呉市 山口県 福岡県 福岡市
北九州市 佐賀県 熊本市 大分県



第1号となった栃木県知事との災害協定締結式
(平成26年12月10日)

災害発生時の迅速な対応

住宅金融支援機構は、災害発生時に、地元都道府県・市町村との連携のもと、職員を現地に派遣し、融資や返済に関する相談業務を実施しています。また、地元金融

機関との連携により、現地での災害復興住宅融資等の申込受付などきめ細かい対応に取り組んでいます。

〈例〉広島市における大雨による土砂災害

- ・発生日：平成26年8月20日
 - ・相談窓口への職員派遣：平成26年9月21日ほか、計3回
 - ・地方公共団体の支援策：広島市が特別融資を実施
- 長野県神城断層（白馬村・小谷村）地震
- ・発生日：平成26年11月22日
 - ・相談窓口への職員派遣等：平成26年11月25日ほか、計5回
 - ・地方公共団体の支援策：県による利子補給制度の実施等



長野県神城断層地震の被害状況
(平成26年11月)

地域金融機関と協調したサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給支援

住宅金融支援機構では、平成23年11月から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。

特に平成25年12月より民間金融機関との間で協定を

締結し、協調融資を実施する体制整備に着手しました。これにより、地域のニーズや市場動向に精通した地域金融機関と住宅金融支援機構との適切な連携により、良質なサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給を促進しています。

〈協調融資の協定締結先機関（順不同）平成27年7月1日現在：39〉

帯広信用金庫、遠軽信用金庫、苫小牧信用金庫、空知信用金庫、旭川信用金庫、北空知信用金庫、札幌信用金庫、伊達信用金庫、北日本銀行、仙南信用金庫、武蔵野銀行、千葉銀行、君津信用組合、東日本銀行、朝日信用金庫、山梨県民信用組合、八十二銀行、長野信用金庫、飯田信用金庫、静岡銀行、島田信用金庫、高山信用金庫、名古屋銀行、碧海信用金庫、大阪厚生信用金庫、のぞみ信用組合、兵庫信用金庫、京都銀行、京都中央信用金庫、もみじ銀行、呉信用金庫、山口銀行、愛媛銀行、北九州銀行、福岡中央銀行、福岡ひびき信用金庫、佐賀銀行、佐賀共栄銀行、豊和銀行

緊急経済対策への取組

緊急経済対策に伴う制度拡充により住宅市場の活性化と質の高い住宅の普及に貢献します。

足下の景気状況に対応するため、政府は平成26年12月に「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」を策定し、その中で「フラット35S」の金利引下げ幅の拡大や省エネ住宅に関するポイント制度の実施等の住宅市場活性化策を盛り込みました。

住宅金融支援機構では、緊急経済対策に掲げられた住宅市場活性化を推進するとともに、省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅の取得を支援するため、平成26年度補正予算に盛り込まれた次の制度拡充を実施しています。

【フラット35】Sにおける金利引下げ幅拡大

省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅の取得を支援するため、「フラット35S」の制度拡充（金利引下げ幅を年▲0.3%から年▲0.6%に拡大）を実施しています。

本制度拡充については、平成27年2月9日（月）に資金をお受け取りになる方から適用し、平成28年1月29日（金）のお申込受付分までが対象となります。

| 金利引下げプラン | 金利引下げ期間 | 金利引下げ幅 |
|-----------------------|-----------------|--|
| 【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▲ 0.6% |
| 【フラット35】S (金利Bプラン) | 当初 5 年間 | |

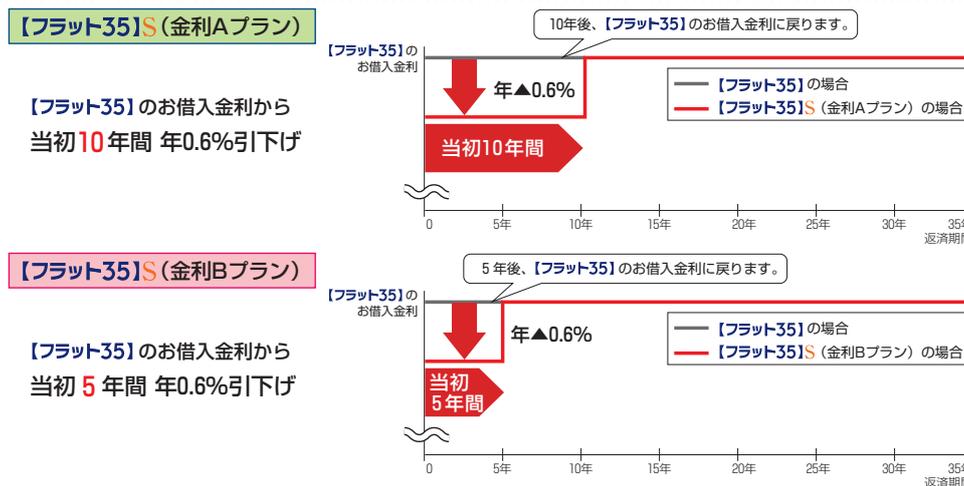
※ 【フラット35】Sの金利引下げ幅を年▲0.3%から年▲0.6%に拡大する制度拡充には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、制度拡充終了日を前倒しすることとなります。

※ 制度拡充終了後のお申込受付分から、【フラット35】Sの金利引下げ幅は制度拡充実施前と同じ年▲0.3%になる予定です。

【フラット35】S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35Sサイトでお知らせします。

(注) 【フラット35】S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）。

〈金利引下げイメージ図〉



【フラット35】（買取型）の9割超融資の金利引下げ

「フラット35（買取型）」の9割超融資について、9割以下融資の場合と比べて上乗せしている金利を引き下げています。

本制度拡充については、平成27年2月9日（月）に資金をお受け取りになる方から適用し、平成28年1月29日（金）のお申込受付分までが対象となります。

保険料率の引下げにより、民間金融機関の住宅ローン貸出しを支援し、住宅市場を活性化

民間金融機関の住宅ローン貸出しに対する公的な信用保険である住宅融資保険について、保険料負担の軽減を通じて住宅取得の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図るため、保険料率の引下げを実施しています（つなぎ融資（特定短期ローン保険及び短期ローン保険）は対象外で

す。）。

本制度拡充については、平成27年2月9日（月）に資金実行される住宅ローンから適用し、平成28年1月29日（金）のお申込受付分までが対象となります。

〈参考〉保険料率について

| 保険種別 | | 平成27年度保険料率（引下げ前） | 経済対策による引下げ期間中の保険料率（平成27年度） |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 個人ローン保険 | | 0.28%、0.33%、0.38%、0.43% ^{※2} | 0.11%、0.13%、0.15%、0.20% ^{※2} |
| 特定個人ローン保険（民間金融機関融資型） | | 0.58%、0.63%、0.68%、0.73% ^{※2} | 0.11%、0.13%、0.15%、0.20% ^{※2} |
| 特定個人ローン保険（フラット35パッケージ型） | 融資率9割以下 | 0.71%、0.87%、0.99% ^{※2} | 0.11%、0.15%、0.20% ^{※2} |
| | 融資率9割超 | 0.89%、1.05%、1.17% ^{※2} | 0.11%、0.15%、0.20% ^{※2} |
| 特定短期ローン保険 ^{※1} | | 0.49% | 0.49% |
| 短期ローン保険 ^{※1} | | 0.43% | 0.43% |
| 特定個人ローン保険（高齢者一括返済融資型） | 建設、購入又はリフォーム等 | 0.39% | 0.15% |
| | 入居一時金 | 0.61% | 0.15% |

※1 保険料率の引下げ対象外です。

※2 個人ローン保険、特定個人ローン保険（民間金融機関融資型）及び特定個人ローン保険（フラット35パッケージ型）の適用保険料率は、過去の付保実績等に応じて、機構において決定するため、金融機関により異なります。

災害復興住宅融資等の融資限度額を約10%引上げ

建設費の高騰等に対応し、被災地の復興を支援するため、平成27年2月9日（月）に資金をお受け取りになる方から災害復興住宅融資等の融資限度額（土地取得資金を除く。）を約10%引き上げました。

〈融資限度額〉

| | | | 引上げ前 | | | 引上げ後 | | | (参考) (B) - (A) | |
|------------|----|--------|----------------|-------|--------|-------|-------|--------|-------------------|------|
| | | | 基本融資額 | 特例加算額 | 合計 (A) | 基本融資額 | 特例加算額 | 合計 (B) | | |
| 災害復興住宅融資 | 建設 | 建設資金 | 1,500 | 460 | 1,960 | 1,650 | 510 | 2,160 | + 200 | |
| | | 土地取得資金 | 970 | — | 970 | 970 | — | 970 | ±0 | |
| | | 整地資金 | 400 | — | 400 | 440 | — | 440 | + 40 | |
| | 購入 | 購入 | 2,470 | 460 | 2,930 | 2,620 | 510 | 3,130 | + 200 | |
| | | 補修 | 補修資金 | 660 | — | 660 | 730 | — | 730 | + 70 |
| | | | 整地資金 引方移転資金 | 400 | — | 400 | 440 | — | 440 | + 40 |
| 災害復興宅地融資 | | 400 | 210 | 610 | 440 | 230 | 670 | + 60 | | |
| 宅地防災工事資金融資 | | 1,060 | — | 1,060 | 1,170 | — | 1,170 | + 110 | | |

※ 東日本大震災に係る災害復興住宅融資の補修の整地資金（特例加算額）についても210万円から230万円へ引き上げています。

※ 被災親族同居加算についても570万円から630万円へ引き上げています。

※ 購入の基本融資額については、リ・ユース（中古）の場合は300万円を減じた額となります。

※ 地すべり等関連住宅融資についても災害復興住宅融資と同様に融資限度額を引き上げています。

東日本大震災に係る災害復興住宅融資等の受付期間を2年間延長

東日本大震災に係る災害復興住宅融資等の受付期間を平成29年度末まで2年間延長しました。

主な商品改善

お客さまの声を商品改善につなげています。

【フラット35】(リフォーム一体型)が誕生しました

平成27年4月20日より、中古住宅やリフォーム市場の活性化を目的とした「フラット35(リフォーム一体型)」の取扱いを開始しました。中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事が対象となり、リフォーム工事の内容に制限はありませんので、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。

また、「フラット35」の技術基準を満たさず、その

※ 【フラット35】及び【フラット35】Sの技術基準につきましては、フラット35サイト (<http://www.flat35.com>) をご覧ください。

ままでは「フラット35」を利用できなかった住宅についても、リフォーム工事により当該技術基準を満たすときは、「フラット35」をご利用いただけます。

更に、リフォーム工事により「フラット35S」の技術基準に適合するときは、「フラット35S」もご利用いただけます。

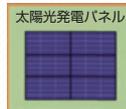


中古住宅購入



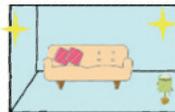
リフォーム例①

省エネ設備の設置や水回りのリフォーム



リフォーム例②

壁・天井クロスの貼り替え



リフォーム例③

【フラット35】Sの対象とするためのリフォーム
(浴室及び階段への手すりの設置など)



リフォーム工事

【フラット35】では、太陽光発電の売電収入を年収に加算できます

「フラット35」において、平成27年4月のお申込みから、太陽光発電の売電収入を年収に加算できるようになりました。年収に加算することにより、「フラット35」の借入可能額を増額できる場合があります。

(注1) 住宅金融支援機構が定める計算基準で算出した金額が年収に加算できます。また、加算できる上限額は、発電出力kW数に応じて異なりますので、機構が定める売電収入の上限額表をご覧ください。

(上限額表：<http://www.flat35.com/files/300209478.pdf>)

(注2) ご融資対象とならない太陽光発電設備で発電した電力の売電収入は、年収に加算できません。



こんな方にオススメです！



太陽光発電設備を搭載したいけど、初期費用が増えるから、自己資金足りるかな…



「フラット35」では、売電収入を年収に加算できる場合があります。年収に加算することにより、お借入希望額を増額し、初期費用増の負担が軽減できる場合があります。

「住宅融資保険」では、住宅の建設、購入費用に対するリバースモーゲージ型住宅ローンも保険の対象としました

平成27年4月20日より、住宅のリフォームに関する費用又はサービス付き高齢者向け賃貸住宅の入居一時金のほか、住宅の建設又は購入に関する費用に対するリバースモーゲージ型住宅ローンも保険の対象としました。

『住・My Note』(ご返済中のお客さま向けインターネットサービス)のサービスを拡充

『住・My Note』とは、「フラット35(買取型)」や機構(旧公庫)融資をご返済中のお客さまが、インターネットを通じて、一部繰上返済のお申込みや住まいのお手入れ情報などの閲覧をすることができるサービスです。平成22年11月のサービス開始後、累計で約5万1,000件の「お客様ID」を発行しております(平成27年6月末現在)。

従来、金融機関の窓口で受け付けていた100万円から

の一部繰上返済について、お客さまのニーズを踏まえ、『住・My Note』で10万円からの一部繰上返済をお申込みいただけるようになりました(平成26年7月より実施)。

今般、一部の金融機関のお客さまを対象として、『住・My Note』で住所変更等の届出を受理する機能を拡充し、利便性を向上させました。

また、住まいのお手入れ情報や家計の節約術等の情報提供も開始しました(平成27年6月より実施)。

『住・My Note』サービスメニュー

お手続き

● ご契約情報の照会

ご契約情報(借入金額、返済日、毎月の返済金額等)をご確認いただけます。また、一部の金融機関では住所変更等の届出ができます。ご利用可能な金融機関は、機構ホームページでご確認ください。

● お借入金残高の照会

● 繰上返済シミュレーション

● 一部繰上返済のお申込み

金融機関へご来店等いただくことなく、10万円から手数料無料で一部繰上返済のお申込みができます。

● 書類の発行依頼

住宅ローン控除用の融資額残高証明書、現在の残高証明書、返済計画表(償還予定表)について、書類の発行依頼ができます。

お役立ち情報

● お役立ち情報の閲覧

住まいのお手入れ情報や家計の節約術などの情報をご覧いただけます。



※ 『住・My Note』のご利用に当たっては、「お客様ID」が必要です。お客様IDの申込方法等は、『住・My Note』サイト (<https://www.su-mynote.jhf.go.jp/>) でご確認ください。

団信特約料のクレジットカード払いを取扱開始

「機構団信の特約料は1年分まとめた支払であり、金額も大きく、忘れた頃に引き落とされるので払いにくい。」というお客さまの声を受け、平成27年1月より、2年目以降の特約料のお支払についてクレジットカード払いをご利用いただけるようになりました。

団信カード払い専用サイト

下記のURLから、クレジットカード払いをご申請いただけます。

<https://www.jhfdc.card.jp/>



団信カード払い専用サイトから、簡単にアクセスできます。



詳細掲載ページ

詳細については、下記のURLをご覧ください。

<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/danshin/card.html>

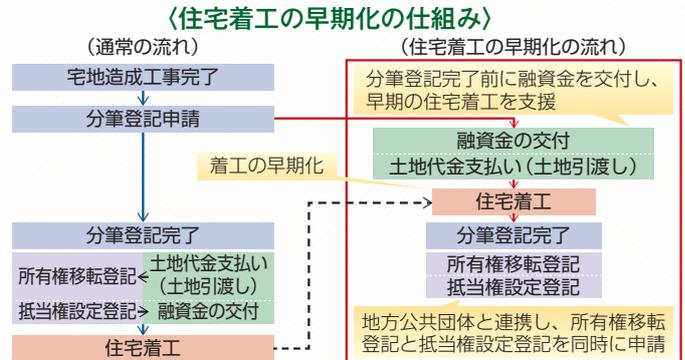
東日本大震災からの復興を支援

住宅金融支援機構は、東日本大震災からの住まいの復興支援に取り組んでいます。

防災集団移転促進事業等の団地における早期の住宅着工を支援

「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第五弾）」（平成26年5月27日復興庁公表）に掲げられた「造成工事から被災者による住宅着工までの期間の短縮」を円滑に実施するため、国、地方公共団体等と連携し、土地の所有権移転登記後の抵当権設定登記を確実にを行う手順を定めて、防災集団移転促進事業等により造成された宅地の分筆登記完了を待たずに融資金をお渡しできる仕組みを構築しました。

これにより被災された方による早期の住宅着工を支援しています。



避難指示解除区域等への住民の帰還支援（改正福島復興再生特別措置法関連）

原子力災害による避難指示の解除後に当該避難指示解除区域に帰還し住宅再建を行うケースでは、これまで災害復興住宅融資を利用するには、従前居住していた住宅が被災したことを証する「り災証明書」が必要でした。

住宅金融支援機構では、平成27年5月の福島復興再生特別措置法改正を受け、避難指示解除区域等への帰還を支援するため、当該区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、当該区域を含む市町村に住宅を建設又は購入される場合は、り災証明書がなくても、災害復興住宅融資をお申込みいただけるようにしました。

〈災害復興住宅融資の取扱い（赤枠内が変更箇所）〉

| 居住地の状況 | | 住宅を建設又は購入する場所 | 災害復興住宅融資り災証明書の提出 |
|-----------------------|--|-----------------|------------------|
| 被災時 (平成23年3月11日時点) | 借入申込日時点の 避難指示の状況 | | |
| 避難指示の対象になった区域 | 避難指示が継続している区域 ・帰還困難区域 ・居住制限区域 ・避難指示解除準備区域 | 被災時の居住地と同一の市町村内 | 不要 |
| | 上記の避難指示が解除された区域 ・避難指示解除区域 | 被災時の居住地と異なる市町村内 | 必要→不要 |
| | | 被災時の居住地と同一の市町村内 | 必要 |

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27年3月末まで累計1,322回）。

平成25年4月からは、岩手・宮城・福島の3県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」を定期的に開催し、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。

また、昨年度からは民間金融機関とも協力して現地相談会を開催しています。

そのほか、釜石市に三陸復興支援センターを開設するなど、融資相談についてより迅速な対応を行える体制づくりをしています。

〈相談会の様子〉



〈東北地方の現地相談会の相談実績(平成23年3月～平成27年3月)〉



機構MBSの現況

安定的な起債により、日本の証券化市場の育成に取り組みます。

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27年1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（0.60%）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及び取扱金融機関の手数料で構成されています。

〈機構MBS発行額と調達金利〉



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60~100社程度（推定）の投資家の参加を実現しました。

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272社、海外16社）
- ・投資家説明会の開催
- ・証券会社等が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を実施

また、海外投資家向けには英文書類等を用いてIRを行うとともに、機構ホームページの英語情報の充実に取り組んでおります。

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27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27年度の発行計画を盛り込んだ資料を提供
- ・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

法人の財務状況等（平成26年度決算）

主な資産の状況

「フラット35（買取債権）」の平成26年度末残高は約12兆円になりました。

買取債権残高は年々増加しており、機構が保有する住宅ローン債権残高の約半分を占める状況になりました。

主な負債の状況

MBS等の金融市場からの調達は「フラット35」の業績伸張等により増加する一方、国からの借入れである財政融資資金借入金はいずれも債権管理勘定の貸付金残高の減少に伴い減少しています。

損益の状況

法人全体では2,824億円の当期総利益を計上しています。

〈証券化支援勘定〉

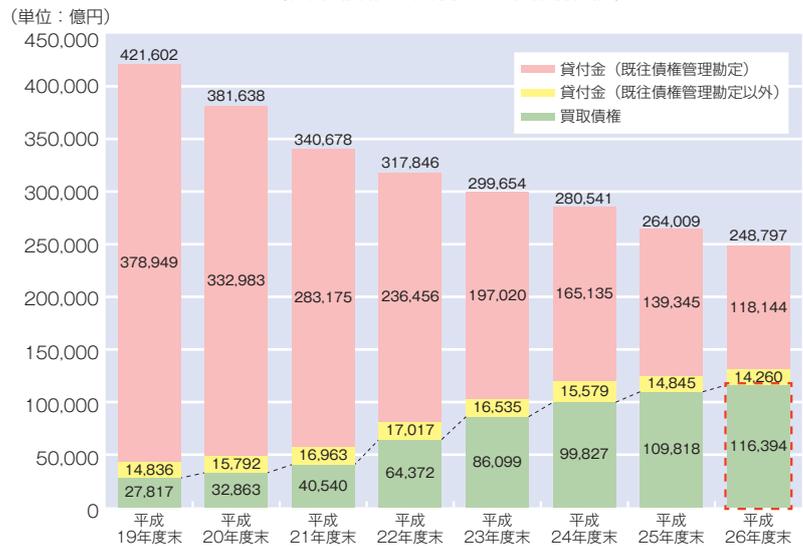
証券化支援勘定の当期総利益は、買取債権残高が増加したことや適切な債権管理を行ったこと等により、789億円となりましたが、将来のリスクに備えるため、利益全額を主務大臣の承認を経て、独立行政法人通則法第44条第1項の積立金としています。その結果、積立金は1,458億円となります。

証券化支援勘定（買取型）の信用リスク及び金利変動リスクについては、収益の発現に対して費用（損失）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ため、当初に発生する利益剰余金を積立金とし、その後の損失発生時に積立金を取り崩すこととしています。

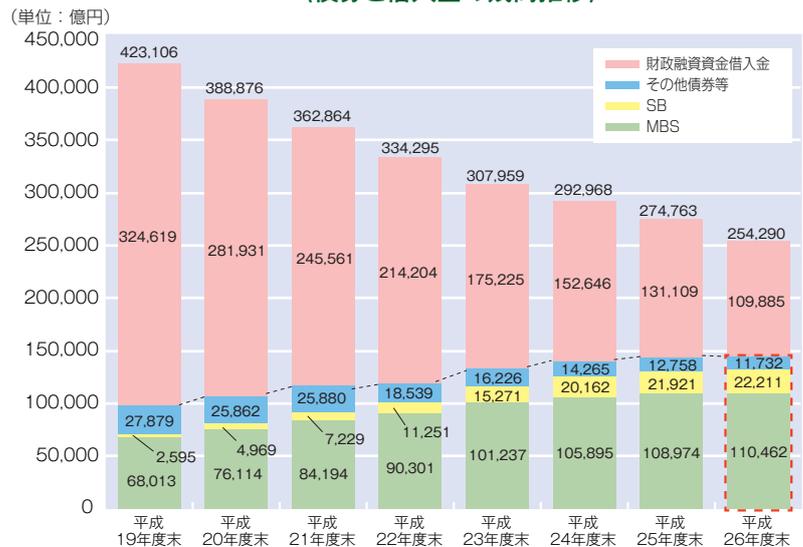
〈既往債権管理勘定〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、適切な債権管理を行ったこと等により、1,760億円となりました。これにより、繰越欠損金が1,084億円となりました。

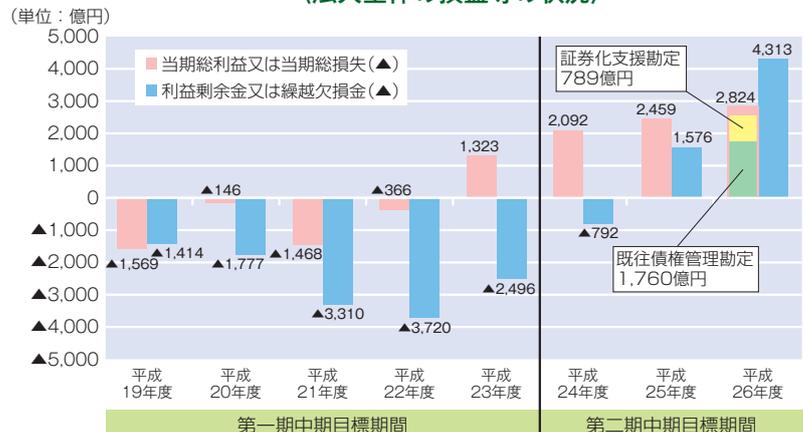
〈買取債権と貸付金の残高推移〉



〈債券と借入金の残高推移〉



〈法人全体の損益等の状況〉

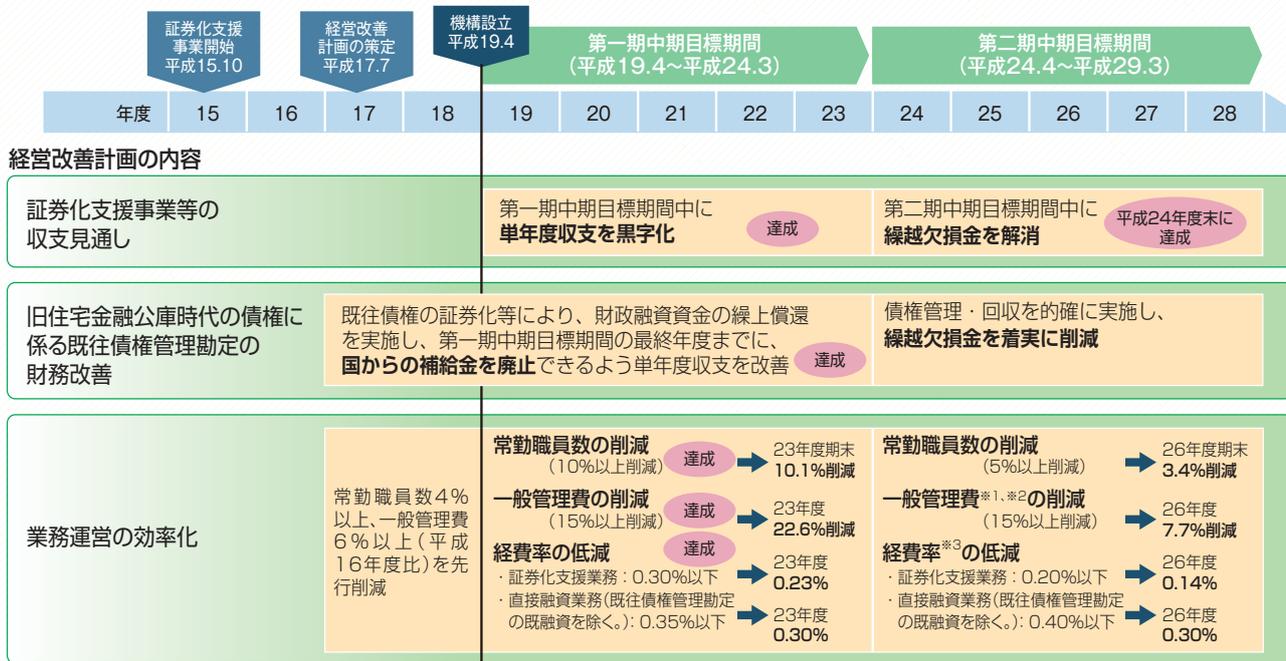


※ 平成26年度の利益剰余金には、証券化支援勘定における将来の信用リスク等の発現に備えるための積立金1,458億円（利益処分後）及び団体信用生命保険事業における積立金3,040億円を含んでいます。

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。そのほかの第二期中期目標も達成に向けて着実に取り組んでまいります。



※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動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

既往債権管理勘定以外の勘定では、引き続き利益剰余金を計上し、既往債権管理勘定においても繰越欠損金を着実に削減していることから、財務内容は順調に改善が図られていると言えます。

これらは、機構融資や「フラット35」を取扱いた

たく金融機関の皆さまとともに、支店をはじめ職員一丸となって「フラット35」等の営業推進及び債権管理・回収業務に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、延滞の減少に伴い必要な貸倒引当金が減少したこと等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を受理した債権の管理回収に係る勘定です。

高度な調査研究を行うための取組等

アジアを中心に日本の住宅金融に関する調査研究の結果を発信しています。

国外の機関との連携強化

アメリカ合衆国ジニーメイ

平成26年9月22日～23日にワシントンD.C.郊外において、ジニーメイ（米国政府抵当金庫）が主催するサミット（Ginnie Mae Summit 2014）に機構職員が参加しました。

ジニーメイとは、平成26年1月に協力関係強化の了解覚書を締結しており、今回の参加はその一環となるものです。サミットにはジニーメイの証券化に関する米国金融機関等から約600名が参加し、冒頭ではHUD（連邦住宅都市開発省）のカストロ長官が挨拶したほか、米国内の住宅ローンの現状に関するパネルディスカッションなどが行われました。

また、同年10月にジニーメイのトーザ総裁、ゲッチス副総裁ほかの方々が来訪され、日米の住宅市場についての情報交換や、今後の更なる協力関係について意見交換を行いました。



ジニーメイ トーザ総裁（写真中央）

タイ王国SMC

平成27年1月7日、タイ王国バンコク市で開催されたセミナー（Outlook Beyond : Mortgage Banks in Japan Forum 2015）において、宍戸前理事長が講演しました。

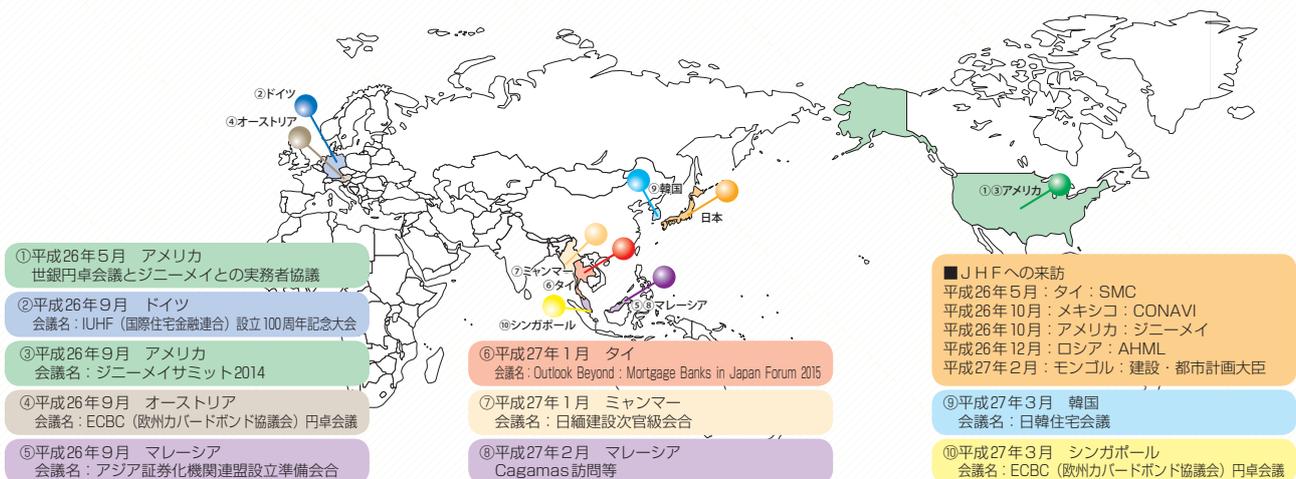
このセミナーは、平成26年2月に協力覚書を締結したタイ王国SMC（Secondary Mortgage Corporation：第二次抵当公社）が主催したもので、冒頭ではタイ王国財務省の副大臣が挨拶しました。

セミナーにはタイ国内の不動産事業者や金融機関、大学関係者など約350名が参加し、宍戸前理事長は住宅金融支援機構がこれまで日本において果たしてきた役割や、今後のアジアにおける証券化の発展などについてスピーチしました。



宍戸前理事長

アジアを中心に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



「Housing Finance Markets in Southeast Asian Countries」

日系企業の進出も多い東南アジア6か国（タイ、マレーシア、インドネシア、フィリピン、ミャンマー、ヴェトナム）の住宅金融市場について、各国の政府系金融機関や専門家にヒアリングした結果を、英語の小冊子に取りまとめました。また、各国の共通点・相違点をまとめ、最後に日本の住宅金融市場についても紹介することで、各国の担当者が他国の制度への理解を深めるのにも寄与しています。



女性活躍推進の取組

女性が実力を発揮し、活躍できる環境づくりを推進しています。

住宅金融支援機構では、職員一人ひとりのやりがいや成長を大切に、全員が実力を発揮することにより、皆さまの期待に応えて我が国の住生活の向上に貢献することを目指しています。

特に、女性が活躍することにより、多様な視点からの業務改善や新しい価値創造の契機となることを期待し、女性が活躍できる環境づくりを推進しています。

平成25年11月に策定した「女性活躍推進取組行程表」に追加や修正を加えながら、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。

平成27年度新卒採用者の約4割が女性となっており、また、平成27年4月には、前身の住宅金融公庫時代も含め、初めて女性が理事になりました。

その他、育児中の女性による座談会の様子を社内イントラネットへ掲載、女性営業職員のネットワークづくりなど、女性職員の自発的な取組も行われています。

女性活躍推進取組行程表に基づいた主な取組事例

● 組織風土の醸成、職員の意識改革

- ・ 経営トップからのメッセージ
- ・ 外部有識者による講演会
- ・ 社内イントラネットを通じた情報発信
- ・ 全役職員を対象にした意識調査（年1回）

● ワーク・ライフ・マネジメント

- ・ 男性職員の育児参加休暇取得奨励
- ・ 時間外勤務削減の取組
- ・ イクメン・インタビュー

● 女性の採用、育成、管理職登用

- ・ 積極的な新卒及び中途女性採用
- ・ 退職者復帰制度の創設
- ・ 女性職員との面談
- ・ 悩みの相談窓口の設置
- ・ 女性リーダー養成研修の実施
- ・ 女性の登用目標の設定及び公表

● 就業継続のための環境整備

- ・ 両立支援制度の拡充
- ・ 男性の育児参加支援
- ・ 「育児・介護のための両立支援ハンドブック」の作成

〈女性リーダー養成研修の様子〉



〈育児中の女性による座談会の様子を社内に発信〉

どうやって仕事と子育て・家事を両立されていますか？

①夫に協力してもらっています
我が家は夫と家事を分担しています。夫には洗濯機や洗濯物をやってもらっています。

②家事は夫に任せ、平日は金曜日まで、ほとんどひとりでやっています。

③育児休暇取得を勧められています
わたしは専業主婦で、保育園の送迎の朝忙しいので、子どもが1歳半まで保育園に預けています。子どもが1歳半になると、この時期が楽です。

④育児休暇取得を勧められています
わたしは専業主婦で、保育園の送迎の朝忙しいので、子どもが1歳半まで保育園に預けています。子どもが1歳半になると、この時期が楽です。

子どもが病気の時はどう対処されていますか？

①子どもの病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

②病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

③病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

④病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

⑤病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

⑥病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

⑦病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

⑧病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

⑨病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

⑩病休は保育園の休みの場合、5日間の特別休暇が取得できる制度です。

等

くるみんマークを取得

住宅金融支援機構では、仕事と家庭生活を両立させることができる働きやすい職場環境を整備するため、次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画を定め、様々な取組を実施してきました。平成27年7月、機構における取組が認められ、子育てをサポートしている企業に贈られる「くるみんマーク[※]」を取得しました。

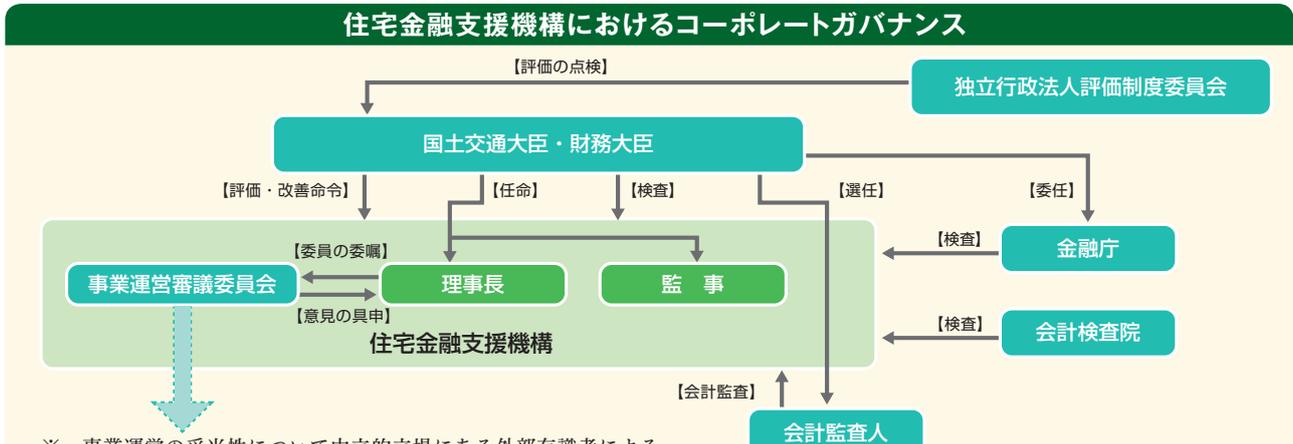
※ くるみんマークとは、次世代育成支援対策推進法に基づき、行動計画を策定した企業のうち、行動計画に定めた目標を達成し、一定の基準を満たした企業が申請を行うことによって「子育てサポート企業」として、厚生労働大臣の認定を受けた証として使用できるマークです。



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、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。



※ 事業運営の妥当性について中立的立場にある外部有識者による審議を受ける場として、事業運営審議委員会を設置しています。

事業運営審議委員会 委員一覧

(平成27年7月1日現在)

| | |
|--------|--|
| ○池尾 和人 | 慶應義塾大学経済学部 教授 |
| 河村 小百合 | 株式会社日本総合研究所調査部 上席主任研究員 |
| 倉橋 透 | 獨協大学経済学部 教授 |
| ◎若杉 敬明 | 東京大学 名誉教授 ミシガン大学ロス・ビジネススクール三井生命金融研究所 理事 |
| 渡邊 邦昭 | ウィンワークス株式会社 代表取締役社長 |

(◎：委員長、○：委員長代理)

(五十音順、敬称略)

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)

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

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機構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、次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。

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。

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。

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。

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。

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

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（お客さま満足の上昇）

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

お客さま向け及び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行い、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機構の商品・サービスに対するお客さま満足の上昇を図るため、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

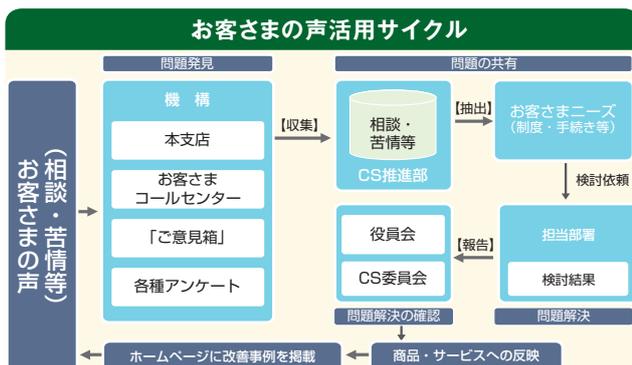
られたお客さまからの声を分析してお客さまのニーズを抽出・検討し、業務へ反映させています。また、お寄せいただいたお客さまの声に基づく改善事例については、機構ホームページに公開しています。

〈フラット35サイト〉

<http://www.flat35.com>



〈お客さまコールセンター〉



〈機構ホームページにおける改善事例の紹介〉

| 商品・サービスの改善事例 | |
|--------------|---|
| お客さまの声 | 住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入を、年額に加工してほしい。 |
| 改善しました | 住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入について、年額に加工できる場合があります。 <ul style="list-style-type: none"> ・【フラット35】の場合の詳しい要件はこちらをご覧ください。 ・提携融資の場合の詳しい要件はこちらをご覧ください。 (2015年4月掲載) |
| お客さまの声 | 団体の特約料について、クレジットカード払いが利用できるようにしてほしい。 |
| 改善しました | 2年目以降の特約料のお支払いについて、従来の年1回の一括口座振替に加え、クレジットカード払いが利用できるようになりました。 <ul style="list-style-type: none"> ・クレジットカード払いの取扱い等についてはこちらをご覧ください。 (2015年4月掲載) |

カイゼン活動

カイゼン活動の目的

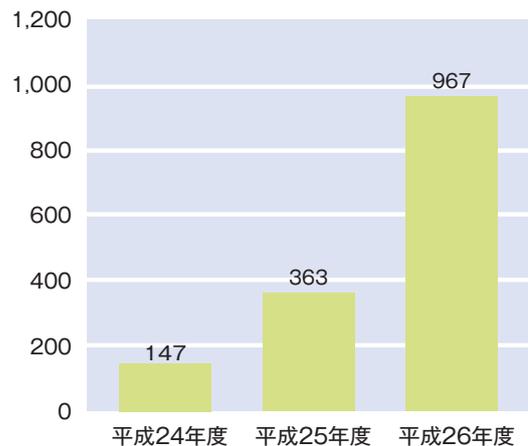
カイゼン活動は、業務の効率化・事務ミス防止・職場環境改善のほか、お客さま目線での「CS向上」を目的としています。住宅金融支援機構では、職員一人ひとりが「カイゼン活動は自ら工夫し効率化すること

により、付加価値の高い仕事につながるものであること」を意識して行動し、「全員参加」で「継続的」に取り組んでいます。

カイゼン事例を機構全体で共有

職員が自ら日常の業務における課題を発見し解決策を考え改善を実行しています。それらの実施結果については、カイゼン前後の比較と効果測定結果等を一枚の「カイゼン報告書」に簡潔にまとめ、事務局を通じて、随時、機構内で事例を共有し、横展開（マネ）しています。カイゼン活動はお客さまサービスの最前線である支店だけでなく、本店を含む全部署で取り組んでいます。

〈カイゼン報告件数の推移（年度別）〉



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、定着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。具体的には、各部署がカイゼン事例をエントリーし、その中から職員投票等により発表部署を選定し、優れた事例を表彰しています。

平成26年度は、11月20日（木）に開催し、全国30部署から選ばれた9グループがカイゼン事例を発表し

ました。

また、新たな試みとして、カイゼン活動の推進において工夫をしている2部署もその取組内容を発表しました。

なお、昨年度に引き続き、「現場力」、「見える化」で著名な遠藤功先生（早稲田大学ビジネススクール教授）をお招きし、審査に加わっていただいたほか、講評もいただきました。

〈カイゼン全国大会 首都圏支店〉



〈カイゼン全国大会 東海支店〉



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、業務上発生しうる様々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、住宅金融支援機構の業務・特性を踏まえ、各リスクを総体的に把握・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。

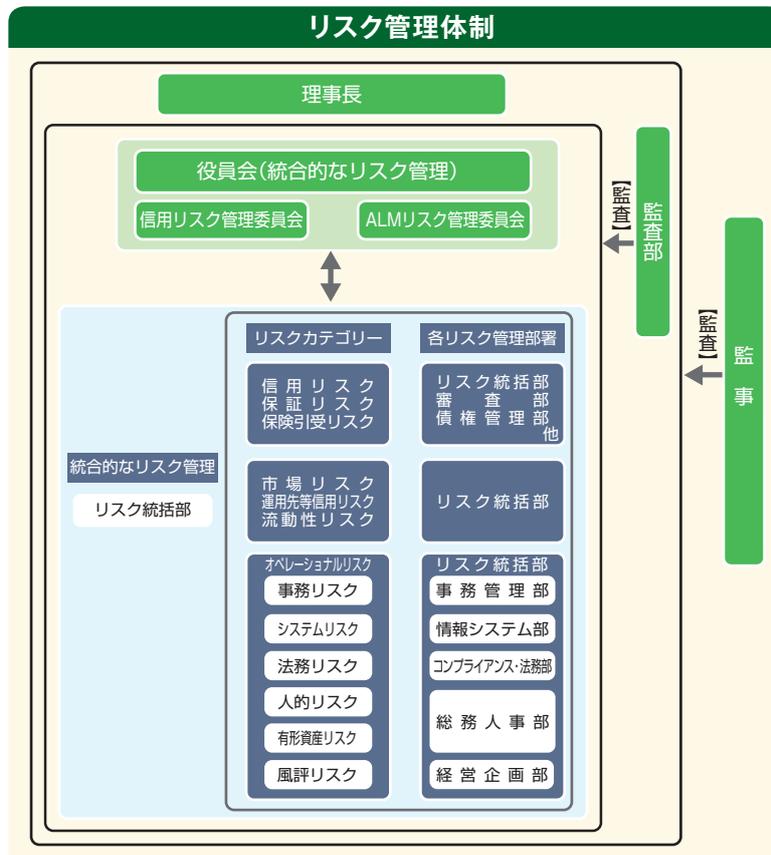
リスク管理体制

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、経済情勢等の大きな変化があった場合は、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充実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、民間金融

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、金利等のリスク・ファクターの変動に伴い期間損益が変動す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こと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て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その原資の調達金利決定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

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事又は資金を確保するために通常より著しく高い金利での資金調達を余儀なくされることにより損失を被るリスク及び市場の混乱等により市場において取引が行えなくなる事又は通常より著しく不利な価格での取引を余儀なくされることにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、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。更に、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は次のとおりです。

■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及び事業量の変化に係るシナリオ分析も行っており、両リスクの増加に対する財務上の耐性等を確認しています。

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コロナウイルス等の感染症が流行した場合であっても、お客さまや機構業務関係者への影響を最小化し、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

役職員の3日分に加え災害発生時に機構に来訪されているお客さまを想定して更に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、機構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 各店舗に設置している情報公開パソコンにて閲覧可能 | 7月 6月 |
| 決算報告書 | 各店舗に設置している情報公開パソコンにて閲覧可能 | 6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 | | 6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） | | 6月 |
| 業務実績等報告書 | | 6月 |
| ディスクロージャー誌（本誌） | | 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 | | 改正（変更）の都度 |
| 契約の方法に関する定め | | 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 | | 改正（変更）の都度 |
| 業務実績等に係る評価書 | | 8月 |
| 政策評価書 | | 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 | | 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） | | 7月 |
| 個人情報ファイル簿 | | 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 | | （機構ホームページ） http://www.jhf.go.jp |

〈機構ホームページ〉

<http://www.jhf.go.jp/teikyoku/index.html>



〈情報公開・個人情報保護窓口（本店）〉



資金調達

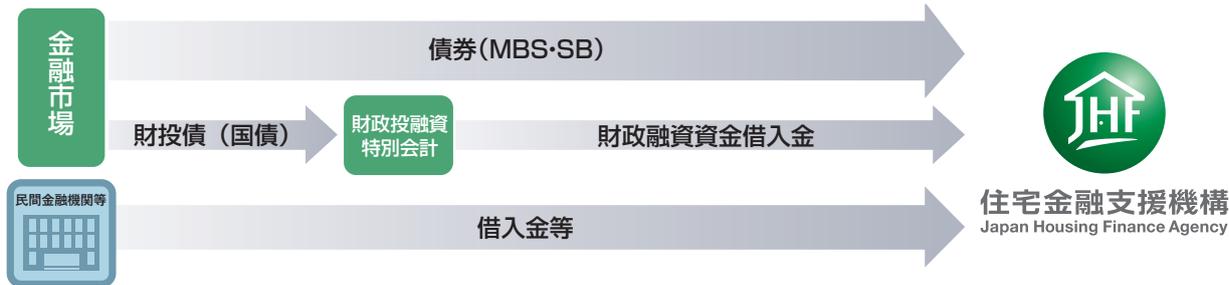
MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、証券化支援業務等の運営に必要な資金を主に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。また、平成26年度からシンジケートローンによ

る資金調達を開始しています。

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。

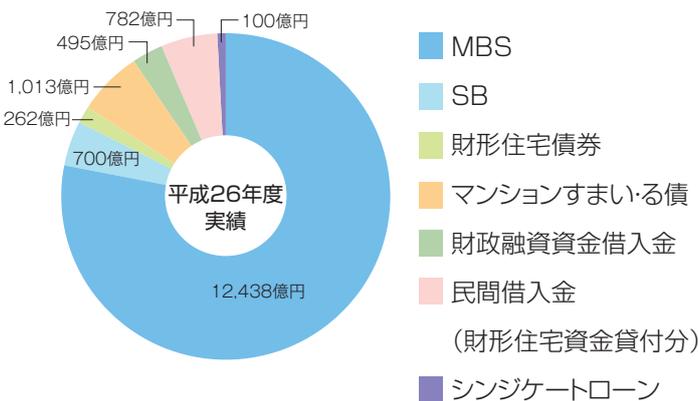
資金調達の概要



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。

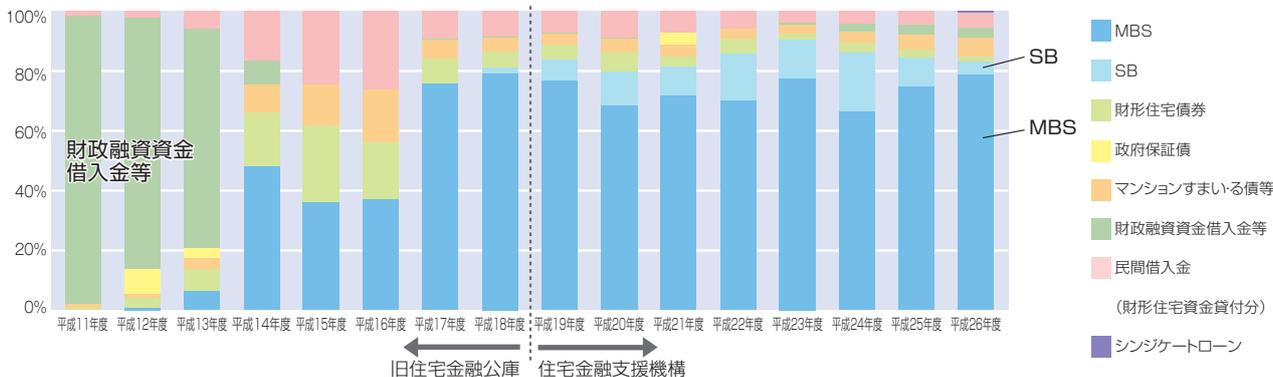
| | | 平成26年度実績 |
|-----|------------------|-----------|
| 債券 | MBS | 12,438 億円 |
| | SB | 700 億円 |
| | 財形住宅債券 | 262 億円 |
| | マンションすまい・る債 | 1,013 億円 |
| 借入金 | 財政融資資金借入金 | 495 億円 |
| | 民間借入金(財形住宅資金貸付分) | 782 億円 |
| | シンジケートローン | 100 億円 |
| 合計 | | 15,790 億円 |



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% (標準的手法) |
| 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1年以内のもので時価の97%、残存1年超5年以内のもので時価の97%、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27年4月27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4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5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

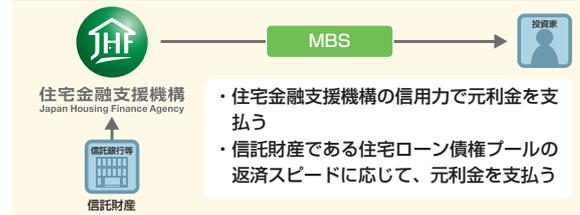
資産担保型の財投機関債

- 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

元利金支払いのイメージ(受益権行使事由発生前)



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

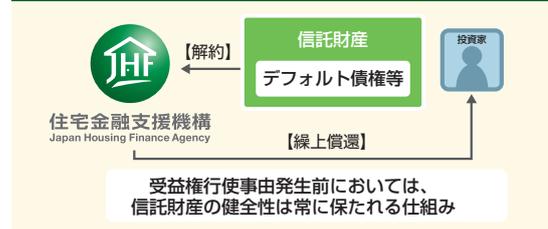
- 3か月延滞までは、延滞がないものとして住宅金融支援機構が元利金を支払います。
- 4か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するため、デフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高^{※1}に対するMBS残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】^{※2、※3}。

※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

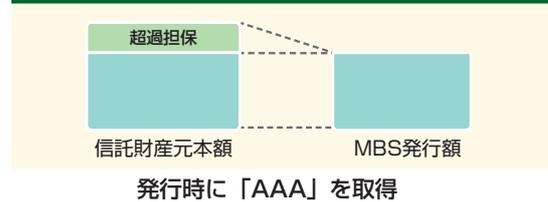


超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

- 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



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。

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

証券化支援業務（「フラット35」の提供）

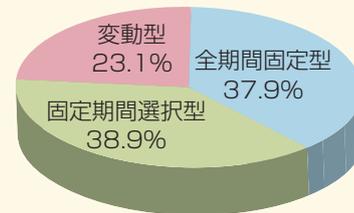
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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。

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26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27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（買取型）」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（買取型）」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、現在ご返済中の住宅ローンを「フラット35（買取型）」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35S」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50

「フラット50」は、長期優良住宅の認定を受けた住宅について、償還期間の上限を50年間とする制度です。

ダブルフラット

「ダブルフラット」は、将来の返済負担を軽減することを主な目的として、返済期間の異なる「フラット35」を組み合わせることで利用できる制度です。

フラット35（リフォーム一体型）

「フラット35（リフォーム一体型）」は、中古住宅の購入と併せてリフォーム工事を行う場合、リフォームの費用も「フラット35」でお借り入れできる制度です。リフォーム工事の内容は限定していませんので、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。

機構住みかえ支援ローン

「機構住みかえ支援ローン」は、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27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険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、現在ご返済中の住宅ローンを「フラット35（保証型）」に借り換えるメニューも用意しています。

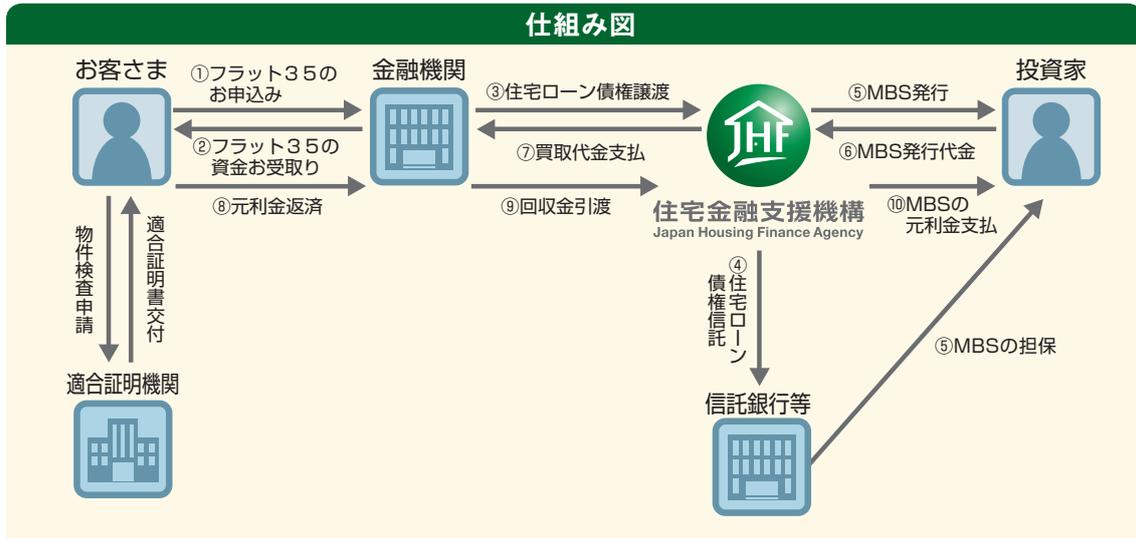
【フラット35】（買取型）の仕組み（商品概要については128ページ参照）

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。



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。

■機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を実施します。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証について交付の確認を行います。

また、省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅を取得される場合に、金利を一定期間引き下げる制度（「フラット35S」）により、住まいづくりを応援しています。

■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。

■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、ご返済の悩みについて親身にご相談をお受けし、それぞれの事情に合った返済方法へ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（156）、信用組合（19）、労働金庫（12）、信農連（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他

銀行（22）の合計326機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（平成27年3月31日現在）※

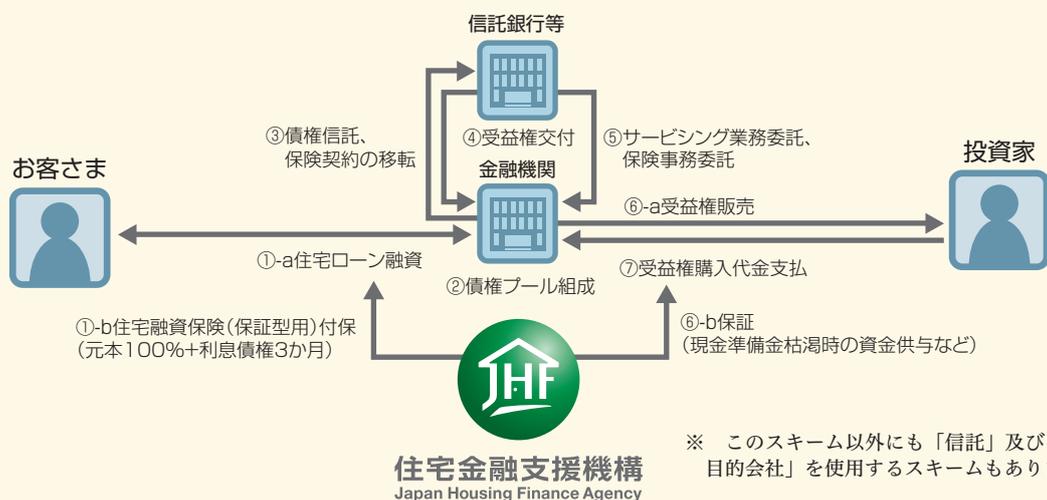
※ 証券化支援業務（買取型）に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取を実施していない3機関を除いています。

【フラット35】（保証型）の仕組み

住宅金融支援機構が民間金融機関の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^{※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27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27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12月に政府は「地方への好循環拡大に向

けた緊急経済対策」を策定し、その中で「フラット35S」の金利引下げ幅の拡大や省エネ住宅に関するポイント制度の実施等の住宅市場活性化策を盛り込みました。これを受け、平成27年2月9日（月）以降の資金お受取分から「フラット35S」の金利引下げ幅を年0.3%から年0.6%に拡大する制度拡充を実施しています。



【フラット35】の実績

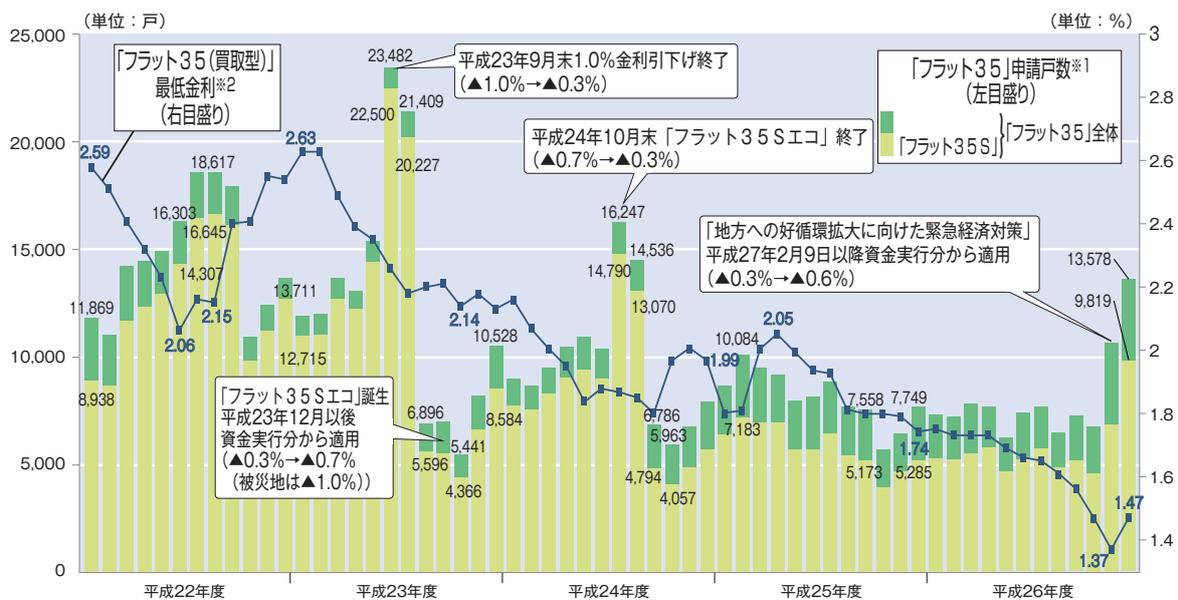
〈【フラット35】（買取型・保証型）の申請戸数及び付保申請戸数の推移〉



〈【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】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。

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】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。

平成27年5月から、住宅金融支援機構が主催する相談会のほか、「フラット35」を取り扱う金融機関も相談会を開催し、より多くの方にご来場いただいています。

〈平成27年5月開催時〉

・全国343会場※で開催

※ 機構主催47会場、金融機関主催296会場

・来場者数：1,403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

フラット35サイトでは、最新の金利情報やイベント情報、Webセミナーなど、住宅ローンを検討中のお客さまに役立つ情報を掲載しています。



「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2,190万件(平成26年度計))

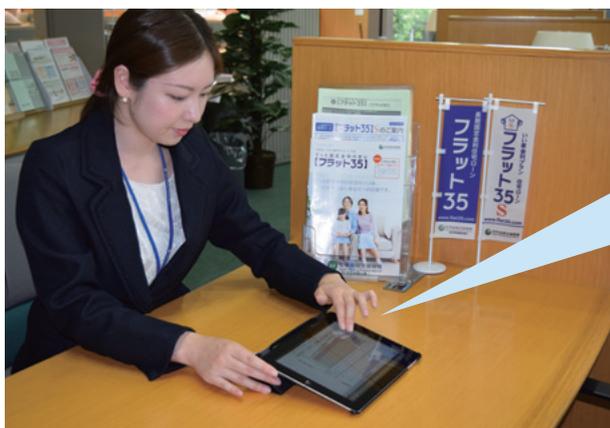
タブレット端末を活用した営業

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。

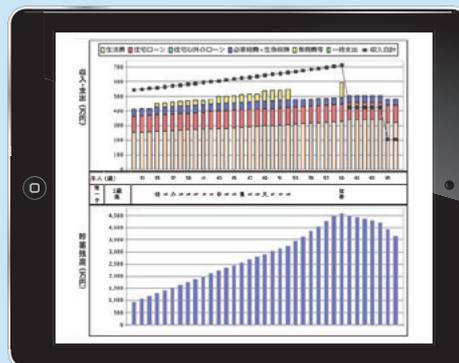
フラット35全国一斉相談会時など、お客さまからのご相談を承る際には、タブレット端末を活用して、資金計画シミュレーションを実施しています。

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。

〈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〉



住宅融資保険業務

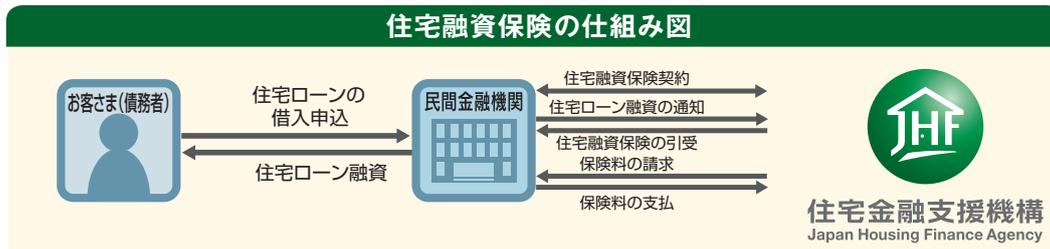
民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けています。

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（27）、第二地方銀行（9）、信用金庫（43）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（19）の合計126機関と契約しています。

（ ）内は保険契約金融機関数（平成27年3月31日現在）

主な商品概要（平成27年4月現在）

| 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で、機構の事前の付保承認審査を経たもの ※ 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、「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 | 9割 |
| 特定個人ローン保険 （高齢者一括返済融資型） | 高齢者（満60歳以上の方）が居住する住宅の建設、購入又は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条第3号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）

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、政策上重要で、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。



※ このほか、財形貯蓄を行っている勤労者の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

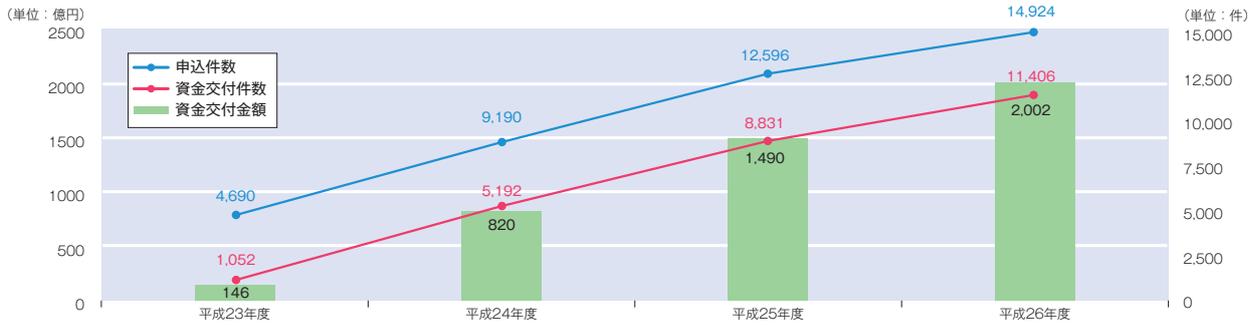
被災住宅の再建 災害復興住宅融資

東日本大震災をはじめ、地震、台風、大雨、突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再建（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。

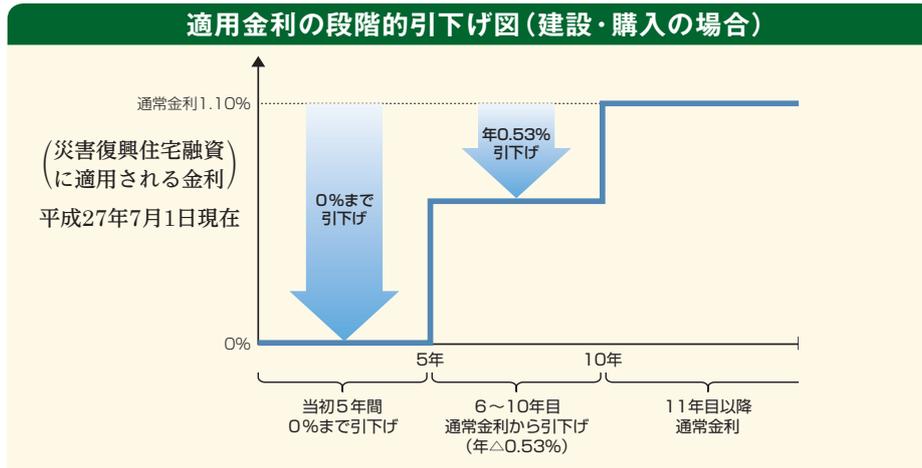
■東日本大震災の被災住宅等の復興支援

災害復興住宅融資のほか、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14,924件、資金交付は11,406件（いずれも累計：平成27年3月31日現在）となりました。

〈融資の申込件数・実行件数の推移〉



適用金利の段階的引下げ図（建設・購入の場合）



災害予防 地すべり等関連住宅融資・宅地防災工事資金融資

地すべり等関連住宅融資は、地すべりや急傾斜地の崩壊により被害が生じるおそれのある家屋を移転したり、これに代わるべき住宅を建設又は購入する場合に必要な資金の融資を行っています。

宅地防災工事資金融資は、地方公共団体から、土砂の流出などによる災害から宅地を守るための工事を行うよう勧告又は改善命令を受けた方への必要な資金の融資を行っています。

高齢者の居住安定等 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、住宅系で、他用途の物件を購入する資金及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅にコンバージョンする工事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

平成23年の「高齢者住まい法」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、地方公共団体に登録された賃貸住宅で、併せ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。

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

(融資事例)

団地名：「ミライアコート宮の杜」、千葉県佐倉市、平成27年2月竣工

自然と都市機能の調和を目指したユーカーが丘において、高齢者の居住の安定を推進するために整備された賃貸住宅です。来訪した家族と食事ができるファミリーキッチンや居住者の五感を活性化させるケアガーデンなど充実の共用部、住まう方の安心と安全を迫及した医療機関提携、停電時の最大48時間自家発電設備など災害対策にも配慮されています。

〈建物外観〉



〈フロアリビング〉



〈居室内〉



子育て世帯支援 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

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、事業者には建設資金等の融資を行っています。

(融資事例)

団地名：「クリスタ京都」、京都府京都市南区、平成27年3月竣工

京都市の中心部に近距離であり住宅地への用途転換が進展している地域において、子育てファミリー層をメインターゲットに供給された賃貸住宅です。洗練された外観を有し、住戸専有面積が平均65m²でバルコニー奥行き幅1.6mを確保し、多目的スペースの設置など分譲並みの仕様と機能で、子育て世帯が快適に居住できる住環境を実現しています。

〈建物外観〉



〈多目的スペース〉



〈居室内〉



安全な住宅市街地整備 まちづくり融資

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次の事業に対し事業資金等の融資を行っています。

- ・老朽マンションの建替え（敷地売却を含む）
- ・防災街区整備事業や重点密集市街地における賃貸建築物建替え事業
- ・市街地再開発事業等
- ・密集市街地における共同建替え事業、地区計画等における壁面の後退基準等に適合する建築物の建替え

○市街地再開発事業：35地区＝1都16県
○防災街区整備事業：5地区＝1都1府



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27年3月) **27.5%**

(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)

※ 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

■ 防災街区整備事業

(融資事例)

事業名：「京島三丁目地区防災街区整備事業」、東京都墨田区、平成25年7月竣工

老朽木造住宅を耐火建築物等に建替え、耐震化・不燃化を図るとともに、避難路及び緊急車両進入路を整備し、地域の防災機能の向上に寄与しました。本事業は、UR（都市再生機構）により施行され、当機構は本事業で整備された共同住宅を分譲する事業者に対し、その保留床購入資金を融資しました。

平成26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)



■ 市街地再開発事業

(融資事例)

事業名：「本八幡A地区第一種市街地再開発事業」、千葉県市川市、平成25年7月竣工

道路が狭く老朽化した木造建築物が密集し、鉄道3路線が入るエリアでありながら、その地域ポテンシャルが十分に発揮されていなかった本八幡駅前北口地区の中で、最大の施行区域であるA地区において、道路・広場等を整備し、住宅・オフィス・商業施設がバランス良く配置されることにより、防災性及び都市機能が大幅に向上されました。

平成26年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

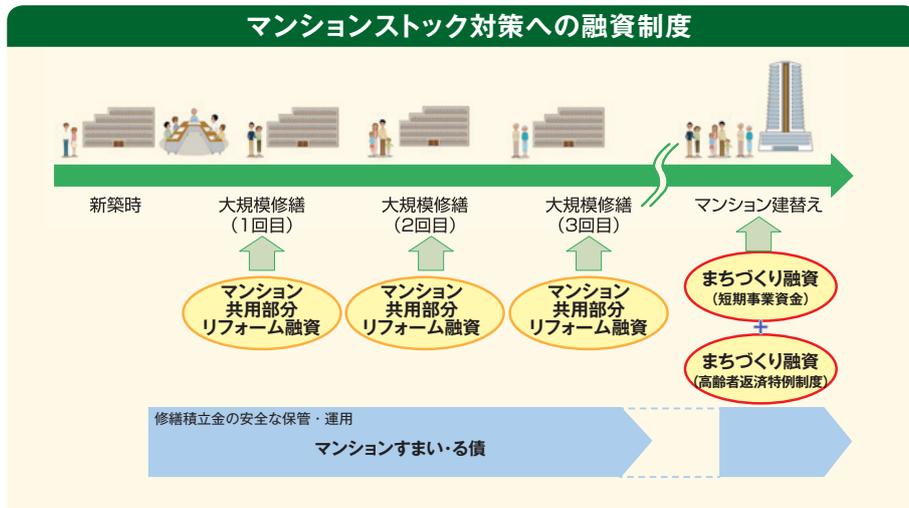
(整備前)



(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、マンションの外壁や屋根防水等の大規模修繕や耐震改修等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：「西荻コーポ管理組合」、東京都杉並区、平成26年3月工事完了

本改修工事は、マンション居住者の約7割が高齢者であり、かつ修繕積立金が不足している中で8年近くの歳月をかけて、事業計画と合意形成に粘り強く取組み、専門家の協力を得ながら、制震ブレースを活用することにより建物の外観を大きく損なうことなく耐震化が実現されました。併せて、居住者の高齢化に対応するためエントランス部分のバリアフリー化等も実施されました。

〈建物外観（南面）〉



〈工事箇所（建物北面）〉



(融資事例)

団地名：「多摩ニュータウンエステート鶴牧4・5住宅管理組合」、東京都多摩市、平成26年3月工事完了

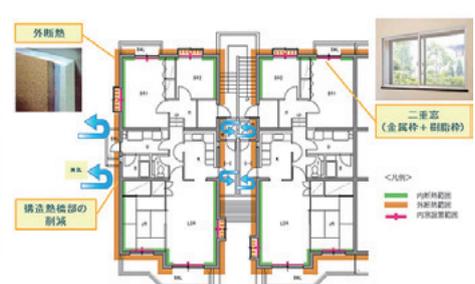
本改修工事は、築30余年前に分譲した29棟から構成される大規模低中層団地型マンションにおいて、外断熱工法の導入等による省CO₂改修を実施し、居住性能の大幅な向上や建物の長寿命化、ひいては資産価値の向上に資するものであり、高経年マンションにおける先導的な改修事例といえます。

平成26年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈工事概要〉



マンションストック維持・再生 まちづくり融資

■マンション建替え事業

（融資事例）

事業名：「町田山崎住宅マンション建替え事業」、東京都町田市、平成21年9月竣工

昭和43年竣工で築40年が経過し、町田市郊外という分譲マンション市場としてのポテンシャルが低い地域に立地しており、デベロッパー等の事業協力が得られず、コンサルタントと居住者による自力建替えとして事業計画検討が進められました。機構としても高齢者向け返済特例制度の活用を提案するなど居住者一人ひとりの資金計画と建替え事業全体の資金計画の構築を支援し、建替え事業に協力しました。

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〉



マンションストック維持・再生 「マンションすまい・る債」で管理組合をサポート

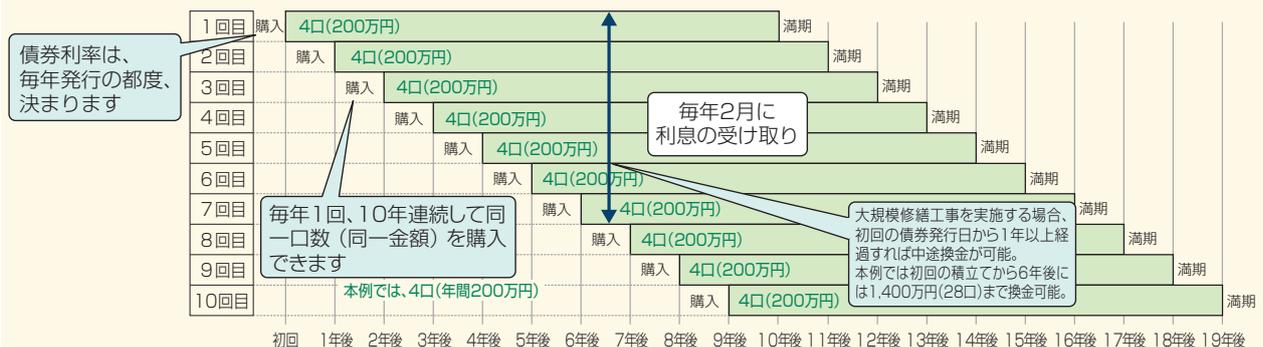
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、我が国のマンション管理組合の約2割の組合に購入していただいています。

「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、機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利を0.2%引き下げるほか、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回ご送付、また、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、亡くなった時に相続人等から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。

耐震性の向上 リフォーム融資(耐震改修)

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

なお、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マンションの耐震改修などは急務とされています。

耐震改修工事の中でも免震工事など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（耐震改修工事）の融資限度額の引上げ（一般の大規模修繕の場合の150万円から500万円へ引上げ）や融資金利の引下げ（通常金利から0.2%引下げ）を実施しています。

(平成27年7月1日現在)

| 対象物件 | 個人住宅（一戸建等） | | 分譲マンション | 賃貸住宅・賃貸アパート |
|--------|---|--|---|--|
| 融資メニュー | リフォーム融資 | | マンション共用部分リフォーム融資 | 賃貸住宅耐震改修リフォーム融資 |
| 資金使途 | 自ら居住する住宅、親が居住する住宅等を耐震改修する場合 | 住宅を借上げる機関を介して、自宅を第三者に賃貸する住宅を耐震改修する場合 | マンションの共用部分を管理組合又は区分所有者が耐震改修する場合 | 既存の賃貸住宅を耐震改修する場合 |
| 工事内容 | ①耐震改修工事 ②耐震改修工事 [高齢者向け返済特例制度] | ①住みかえ支援 (耐震改修工事) ②住みかえ支援 (耐震改修工事) [高齢者向け返済特例制度] | ①管理組合申込み (耐震改修工事) ②区分所有者申込み (耐震改修工事) ③区分所有者申込み (耐震改修工事) [高齢者向け返済特例制度] | 耐震改修工事 |
| 融資限度額 | ①「1,000万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 ②「1,000万円」又は「工事費の100%」のいずれか低い額 (ただし、保証機関が保証する限度額が上限) | | ①「住宅戸数×500万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 ②「1,000万円」又は「区分所有者が負担する一時金の80%」のいずれか低い額 ③「1,000万円」又は「区分所有者が負担する一時金の100%」のいずれか低い額 (ただし、保証機関が保証する限度額が上限) | 「リフォーム後の賃貸住宅戸数×1,000万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 |
| 返済期間 | ①20年以内 ②申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになる時まで | | ①10年以内 ②20年以内 ③申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになる時まで | 20年以内 |
| 返済方法 | ①元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い（ボーナス併用払いも可） ②毎月のお支払いは利息のみ。元金は申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになられたときに相続人が一括返済いただくか、担保提供いただいた土地・建物の処分などにより返済 | | ①元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い ②元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い（ボーナス併用払いも可）等 ③毎月のお支払いは利息のみ。元金は申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになられたときに相続人が一括返済いただくか、担保提供いただいた土地・建物の処分などにより返済 | 元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い |

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）。

※ 「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22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 団信弁済件数 | 11,713 | 11,621 | 10,745 | 10,203 | 9,378 |

※ 業務開始時（昭和55年）からの累計：320,725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。

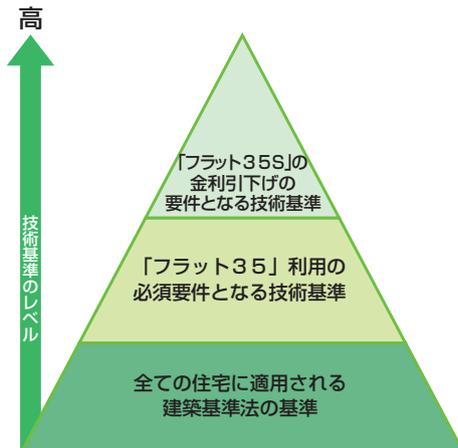
技術基準と良質な住宅への誘導

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、住宅金融支援機構の融資（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、暖冷房で使わ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。

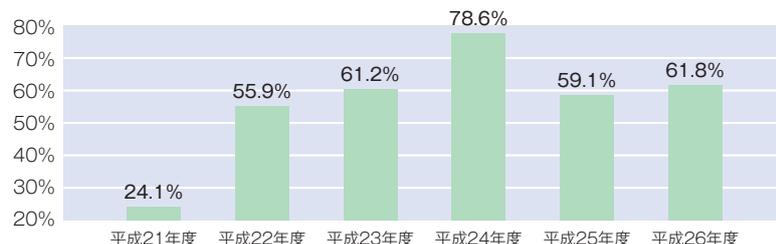


事業者様向け仕様書セミナーの開催

住宅事業者さま向けに、住宅工事仕様書を活用して、「フラット35」や「フラット35S」の技術基準をわ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省エネ住宅のシェアが増加しました。また、平成27年2月9日に資金をお受け取りになる方から、緊急経済対策により「フラット35S」の金利引下げ幅を拡大し、省エネ住宅など良質住宅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

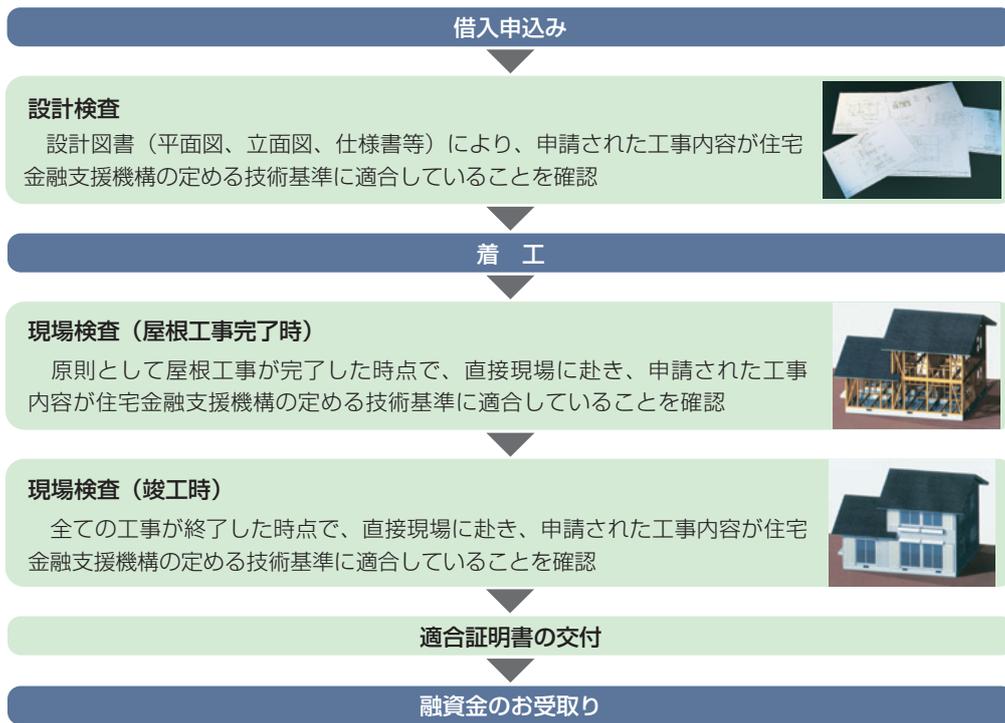
技術基準に適合することを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。

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、住宅金融支援機構の融資（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）〉

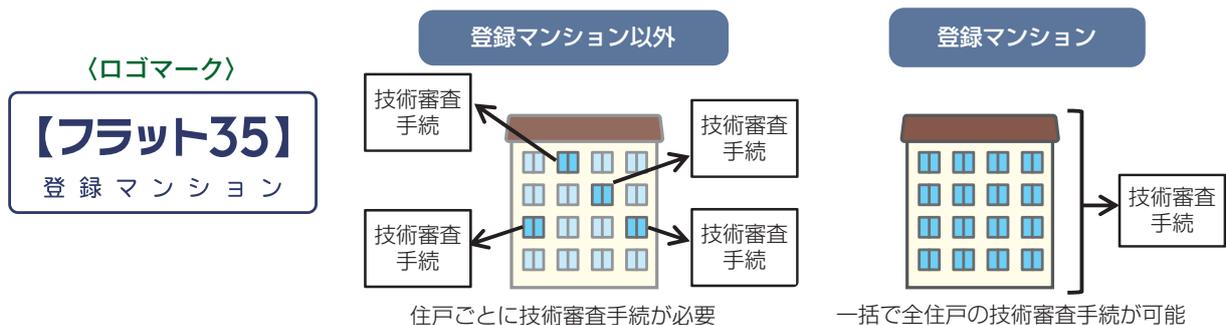


「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

通常の手続の場合、住戸ごとに「フラット35」の技術審査を受ける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利用できる「フラット35登録マンション」制度を用意しています。

「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表示を行って販売できるほか、物件情報が機構ホームページに掲載されます。

また、ロゴマークは、事業者が物件ホームページや広告チラシなどで活用できます。



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27年3月末現在で190.2万件（残高25.0兆円）^{*}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、

返済にお困りのお客さまには、丁寧なカウンセリングを行い、お客さまの実情に応じた家計の見直し、返済方法変更のご提案等、お客さまの返済継続及び生活再建を支援しています。

〈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、上記の特例措置のほかにも、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・機構融資)

- ・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年度以降（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、6,014件（累計：平成27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355件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は308件（いずれも累計：平成27年3月31日現在）となっています。

〈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

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。

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27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 | 709 | 140,544 | 96,804 | 1,225,167 |
| うち、実行に係る貸付債権の件数・金額 | 610 | 121,793 | 71,451 | 905,869 |
| うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額 | 38 | 7,557 | 3,103 | 42,244 |
| うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額 | 11 | 2,456 | 652 | 7,787 |
| うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額 | 50 | 8,739 | 21,598 | 269,268 |

※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（機構ホームページ）

<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ほか、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、我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ほか、季報「住宅金融」等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16ページ参照）。平成26年度には、英語の小冊子「Housing Finance Markets in Southeast Asian Countries」も刊行しました。

〈ミャンマー連邦共和国での講演〉



〈「日韓住宅会議」での発表〉



平成26年度の主な研究発表テーマ

次のレポートは機構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

- ・「住宅ローン市場の最新動向と今後の課題～『2013年度 民間住宅ローンの貸出動向調査結果』を踏まえて～」
- ・「足もとの地域銀行決算の特徴と今後の展望」
- ・「人口減少時代の地域銀行」
- ・「近畿各府県における【フラット35】利用者の特性」

- ・「住宅ローン返済世帯の家計収支と住宅ローン—ミックスローン戦略のメリット考察—」

海外の住宅金融関係

- ・「フィリピンの住宅金融市場動向」
- ・「アメリカの住宅市場と金融政策の動向」
- ・「最近の中国の住宅市場と住宅金融」