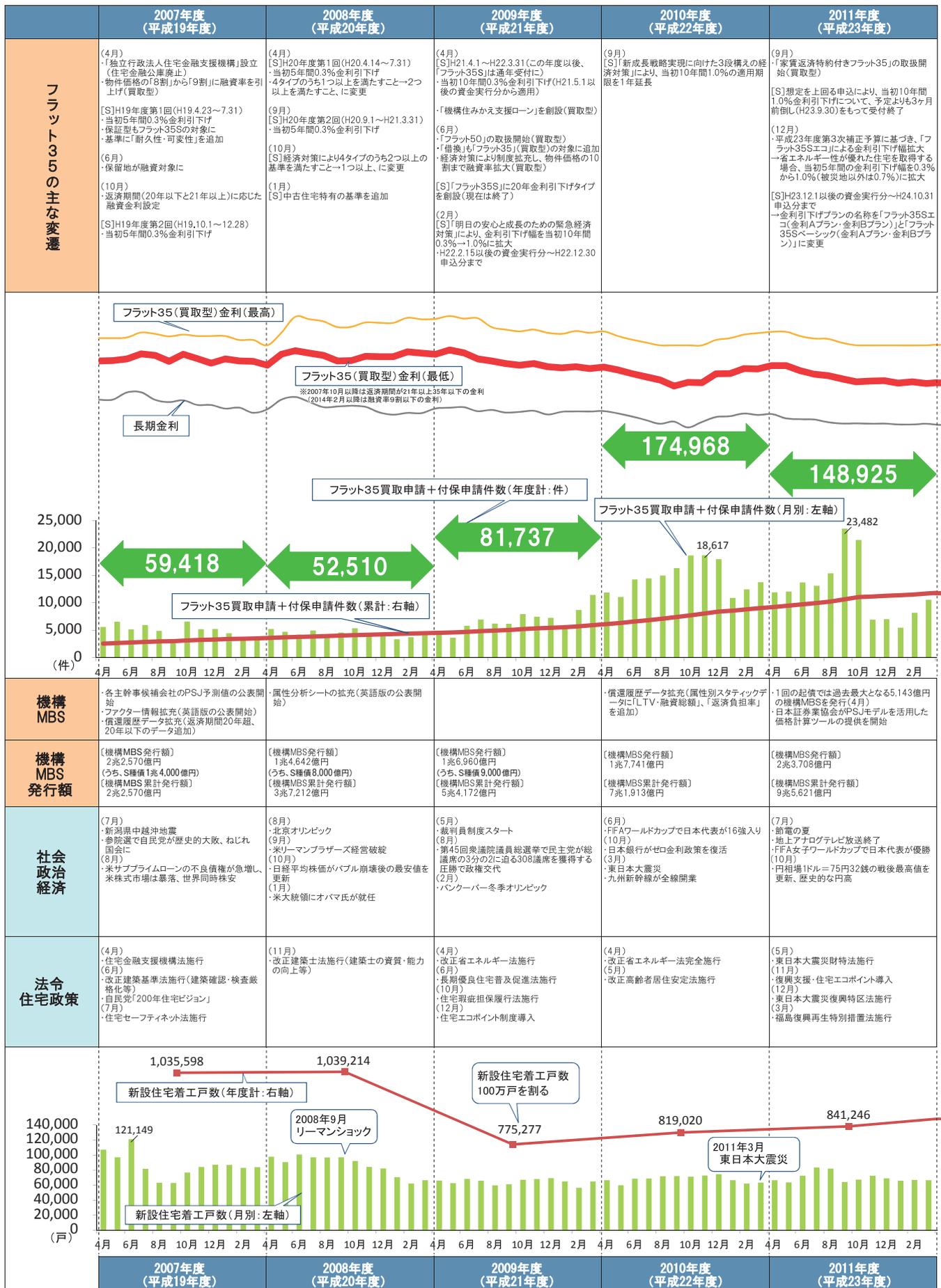
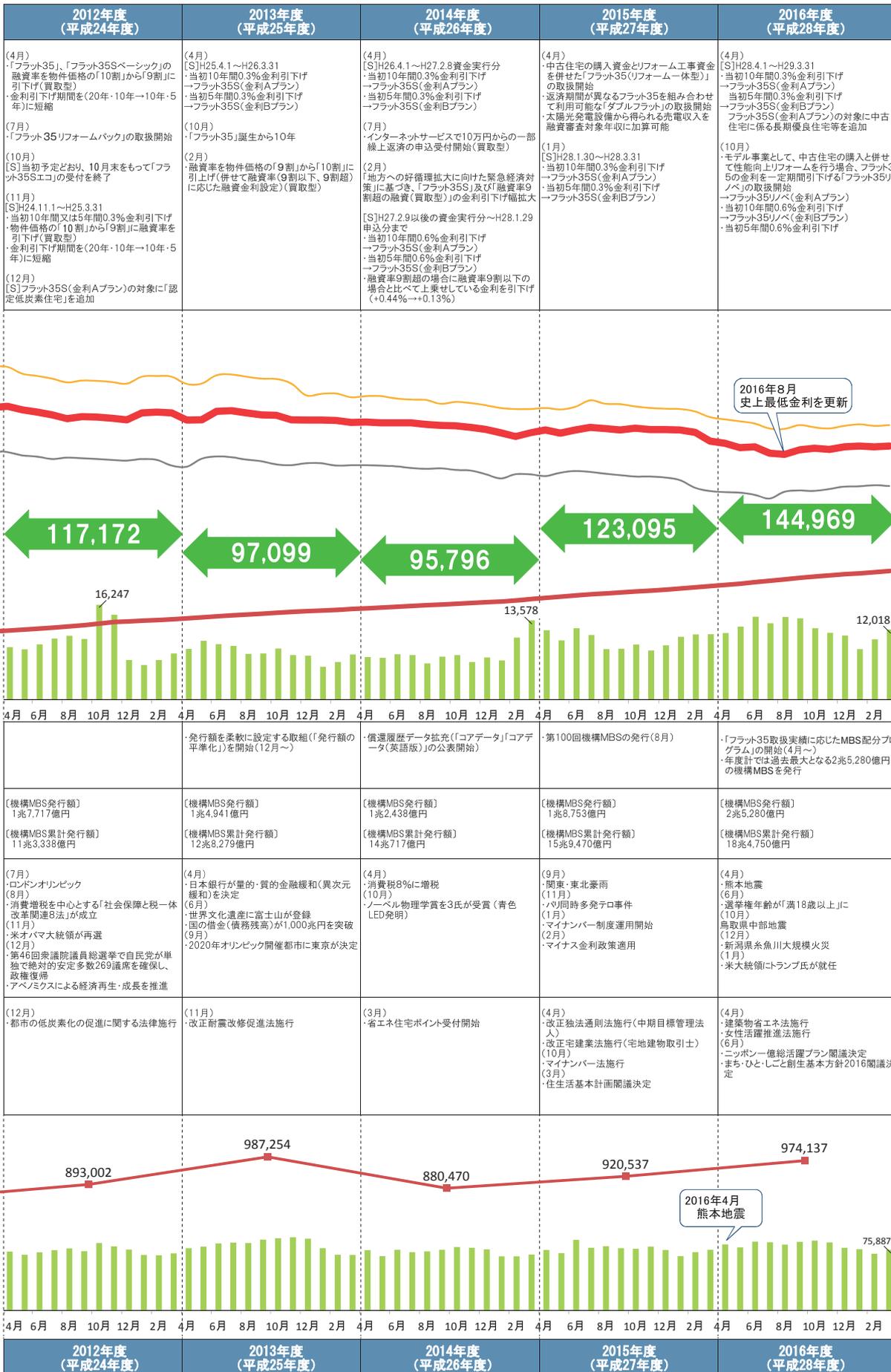


＜住宅金融支援機構10年のあゆみ＞



[S]:[フラット35]S



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

第三期中期計画の概要（平成29年4月1日～平成33年3月31日）

◆ 第三期中期目標・中期計画期間がスタートしました

第三期中期目標（目標期間：平成29年4月1日～平成33年3月31日）は、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」（平成25年12月24日閣議決定）や独立行政法人通則法の改正（平成27年4月1日改正）を踏まえ、「政策実施機能の最大化」の観点で主務大臣が策定しました。

具体的な業務目標として「フラット35の長期優良住宅・既存住宅の割合」や「フラット35（保証型）の取扱金融機関数」等政策実施機関として機構に期待される役割に焦点を当てた定量目標が設定されるとともに、「地方公共団体、NPO等との連携強化及びまちづくり融資の周知に関する取組」等ステークホルダーとの関係をより重視した取組についても、定性目標が設定されています。

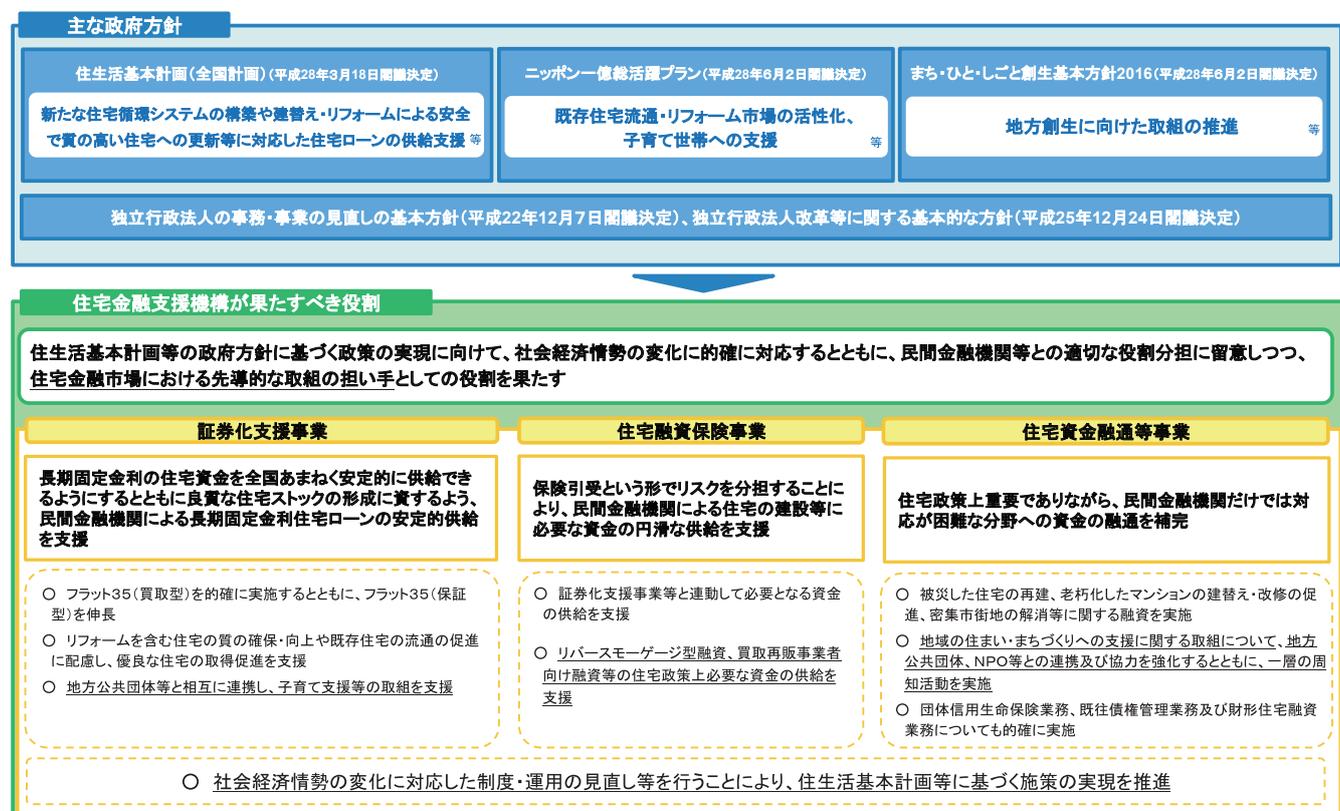
当該中期目標を受け、当機構において第三期中期計画

（計画期間：平成29年4月1日～平成33年3月31日）を策定しました。

第二期中期計画期間中には、フラット35の推進や的確な債権管理の実施等により、既往債権管理勘定を含む全ての勘定で繰越欠損金を解消するなど、業務運営の効率化及び財務内容の改善を着実に進めてまいりましたが、第三期中期計画期間では、第二期中期計画期間における取組を継続し、前期に確立した財務基盤を維持しつつ、政策実施機能の最大化を果たすことが求められています。

具体的には、地方公共団体等と連携し、子育て支援等の取組を支援する「フラット35子育て支援型」や「フラット35地域活性化型」の取組やリバースモーゲージ型融資等について、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たしてまいります。

<住宅金融支援機構に係る政策体系図>



災害発生時における住宅の早期復興を支援

住宅金融支援機構は、地方公共団体及び地域の民間金融機関と連携し、被災された方の住宅の早期の復旧・再建を支援します。

災害復興住宅融資の制度改革

実施時期	項目	内容
平成 28 年 10 月	無担保融資の範囲の見直し	利便性向上のため、融資額が 300 万円以下の場合、抵当権設定を不要（無担保）とした。
	整地資金の活用による被災宅地復旧支援	被害を受けた宅地の復旧を支援するため、被災住宅の復旧と併せて行う整地工事（擁壁補修、地盤改良）に対して、整地資金単独での利用を可能とした。
	段階的補修工事への対応	工事代金の支払時期が異なる段階的な補修工事に対応できるように、融資の複数回の利用を可能とした。
平成 29 年 1 月	被災者生活再建支援法に基づく長期避難世帯の融資対象化	被災者生活再建支援法（平成 10 年法律第 66 号）に基づく長期避難世帯に認定された方は、り災証明書が交付されない場合であっても融資利用を可能とした。
	災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の取扱開始	60 歳以上の方が自ら居住するための住宅を建設、購入又は補修する場合に高齢者向け返済特例（※）を利用できることとした。

※毎月の返済を利息のみとし、元金は申込者がお亡くなりになった時に、相続人の方による物件処分等により一括して返済（毎月の返済負担を低く抑えることが可能）

◆ 平成 28 年熊本地震への対応

住宅金融支援機構は、地方公共団体と連携し、被災された方への情報提供や住まいの復旧、再建に関する相談を実施しています。

また、地域の民間金融機関との協力により、返済相談や

住まいの復旧・再建に向けた融資の相談に対応しています。

住宅金融支援機構が東日本大震災で培った経験を活かし、地方公共団体や地域の民間金融機関と連携し早期復興に向けて取り組んでいきます。

住宅金融支援機構の支援制度

▶▶ 被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資）

自然災害により住宅が被災された方に対して、住宅の建設、購入又は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、液状化などにより被害を受けた場合は、住宅の建設又は補修に併せて、整地工事にも融資を行います。

▶▶ ご返済中の方への支援

被災された方に対して、丁寧なカウンセリングを行い、返済方法変更のご提案等、生活再建に向けての支援を適切に行っています。
[返済方法の変更]

被災の程度に応じ、払込みの据置や返済期間の延長、据置期間中の金利引下げを行っています。

[自然災害ガイドライン]

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」についてのご相談、お申出等をお受けしています。

地方公共団体等との連携

地方公共団体における被災者向け相談窓口当機構職員を派遣し、災害復興住宅融資等のご相談に応じています（平成 29 年 3 月末まで 13 市区町村に 522 回派遣、相談組数 2,579 組）。さらに、熊本県や地元の住宅事業者団体と共同して、住宅被災者に対してコスト低減に配慮した地震に強い住宅を提案する「くまもと型復興住宅」の紹介冊子を作成し、住宅の復興を支援しています。

また、住宅ローンのご返済等にお困りの方々の生活再建を支援するため、各種セミナー・相談会の場でご返済に関する情報提供・相談対応を行っています。平成 29 年 2～3 月には、熊本県弁護士会、九州財務局と連携し、益城町及び熊本市東区において「住宅ローン等の返済に関する無料相談会」を開催しました。

引き続き、地方公共団体等との連携のもと、被災された方々の早期の住まいの復旧及び生活再建支援に取り組んでいきます。

<相談会の窓口>



東日本大震災から6年～住まいの再建を支援するためのこれまでの取組～

未曾有の被害をもたらした東日本大震災の発生から、平成29年3月で6年が経過しました。

住宅金融支援機構では、相談会等の開催により被災された方々の相談をお受けするとともに、災害復興住宅融資や返済方法変更等を通じて、組織をあげて一日も早い住まいの再建を支援する取組を行っています。

◆被災地における現地相談会を多数開催

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29年3月末まで累計1,749回)。

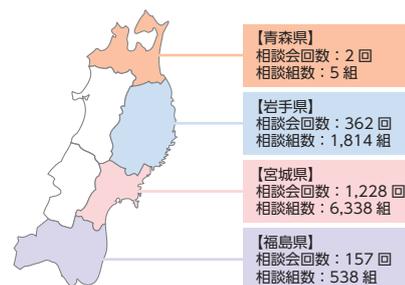
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島の3県において岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催で、「住宅再建相談会」を定期的に開催し、資金計画や融資のご相談だけでなく、各種助成制度や住宅のプランなどの幅広い内容をワンストップでご相談いただけるように取り組んでいます。

また、平成26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。

＜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29年3月)＞

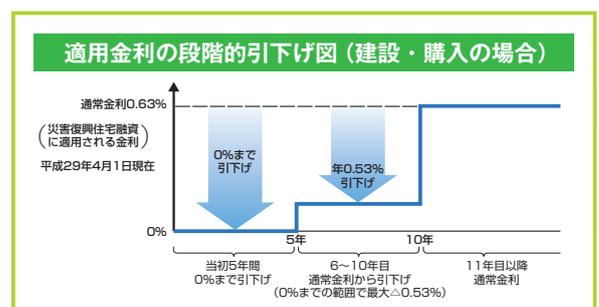


三陸復興支援センターを開設(平成26年6月)

岩手県沿岸部での防災集団移転促進事業による宅地供給が本格化することを踏まえ、岩手県釜石市に三陸復興支援センターを開設し、融資相談等について迅速な対応を実施しています。

◆被災された方の住宅再建を支援(災害復興住宅融資等)

被災住宅の復旧のための建設資金、購入資金及び補修資金の融資(災害復興住宅融資)や、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)について、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し込みは18,351件、融資実行は14,780件(いずれも累計：平成29年3月31日現在)となりました。



◆ご返済中の方への支援等

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、6,184件(累計：平成29年3月31日現在)となりました。

なお、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376件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は355件(いずれも累計：平成29年3月31日現在)となっています。

また、国が進める中間貯蔵施設建設予定地内の抵当権について、前払金受領時に機構の抵当権を抹消するスキームを構築し、被災地の復興及び被災された方の生活を支援しています。

＜東日本大震災で被災された方に対する返済方法変更＞

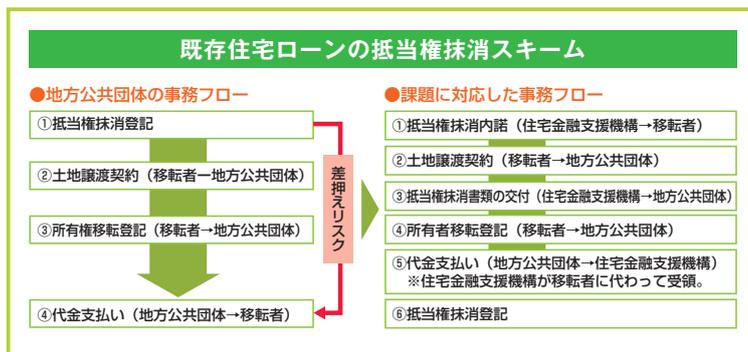
返済方法の変更	返済金の払込みの据置	返済期間の延長	据置期間中の金利 [※] の引下げ
り災割合 30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方

※金利は年利率

◆ 防災集団移転促進事業等に対する支援

地方公共団体による被災宅地の買取への対応

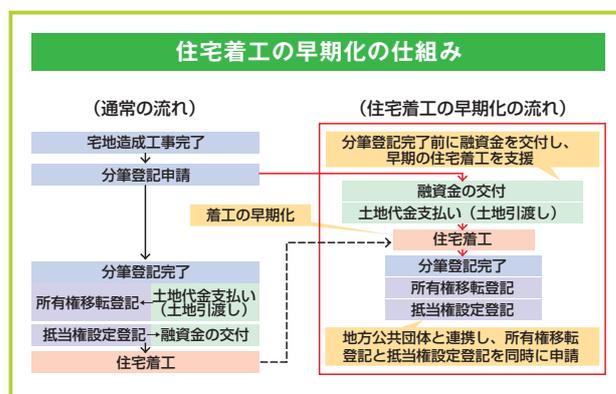
防災集団移転促進事業において、地方公共団体が移転元の被災宅地を買い取る際に支障となっていた住宅ローンの抵当権について、地方公共団体が支払う土地等の売却代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより、売却代金受領に先立ち、抵当権を抹消するスキームを構築しました。また、金融機関にこのスキームの利用を働きかけることで、防災集団移転促進事業の円滑な執行を支援しています。



造成地における住宅の早期着工を支援

▶▶ 宅地の分筆登記前の融資実行

「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続を定めました。これにより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、被災された方による早期の住宅着工を支援しています。



▶▶ 移転先宅地の買戻特約の登記への対応

移転先宅地に地方公共団体の買戻特約が登記される場合、一般的な住宅ローンでは実行することが困難であることを踏まえ、地方公共団体と課題を共有し、その対応について調整を行いました。

その結果、買戻特約が登記される場合においては、買戻権行使時に土地所有者に支払われる買戻代金を機構が直接受領する旨の覚書を地方公共団体と締結することで、災害復興住宅融資やフラット35の利用を可能としました。

◆ 原子力災害により避難された方への対応（福島復興再生特別措置法関連）

▶▶ 福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成24年3月）

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、住宅を建設又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）が交付されなくても、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の利用を可能としました。

▶▶ 改正福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成27年5月）

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が含まれる市町村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。

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、災害復興住宅融資の利用を可能としました。

<改正福島特措法施行後の災害復興住宅融資の取扱い>

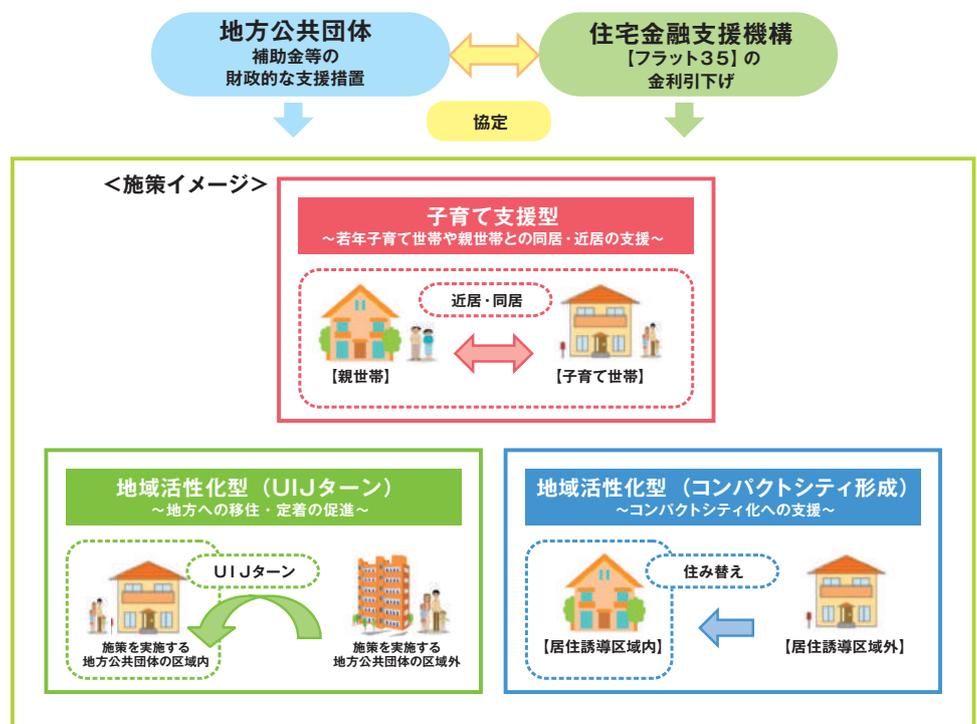
居住地の状況		住宅を建設又は購入する場所	災害復興住宅融資り災証明書の提出
被災時(平成23年3月11日時点)	借入申込日時点の避難指示の状況		
避難指示の対象になった区域	避難指示が継続している区域 ・帰還困難区域 ・居住制限区域 ・避難指示解除準備区域	被災時の居住地と同一の市町村内	不要
		被災時の居住地と異なる市町村内	
	上記の避難指示が解除された区域 ・避難指示解除区域	被災時の居住地と同一の市町村内	必要
		被災時の居住地と異なる市町村内	

地域連携（【フラット35】子育て支援型・地域活性化型）

住宅金融支援機構は、地方公共団体による財政的支援とあわせて【フラット35】の金利を引き下げることにより、地方創生等を支援する取組を行っています。

平成29年4月、機構は政府の重要な施策のひとつとして掲げられている地方創生に関連して、地方公共団体の施策と連携することを前提とした、「【フラット35】子育て支援型・地域活性化型」という制度を新たに創設しました。

この制度は「子育て支援」、「U I J ターン」又は「コンパクトシティ形成」の施策を実施している地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の金利を一定期間引き下げ、子育て支援・地域活性化の推進を図るものです。



◆【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の制度概要

・金利引下げ期間及び引下げ幅

金利引下げ期間	当初5年間
金利引下げ幅	【フラット35】の借入金利から年△0.25%

・利用できる地方公共団体の事業の概要

機構と連携する地方公共団体（※）が次のいずれかの事業を実施しており、お客さまがその事業による補助金交付等の対象である場合にご利用いただけます。

※機構と協定を締結し、連携する地方公共団体に限ります。

	地方公共団体が実施する事業の概要 (事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。)
【フラット35】子育て支援型	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合 ・若年子育て世帯と親世帯が同居又は近居するために住宅を取得する場合
【フラット35】地域活性化型	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・U I J ターンを契機として、住宅を取得する場合 ・居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成）

◆協定締結式を開催

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の創設後、協定締結の第一陣となる55の地方公共団体に呼びかけ、協定締結式・記念講演会を機構本店すまい・るホールにて開催しました（平成29年5月25日）。

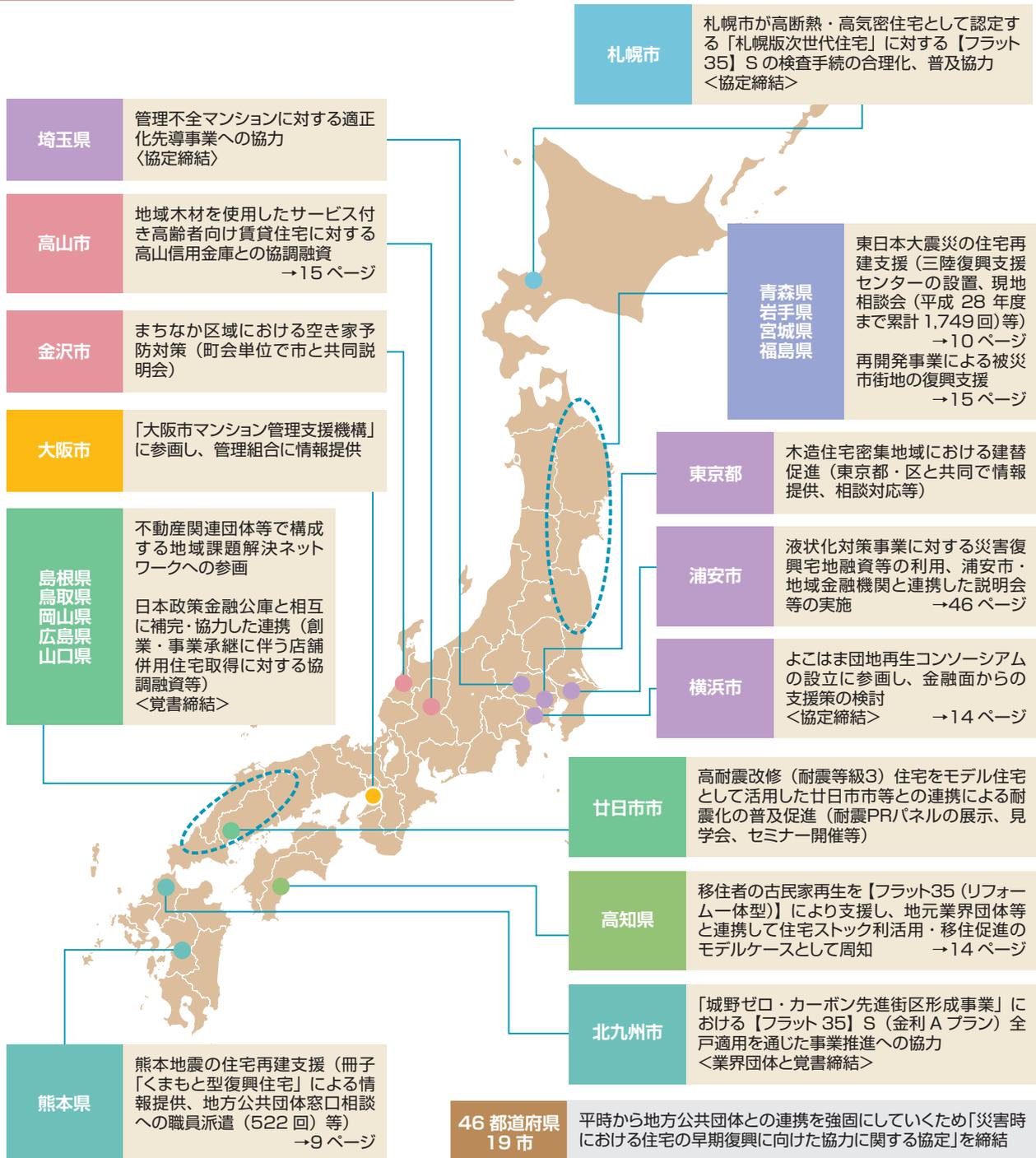


地域連携（全国各地における取組）

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、全国各地で、地方公共団体等が災害復興・災害予防、マンション管理・団地の再生、移住・住み替え、空き家対策、高齢者の居住安定などの地域の課題に取り組まれており、住宅金融支援機構としても金融面を中心にこれらの課題に対する支援に取り組んでいます。

全国各地域における主な地域連携の取組（平成28年度）



◆ よこはま団地再生コンソーシアム

急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化、住民の高齢化、地域コミュニティ活動の担い手不足など、切迫かつ増大する社会的な状況への対応が求められています。

横浜市の呼び掛けに応じて、行政、公的な住宅供給事業者及び金融機関が緊密に連携し、課題を先取りして解決に取り組む「よこはま団地再生コンソーシアム」の設立に参画いたしました。

《メンバー》

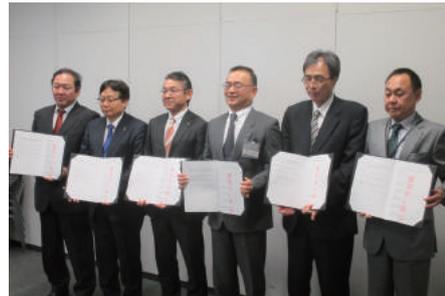
神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構、独立行政法人住宅金融支援機構

《検討項目》

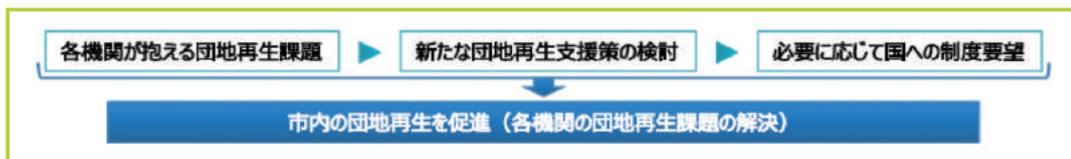
団地を含む地域のまちづくり支援、団地再生に向けた居住者活動の支援、団地の建替え・更新・改修等支援、金融支援、普及啓発等

住宅金融支援機構には団地再生に係る支援として、高齢者が安心して建替え事業に参加できるためのリバースモーゲージ型の融資の提案など合意形成が困難な建替え事業に対する金融支援の充実が期待されています。

<協定締結式(平成28年12月)>



<よこはま団地再生コンソーシアムの活動イメージ>



◆ 古民家再生（高知県高岡郡四万十町／リフォーム一体型融資）

高知県は、高齢化率、人口減少率及び空家率のいずれも全国の自治体の中でも高いため、これらの課題に対する問題意識は非常に高く、行政、業界団体等の関係者が一丸となって、空家実態調査、住宅ストック利活用策の検討等の取組が積極的に行われています。

住宅金融支援機構では、住宅の購入及び改修のためのローンとして【フラット35（リフォーム一体型）】をご用意していますが、高知県の住宅ストックの利活用において本ローンをご利用いただきました。

[事例の概要]

地域おこし協力隊として高知県内で活動された方が任期終了後も同県に定住するための住まいとして、空家となっていた古民家を購入・リフォームし、そのためのローンとして【フラット35（リフォーム一体型）】を利用

[建物の概要]

- ・ 建築年：大正 14 年
- ・ 構造：木造

[リフォーム工事の概要]

- ・ 耐震改修
- ・ 断熱性能向上工事 他

<工事前>



<工事後>



住宅金融支援機構では、空家対策、住宅ストック利活用及び移住促進のモデルケースとして注目されている本件を、行政、業界団体等と連携して広く発信し、住宅ス

トックの利活用にフラット35が活用できることを浸透させ、利用を促進することで、地域の空家対策、住宅ストック利活用及び移住促進のお手伝いを行っています。

◆再開発事業による市街地復興（宮城県石巻市／立町二丁目5番地区）

平成23年3月に発生した東日本大震災により、市の中心部は甚大な被害を受け、多くの店舗が利用不可能な状況となったり、建物が滅失し空地になるという状況に至りました。

立町二丁目5番地区市街地再開発事業は、通常の住宅に加えて復興公営住宅やデイケアセンターを併設し、被災者への早期の住宅供給を含めて街なか居住の促進に資するほか、6区画の店舗を併設し、他の拠点整備地区や商店街との連携による中心市街地の賑わいや回遊性の向

上を目指すものとなっています。

また、2階には住民のコミュニケーションの場となる中庭を設け、津波発生時には近隣住民が避難できる避難テラスとして機能させることができ、災害に強いまちづくりに寄与するものとなりました。

先行して竣工した市内初の再開発事業（中央三丁目1番地区市街地再開発事業）に次ぐ2番目の再開発事業となり、中心市街地復興・再生に向けて、先導的な事例となりました。

<整備前>



<整備後>



◆密集市街地における不燃化促進への支援（東京都大田区／糎谷駅前地区）

糎谷駅前地区は、小規模木造住宅が密集し、火災や地震時における危険性が指摘されていました。また、駅前という交通の便が良い地区にもかかわらず、土地の有効利用が図られていませんでした。

このため、当該地区は東京都の「防災街区整備方針」と「防災都市づくり推進計画」における重点整備地域の一つに位置づけられるとともに、地区内を通る環状八号線は骨格防災軸として緊急輸送道路に指定されていました。

これらの整備方針に基づき、糎谷駅前地区市街地再開発事業を実施することにより、耐震・不燃化により、地区の防災機能を向上させるとともに、施設建築物により延焼遮断帯を形成し、周辺地区全体の防災性の向上と緊急輸送道路の安全性の向上に貢献しました。

また、賑わいの中心となる商業利便施設、子育て支援・高齢者支援施設等を配置し、都市機能の充実を図り、地域の活性化の拠点となりました。

<整備前>



<整備後>



◆地域金融機関との協調融資により地域活性化に寄与（岐阜県高山市）

飛騨高山地方は全国を上回るペースで急速に高齢化が進んでおり、地域の課題となっています。

高齢者の住まいの受け皿としてサービス付き高齢者向け賃貸住宅「みらいえ高山」（岐阜県高山市）が建設され、その事業資金として、地域金融機関である高山信用金庫と住宅金融支援機構による協調融資が利用されました。

「みらいえ高山」では、24時間見守りサービスや医療機関と連携した訪問診療等の生活支援サービスが提供されています。

また、建設資材には地元の林業高校の生徒が授業の一

環で伐採した飛騨五木が使用されるとともに、建設に当たり地元事業者も多く関わるなど、地域産業の活性化にも寄与しています。



主な制度改善等

住宅金融支援機構は、団体信用生命保険制度や住宅融資保険制度の拡充により、お客さまに寄り添った融資内容を実現します。

◆【フラット35】団体信用生命保険に係る制度改正

機構の団体信用生命保険（以下「団信」といいます。）は、【フラット35】をお借り入れのお客さまにご利用

団信付き【フラット35】の開始

現在の制度では、団信の加入に必要な費用は、「特約料」として、【フラット35】の月々の返済金とは別に毎年1年分をまとめてお支払いいただいているため、特約料支払月の費用負担が大きいとの声をいただいています。

また、特約料のお支払いを失念した場合など、万一の際に保障が受けられなくなるケースがあります。

そこで、団信の加入に必要な費用を月々の返済金に含

いただけるもので、お客さまに万一のことがあった際に残りの住宅ローンが全額返済される保障制度です。

めた団信付きの【フラット35】の取扱いを、平成29年10月1日申込受付分から開始することとしました。

これにより、毎年1回のまとまった費用負担がなくなるとともに、団信の加入に必要な費用の軽減を実現します。また、団信の加入に必要な費用をお支払いいただけていなかったために保障が受けられない事態となるご心配がなくなります。

<団信特約料の別払いが不要になります>



お客さまの声

月々の返済金とは別に毎年1年分の特約料を払うので、特約料支払月の費用負担が大きい。

改善

新制度

団信の加入に必要な費用が月々の返済金に含まれるので、毎年1回のまとまった費用負担がなくなります。



保障内容の充実

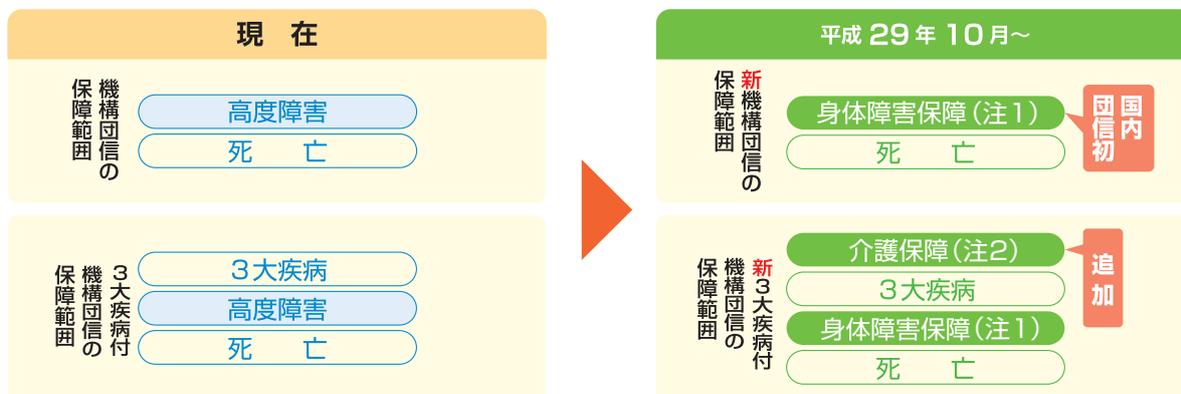
現在の機構の団信では、団信加入者が「死亡したとき」又は「所定の高度障害状態になったとき」に保険金が支払われますが、所定の高度障害状態に該当するかの判定は保険会社の基準によるため、お客さまにとって非常にわかりにくい制度となっております。

新制度では、保険金の支払要件を身体障害者手帳の交付や介護認定等公的制度和関連付けることにより、お客

さまにわかりやすくなると同時に、保障内容も充実します。

なお、住宅ローンの借入に際して加入する団体信用生命保険で身体障害状態（身体障害者福祉法に定める身体障害状態）が保障対象になるのは、国内で初めて（平成29年3月31日現在）となります（機構団体信用生命保険地域幹事生命保険会社調べ）。

<保障内容が充実します>



注1：次のいずれも満たした状態をいいます。①保障開始日以後の傷害又は疾病を原因として、身体障害者福祉法に定める1級又は2級の障害に該当したこと。②同法に基づき、障害の級別が1級又は2級である身体障害者手帳の交付があったこと。

注2：次のいずれかに該当することをいいます。①保障開始日以後の傷害又は疾病を原因として公的介護保険制度による要介護2から要介護5までに該当していること。②保障開始日以後の傷害又は疾病を原因として引受保険会社の定める所定の要件を満たすことが、医師による診断で確定されたこと。

◆ 新たな住宅セーフティネット制度における取組

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の増加に対応するため、住宅セーフティネット法が改正され、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度が創

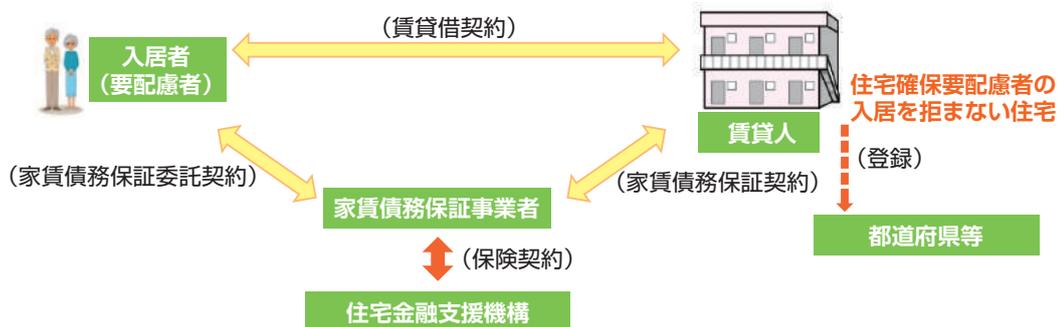
設されます[※]。

これを受け、機構は、新たな住宅セーフティネット制度において、以下の取組を実施する予定です。

※平成 29 年 4 月 26 日「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正、公布されました。施行は公布の日から 6 か月以内です（時期未定）。

（1）家賃債務保証事業者に対する保険の付保

住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅（登録住宅）への円滑な入居を支援するため、家賃債務保証事業者が住宅確保要配慮者に対して行う家賃債務保証を保険の対象とします。



（2）リフォーム資金の融資を住宅融資保険の付保対象に追加

住宅融資保険の対象に登録住宅に係る民間金融機関によるリフォーム融資を追加します。

（3）リフォーム資金の融資を追加

直接融資の対象に登録住宅に係るリフォーム資金を追加します。

◆ 住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの拡充（ノンリコース型の導入）

民間金融機関が満 60 歳以上のお客さまにご融資するリバースモーゲージ型住宅ローンの普及・促進を図るため、新たに平成 29 年 4 月から、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの保険の対象にノンリコース型を導入しました。

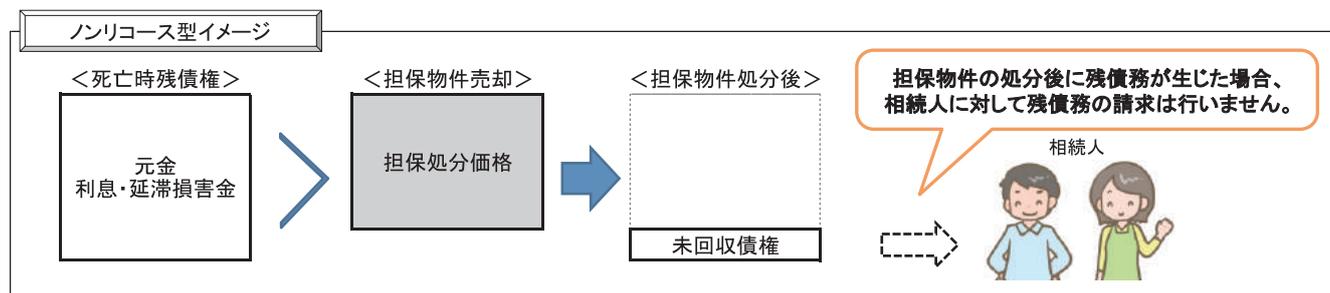
▶▶ リバースモーゲージ型住宅ローンとは

満 60 歳以上のお客さまが亡くなられた際に元金等を一括でご返済いただく「死亡時一括返済型融資」のことです。住宅融資保険では、通常の住宅ローンを借りづら

い満 60 歳以上のお客さまの住み替え、自宅のリフォーム等を支援するため、これらに要する資金について、所有する住宅を担保にして民間金融機関が行うリバースモーゲージ型住宅ローンを保険の対象としています。

▶▶ ノンリコース型とは

相続人が当該住宅ローンを利用する親世帯から相続した債務の範囲を、担保物件の処分による回収資金に限定するものです。



◆【フラット35】において長期優良住宅を対象としたアシュューマブルローンを導入

現下の低金利環境を活かして、長期優良住宅の供給・流通の促進を図るため、【フラット35】において、長期優良住宅を対象として「アシュューマブルローン」を導入しました。

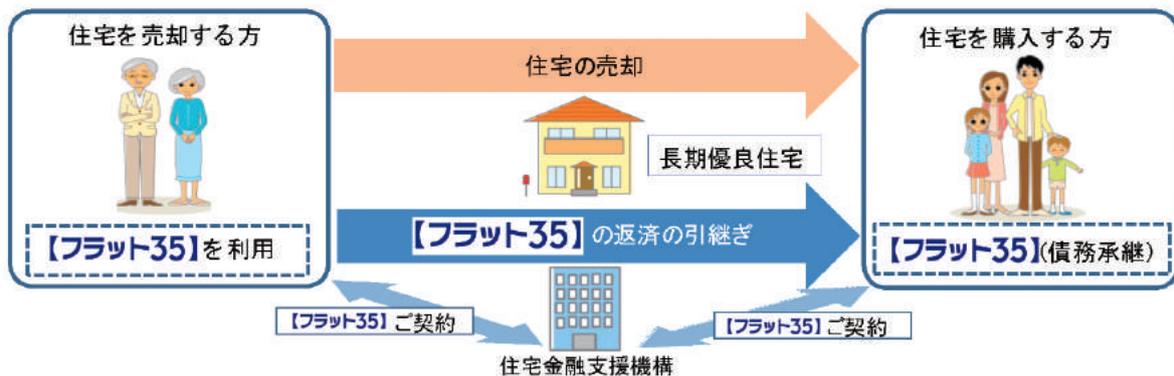
▶▶アシュューマブルローンとは

借入れの対象となる住宅を売却する際に、当初の借入金利のまま住宅ローンを住宅購入者へ引き継ぐことができる住宅ローンであり、「債務承継型（アシュューマブル

ローン）」と呼ばれています。

▶▶アシュューマブルローンのメリットは

住宅購入者は、アシュューマブルローンを利用された方の金利のまま借入れを引き継ぐことができるため、金利上昇局面においては、新規に住宅ローンを借りるよりも低い金利でアシュューマブルローンの返済を引き継ぐことができる場合があります。



◆【フラット35】子育て支援型・地域活性化型（再掲）【詳細は12ページをご覧ください。】

「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針」における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」、「U I J ターン」又は「コンパクトシティ形成」の施策を実施している地方公共団体と機構が連携し、

地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初5年間、年0.25%引き下げます。

<地方公共団体が実施する事業の概要>

【フラット35】 子育て支援型	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合 ・若年子育て世帯と親世帯が同居又は近居するために住宅を取得する場合
【フラット35】 地域活性化型	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・U I J ターンを契機として、住宅を取得する場合 ・居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成）

※事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。

機構 MBS の現況

安定的な起債により、日本の証券化市場の発展に取り組めます。

◆ 機構 MBS による資金調達により低利・長期・固定金利型住宅ローンの提供を実現

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くことで、国内外の様々な環境変化の中においても安定的な資金調達を行っています。

平成 28 年度は、年間を通じて機構 MBS の大型起債が続く中、中央及び地方の投資家との継続的な対話を重ね、あわせて発行額の平準化の取組を適切に実施することにより、過去最大となる 2 兆 5,280 億円（前年度比 +6,527 億円）の発行を安定的に行いました。

マイナス金利付き量的・質的金融緩和に伴う国債金利の低下と相まって、平成 28 年 7 月条件決定分の機構 MBS は、公庫・機構を通じた最低クーポン水準（0.19%）となりました。

機構 MBS の安定的な起債により日本の証券化市場の発展に貢献するとともに、効率的な資金調達を行うことで、お客さまへの低利・長期・固定金利の住宅ローンの提供を実現しています。

◆ 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 60 ～ 100 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を取

り組んでおります。

セミナー等のイベントにも積極的に参加し、日本の MBS 市場についての講演を行い、機構 MBS の意義と今後の安定調達に向けた取組について紹介しています。

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 463 社、海外 6 社）
- ・投資家説明会の開催（平成 28 年 7 月 6 日）

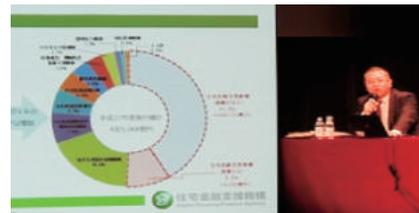
投資家のニーズに対応する充実した情報提供

- ・投資家の平成 29 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、機構の平成 29 年度の発行計画を盛り込んだ資料を提供
- ・海外投資家向けの情報発信の拡充として機構ホームページの英語サイトにおいて、情報ベンダーであるトムソン・ロイターの端末を利用した機構 MBS に関する情報の検索方法を新たに掲載

セミナー等による普及啓発活動

- ・日本証券業協会「社債市場の活性化に向けたフォーラム」（平成 28 年 5 月 12 日）
- ・トムソン・ロイター、新生証券「マーケットコンファレンス 2016」（平成 28 年 9 月 2 日）

<「社債市場の活性化に向けたフォーラム」での講演の様子>

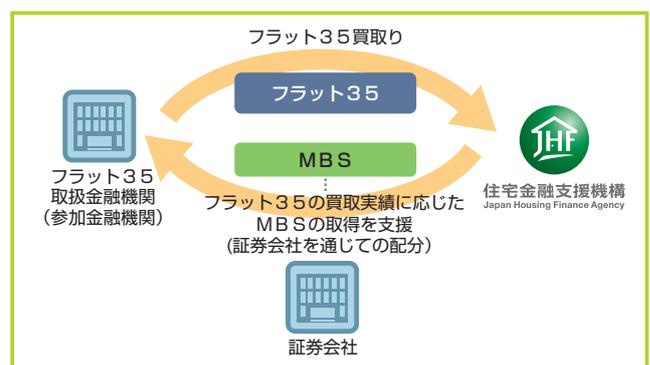


◆ 「【フラット35】取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」の取組

民間金融機関が「フラット35（買取型）」の買取実績に応じて機構 MBS を取得する機会を提供する「フラット35 取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」を平成 28 年 4 月に導入しました。

このプログラムに参加することにより、民間金融機関はフラット35の取組に応じて安定的な機構 MBS への投資が可能となります。また、機構は安定的かつ効率的な資金調達が可能となり、ひいては、お客さまへの低利・長期・固定金利の住宅ローンの安定供給に繋がる取組です。

初年度となる平成 28 年度は、平成 29 年 3 月末における参加金融機関は 15 機関、配分実績の累計額は 764 億円となりました。



財務ハイライト・業績のポイント

◆ 法人の財務状況等（平成 28 年度決算）

資産及び負債の状況

平成 28 年度末の資産総額は約 26 兆円、負債総額は約 25 兆円となりました。

主な資産及び負債の状況は以下のとおりです。

▶ 資産のうち買取債権と貸付金の残高状況

「フラット 35（買取債権）」の平成 28 年度末残高は約 14 兆円となりました。

買取債権残高は年々増加し、機構が保有する住宅ローン債権残高の過半を占める状況になっています。

▶ 負債のうち債券と借入金の残高状況

MBS 等の金融市場からの調達には「フラット 35」の業績伸張等により増加し、MBS 残高が債券等による資金調達残高の過半を占める状況になりました。一方、国からの借入れである財政融資資金借入金は既往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 2,025 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、645 億円となりました。これにより、前期までの積立金を含め、利益剰余金 2,767 億円を計上しました。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、将来の信用リスク等に備えるために必要な額を積立金として第三期中期目標期間に繰り越しています(22 ページ参照)。

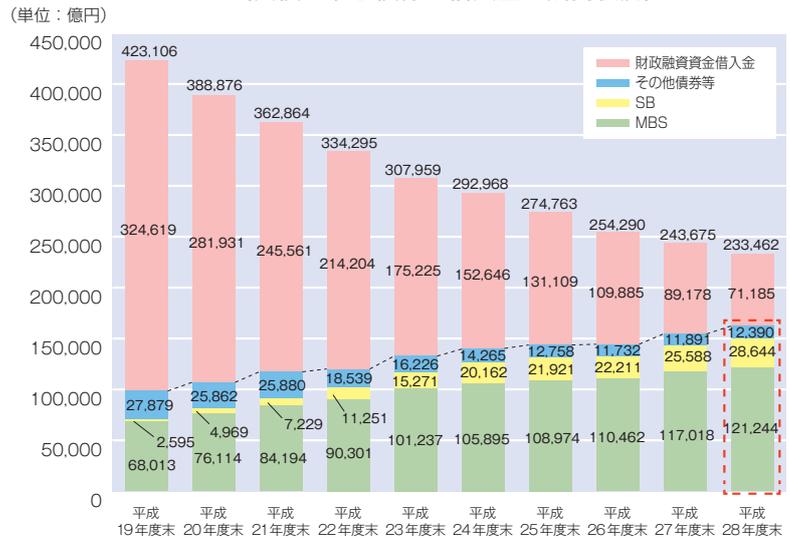
〈既往債権管理勘定〉

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、1,211 億円となりました。これにより、前期までの積立金を含め、利益剰余金 1,433 億円を計上しました。今後、新たな国庫負担を発生させることなく、安定的に事業を終了させる観点から、将来の信用リスク等に備えるため、利益剰余金全額を積立金として第三期中期目標期間に繰り越しています(22 ページ参照)。

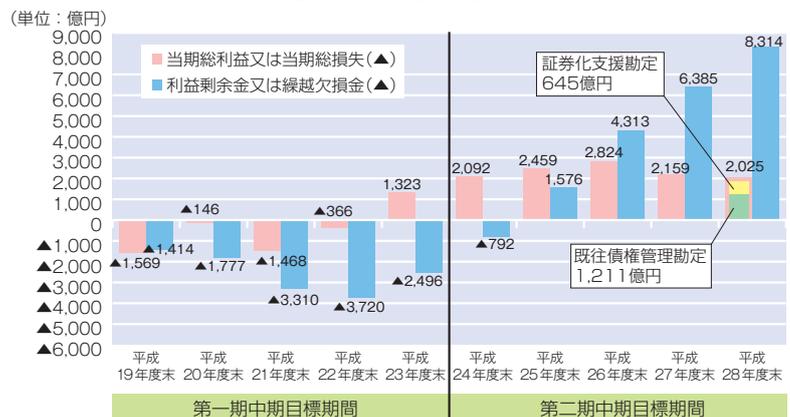
〈資産のうち買取債権と貸付金の残高状況〉



〈負債のうち債券と借入金の残高状況〉



〈法人全体の損益等の状況〉



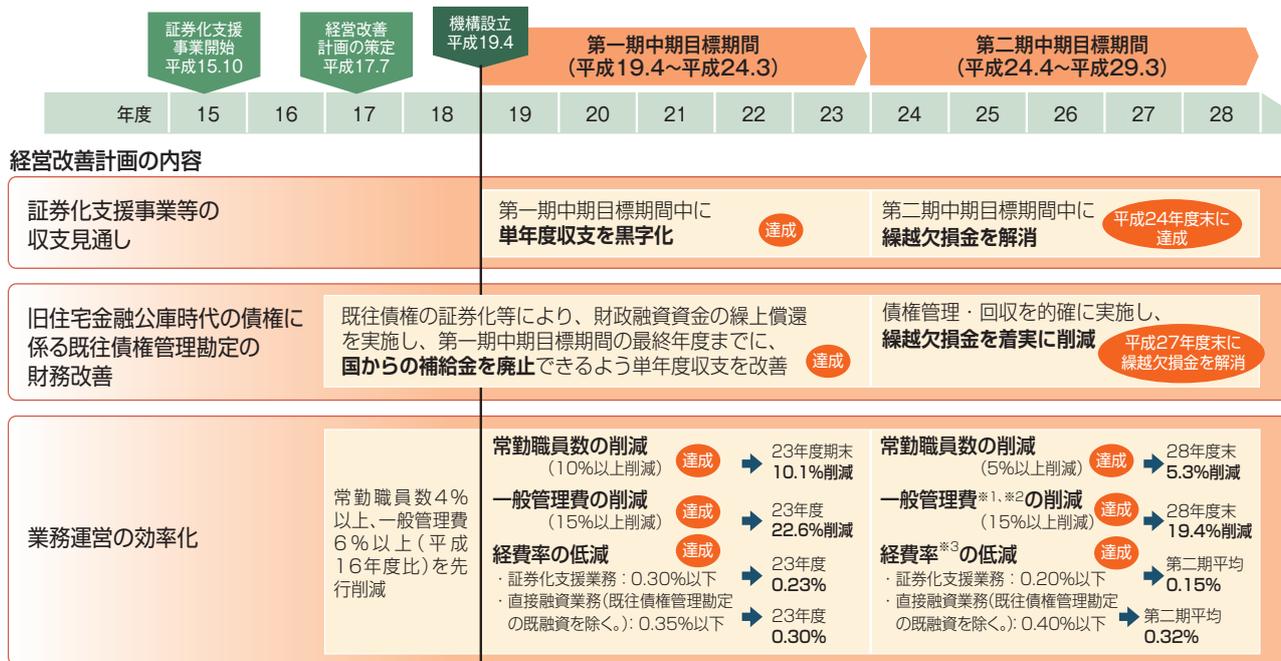
※ 平成 28 年度の利益剰余金には、証券化支援勘定における積立金 2,767 億円（利益処分後）、団体信用生命保険事業における積立金 2,857 億円及び既往債権管理勘定における積立金 1,433 億円（利益処分後）を含んでいます。

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。

証券化支援勘定等に係る繰越欠損金解消の目標を平成

24年度末に達成し、既往債権管理勘定についても平成27年度末に繰越欠損金を解消し、全ての勘定において繰越欠損金を解消しました。そのほかの第二期中期目標も全て達成しております。



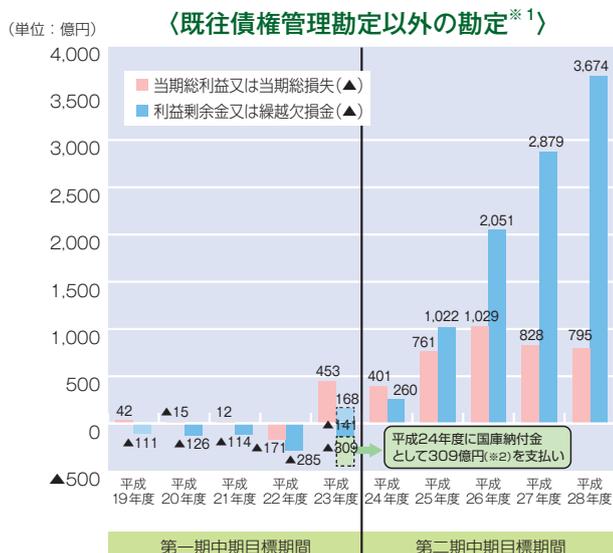
※1 委託費(業務委託分を除く。)、臨時職員等の賃金、事務用品費等
 ※2 第二期中期目標期間の一般管理費においては、別途政府の方針により削減目標が与えられる人件費及び機構の自動努力ではコントロールできない公租公課等については含めていない。
 ※3 経費率 = (事務関係費 + (業務委託関係費 - 受託手数料) + 債券発行関係費 + 減価償却関係費) ÷ 買取債権等平均残高

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解消するなど、財務内容は順調に改善しています。

これらは、機構融資や「フラット35」を取り扱いいただく民間金融機関の皆さまとともに、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」の業績伸張によって買取債権残高が積み上がり、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によるものです。



※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。

◆ 第二期中期目標期間終了後の積立金の処分（第三期中期目標期間への繰越し）

第二期中期目標期間の最終事業年度である平成 28 年度末における積立金は、将来の信用リスク及び金利変動リスクに備えるとともに、既往債権管理勘定等について安定的に事業を終了又は継続させる観点から、業務経費等を住宅金融支援機構法等に基づき主務大臣の承認を受けた上で、第三期中期目標期間に繰り越しています。

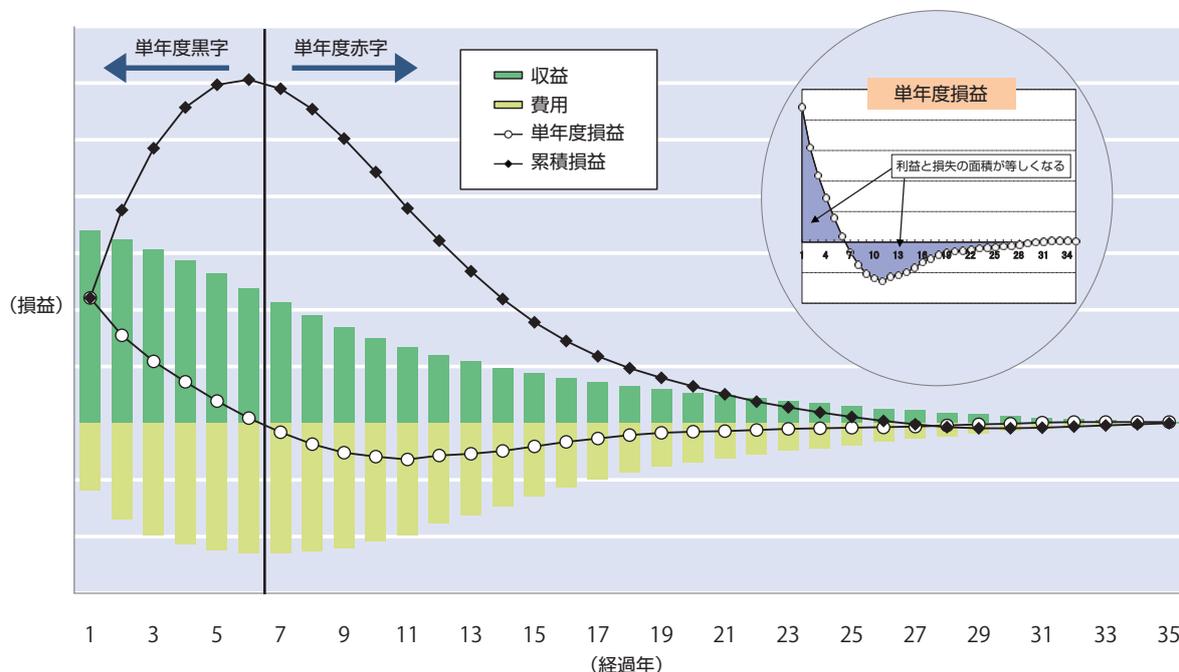
なお、積立金が必要額を上回った証券化支援勘定及び住宅融資保険勘定については、積立金のうち必要額を上回った額を国庫納付しています。

(単位：億円)

	証券化支援勘定	住宅融資保険勘定	財形住宅資金貸付勘定	住宅資金貸付等勘定	既往債権管理勘定
積立金の額	2,767	292	359	3,464	1,433
第三期中期目標期間に繰り越すものとして主務大臣の承認を受けた金額	2,598	14	359	3,464	1,433
国庫納付額	169	278	—	—	—

【信用リスクの損益構造(イメージ)】

証券化支援事業等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の発現が遅れる傾向があるため、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

国外の機関との住宅金融市場についての情報交換を通じて連携を強化するとともに、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 28 年 10 月 17 日、東京都内において、米国政府抵当金庫（ジニーメイ）との第 2 回日米住宅金融円卓会議を開催しました。

同会議では、藤井比早之国土交通大臣政務官からご挨拶いただいた後、ジニーメイのトーザ総裁をはじめ、金融機関、研究機関等から日米の資本市場・MBS 市場の動向、リバースモーゲージの現状、住宅金融市場動向等についての発表が行われました。当日は約 100 名の参加がありました。

また、平成 29 年 2 月 15 日には、国土交通省国土交通政策研究所及び都市再生機構（UR）とともに、米国住宅都市開発省（HUD）及びジニーメイとの高齢者住宅に係る日米共同研究のキックオフ会合に参加しました。

<第 2 回日米住宅金融円卓会議>



<高齢者住宅に係る日米共同研究キックオフ会合>



ミャンマー CHDB

平成 28 年 9 月 5 日に、国土交通省住宅局、ミャンマー連邦共和国建設省都市・住宅開発局及び建設住宅開発銀行（CHDB：Construction and Housing Development Bank）との四者間で、住宅金融に関する協力意図表明文書（Letter of Intent：LOI）を締結しました。

今後、ミャンマー連邦共和国における住生活の向上及び経済成長に向けて、この覚書に基づき、日緬両国が住宅金融分野における協力を進めていくこととなります。

その後、国土交通省の招請により、CHDB と緬国建設省の職員が来日し、11 月と 3 月の 2 回、住宅金融に関する実務研修及び情報交換を行いました。

また、第 4 回日緬建設次官級会合にも参加し、日本の知見について情報提供しています。

<ミャンマー関係機関との LOI 締結>



<第 4 回日緬建設次官級会合>



◆ 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

※上記を除く

■ 海外での講演等

- 平成 28 年 4 月 インドネシア ASMMA 委員会
- 平成 28 年 4 月 マレーシア ADBI ハウジングワークショップ
- 平成 28 年 9 月 ミャンマー 建設省職員向け JICA 住宅セミナー
- 平成 28 年 9 月 タイ AFIS、ASMMA 国際会議
- 平成 29 年 2 月 インドネシア 日・尼建設次官級会合
- 平成 29 年 3 月 ミャンマー 日緬建設次官級会合

■ 東京での国際会議等

- 平成 28 年 8 月 JICA カンボジア住宅政策研修講演
- 平成 28 年 10 月 JICA 住宅・住環境研修講演

■ 住宅金融支援機構への来訪

- 平成 28 年 4 月 マレーシア代表团
- 平成 28 年 10 月 台湾代表团