

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	
国の政策課題に対応した機構の実施業務	6
主な制度改善等	9
地域連携（【フラット 35】子育て支援型・地域活性化型）	12
地域連携（全国各地におけるその他の取組）	14
災害発生時における住まいの再建を支援	16
東日本大震災から 7 年 ～住まいの再建を支援するためのこれまでの取組～	17
MBS の現況	19
機構における国際業務への取組	20
財務ハイライト・業績のポイント	22
● コーポレートガバナンス	
ガバナンス体制	24
事業運営審議委員会	24
コンプライアンス	25
反社会的勢力への対応	26
情報セキュリティ	26
お客さま保護	27
CS 推進（お客さま満足の上昇）	28
カイゼン活動	29
女性活躍推進の取組	29
リスク管理	30
事業継続計画（BCP）	33
ディスクロージャー	34
● 住宅金融支援機構の業務	
資金調達	35
証券化支援業務（【フラット 35】の提供）	38
住宅融資保険等業務	43
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）	46
団体信用生命保険等業務	55
良質住宅の普及	56
債権管理業務	58
国内の住宅金融に関する調査研究	60
◆ 資料編	
業務実施体制	62
主な経営指標	63
事業の実施状況	
・事業計画及び実績	64
・資金計画の実績	66
・買取債権等残高	67
財務諸表	
・証券化支援勘定	68
・住宅融資保険勘定	72
・財形住宅資金貸付勘定	75
・住宅資金貸付等勘定	79
・既往債権管理勘定	83
・法人単位	87
・各明細等	92
・リスク管理債権	100
・政策コスト分析	102
・独立行政法人住宅金融支援機構法（抜粋）	104
・内部統制基本方針	106
・第三期中期目標・中期計画・年度計画	107
・平成 29 年度における業務実績	122
・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	
・独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針	143
・独立行政法人改革等に関する基本的な方針	144
・平成 30 年度独立行政法人住宅金融支援機構	
・調達等合理化計画	145
・商品概要	146
・コーポレートデータ	153

我が国の住生活の向上に貢献します。

皆さまには、平素より格段のご高配を賜り、厚く御礼を申し上げます。

住宅金融支援機構は本年4月で設立から12年目を迎えました。この間、多くのお客さまにご利用いただき、民間金融機関、住宅事業者、地方公共団体、投資家等の関係者の皆さまにご理解、ご協力いただいたことを心より御礼申し上げます。

全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】は、平成15年10月の取扱開始から昨年度末までで95万戸のご利用をいただいております。昨年10月からは、団体信用生命保険の加入に必要な費用を月々の返済金に含めるなどご利用しやすくリニューアルしており、引き続きお客さまの視点に立ち、ご要望にお応えできるよう取り組んでまいります。

昨年4月からスタートした第三期中期目標期間においては、第一期、第二期を通じて確立した健全な財務基盤を維持しつつ、国の「住生活基本計画」に基づく施策の実現に向けて、我が国の住生活の向上を金融面から支援するため、政策実施機能の最大化を図ることが求められています。

こうした観点から、昨年度は地方公共団体が実施する子

育て世帯を支援する施策や、UIJターン、コンパクトシティ形成等の施策と連携した住宅取得を支援する制度【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を創設し、地方公共団体の皆さまと協定を締結するなど、地域との連携に積極的に取り組んでおります。今年度からは【フラット35】地域活性化型の要件に空き家対策を追加し、空き家の活用にも取り組んでまいります。

今後も地域の皆さまのお役に立てるよう、地域の政策課題解決に向けた取組を発展させていく所存です。

既存住宅の流通促進及びリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新に貢献すべく、【フラット35】リノベの提供を実施しております。

また、少子高齢化社会における地域の住まい・まちづくりを支援する観点からは、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提供支援を行っています。金融機関からのニーズを踏まえた商品改善を実施していくとともに、本年5月からは、愛称を【リ・バース60】とし、よりお客さまに認知いただくとともに、多様な住宅ニーズへの対応を行ってまいります。

住宅セーフティネット法の改正に伴い、昨年10月から機構の新しい業務として住宅確保要配慮者向け賃貸住宅に



おける家賃債務の保証を対象とした保険を開始したところ
です。平成 30 年度においても、制度の周知等に引き続き
取り組み、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を
支援いたします。

さらに、マンションストックの維持管理を支援するた
めの共用部分リフォーム融資、まちづくり融資など、公的機
関として必要とされる住宅金融の提供を民間金融機関と協
調して実施してまいります。

本年3月には、住宅金融支援機構の事業運営について中
立的立場からご意見をいただくため設置されている「事業
運営審議委員会」から、これまでの取組を総括する報告書
が出されました。委員会の評価では、民業補完に関する取
組や政策実施機関としての取組について高い評価をいただ
いております。機構においては、今後も引き続き同委員会
で事業運営の妥当性を審議いただき、審議の結果を今後の
事業運営の参考にし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)
については、投資家層の拡大などによって、安定的かつ効
率的に発行を続け、累計の発行額は 26 兆円を超えること
となりました。その結果、証券化市場のベンチマークとし

てご評価をいただいております。今後も引き続き投資家の
皆さまとの丁寧な対話等の取組を適切に実施することによ
り、MBS を安定的かつ継続的に発行し、我が国の証券化
市場の発展に貢献してまいります。

発生から8年目を迎える東日本大震災や熊本地震などの
災害からの復興の支援には、災害復興住宅融資等を通じて、
被災されたお客さまからの相談に対し引き続き丁寧に対応
してまいります。地方公共団体とも連携し、ワンストップ
で相談に乗れるよう、取り組んでまいります。

これからも、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、投資家等の
皆さまのご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い
申し上げます。

平成 30 年 7 月
独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 **加藤 利男**

●住宅金融支援機構について

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、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給するための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。

お客様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受け、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
(38 ページ参照)

2 住宅融資保険等業務

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制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援 (43 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住宅金融支援機構による直接融資を通じて支援 (46 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 (55 ページ参照)

5 良質住宅の普及

「フラット35」及び機構融資を利用する際の要件の一つとして定めている技術基準により、良質住宅の普及への取組を実施 (56 ページ参照)

6 債権管理業務

返済困難者に対する返済方法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 (58 ページ参照)

7 国際業務

海外から収集した情報を活用して機構の業務に役立てるとともに、国際会議での情報発信や、東南アジア等の諸外国へ知見を提供 (20 ページ参照)

8 住宅金融に関する調査研究

国内の住宅金融市場に関する調査研究等を実施 (60 ページ参照)

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。

国の政策課題に対応した機構の実施業務

住宅金融支援機構は、【フラット35】をはじめとする全期間固定金利の住宅ローンを提供することで、お客さまの計画的な返済を支援しています。また、全国の地方公共団体等と連携し、子育て支援、住み替え支援、空き家対策、高齢者の居住安定、マンションの維持管理・再生、災害復興・災害予防等の国の政策課題に対応した業務を実施することにより、我が国の住生活の向上に貢献しています。

子育て支援・住み替え支援・空き家対策に取り組む地方公共団体を支援します。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

地方公共団体においては、「子育て支援」「UIJターンによる移住・定着の促進」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」といった施策の中で住宅取得等への独自の助成を実施しています。

住宅金融支援機構ではこうした地方公共団体と協定を締結し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を平成29年4月に創設しました。平成30年4月からは、空き家対策についても同制度の対象としています。

267の地方公共団体（平成30年3月末現在）と協定を締結するなど、地域との連携に積極的に取り組んでおり、今後も地方公共団体の政策課題の解決に向けた取組を支援していきます。

267の地方公共団体（平成30年3月末現在）と協定を締結するなど、地域との連携に積極的に取り組んでおり、今後も地方公共団体の政策課題の解決に向けた取組を支援していきます。



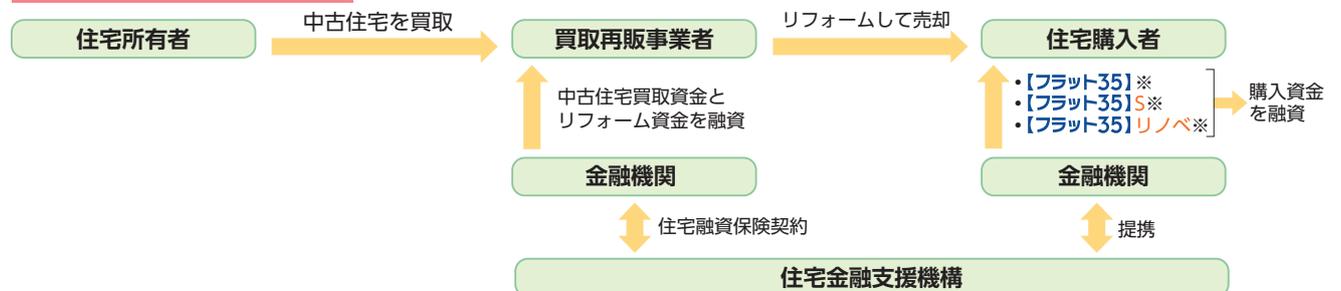
既存住宅のマーケットを活性化します。

特定買取再販ローン保険・【フラット35】リノベ

既存住宅の流通及びリフォーム市場の活性化のため、平成28年度から買取再販事業者向けのローンを住宅融資保険の付保対象に追加し、既存住宅の流通促進に取り組んでいます。また、【フラット35】を利用して中古

住宅を購入する場合、住宅の性能が【フラット35】S、【フラット35】リノベの要件に該当する場合は金利引下げを適用できます。

住宅買取再販の一般的な流れ



※ご利用いただくには、性能向上リフォームを行うなどの一定の要件に適合することが必要

金利引継特約付き【フラット35】

既存住宅のマーケットを活性化するため、【フラット35】の返済中に長期優良住宅を売却する場合、その住宅を購入する方が、住宅を売却する方が利用していた借

入金利のまま【フラット35】の債務を引き継ぐことができる金利引継特約付き【フラット35】を実施しています。

高齢者等が安心して暮らすことができる環境を整備します。

【リ・バース60】(満60歳以上の方のための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)

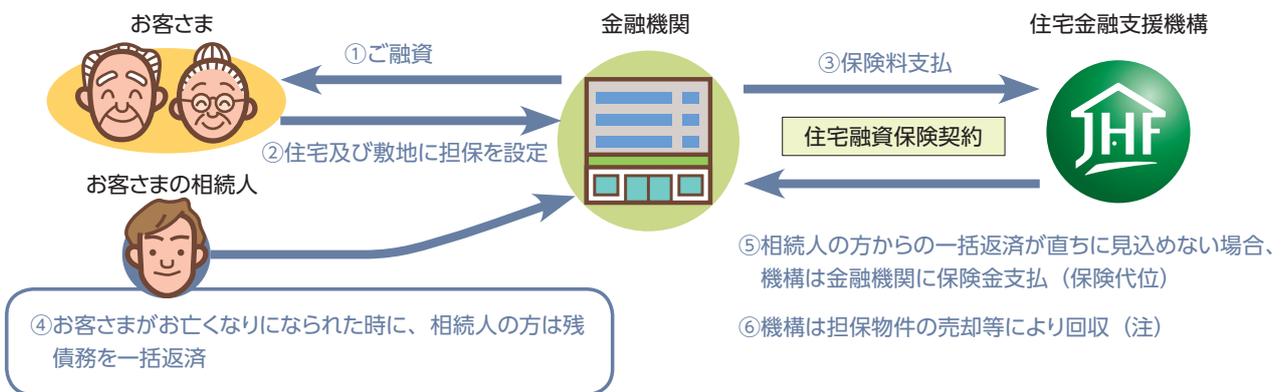
機構においては、少子高齢化社会における地域の住まい・まちづくりを支援する観点から住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの提供の支援を行っています。

金融機関からのニーズを踏まえた商品改善等を毎年実施することにより、取扱金融機関数が年々増加すると

もに、平成29年度における付保申請件数は174件(対前年度比446.2%)となり増加しています。

また、平成30年5月からは、愛称を「リ・バース60」とし、よりお客さまに認知いただくとともに、多様な住宅ニーズへの対応を行っています。

【リ・バース60】の仕組み



(注) リコース型とノンリコース型

担保物件の売却代金が残債務に満たない場合は、相続人の方への請求について、次のうちいずれかの取扱いとなります(※)。

■リコース型：残債務を請求します。

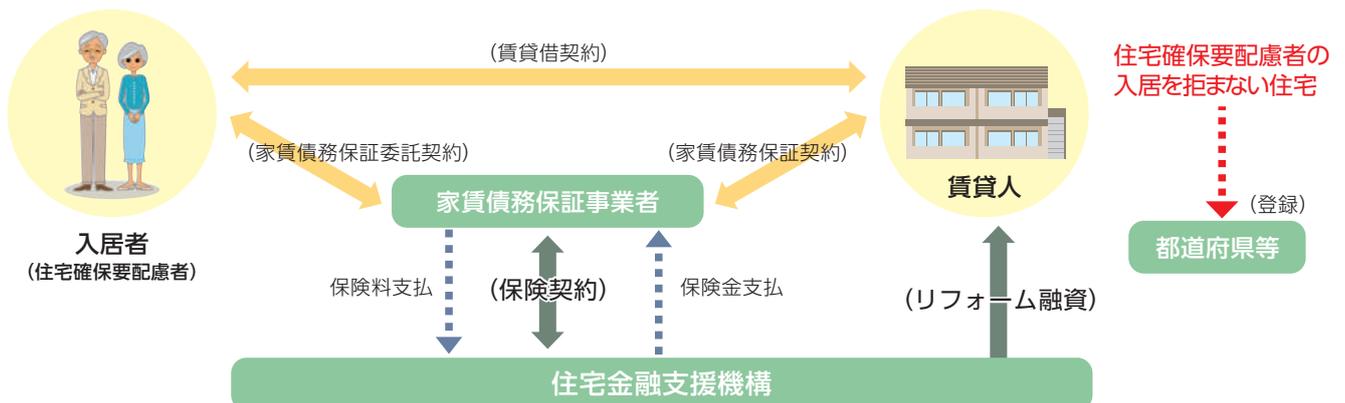
■ノンリコース型：残債務を請求しません。

(※) いずれのタイプを取り扱うかは金融機関により異なります。

家賃債務保証保険・賃貸住宅リフォーム融資(住宅セーフティネット)

住宅セーフティネット法が改正され、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度(登録住宅)など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

これを受け、機構では、登録住宅へのリフォーム融資と、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対象とした保険(家賃債務保証保険)の引き受けを開始し、住宅確保要配慮者の登録住宅への円滑な入居を支援しています。



マンションストックの維持管理、そして再生を支援します。

マンションすまい・る債



修繕積立金の計画的な積立てと 資金運用等を支援

マンション管理組合の修繕積立金の運用先として、機構債券を購入いただくことで計画的な積立てを支援しています。さらに、積立債券を購入した管理組合がマンション共用部分リフォーム融資を利用する場合は融資金利を年 0.2%引き下げます。

マンション共有部分リフォーム融資



大規模修繕工事等を 融資で支援

大規模修繕等に際して資金が不足した場合、マンション管理組合等が必要とする工事資金等を融資しています。

耐震改修工事を行う場合は融資金利を引き下げます。



まちづくり融資（短期事業資金）



マンションの建替えを 融資で支援

マンションの経年劣化等により建替えが必要となった場合、マンション建替組合等が必要とする事業資金を融資しています。

災害に強い住まい・まちづくりや災害からの住まいの再建を支援します。

▶▶ 災害に備える（災害予防）

リフォーム融資（耐震改修工事）、宅地防災工事融資、地すべり等関連住宅融資

地震に強い住宅とするための耐震改修工事のほか、地方公共団体から勧告等を受けて土砂災害から住宅を守るために行う宅地の補強工事などに対して、融資を行っています。

まちづくり融資

密集市街地において、建替えにより耐震化、不燃化をすることで、災害に強いまちづくりが促進されます。機構ではこのような建替え事業に対して、融資を行っています。

▶▶ 災害発生後の住まいの再建

災害復興住宅融資

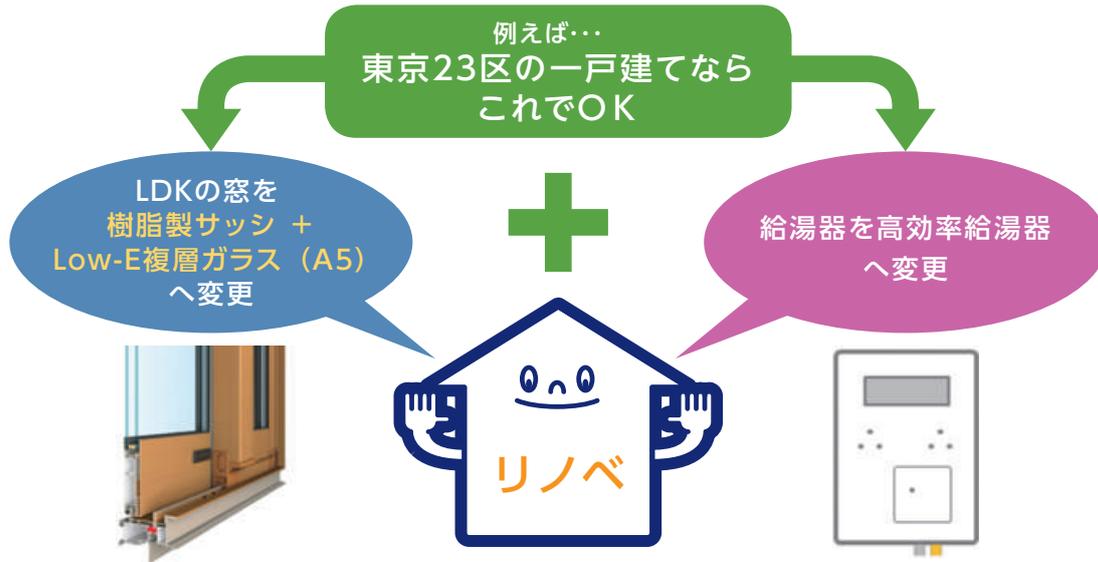
東日本大震災や平成 28 年熊本地震などの自然災害で住宅が被災された方に対して、住まいの再建に必要な資金を低利で融資しています。また、被災されたお客さまからの相談に対して、地方公共団体とも連携して丁寧に対応しています。

主な制度改善等

住宅金融支援機構は、【フラット35】や住宅融資保険事業の制度改善等により、お客さまに寄り添った融資商品を提供していきます。

【フラット35】リノベ（金利Bプラン）に新基準を追加

平成30年4月に【フラット35】リノベ（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準に「LDKの開口部の断熱改修+1種類以上の高効率化等設備への交換」など4パターンの新基準を追加しました。



<追加した4パターンの基準の概要>

- ・「一定レベル以上の開口部の断熱改修」の実施
- ・「全居室の開口部の断熱改修」かつ「床・外壁・屋根（天井）のいずれかの断熱改修」の実施
- ・「LDKの開口部の断熱改修」かつ「1種類以上の高効率化等設備への交換」の実施
- ・「LDK以外の1居室の開口部の断熱改修」かつ「2種類以上の高効率化等設備への交換」の実施

【フラット35】地域活性化型の拡充（空き家対策の追加）【詳細は12ページをご覧ください。】

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%引き下げる【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を平成

29年4月に創設しました。平成30年4月からは空き家の利活用を促進するため、【フラット35】地域活性化型を拡充し、「空き家対策」も対象としました。

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 ・UIJ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） ・空き家バンクに登録されている住宅を取得する場合（空き家対策）[追加]

【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】をお借入れのお客さまにご利用い

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弁済される保障制度です。

団信付き【フラット35】の開始

団信の加入に必要な費用を月々の返済金に含めた団信付きの【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した。また、団信の加入に必要な費用をお支払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した。

<団信特約料の別払いが不要になりました>



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です。

改善

新制度

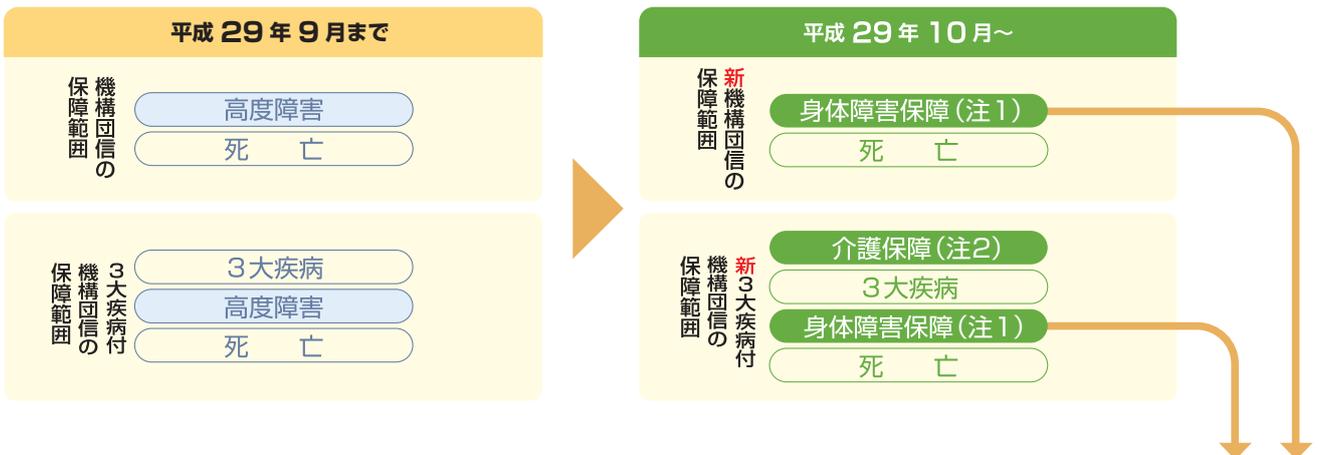
団信の加入に必要な費用が月々の返済金に含まれるので、毎年1回のまとまった費用負担がなくなりました。



保障内容の充実

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と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、図のとおり保障対象となる事例も増え、保障内容も充実しました。



図<身体障害保障の取扱開始によって保障の対象となった事例>

<p>片側半身がマヒし、片側の手足がほとんど機能しない(2級)</p>	<p>緑内障で視力が低下し、矯正後の視力が右0.01左0.03となった(2級)</p>	<p>心臓機能障害で心臓ペースメーカーを装着し日常生活が極度に制限された(1級)</p>	<p>じん臓機能障害で人工透析を受けており日常生活が極度に制限された(1級)</p>	<p>両耳の聴力レベルがそれぞれ100デシベル以上となった(2級)</p>
-------------------------------------	---	--	--	---------------------------------------

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。

「シルバー返済特例」（満70歳以上のお客さま向けノンリコース型^{*}の返済方法変更）を新設

平成29年4月から、ご返済を開始してから20年以上経過しており、他の返済方法変更メニューを適用してもご返済の継続が難しい満70歳以上のお客さまを対象とする返済方法変更「シルバー返済特例」を新設しました。毎月の支払を利息のみとし、お客さまがお亡くなり

になられた際、ご自宅の売却等によって残債務を一括でご返済いただく返済方法変更で、ご高齢の方の住宅及び生活の維持を支援しています。

^{*}ご自宅の売却により債務が残った場合、残債務について相続人への請求は行いません。

【リ・バース60】における制度改善

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、平成30年4月から長期優良住宅の担保掛目を引き上げました。

	現行		制度変更後	
	全ての住宅		長期優良住宅	長期優良住宅以外
担保掛目	50%	60%	55%	50%
			65%	60%

また、年齢要件についても現行の「満60歳以上」から「満50歳以上」に緩和します。
 (申込人が「満50歳以上満60歳未満」の場合の担保掛目は「30%」となります。)

	現行		制度変更後	
	満60歳以上		満50歳以上満60歳未満	満60歳以上
担保掛目	50%	60%	30%	50%
				60%

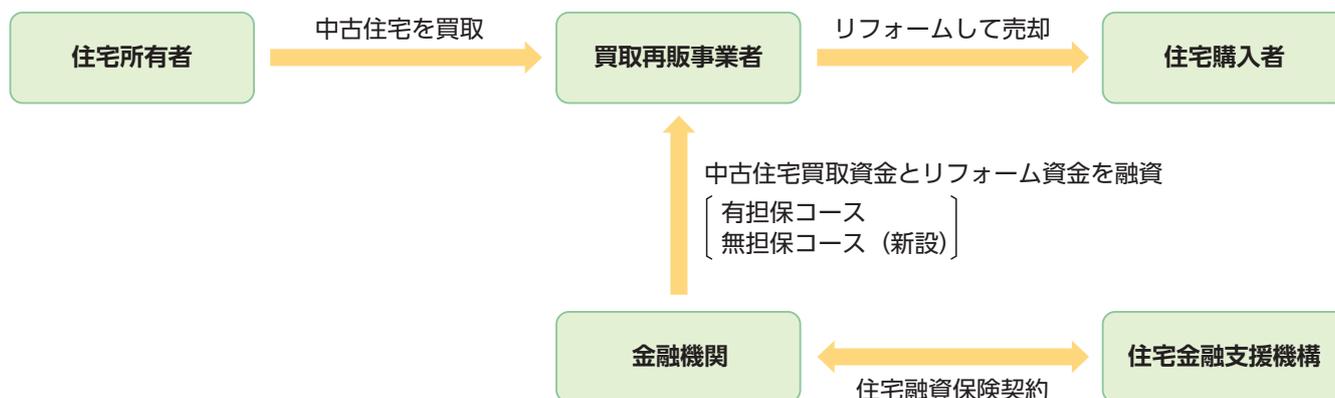
^{*}お申込みされる方が「満50歳以上満60歳未満」の場合は担保物件が長期優良住宅のときであっても担保掛目の上限は「30%」となります。

買取再販事業者向け融資における無担保コースの追加

既存住宅流通の活性化を推進するため、買取再販事業者向け融資に対する住宅融資保険において、抵当権設定

を不要とする無担保コースを追加しました。

買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保の仕組み

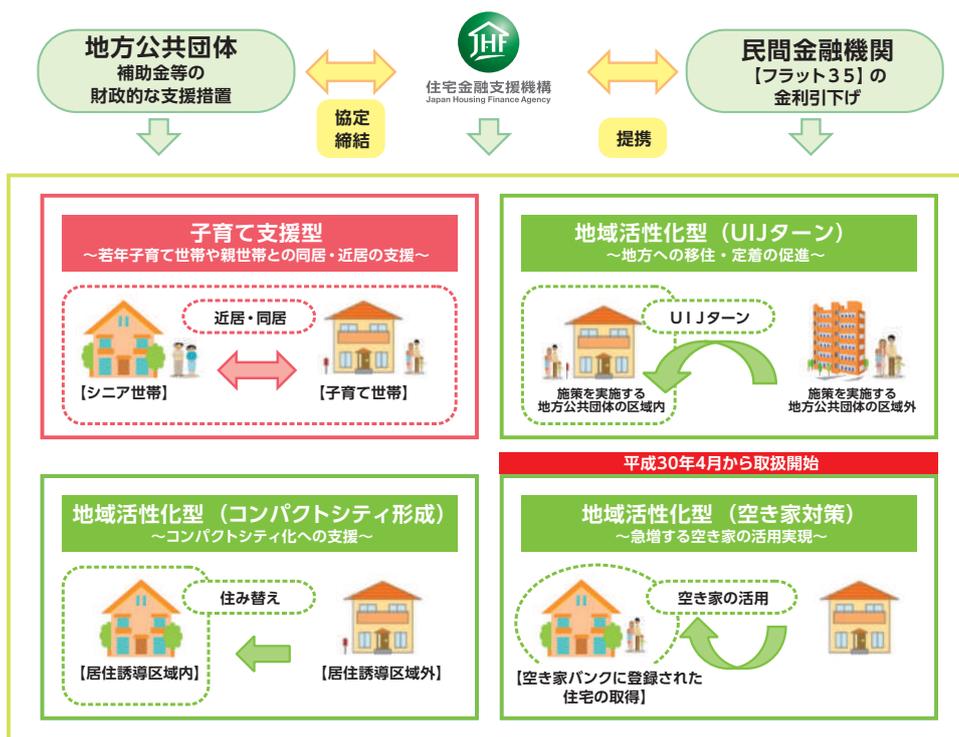


地域連携（【フラット35】子育て支援型・地域活性化型）

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、地方公共団体の子育て支援・地域活性化の取組を支援しています。

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する取組として、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 ターンによる移住・定着の促進」、「コンパクトシティ形成」又は「空き家対策」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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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） 空き家バンクに登録されている住宅を取得する場合（空き家対策）

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型に係る地方公共団体との協定締結状況

平成 29 年 5 月から地方公共団体との協定締結を順次進め、機構と協定を締結した地方公共団体は 267 団体（平成 30 年 3 月末現在）となりました。

＜平成 30 年 3 月末までに協定締結した地方公共団体数＞

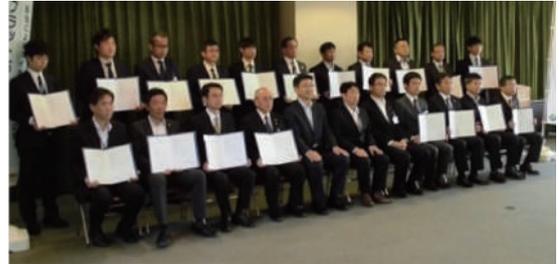
計 267 団体（11 県、165 市、82 町、9 村）

「子育て支援型」計 201 団体

「地域活性化型」計 193 団体

（注）一部重複している団体があるため、合計は一致しません。

＜愛媛県内19市町との協定締結式＞
（平成29年10月31日）



＜地方公共団体との協定締結状況＞（平成30年3月末現在）

都道府県	協定締結団体数		都道府県	協定締結団体数		都道府県	協定締結団体数	
	子育て支援型	地域活性化型		子育て支援型	地域活性化型		子育て支援型	地域活性化型
北海道	14 団体	15 団体	石川県	7 団体	3 団体	岡山県	3 団体	6 団体
青森県	2 団体	3 団体	福井県	4 団体	1 団体	広島県	7 団体	8 団体
岩手県	2 団体	4 団体	山梨県	7 団体	7 団体	山口県	3 団体	1 団体
宮城県	6 団体	9 団体	長野県	6 団体	6 団体	徳島県	2 団体	2 団体
秋田県	4 団体	6 団体	岐阜県	10 団体	10 団体	香川県	1 団体	1 団体
山形県	6 団体	8 団体	静岡県	6 団体	4 団体	愛媛県	5 団体	19 団体
福島県	5 団体	1 団体	愛知県	3 団体	2 団体	高知県	2 団体	1 団体
茨城県	6 団体	2 団体	三重県	3 団体	5 団体	福岡県	4 団体	2 団体
栃木県	5 団体	6 団体	滋賀県	3 団体	3 団体	佐賀県	6 団体	6 団体
群馬県	2 団体	0 団体	京都府	2 団体	3 団体	長崎県	3 団体	2 団体
埼玉県	7 団体	2 団体	大阪府	6 団体	3 団体	熊本県	0 団体	2 団体
千葉県	8 団体	0 団体	兵庫県	9 団体	7 団体	大分県	1 団体	2 団体
東京都	2 団体	0 団体	奈良県	3 団体	1 団体	宮崎県	4 団体	5 団体
神奈川県	3 団体	2 団体	和歌山県	2 団体	2 団体	鹿児島県	4 団体	7 団体
新潟県	5 団体	5 団体	鳥取県	4 団体	2 団体	合 計	201 団体	193 団体
富山県	3 団体	7 団体	島根県	1 団体	0 団体			

● 協定を締結した地方公共団体等からの声、金融機関と連携した取組

【北海道江別市】

「住宅金融支援機構と【フラット35】子育て支援型で連携したことにより市内での住宅取得の優位性が高まり、助成事業において前年度実績を70世帯上回る232世帯から応募がありました」（江別市、平成29年度）

【フラット35】子育て支援型（近居）をご利用いただいた方からは、「子どもが小さく、共働きなので子どもの面倒を両親に見てもらえることができ、とても助かっています」（広報えべつ2018年3月号）との声をいただきました。

【西尾信用金庫】

「西尾市と住宅金融支援機構が提携し地方創生に向けた子育て世帯や西尾市に移住される方向けに優遇金利の【フラット35】の取扱を開始したこととともない当金庫も協調し、融資手数料を0.5%引き下げる取扱を行っています」（西尾信用金庫ディスクロージャー誌2017年版）

【三重県名張市】

名張市・地域金融機関・住宅金融支援機構の三者において、住宅金融支援機構としては全国初となる「空き家の利活用及び未然防止のための金融支援に係る連携協定」を締結しました。協定の締結後は、名張市が開催する空き家相談会への参画、地元の不動産事業者向けの金融勉強会の開催等、「空き家の利活用」「危険空き家の解体」「空き家の未然防止」に向け、名張市・地域金融機関・住宅金融支援機構が一体となって取り組んでいます。

【佐賀県多久市】

【フラット35】子育て支援型とあわせ、多久市と協定等を締結している地域金融機関が提供する住宅ローンの情報を掲載したチラシを作成する等、多久市・地域金融機関・住宅金融支援機構が協力して、地域施策の推進を図っています。

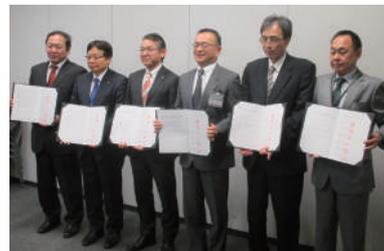
地域連携（全国各地におけるその他の取組）

高経年マンションの課題解決に向けた地方公共団体との連携（神奈川県横浜市）

今後、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要請への対応が求められているなか、横浜市の呼びかけに応じて、

行政、公的な住宅供給事業者等と緊密に連携し、全国的な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」の設立に参画しました。

<協定締結の様子>



《参加メンバー》
横浜市（事務局）
神奈川県
神奈川県住宅供給公社
横浜市住宅供給公社
（独）都市再生機構
（独）住宅金融支援機構

<よこはま団地再生コンソーシアムイメージ>



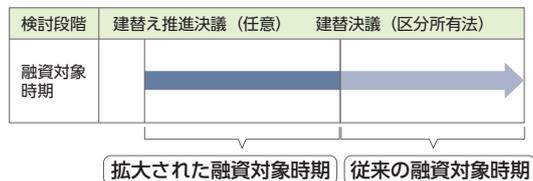
機構の参加する金融支援ワーキングチームにおいて、マンション建替事業を進めるに当たり、以下の取組を開始し、その取組がコンソーシアムにおける第一弾の成果

として横浜市から公表（平成29年9月25日）されました。

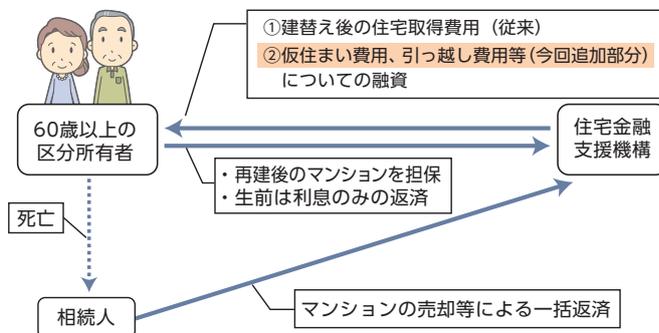
▶ 建替え決議前の建替え計画等策定費用に対する融資への相談業務を開始

▶ 建替え前のマンションに居住する高齢者に対して建替えの合意形成支援策として建替期間中の仮住まい費用等への融資スキームを構築

<事業初動期の融資対象イメージ>



<建替期間中の仮住まい費用等への融資スキーム>



高齢者の居住の安定化に向けた支援（広島県広島市）

広島市の大規模住宅団地の中心部において、同一棟内にサービス付き高齢者向け賃貸住宅（「メリィデイズ」）と病院を併設した複合施設の建設を支援しました。広島市高齢者施策推進プランに掲げる「在宅医療・介護連携の推進」にも合致し、地域包括ケアシステムの理念を民

間事業主体単体で具現化した事例となっています。

事業に当たっては、サービス付き高齢者向け住宅の部分と病院の部分とで、他の独立行政法人と棲み分けを図りながら、地域金融機関とも協力し、資金需要に対応しました。

（融資対象領域の棲み分け（イメージ））

機構	サ高住	RF 屋上・機械室
地域金融機関	9F 居室	9F 居室
	8F 居室	8F 居室
	7F 居室	7F 居室
	6F 居室	6F 居室
他の独法 地域金融機関	5F 事務局、病室等	5F 事務局、病室等
	4F 医局、病室等	4F 医局、病室等
	3F 機能訓練室、病室	3F 機能訓練室、病室
	2F 店舗、外來等	2F 店舗、外來等
	1F 駐車場、機械室	1F 駐車場、機械室

（建物外観）



（談話室）



東日本大震災の復興再開事業を支援（宮城県石巻市、塩竈市）

平成23年3月に発生した東日本大震災による津波の被害を受けた石巻市等では、建物が滅失するなど甚大な被害を受け、多くの住居や店舗が利用不可能となりました。

被災地では再開事業が複数進行していますが、機構では、平成24年度以降石巻市で2地区、塩竈市で1地区、再開事業の準備組合段階等から初動期資金を融資する

ことで、復興・再生に向けて支援を行っています。特に、被災後、早期に竣工した「中央三丁目1番地区」と「立町二丁目5番地区」（石巻市）の再開事業については、被災地域の先導的事例として、被災者への早期の住宅供給と街なか居住の促進に寄与したとして国土交通大臣表彰も受けています。

〈中央三丁目1番地区〉



〈立町二丁目5番地区〉



熊本地震で被災したマンションの建替えに向けた支援（熊本県熊本市）

平成28年4月に発生した熊本地震により被災した上熊本ハイツについて、平成29年12月にマンション建替え円滑化法に基づく認可を経て、マンション建替組合が設立されました*。

機構では、まちづくり融資（高齢者向け返済特例）を活用できるよう熊本市と協議を行い、居住者への説明会

を複数回実施し、居住する高齢者に対して36件のカウンセリングを行うなど、合意形成に向け支援を行ってきました。

引き続き、地元金融機関、コンサルティング会社、デベロッパー等と協力して早期の復興を支援していきます。

*熊本市で被災した分譲マンションで同法に基づく建替事例としては初の事例

〈最も傾斜が大きかった4号棟、杭が損傷し、建物が傾斜〉



〈損傷した杭の様子〉



〈地盤が沈下し、液状化が発生〉



耐震性不足のマンションの耐震化を支援（埼玉県戸田市）

管理費等の未収金問題を始めとする管理組合の運営上の様々な問題の解決に向けて、「スカイラーク蔭管理組合」は、顧問に迎えた外部のマンション管理士と理事会が協力して諸問題の解決にあたりました。さらに、埼玉県の補助金や機構のマンション共用部分リフォーム融資を活用した耐震補強工

〈施工前外観〉



事を実施することにより、マンション居住者の安全のみならず、緊急輸送道路沿道建築物として周囲の防災性向上にも寄与することができました。

本件は、地元テレビ局にも先導的事例として取り上げられるなど、地方公共団体の施策の実現に貢献しました。

〈施工後外観〉



災害発生時における住まいの再建を支援

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

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金融機関と連携し早期復興に向けて取り組んでいます。

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。

災害復興住宅融資の申込受付期間を平成 32 年 3 月 31 日まで延長しました。

▶▶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

住宅金融支援機構は、地方公共団体等との連携のもと、被災された方々の住まいの早期の復旧及び生活再建支援に取り組んでいます。

▶▶地方公共団体等と連携した相談会の実施

地方公共団体における被災された方向け相談窓口を担当する職員を派遣し、災害復興住宅融資等の相談に対応しています（平成 30 年 3 月末まで 19 市区町村に 816 回派遣、相談 4,609 組）。

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。熊本県弁護士会、九州財務局等と連携し、平成 29 年 6 月に熊本市、9 月に御船町、平成 30 年 2 月に益城町において「住宅再建無料相談会」を行いました。

<相談会の窓口>



▶▶熊本県等との連携

ご高齢の方の住宅の再建を支援するため、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の利子に対し、熊本県及び熊本市が助成する事業の実現に貢献しました。

さらに、熊本県や地元の住宅事業者団体と共同して、被災された方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」を紹介する冊子を作成し、住宅の再建を支援しています。

<くまもと型復興住宅>



東日本大震災から7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30年3月で7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30年3月末まで累計1,917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

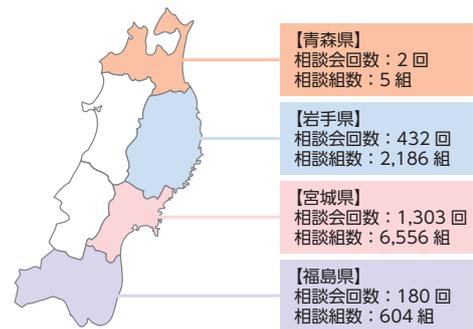
＜相談会の窓口＞



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年度からは地域金融機関とも協力して現地相談会を開催しています。

＜東北地方の現地相談会の相談実績（平成23年3月～平成30年3月）＞

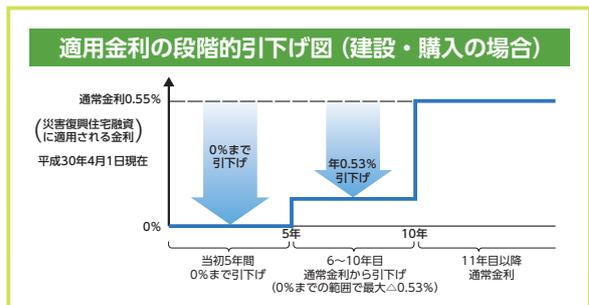


三陸復興支援センターを開設（平成26年6月）

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にあわせて岩手県釜石市に三陸復興支援センターを開設し、融資相談等に迅速に対応しています。

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）に係る、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19,368件、融資実行は15,920件（いずれも累計：平成30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、6,198件（累計：平成30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380件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は358件（いずれも累計：平成30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＞

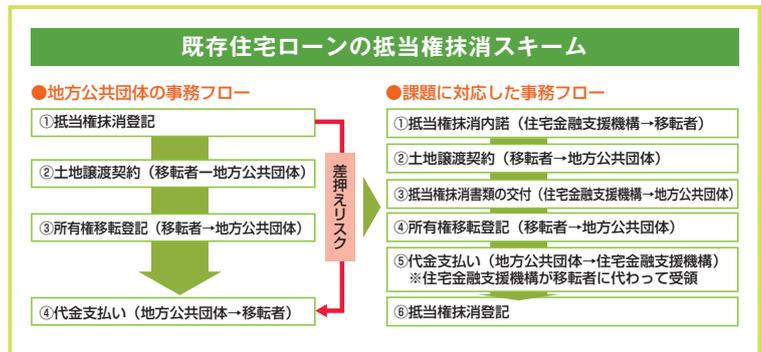
返済方法の変更	返済金の払込みの据置	返済期間の延長	据置期間中の金利 [※] の引下げ
り災割合 30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方

※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

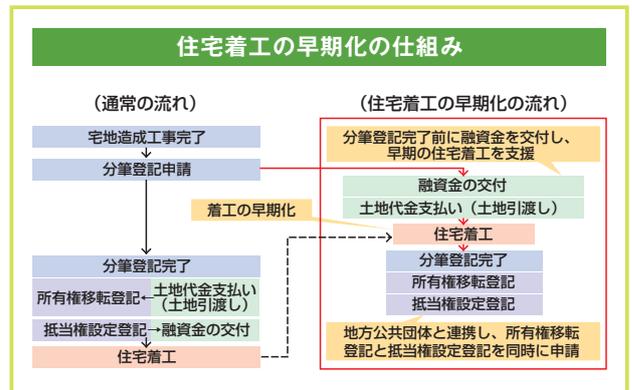
防災集団移転促進事業において、地方公共団体が移転元の被災宅地を買い取る際に支障となっていた住宅ローンの抵当権については、地方公共団体が支払う土地等の売却代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより、売却代金受領に先立ち、抵当権を抹消するスキームを構築しました。また、金融機関にこのスキームの利用を働きかけることで、防災集団移転促進事業の円滑な執行を支援しています。



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 被災時の居住地と異なる市町村内	必要

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みます。

MBSによる資金調達により長期固定金利型住宅ローンの提供を実現

MBSによる資金調達に関し、丁寧なIR活動等を通じてより多くの投資家にMBSへの投資に参加していただくことで、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29年度は、年間を通じて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、2兆43億円の発行を着実に行いました。

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、お客さまへの長期固定金利型住宅ローンの提供を実現しています。

証券化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MBSの1起債あたり最大で140件（推定）に迫る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に取

り組んでいます。

セミナー等のイベントにも積極的に参加し、日本の証券化市場についての講演を行い、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（国内投資家432件、海外投資家8件）
- ・投資家説明会の開催（平成29年7月5日）



投資家のニーズに対応する充実した情報提供

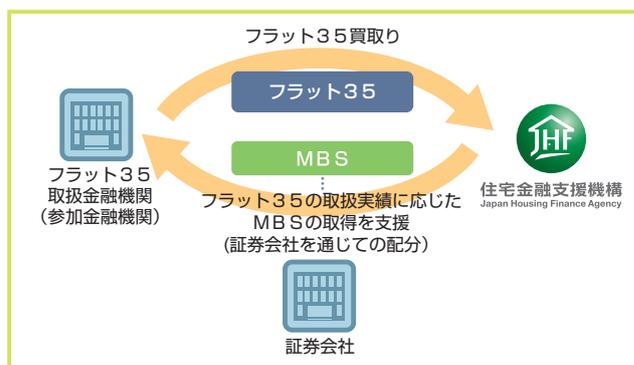
- ・投資家において平成30年度投資計画を策定する前に新規投資や投資枠の拡大について検討できるよう、機構の平成30年度の債券発行計画を盛り込んだ資料を平成29年度中に提供
- ・第三期中期計画開始の年度であったことから、機構のこれまでの実績のみならず地域連携や既存住宅流通等の新たな取組を盛り込んだ資料を提供
- ・【フラット35】の制度改正に伴い、MBSの担保となる住宅ローン債権にかかる開示情報を充実（新機構団体信用生命保険制度利用別構成及び金利引継特約付き【フラット35】の利用別構成）

「【フラット35】取扱実績に応じたMBS配分プログラム」の取組

【フラット35】の取扱実績に応じて、民間金融機関が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、お客さまへの長期固定金利型住宅ローンの安定供給に繋がる取組です。

平成30年3月末における参加金融機関数は18機関となり、配分実績の年間累計額は815億円となりました。



機構における国際業務への取組

第三期中期目標・中期計画において国際業務が明文化されたことから、機構では組織的な対応を図るため、平成 29 年 4 月に経営企画部に国際室を新たに設置しました。さらに、平成 30 年 4 月には国際室と調査部を統合し、国際・調査部を設置して、国内外の機関との連携強化等に取り組んでいます。

国外の機関との連携強化

ミャンマー連邦共和国の政府関係機関等向け実務研修

平成 29 年 7 月下旬から 8 月上旬まで、ミャンマー連邦共和国の建設省、計画財務省、ミャンマー中央銀行、ミャンマー経済銀行、建設住宅開発銀行 (CHDB: Construction and Housing Development Bank)※、ヤンゴン市開発委員会及びミャンマーエンジニアリング協会の職員を対象に、国際協力機構 (JICA) の住宅金融ワークショップが開催され、機構も参加し実務研修と情報交換が行われました。

平成 30 年 2 月には、副理事長がミャンマー連邦共和国ヤンゴンの CHDB を訪問し、今後の協力関係について協議しました。また、同月に東京で開催された、

JICA のミャンマー連邦共和国の政府関係機関等向け個別研修 (「住宅経済研修」) においても、住宅金融制度の構築などについて機構の職員が講演しました。

平成 30 年 3 月に、JICA はミャンマー連邦共和国の首都ネピドーにて同国政府との間で、円借款貸付契約 (Loan Agreement: L/A) に調印しました。当該契約が対象とする事業の中に「住宅金融拡充事業 (借款金額 150 億円)」があり、この円借款プロジェクトはミャンマーの国民の生活向上及び住宅セクターの発展に寄与することが期待されています。

※現在は建設住宅インフラ開発銀行 (CHID Bank: Construction, Housing & Infrastructure Development Bank) に名称を変更している。

<住宅金融ワークショップの実務研修>



<副理事長のミャンマー連邦共和国訪問>



ジニーメイ等との日米共同研究

米国住宅都市開発省 (HUD)、ジニーメイ (米国政府抵当金庫)、国土交通省国土交通政策研究所、都市再生機構 (UR) との共同研究「エイジング・イン・プレイス (高齢者の地域居住)」の第 1 回会合が平成 29 年 2 月に、第 2 回会合が平成 29 年 6 月に共にアメリカ合衆国ワシントン D.C. において開催されました。

これらの取組は、平成 29 年 11 月に開催された日米首脳会談に係る外務省のホームページにおいても「両首脳は、宇宙探査、保健、「エイジング・イン・プレイス」

等の分野における更なる協力を推進していくとの認識で一致しました。」と紹介されました。

平成 29 年 12 月には第 3 回会合が東京で開催されています。

本研究会において、機構の職員が日本の高齢化社会の状況と日本経済への影響、機構の取組について講演するとともに、日米両国でのリバースモーゲージ制度の現況などについて情報交換しました。

<第2回研究会での講演>



<第3回研究会での講演>



インドネシア共和国SMFとの協力覚書締結

平成29年7月、インドネシア共和国第二次抵当公社(SMF: PT Sarana Multigriya Finansial (Persero))と住宅金融に関する協力覚書(MOC: Memorandum of Cooperation)を締結しました。

SMFは、インドネシア共和国政府の全額出資により

<協力覚書締結>



2005年に設立された政府系金融機関で、証券化支援業務を行っています。

平成29年9月には、SMFがインドネシア共和国で開催した第4回Asian Fixed Income Summit (AFIS)において、機構の職員が講演しました。

<第4回AFISでの講演>



海外の住宅金融に関する調査と海外への情報発信

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の情報を含む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。

平成29年度における主な取組のひとつとして、平成29年6月にイタリア共和国のローマで開催された欧州住宅金融連合(EMF)/欧州カバードボンド協議会(ECBC)省エネ対応住宅ローン行動計画キックオフ会議において、機構の住宅ローンでの省エネ対応、耐震対応、日本の住宅性能表示制度などについて講演しました。また、平成30年2月に、シンガポール共和国でユーロマネー/

ECBCアジアカバードボンドフォーラムが開催され、カバードボンドの市場動向等についてのパネルディスカッションに機構の職員が参加しました。

<EMF/ECBC省エネ対応住宅ローン行動計画キックオフ会議での講演>



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

■海外での国際会議等

- 平成29年4月 ノルウェー EMF/ECBC 会合
- 平成29年6月 イタリア EMF/ECBC 会合
- 平成29年6月 米国 エイジング・イン・プレイス 第2回研究会
- 平成29年9月 インドネシア 日本・インドネシア都市開発・住宅セミナー2017
- 平成29年9月 インドネシア ASMMA^{*1}年次総会、AFIS
- 平成29年9月 香港 ASIFMA^{*1}会合
- 平成30年2月 シンガポール ユーロマネー/ECBC 会合
- 平成30年2月 ミャンマー CHDB との会合
- 平成30年2月 タイ SMC^{*3}との会合
- 平成30年3月 ミャンマー 日緬建設次官級会合

■住宅金融支援機構への来訪

- 平成29年6月 インドネシア SMF 総裁
- 平成29年7月 インドネシア SMF 総裁

- 平成29年8月 ミャンマー CHDB 総裁
- 平成29年10月 フィリピン アジア経営大学院及びマカティ市幹部
- 平成29年12月 韓国 国土研究院

■東京での国際会議・研修等

- 平成29年4月 JICA 国別(ミャンマー)研修
- 平成29年6月 JICA 国別(カンボジア)研修
- 平成29年8月 JICA 住宅金融ワークショップ(ミャンマー)
- 平成29年8月 日韓住宅・建築会議
- 平成29年10月 JICA 課題別(住宅・住環境の改善と防災)研修
- 平成29年11月 IHHWC^{*4}
- 平成29年12月 エイジング・イン・プレイス 第3回研究会
- 平成30年1月 日尼建設次官級会合
- 平成30年2月 JICA 国別(ミャンマー)研修
- 平成30年3月 JICA・政策研究大学院大学 政策連携強化プログラム

*1 Asian Secondary Mortgage Market Association *2 Asia Securities Industry & Financial Markets Association
*3 Secondary Mortgage Corporation *4 International Housing & Home Warranty Conference

「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」に係る取組

「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」が公布^{*}されたことから、今後、本法律に基づき国土交通大臣が定める基本方針に従い、新興国を中心とした諸外国における住宅金融に関する調査、研究

及び情報の提供に積極的に取り組んで参ります。

^{*}平成30年6月1日に「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」が公布されました。この法律の施行は公布の日から3か月以内とされています。

財務ハイライト・業績のポイント

法人の財務状況等（平成 29 年度決算）

損益の状況

〈証券化支援勘定〉

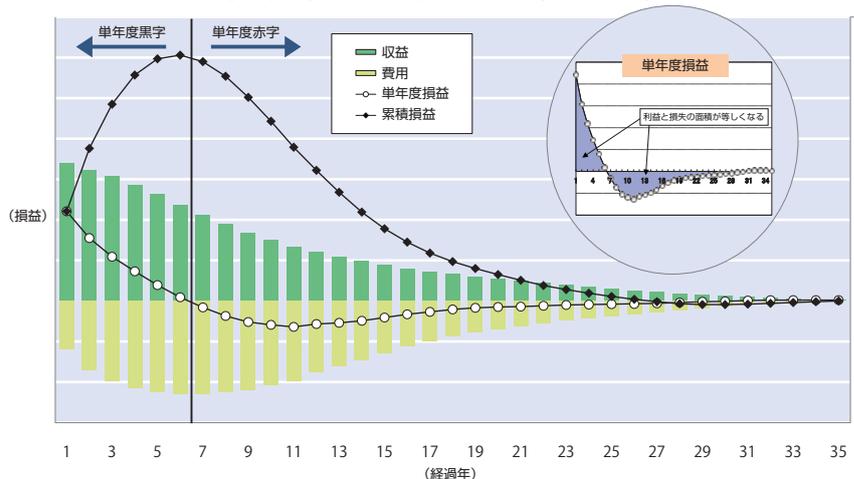
買取債権残高が増加したことや適切な債権管理を行ったこと等により、当期総利益は 770 億円となりました。

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、当期総利益全額を積立金（独立行政法人通則法第 44 条第 1 項）としています。

〈証券化支援勘定の損益等の状況〉



[参考：信用リスクの損益構造（イメージ）]



〈既往債権管理勘定（※）〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、貸付金残高の減少等により、前年度比 165 億円減益の 1,045 億円となりました。

既往債権管理勘定については、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、当期総利益全額を積立金（独立行政法人住宅金融支援機構法附則第 7 条第 7 項）としています。

〈既往債権管理勘定の損益等の状況〉



（※）既往債権管理勘定は、旧住宅金融公庫が平成 16 年度以前に申込みを受理した債権を管理している勘定であり、新規の貸付けはないため、貸付金残高は今後も減少していきます。

〈住宅融資保険勘定〉

当期総利益は前年度比2億円増の75億円を計上し、利益剰余金は89億円となりました。

〈財形住宅資金貸付勘定〉

当期総利益は前年度比6億円減の6億円を計上し、利益剰余金は364億円となりました。

〈住宅資金貸付等勘定〉

当期総利益は前年度比18億円減の66億円を計上し、利益剰余金は3,463億円(団体信用生命保険事業における積立金2,989億円を含む。)となりました。

なお、上記の3勘定と前ページの証券化支援勘定及び既往債権管理勘定を合わせた法人全体では、1,962億円の当期総利益を計上しています。

各勘定の詳細は資料編をご覧ください。

資産及び負債の状況

平成29年度末の資産総額は約26兆円、負債総額は約24兆円となりました。主な資産及び負債の状況は以下のとおりです。

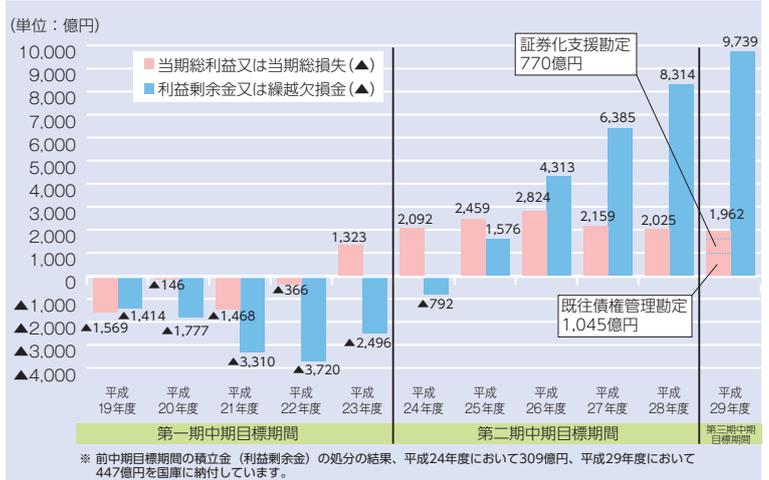
▶▶ 資産のうち買取債権と貸付金の残高状況

「フラット35(買取債権)」の平成29年度末残高は約15兆円になりました。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6割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

「フラット35(買取債権)」の業績伸張等によりMBSやSBによる金融市場からの調達残高が増加しています。一方、国からの借入れである財政融資資金借入金等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。

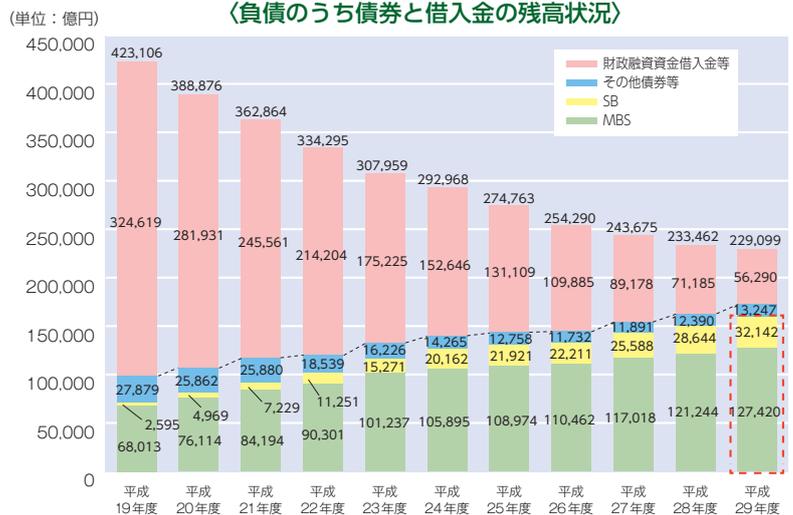
〈法人全体の損益等の状況〉



〈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〉



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。

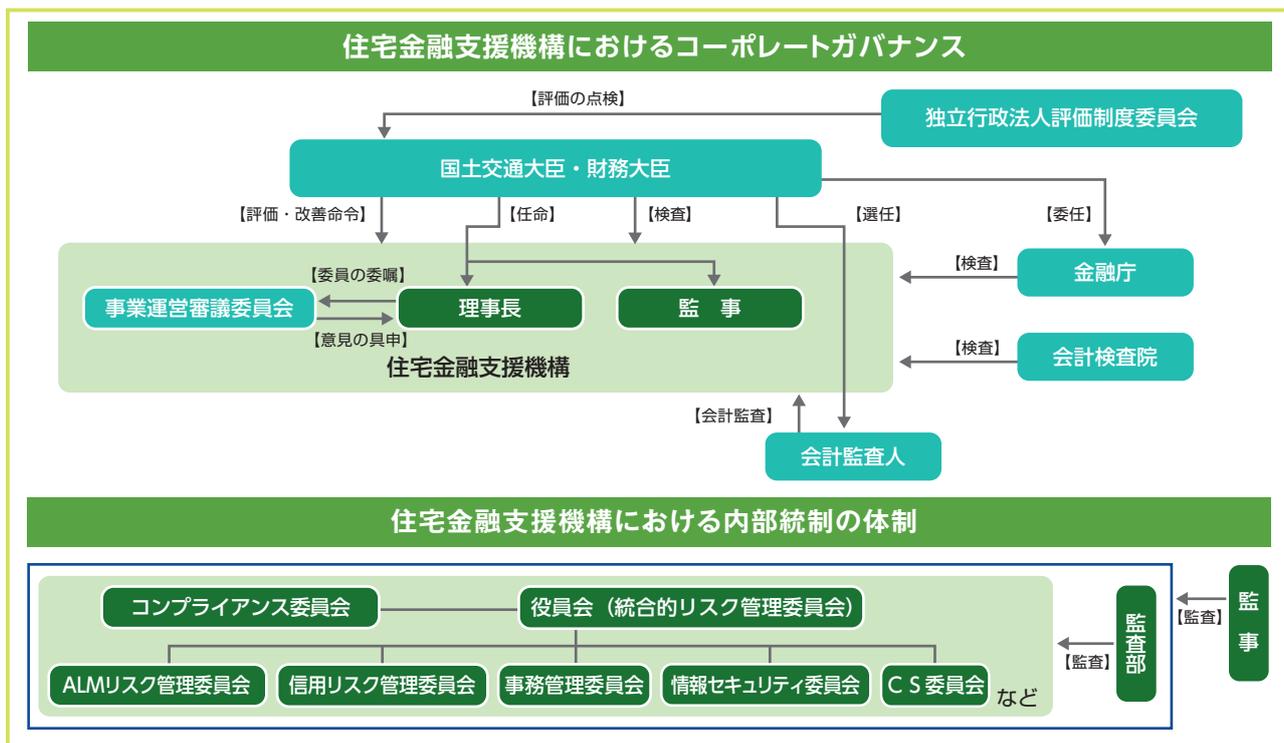
また、第二期中期目標期間においては、証券化支援勘定等に係る繰越欠損金解消の目標を平成24年度末に達成するとともに、既往債権管理勘定についても平成27年度末に繰越欠損金を解消し、全ての勘定において繰越欠損金を解消しました。

第三期中期目標期間においても、一般管理費の削減及び経費率の低減に向けて着実に取り組み、業務運営の効率化に努めてまいります。

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性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。



事業運営審議委員会

事業運営審議委員会は、「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）に基づき、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、機構内に設置されました。

<事業運営審議委員会 委員一覧>

(平成 30 年 4 月 1 日)

○池尾 和人	立正大学経済学部 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)

事業運営審議委員会報告書について

同委員会において、平成 26 年 5 月に開催された第 1 回以降、機構に対し融資の商品性や業務運営の見直しに繋がる提言をいただいております。平成 30 年 3 月には同委員会から報告書が出されました。

本報告書では、委員の提言に対してどのように機構が取り組んできたかが記載され、その機構の取組に対する委員会としての評価も記載されています。

委員会の評価の中には、「民間金融機関との役割分担ができている」という民業補完に関する評価等をいただ

いております。

その一方で、地域の抱える政策課題の解決に向けた支援を一層行っていくこと等の課題も示されています。機構では、今後も引き続き、委員会で事業運営の妥当性を審議いただき、審議の結果を今後の事業運営の参考にしていきたいと考えております。



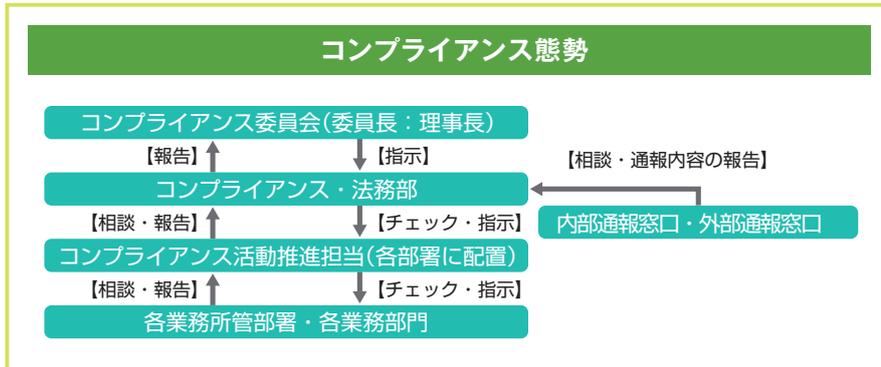
コンプライアンス

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に、職員が通報できる窓口として内部通報窓口（コンプライアンス・ヘルプライン）を、外部の方が通報できる窓口として外部通報窓口を設置しております。



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とした、ケースメソッド方式等による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処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。

情報セキュリティ

住宅金融支援機構では、従来から情報セキュリティ対策について取り組んでおります。

平成 29 年度においては、以下の取組を通じて情報セキュリティ対策の推進体制を強化しました。

- ・内閣官房情報セキュリティセンター（NISC）が策定した「政府機関の情報セキュリティ対策のための統一基準（平成 28 年度版）」等の政府方針を踏まえ、機構の情報セキュリティ・ポリシーを整備
- ・平成 29 年度情報セキュリティ対策推進計画に基づく情報セキュリティ対策を実施するとともに、それを継続的に推進するための計画として平成 30 年度情報セキュリティ対策推進計画を策定
- ・役職員に対して日頃から注意喚起や研修、訓練等を行い、情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図るとともに自己点検等の結果を踏まえ、運用の見直しを実施

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

障がいのある方へのサポート Web 窓口

耳や言葉の不自由なお客さまにご案内する専用サービスとして、「サポート Web 窓口」を設けています。

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。

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」と言っていただける住宅金融支援機構を目指し、お客さまの「安心」と「満足」のために行動します。

- ・お客さまの立場に立って、金融商品とサービスを提供します。
- ・お客さまに十分ご納得いただけるよう、分かりやすく説明します。
- ・お客さまの声を感謝の気持ちで受けとめ、誠実に、迅速にお応えします。
- ・お客さまのために自分は何ができるかを常に考え、実行します。

CS 推進体制

役員及び関係部長からなるCS 委員会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

お客さまが必要な情報をスムーズに取得できるよう平成 29 年 6 月にホームページの全面リニューアルを行い、わかりやすいホームページの提供に取り組んでいます。また、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、通話無料サービスによりお客さまからのお問合せ・一般相談を受け付けています。住宅ローンをご検討中のお客さまから、ご返済中のお客さままで、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アンケート調査を定期的実施し、商品、サービス、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>

<https://www.flat35.com/>



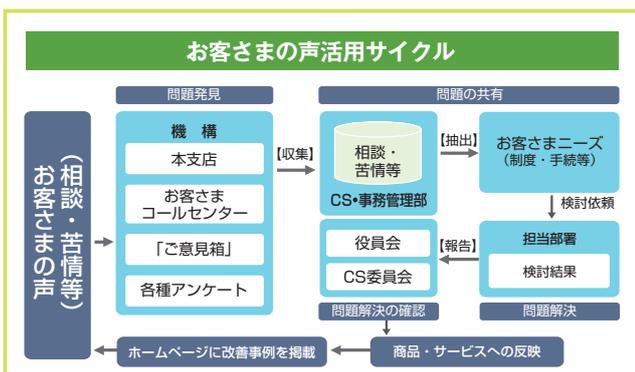
<お客さまコールセンター>



お客さまの立場に立った取組

機構本支店、お客さまコールセンター、ホームページのご意見箱等に寄せられたお客さまの声を広く機構内で共有しています。お寄せいただいた声を分析し、ニーズを抽出した上でお客さま満足度向上のため検討を行い、

商品及びサービスの改善に反映させています。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て公開しています。



<機構ホームページにおける改善事例の紹介>

お客さまの声	<p>団体雇用生命保険の特約料の支払いを年払いでなく、毎月の返済額に含む支払い方法としてほしい。</p> <p>平成29年10月1日【フラット35】申込受付分より、団体の加入に必要な費用を住宅ローンの月々の返済金に含めた団体付の【フラット35】の取扱いを開始いたしました。</p> <p>新しい制度では、毎年1回のまとまった費用負担がなくなるとともに、団体の加入に必要な費用をお支払いしただけでなかったために保障が受けられない事態となる心配がなくなりました。</p> <p>併せて、保障内容も充実させました。新制度の保障内容は、従来の機構団体が保障する死亡保障と高度障害保障から、死亡保障と身体障害保障に変わりました。新3大疾病付き団体団体の保障内容は、新制度の保障、従来の3大疾病付団体団体が保障する3大疾病保障のほか、あらたに介護保障が追加されました。</p> <p>▶ 新制度団体信用生命保険制度</p> <p>(2017年10月掲載)</p>
改善しました	

カイゼン活動

カイゼン活動の目的

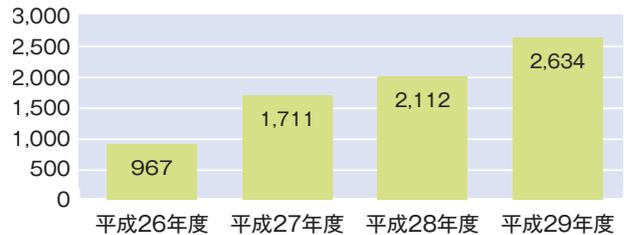
カイゼン活動は、業務の効率化・事務ミス防止・職場環境改善のほか、お客さま目線での「CS向上」を目的としています。住宅金融支援機構では、職員一人ひとり

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29年度は、11月8日に開催し、全国32部署から職員投票で選ばれた12グループがカイゼン事例を発表しました。

なお、「現場力」や「見える化」で著名な遠藤功氏（株

式会社ローランド・ベルガー日本法人会長）をお招きし、審査に加わっていただき、カイゼン事例及び住宅金融支援機構のカイゼンに対して講評をいただきました。

<カイゼン発表全国大会>



女性活躍推進の取組



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、皆さまの期待に応じ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。

平成28年4月には、多様な人材が活躍する組織を目指し女性を積極的に採用するため、女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（平成27年法律第64号）に

基づき採用者（常勤職員）に占める女性の割合を4割以上とする目標を定め、3か年の行動計画を策定しました。

そのほか、組織風土の醸成、職員の意識改革、女性の積極的な登用、就業継続のための支援等に取り組んでいます。

主な取組

- 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、社内LANを通じた情報発信、意識調査 等
- ワーク・ライフ・マネジメント
男性職員の育児参加・休暇取得の奨励、時間外勤務削減の取組 等
- 女性の採用、育成、管理職登用
女性職員の積極的採用（新卒・社会人）、退職者復帰制度の実施、女性職員向け研修及び管理職の啓発を目的とした研修の実施 等
- 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」の提供 等

<女性職員向け研修の様子>



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態勢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。

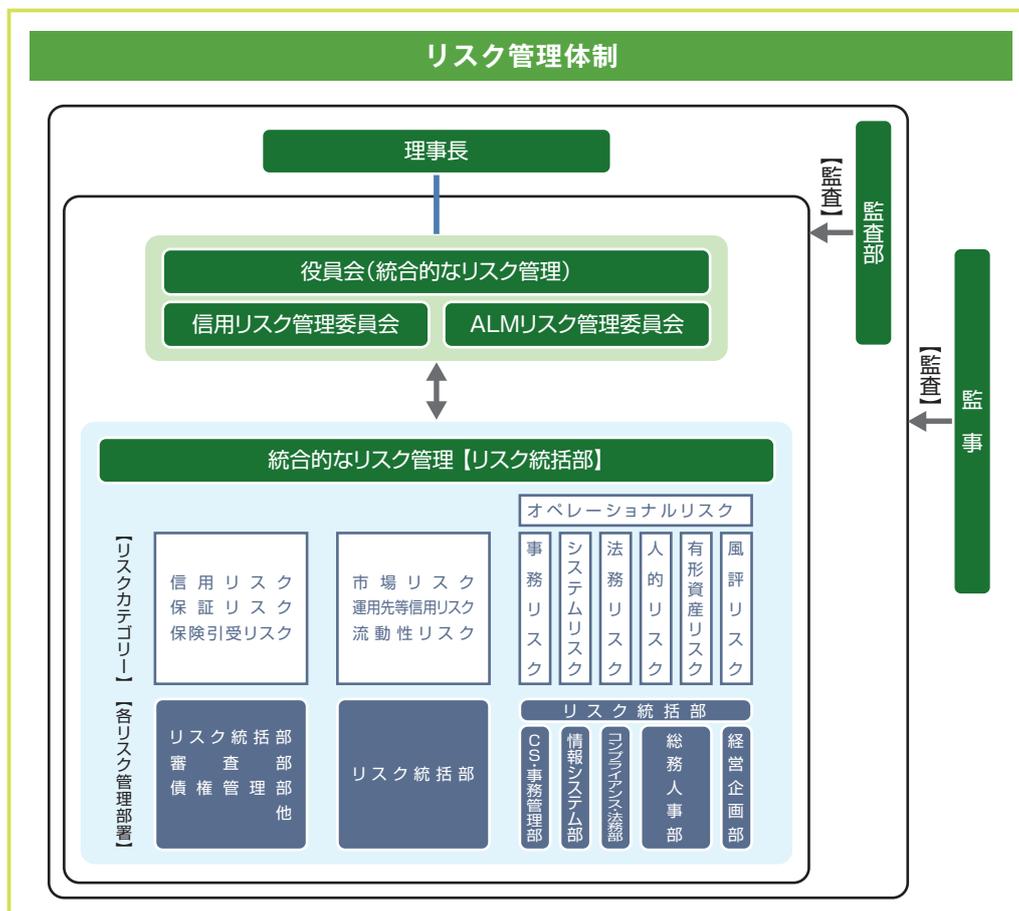
リスク管理態勢

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、住宅ローンの証券化、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、緊急時の借入枠の設定により調達手段を確保しており、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、資金繰りに影響を与える事態が生じた場合に迅速に対応を行うことができるよう行動計画（コンティンジェンシー・ファンディング・プラン）を定めるなど、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（役職員以外の者で機構の業務に従事する者を含む。）が正確な事務を怠ること若しくは事故、不正等を起こすこと又は機構の業務に従事し

ていない者による不正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、事務リスク顕在化事例の収集・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、中長期的な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インフルエンザ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

平成 29 年度は役職員を対象とした避難訓練、安否確認訓練及び実践的な業務の継続実施訓練を行いました。

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並びに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）		7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調査		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） https://www.jhf.go.jp

<機構ホームページ>

<https://www.jhf.go.jp/teikyuu/index.html>



<情報公開・個人情報保護窓口(本店)>



資金調達

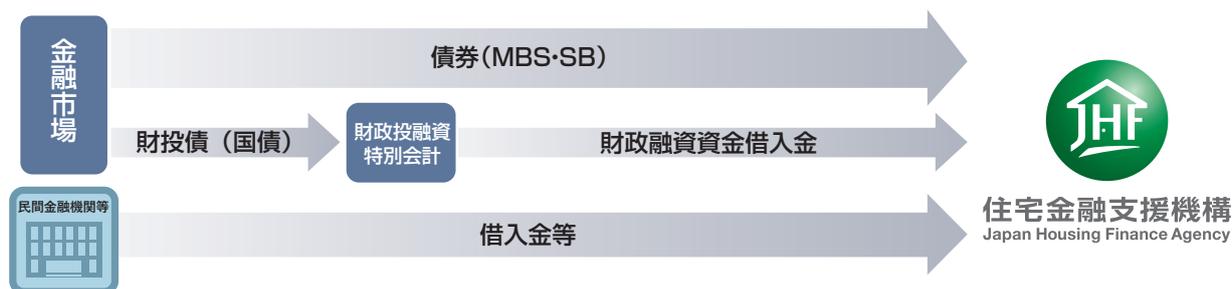
● MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、証券化支援業務等の運営に必要となる資金を主に MBS（資産担保証券）や SB（一般担保債券）の発行により金融市場から調達しています。また、引き続きシンジケートローン等による資金調達を

実施しています。

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等の資金に限定して活用しています。

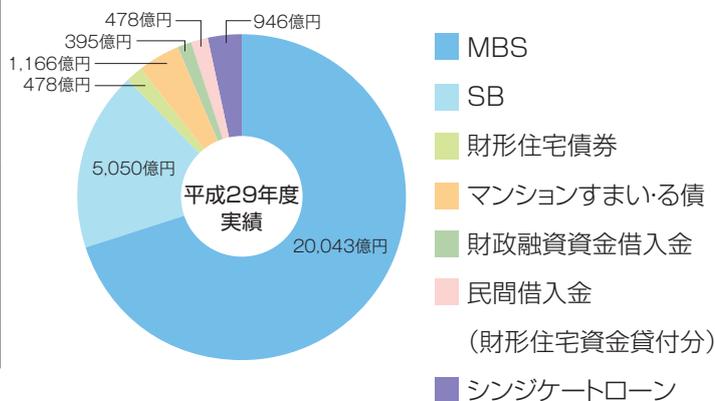
資金調達の概要



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。

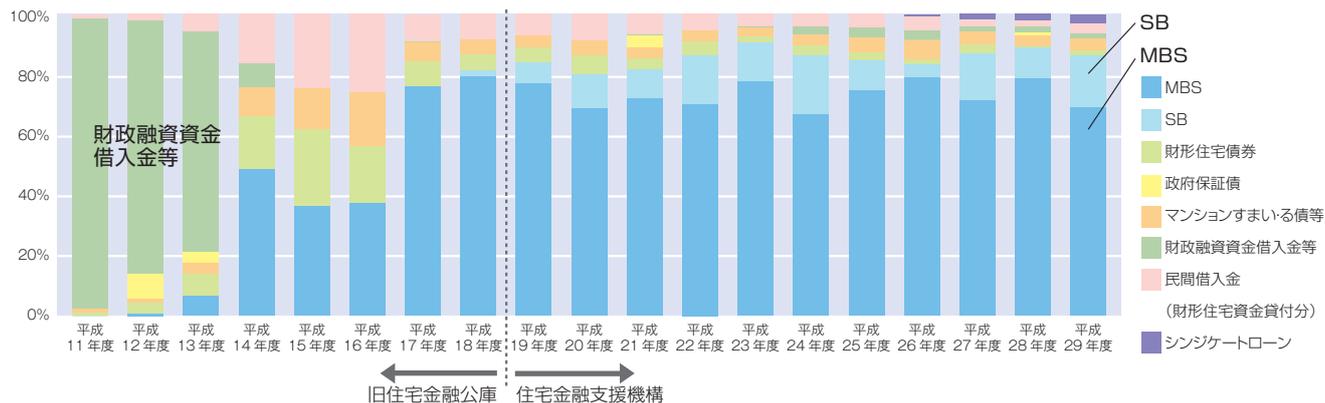
		平成29年度実績
債券	MBS	20,043億円
	SB	5,050億円
	財形住宅債券	478億円
	マンションすまい・る債	1,166億円
借入金	財政融資資金借入金	395億円
	民間借入金(財形住宅資金貸付分)	478億円
	シンジケートローン	946億円
合計		28,556億円



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れ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：A+ 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)	
日銀適格担保要件	充足	
大口信用供与等規制※ ⁶	対象外	
払込金額（発行価額）の考え方	額面 100 円につき 金 100 円（パー発行）	

※平成 30 年 5 月 8 日現在

- ※1 MBS は、発行する回数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付債券であり、債権者（SB の投資家）は住宅金融支援機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利（先取特権）を有します。この先取特権の順位は、民法の規定による一般の先取特権に次いで、優先度の高いものです（同条第 5 項）。
- ※3 ・S&P：S&P グローバル・レーティング・ジャパン
・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。
- ※6 住宅金融支援機構は、銀行法施行令においてこの規制の適用除外として規定される「特別の法律により設立された法人で、国、同号に掲げる法人及び地方公共団体以外の者の出資のないものうち、当該特別の法律により債券を発行することができる法人」に該当します。

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>



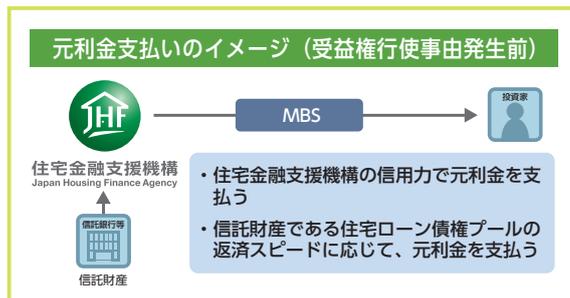
MBS（月次債）の主なポイント

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となっています。
- BIS 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投資家に対して MBS の元金を支払います。
- 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信託債権残高

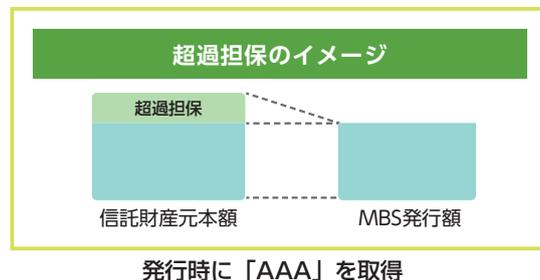
※ 2 MBS（S 種債）及び旧公庫時代に発行された MBS（月次債）については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権と同等の住宅ローン債権を差し替えることにより、信託債権プールの健全性を維持します【差替え方式】。

※ 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です。



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 の元金を支払います。
- 一般に、住宅ローンの元金返済は毎月行われるため、MBS の元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るため、MBS の元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）

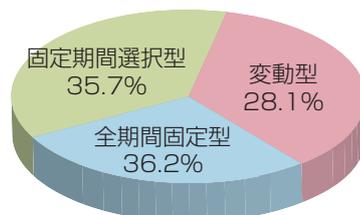
● 民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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、「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」、「フラット35リノベ」及び「フラット35子育て支援型・地域活性化型」の3種類の金利引下げメニューがあります。

住宅ローン利用予定者が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約3分の1が、全期間固定型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「2017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2回（2018年4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、返済期間の上限を50年間とする制度です。

金利引継特約付き フラット35

「金利引継特約付きフラット35」は、長期優良住宅の認定を受けた住宅について、物件売却時に購入者へ債務を引き継ぐことができる制度です。

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、お客様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て住宅借上事業を実施している法人^{*}がお客様の現在所有している住宅を借り上げることを前提に、新たにお客さまご自身がお住まいになる住宅を取得するための住宅ローンです。

^{*} 平成30年4月1日現在、住宅借上事業を実施している法人は一般社団法人移住・住みかえ支援機構です。

家賃返済特約付き フラット35

「家賃返済特約付きフラット35」は、将来返済が困難となった場合で一定の条件に該当するときには、返済方法変更の特例により返済期間を延長し、割賦金を減額した上で、住宅を住宅金融支援機構と提携する住宅借上機関^{*}に賃貸し、その賃料を住宅金融支援機構が直接受領してお客さまの返済に充てるという内容の特約（家賃返済特約）をフラット35の借入時に設定する制度です。

^{*} 平成30年4月1日現在、住宅金融支援機構と提携している機関は一般社団法人移住・住みかえ支援機構です。

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付け、お客さまが返済できなくなった場合に、住宅金融支援機構が金融機関に対して保険金を支払う仕組みを活用して金融機関が提供する「全期間固定金利の住宅ローン」です。

【フラット35】の金利引下げメニュー

【フラット35】S

【フラット35】S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、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

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

平成30年4月1日から平成31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
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の 借入金利から 年0.25%引下げ
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

- (注1) 【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35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。
- (注2) 【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。）。
- (注3) 【フラット35】Sは、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と併用できます。
- (注4) 【フラット35】Sと【フラット35】リノベを併用することはできません。

【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合又は住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、【フラッ

ト35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。【フラット35】リノベには、【フラット35】リノベ（金利Aプラン）と【フラット35】リノベ（金利Bプラン）の2つの金利引下げプランがあります。

平成30年4月1日から平成31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
【フラット35】リノベ (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】の 借入金利から 年0.5%引下げ
【フラット35】リノベ (金利Bプラン)	当初5年間	

- (注1) 【フラット35】リノベ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（www.flat35.com）でお知らせします。
- (注2) 【フラット35】リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます（新築住宅の建設・購入及び借換えの際には利用できません。）。
- (注3) 【フラット35】リノベは、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と併用できます。
- (注4) 【フラット35】リノベと【フラット35】Sを併用することはできません。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型とは、子育て支援や地域活性化について積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対

する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

平成30年4月1日から平成31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
【フラット35】子育て支援型 【フラット35】地域活性化型	当初5年間	【フラット35】の 借入金利から 年0.25%引下げ

- (注1) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型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（www.flat35.com）でお知らせします。また、補助金交付等が終了した場合も受付を終了します。詳細は各地方公共団体にお問合せください。
- (注2) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】借換融資には利用できません。
- (注3) 【フラット35】子育て支援型と【フラット35】地域活性化型を併用することはできません。
- (注4) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】Sと併用できます。
- (注5) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】リノベと併用できます。

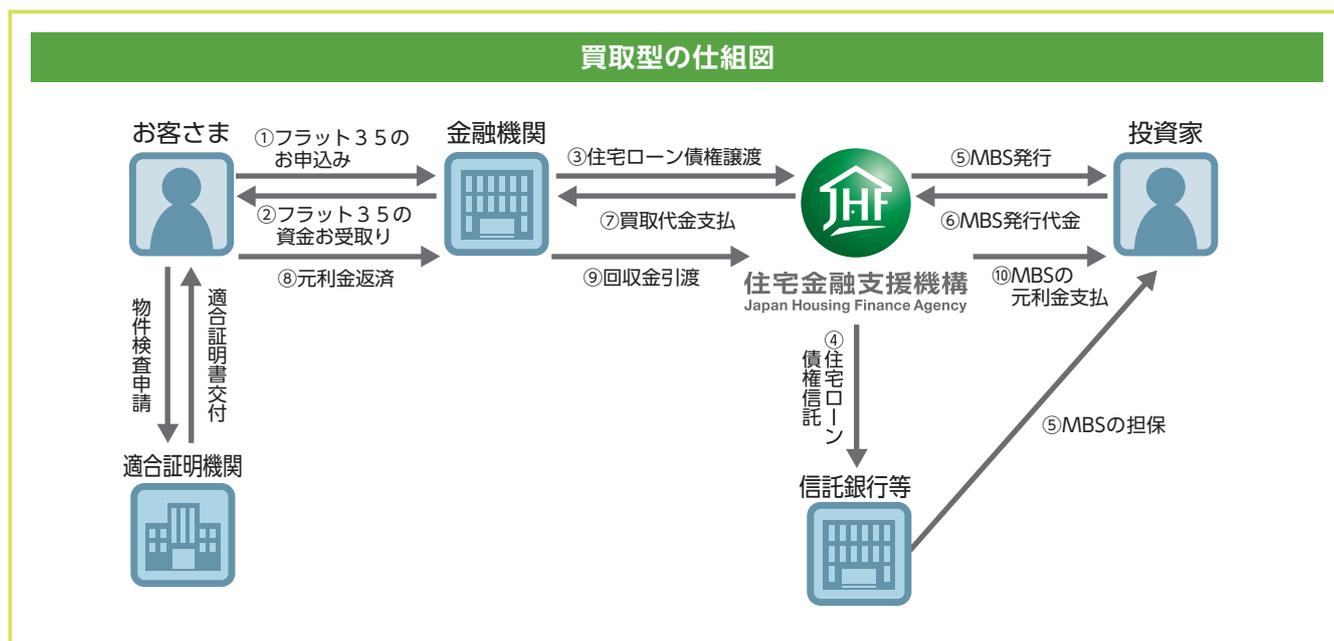
【フラット35】（買取型の仕組み）

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

資金の受取時に、返済終了までの借入金利と返済額が確定します。

▶▶ 質の高い住宅取得を金利引下げで応援

【フラット35】のご利用に際しては、住宅金融支援機構が定めた技術基準に基づく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の交付確認を行います。

さらに、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度【フラット35】Sにより住まいづくりを応援しています。

事業参加金融機関

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（158）、信用組合（21）、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（25）

▶▶ 保証料0円、繰上返済手数料0円

住宅ローンの借入に当たって一般的に必要な保証料はかかりません。保証人も必要ありません。また、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、お客さまからの返済のお悩みに対して、事情に合った返済方法をご提案します。また、お客さまに万一のことがあった場合に備えて、新機構団信や新3大疾病付機構団信をご用意しています。

の合計333機関が参入しています。

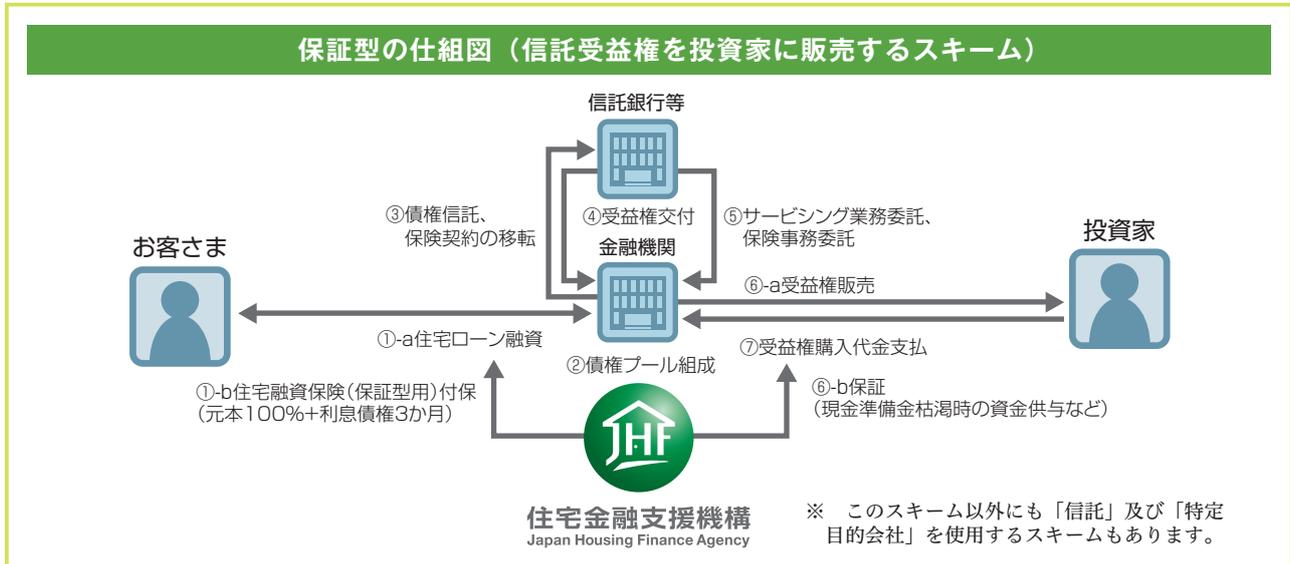
（ ）内は事業参加機関数（平成30年3月31日現在）*

* 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りを実施していない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MBS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。



【フラット35】（保証型）の対象となる住宅ローンの主な基準*

- 申込みご本人又はご親族がお住まいになるための、新築住宅の建設・購入または中古住宅の購入のための融資であること。
- 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（土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含む。）又は購入価額が1億円以下（消費税を含む。）の住宅であること。

- 借入額が、100万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額以内であること。
- 借入期間が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。

※ 「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。

事業参加金融機関

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（4）の合計6機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（平成30年3月31日現在）*

※ 一部の取扱金融機関においては新規受付を休止しています（平成30年3月31日現在）。

【フラット35】の実績

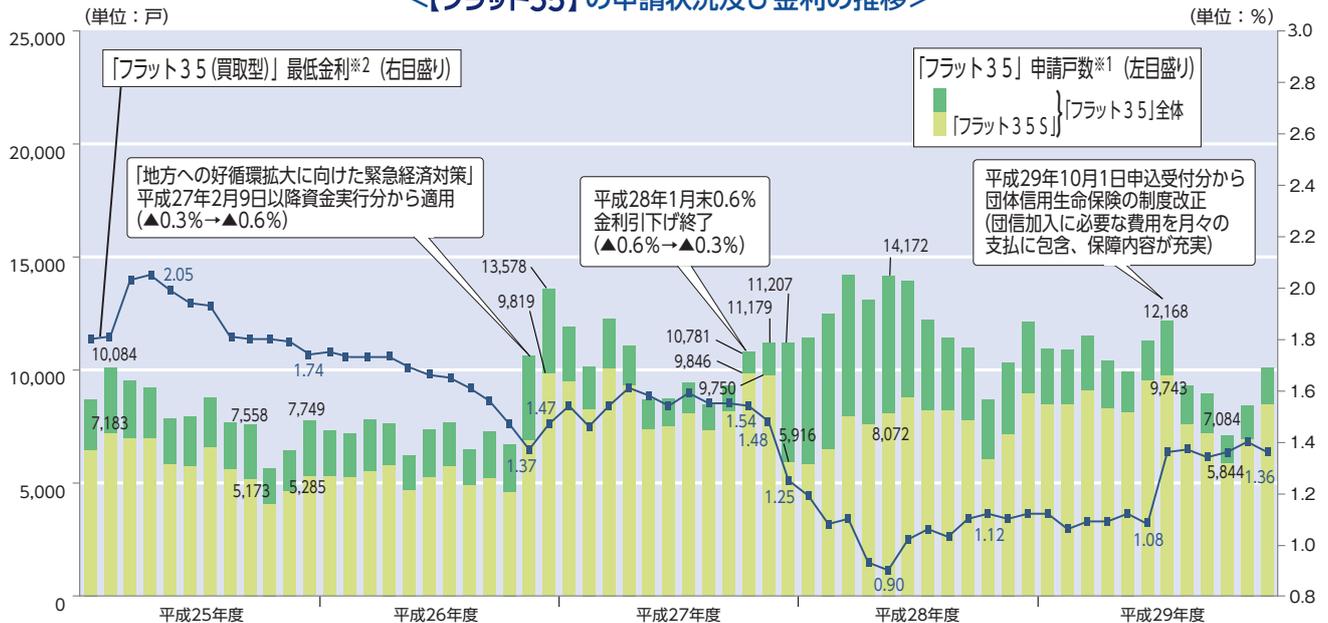
<【フラット35】(買取型・保証型)の申請戸数及び付保申請戸数の推移>



<【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 「フラット35(買取型・保証型)」の合計戸数

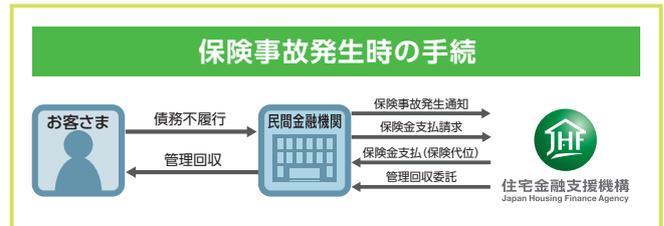
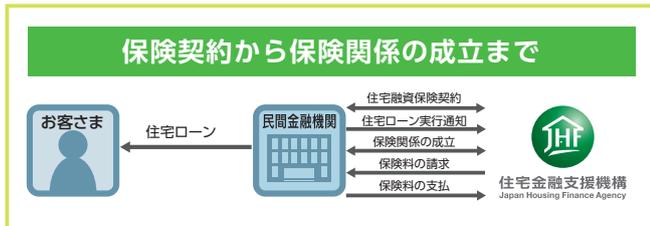
※2 お借入期間が21年以上35年以下の場合に取扱金融機関が提供する金利のうち最も低い金利(平成26年2月以降は融資率(9割以下・9割超)に応じて金利が異なるため、このうち9割以下の金利。また、平成29年10月以降は加入する団体信用生命保険の種類等に応じて金利が異なるため、新機構団信付きの金利)。なお、多くの取扱金融機関では、お借入期間が20年以下の場合、21年以上35年以下の場合と比較して、低い水準の金利を設定しています。

住宅融資保険等業務

住宅融資保険の仕組み

住宅融資保険は、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、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で締結した住宅融資保険契約に基づき、保険金をお支払いする制度です。

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は、付保部分について10%のリスクウェイトが適用されます。



住宅融資保険契約金融機関

住宅金融支援機構は、平成29年度において、都市銀行(5)、地方銀行(32)、第二地方銀行(14)、信用金庫(45)、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(23)の合計143機関と住宅融資保険契約を締結しています。

()内は保険契約金融機関数(平成30年3月31日現在)

住宅融資保険の主な商品概要(平成30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)	<ul style="list-style-type: none"> ・【フラット35】又は災害復興住宅融資(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、【フラット35】等の審査と一体で機構が付保承認を行ったもの (※)住宅ローンを借り換えるための資金も対象 	10割
特定短期ローン保険 (フラット35つなぎ融資型)	<ul style="list-style-type: none"> ・本体融資が【フラット35】、フラット35パッケージ、災害復興住宅融資(東日本大震災のみ)又は民間金融機関が災害復興住宅融資(東日本大震災のみ)と併せて融資する住宅ローンであるもの ・土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対するつなぎローンで、【フラット35】等の審査と一体で機構が付保承認を行ったもの ・融資期間が1年以下のもの 	
特定個人ローン保険 (民間金融機関融資型) ^{*2}	<ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関が融資審査基準に基づき承認を行い、かつ、機構が付保承認を行った個人向け住宅ローン(※) (※)住宅ローンを借り換えるための資金も対象(自機関の借換えは対象外) 	
特定一括返済ローン保険 (リバースモーゲージ型) 愛称:【リ・パース60】	<ul style="list-style-type: none"> ・満60歳以上の方が利用するリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅ローン利用者がお亡くなりになられたときに元金を一括でご返済いただくもの(※))で、機構が付保承認を行ったもの (※)住宅ローンを借り換えるための資金も対象 	
特定買取再販ローン保険	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅を買い取り、リフォームを実施して売却する事業(買取再販事業)を行う住宅事業者に対するローンで、機構が付保承認を行ったもの ・融資期間が1年以下のもの 	
特定登録住宅リフォーム ローン保険	<ul style="list-style-type: none"> ・登録住宅(※)のリフォーム又は登録住宅とするためのリフォームを行うためのローンで、機構が付保承認を行ったもの (※)住宅セーフティネット法に基づき、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録した住宅をいいます。 	
個人ローン保険 ^{*2}	<ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関が融資審査基準に基づき承認を行った個人向け住宅ローン(※) (※)住宅ローンを借り換えるための資金も対象(自機関の借換えは対象外) 	9割
個人つなぎローン保険 ^{*2}	<ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関が融資審査基準に基づき承認を行った、土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対するつなぎローン ・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

【リ・バース60】(満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン)

住宅金融支援機構は、金融機関の皆さまの【リ・バース60】の提供を支援しています。

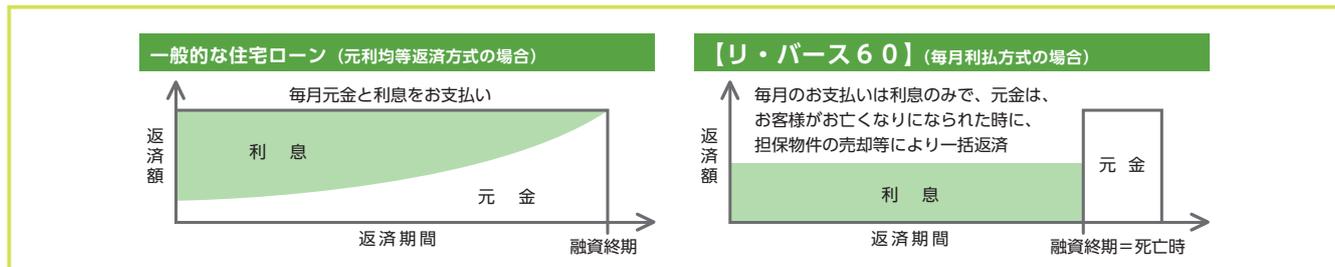
【リ・バース60】の概要

【リ・バース60】は、毎月の支払は利息のみとし、元金は申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなった時に、融資住宅及び敷地の売却等により、一括し

てご返済いただく商品です(下記イメージ図参照)。

月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます。

<一般的な住宅ローンと【リ・バース60】の返済方法>

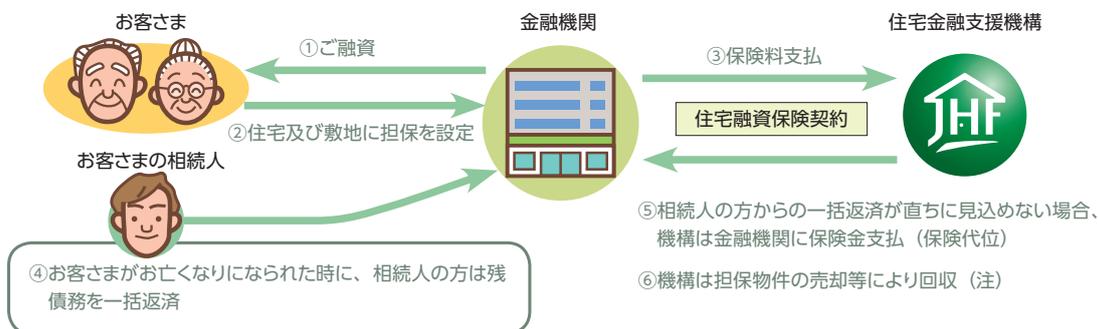


【リ・バース60】の仕組み

あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人から一括返

済が見込めない場合等に保険金をお支払いします(下図参照)。

<【リ・バース60】の仕組み>



(注) リコース型とノンリコース型

担保物件の売却代金が残債務に満たない場合は、相続人の方への請求について、次のうちいずれかの取扱いとなります(※)。

■リコース型: 残債務を請求します。

■ノンリコース型: 残債務を請求しません。

(※) いずれのタイプを取り扱うかは金融機関により異なります。

これまでの取組等

<商品改善等の変遷>

平成21年度	・資金使用をリフォームのみを対象として取扱いを開始
平成23年度	・資金使用に、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を追加
平成27年度	・資金使用に、建設・購入及び借換のための資金を追加
平成28年度	・資金使用に、子世帯が住宅を取得するための資金を追加 ・保険代位債権における回収業務の委託取りやめ ・融資物件以外に所有する物件の増担保の設定
平成29年度	・ノンリコース型を創設
平成30年度	・長期優良住宅の担保掛け目の引き上げ ・年齢要件の緩和 ・資金使用に、セカンドハウスを追加

<取扱金融機関数(累計)及び付保申請件数等の推移>



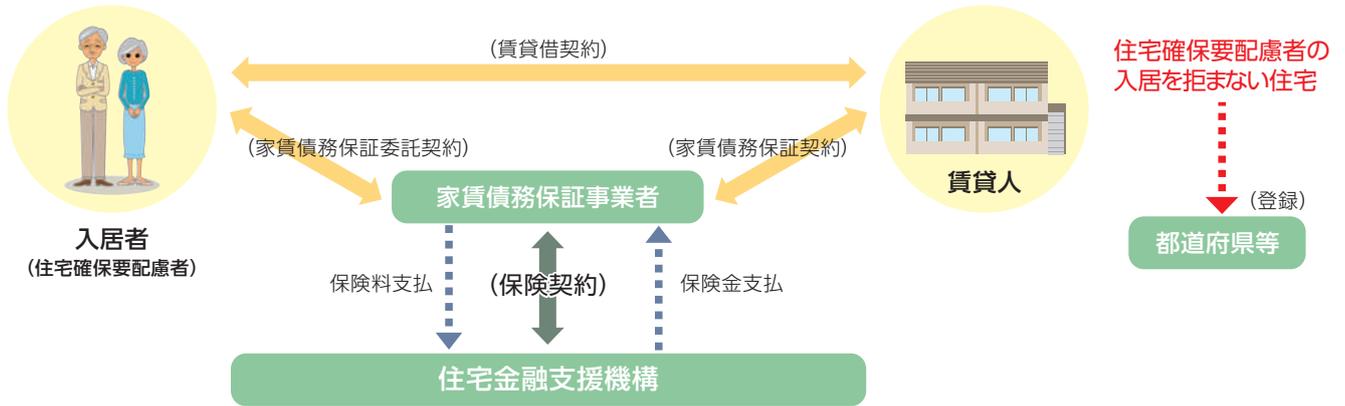
家賃債務保証保険の仕組み

家賃債務保証保険は、住宅セーフティネット法に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅（※）に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合

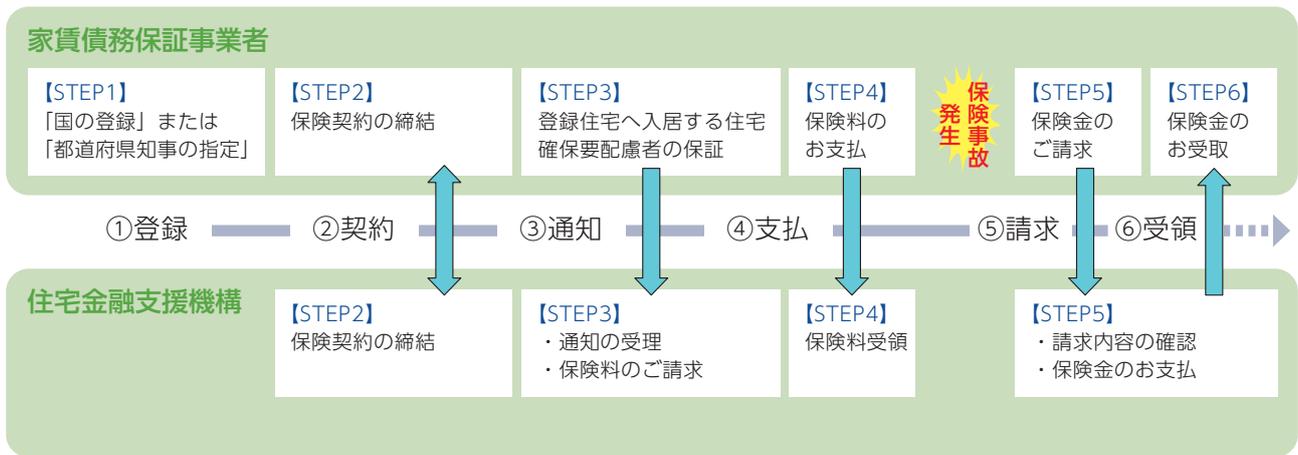
に、住宅金融支援機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

（※）住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅をいいます。

制度のイメージ



主な手続の流れ



主な商品概要

保険の対象範囲	未払家賃（管理費及び共益費を含む。）の保証
保険料及び支払時期	月額家賃に保険料率（25％）を乗じた金額を当初入居時に1回のみお支払いいただきます
保険金の額	家賃債務保証事業者が代位弁済した額の7割 ※月額家賃の12か月分×7割（8.4か月分）または100万円のいずれか小さい額が限度
保険期間	保証の日から保証委託契約終了日または名義変更日まで
保険金の支払時期	保険事故後に一括支払い

家賃債務保証保険契約事業者

家賃債務保証保険には、2社の家賃債務保証事業者が参入しています（平成30年3月31日現在）。

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。

政策分野	目的	対応する融資等
被災住宅の再建	<ul style="list-style-type: none"> ・災害で被災した住宅等の早期の再建支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例を含む。） （住宅の新築、購入、補修・整地等）
災害予防	<ul style="list-style-type: none"> ・地すべりや急傾斜地の崩壊に備えて家屋の移転や代替住宅建設等の支援 ・土砂の流出などによる災害から住宅を守るための宅地の補強工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・地すべり等関連住宅融資 ・宅地防災工事融資
高齢者の居住安定等	<ul style="list-style-type: none"> ・介護サービスなどを提供でき、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給支援 ・高齢者が自宅をバリアフリー化したり、マンション建替事業等による住宅の建設又は購入をする場合に、返済方法の特例等を適用し、返済負担を軽減 	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 ・リフォーム融資及びまちづくり融資（高齢者向け返済特例）
子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てに必要な住戸規模を有し、省エネルギー性能にも優れた賃貸住宅の供給支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資 ・賃貸住宅リフォーム融資
安全な住宅市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の合理的な利用により密集市街地における防災機能をはじめとする居住環境の向上支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションすまい・る債 ・マンション共用部分リフォーム融資 ・まちづくり融資（高齢者向け返済特例を含む。）
マンションストック維持・再生	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの大規模修繕や建替えの支援 ・マンションの修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポート 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例を含む。） ・マンション共用部分リフォーム融資 ・住みかえ支援 ・賃貸住宅リフォーム融資
耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修工事又は耐震補強工事により一戸建てやマンションの耐震性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例を含む。） ・マンション共用部分リフォーム融資 ・住みかえ支援 ・賃貸住宅リフォーム融資

※ 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 災害復興住宅融資等

東日本大震災、平成28年熊本地震をはじめ、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

▶▶ 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

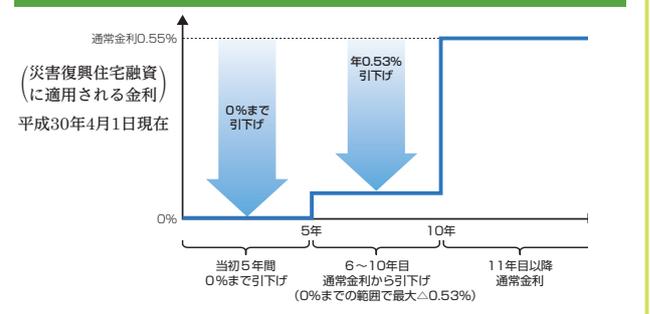
を低利で融資しています。また、住宅の敷地が崩落や液状化等により被害を受けた場合には、住宅の再建に併せて整地工事にも融資を行います。

います。災害復興住宅融資等の申込みは19,368件、融資実行は15,920件（いずれも累計：平成30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）



▶▶ ご高齢の方の住宅再建支援

ご高齢の方の住宅再建を支援するために、親子リレー返済、親孝行ローン及び高齢者向け返済特例の制度をご用意しています。

【親子リレー返済とは】

返済期間は、申込人が80歳となる日までに返済が完了するように設定していただく必要がありますが、申込本人の子等を後継者としてお申込みいただくことにより、申込本人の年齢にかかわらず、後継者の年齢で返済期間を設定することが可能となる制度です。

【親孝行ローンとは】

被災住宅に居住していた満60歳以上の親等が住むための住宅を建設、購入又は補修する場合にお申込みいただける制度です。

【高齢者向け返済特例とは】

毎月のご返済を利息のみとし、借入金の元金は申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から融資住宅及び土地の売却等により、一括してご返済いただく制度です。

災害予防 地すべり等関連住宅融資・宅地防災工事融資

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、異なる用途に使用されていた住宅をサービス付き高齢者向け

賃貸住宅に転用するために購入する資金及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅に転用するための改修工事資金の融資を行っています。

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。

(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ウカリが丘において、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追求した医療機関提携、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。

平成 27 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈フロアリビング〉



〈居室内〉



(融資事例)

団地名：「みらいえ高山」、岐阜県高山市、平成 28 年 9 月竣工

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。

〈建物外観〉



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、建設

資金等の融資を行っています。

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（敷地売却を含みます。）
- ・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事業

▶ 密集市街地等における建替え事業

（融資事例）

団地名：「フレール大塚」、東京都豊島区、平成 30 年 1 月竣工

土地所有者は、信託会社から土地信託により相続問題等の課題解決の提案を受け、旧耐震建築物を建て替えました。建替えにあたって、免震構法により地震に強い賃貸住宅とすることで市街地の防災性を高め、また、防災用井戸等を設置することで災害時の地域の防

災対策の向上に貢献しています。

なお、全ての住戸について、逆梁工法を採用することで床下収納を設置し、入居者の満足度の高い賃貸住宅としています。

平成 30 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈逆梁工法を利用した床下収納〉



〈防災井戸及びかまど〉



（融資事例）

団地名：「ケイ グレース」、大阪府大阪市東住吉区、平成 29 年 2 月竣工

密集市街地で防災性向上重点地区（アクションエリア）と定められた地域において、複数棟の老朽賃貸住宅の建替えにあたって、住宅性能表示制度の耐震等級 2 を取得した賃貸住宅を建設し、市街地の防災性向上

に貢献しています。また、エントランスから各住戸まで、手すりやスロープが設置され、住戸内部も含めて安全安心なバリアフリー設計がされています。

平成 29 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈スロープ・手すり〉



〈住戸内部〉

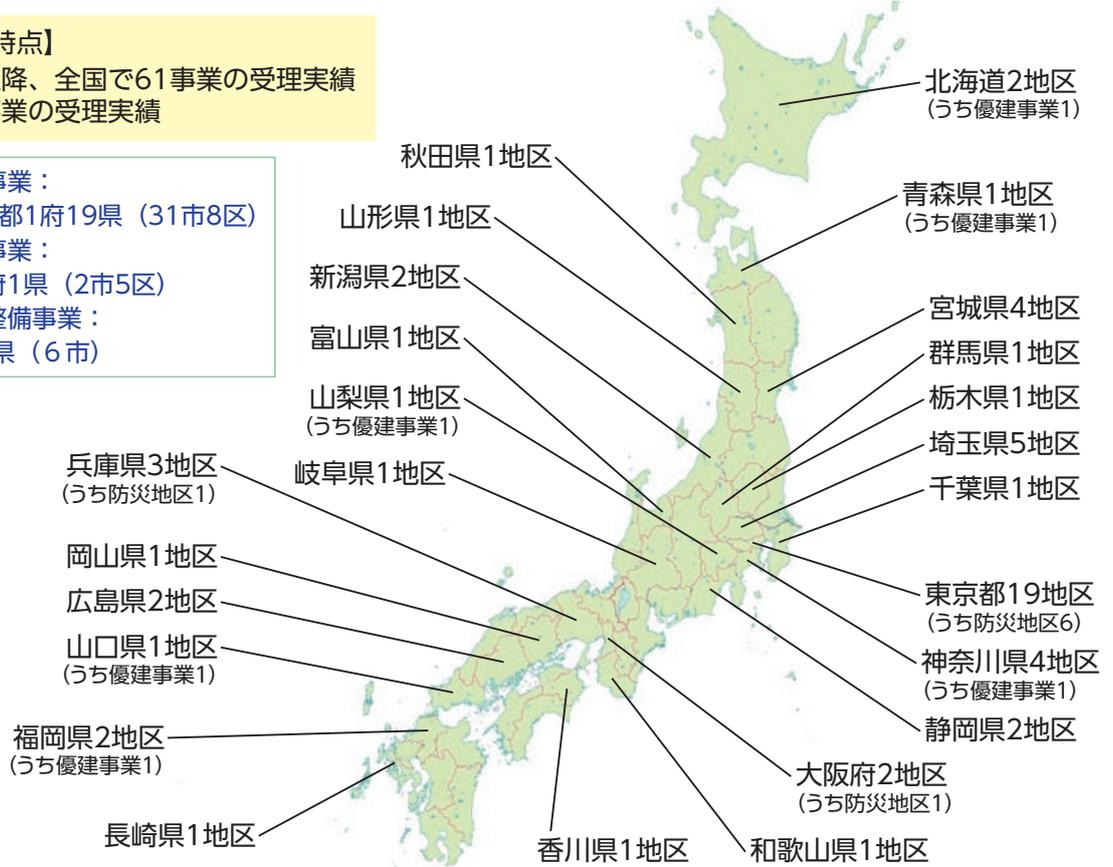


＜再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況＞

【平成29年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国で61事業の受理実績
- ▶都内では19事業の受理実績

- 市街地再開発事業：
47地区＝1道1都1府19県（31市8区）
- 防災街区整備事業：
8地区＝1都1府1県（2市5区）
- 優良建築物等整備事業：
6地区＝1道5県（6市）

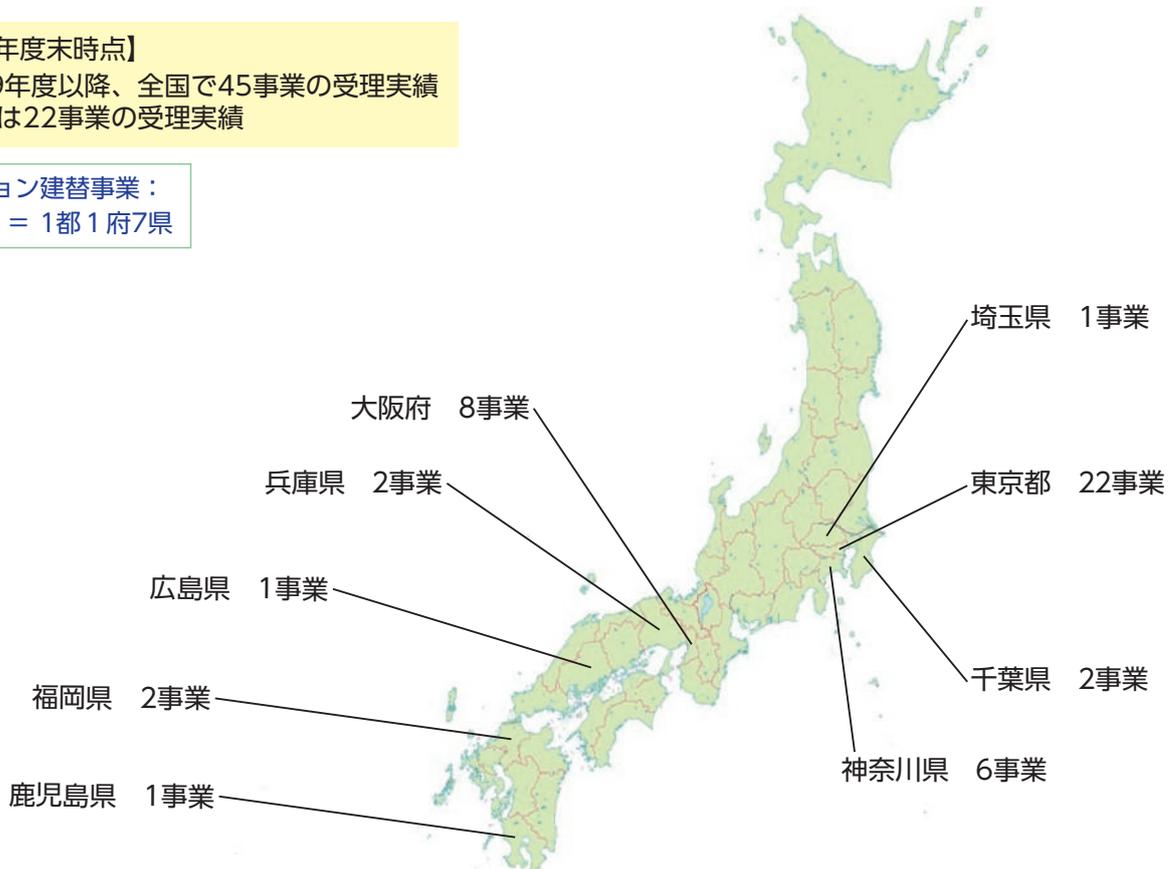


＜マンション建替事業におけるまちづくり融資の受理状況＞

【平成29年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国で45事業の受理実績
- ▶都内では22事業の受理実績

- マンション建替事業：
45事業＝1都1府7県



▶ 市街地再開発事業

（融資事例）

事業名：「梶谷駅前地区第一種市街地再開発事業」、東京都大田区、平成 28 年 12 月竣工

梶谷駅前地区は、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おり、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おりませんでした。

東京都の整備方針に基づき、本事業の実施による耐震・不燃化によって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。

平成 29 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〉



（融資事例）

事業名：「広島駅南口 B ブロック第一種市街地再開発事業」、広島県広島市、平成 28 年 8 月竣工

「広島駅南口 C ブロック第一種市街地再開発事業」、広島県広島市、平成 28 年 12 月竣工

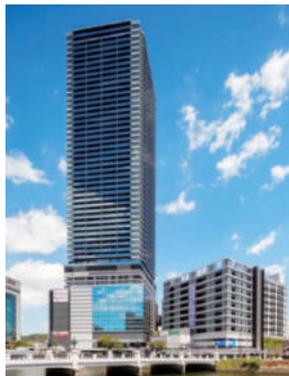
老朽化した複数の建築物や細分化された土地の利用状況を改善し、高層の耐火建築物とすることにより、土地の高度利用を図り、商業機能の集積や都心居住の推進、都市の防災性を大きく向上させました。

従前の権利者が非常に多く、合意形成には多大な時

間と労力を要しましたが、基本計画から 35 年の歳月をかけ、「広島市の陸の玄関口にふさわしい高次産業・業務機能や高質な居住機能等の複合的な都市機能を強化」する地区として再生がなされました。

平成 29 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈広島駅南口 B ブロック〉



〈広島駅南口 C ブロック〉



▶ マンション建替事業

(融資事例)

事業名：「セントラル美竹マンション建替事業」、東京都渋谷区、平成 27 年 7 月竣工

建替前の建物は、昭和 45 年の建設から築 45 年が経過した借地権付きマンションでした。渋谷駅から徒歩 6 分と好立地にありながらも、敷地面積が小さく、建替後の住戸数も建替前から 20 戸しか増加しなかったため、デベロッパー等の事業協力が得られず、コンサル

タント事業者と所有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。機構では、マンション建替組合に事業資金を融資しました。

平成 28 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。

▶ マンション共用部分リフォーム融資

(融資事例)

団地名：「豊玉南住宅管理組合」東京都練馬区 平成 29 年 5 月工事完了

本事例は、東京都の特定緊急輸送道路耐震化条例に基づき、184戸という大規模団地において、合意形成に向けて総会議決や住民説明会を複数回実施することで、足掛け7年の月日を経て耐震化を実現しました。耐震改修工事の実施に当たっては、助成金と機構融資を有効活用することにより、修繕積立金の増額をせずに、今後の大規模修繕計画への備えを残すことも可能になりました。

居住者の安全、緊急輸送道路沿道建築物として周囲の防災性向上に寄与するとともに、工事の実施によって、中古住宅としての売買価格が上昇する等、資産価値の向上を図ることができました。

また、工法を工夫することにより、建物外観が施工前後でほぼ変わらなかった点も特徴です。

平成 30 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈施工前外観〉



〈施工後外観〉



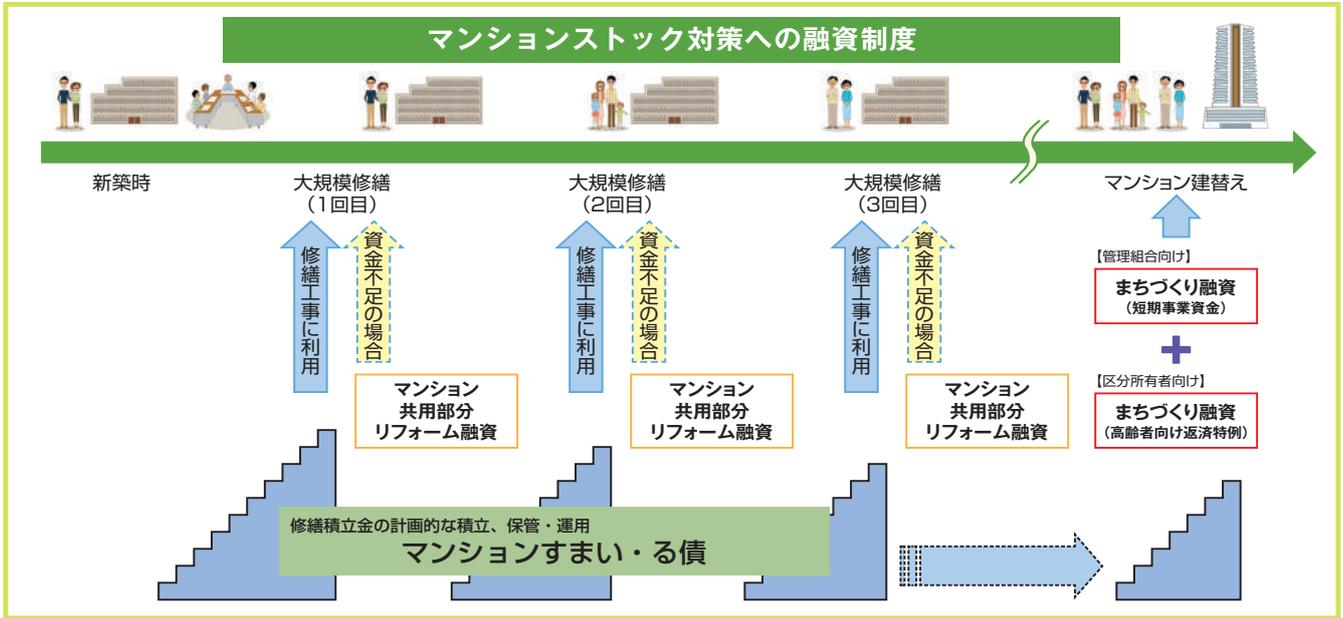
〈施工箇所〉



マンションストック維持・再生

マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援するために、新築から建替え等に至るまでのそれぞれの

ステージに対応した制度をご用意しています。



マンションストック維持・再生 マンションすまい・る債

「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。

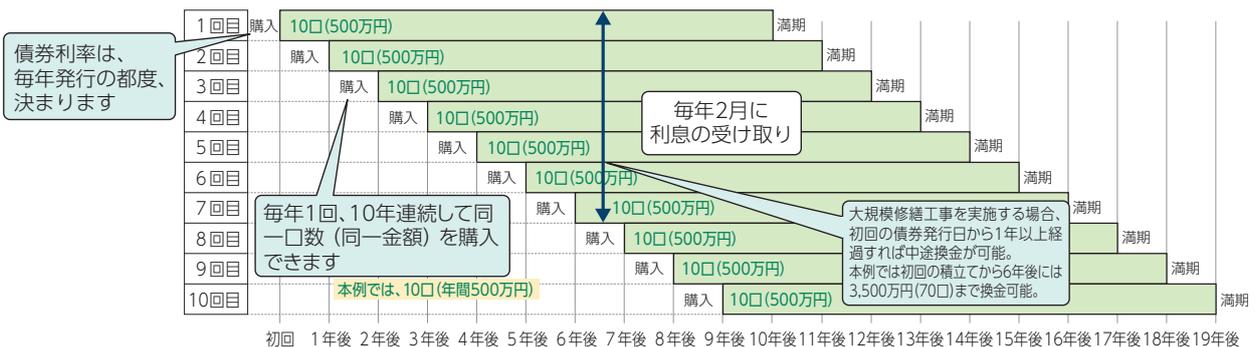
「マンションすまい・る債」を購入されたマンション管

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掲載した情報誌）」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・る債の特長

- ・ 利付10年債で、毎年2月に利息をお支払（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
- ・ 初回の債券発行日から1年以上経過すれば、修繕のための中途換金が可能

10年連続して10口（年間500万円）購入する場合のイメージ



高齢者の居住安定等／マンションストック維持・再生 高齢者向け返済特例（リフォーム融資・まちづくり融資）

一般的に高齢になると返済期間が短くなる等の理由から、通常の元金及び利息を返済していく住宅ローンでの資金計画は立てにくくなります。本制度は、60歳以上の高齢者の方が自宅のバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合や、マンション建替え事業等による住宅の建設又は購入をされる場合にご利用いただける返済方法です。お亡くなりになるまでの間は利息のみのお支払となり毎月のご返済負担を軽減できます。借入金の元金は、借入申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人

の方から融資住宅及び敷地の売却等の方法により、一括してご返済いただきます。

機構では、マンション建替えを検討している管理組合等に対し、説明会や相談会などを実施し、建替えに向けて合意形成に協力しています。

〈説明会の模様〉



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。

また、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を実施しています。

（平成30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]	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]	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]	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）	工事費の80%
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時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。

機構の団体信用生命保険は「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、ご加入された方が万一の場合（下表参照）、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。

3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）の場合も保障する保険や住宅ローンをご夫婦連帯債務でご返済する場合にご夫婦二人を保障する保険（愛称「デュエット」）も用意しています。

※ 「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）」及び「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。

<「フラット35（買取型）」の保障内容>

平成 29 年 9 月以前の申込者		平成 29 年 10 月以後の申込者	
団信の種類	保障内容	団信の種類	保障内容
機構団信	死亡・高度障害	新機構団信	死亡・身体障害保障
3大疾病付機構団信	死亡・高度障害・3大疾病	新3大疾病付機構団信	死亡・身体障害保障・3大疾病・介護保障

注：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ご利用された方は「平成 29 年 9 月以前の申込者」の欄の保障内容となります。

機構の団体信用生命保険の仕組み

「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 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
団信弁済件数	10,203	9,378	8,767	8,377	8,013

※ 業務開始時（昭和 55 年）からの累計：345,882 件

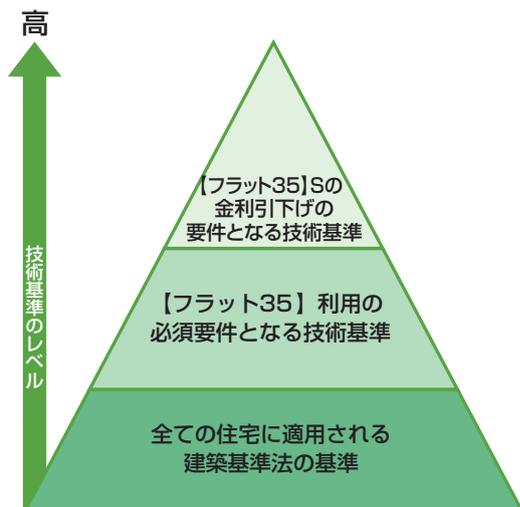
良質住宅の普及

● 良質住宅を普及させるために融資対象住宅に対する技術基準を定め、検査体制を整備しています。

技術基準と良質な住宅への誘導

【フラット35】の融資の要件として技術基準を定めています。大きく分けて必須基準と【フラット35】S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。



<【フラット35】S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



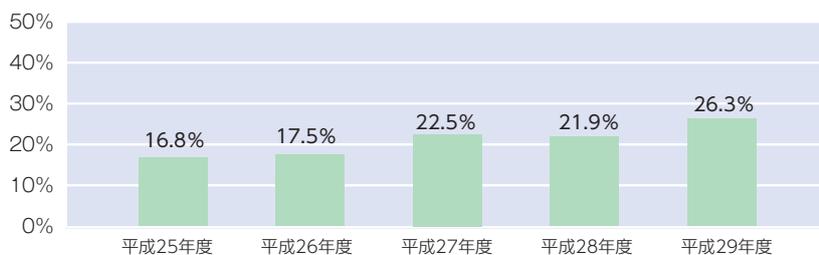
- 防腐、防蟻措置
- 小屋裏、床下の換気 など

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。

【フラット35】を通じて、良質住宅の普及に取り組んでいるところです。

特に、【フラット35】Sによる金利引下げにより、長期優良住宅などの普及に着実に貢献しています。

<【フラット35】新築住宅の申込みにおける長期優良住宅のシェア>



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70年の歴史を有する仕様書です。



事業者さま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35】S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対しても機構職員を講師として派遣しています。

技術審査による技術基準への適合性確認

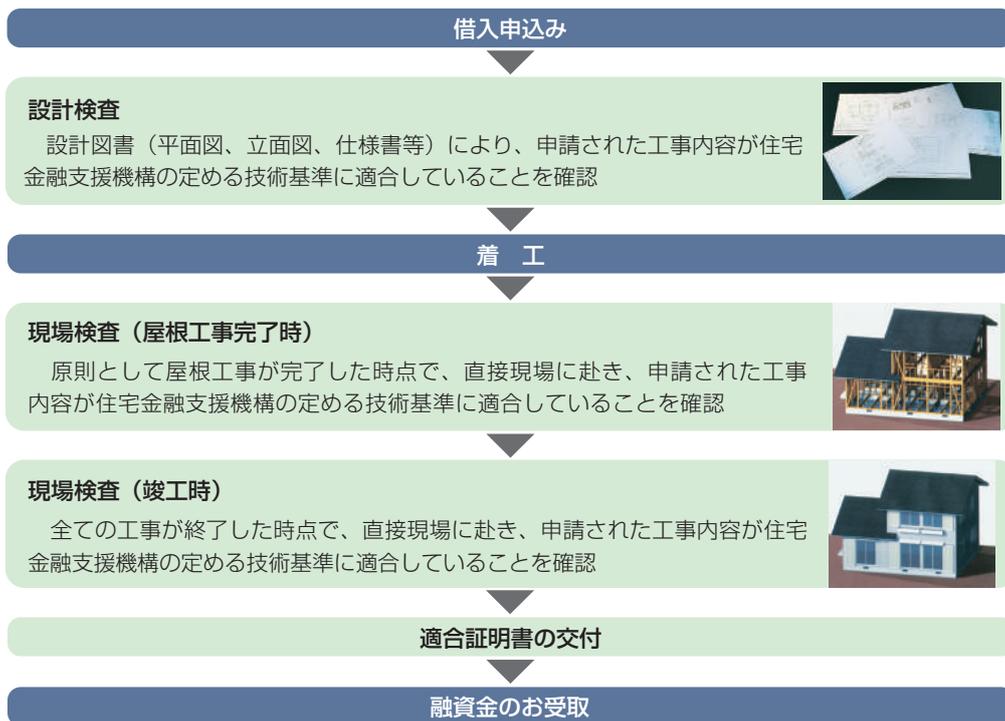
技術基準に適合することを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも整合を図りながら実施し、

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】等の技術審査は、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】等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）。

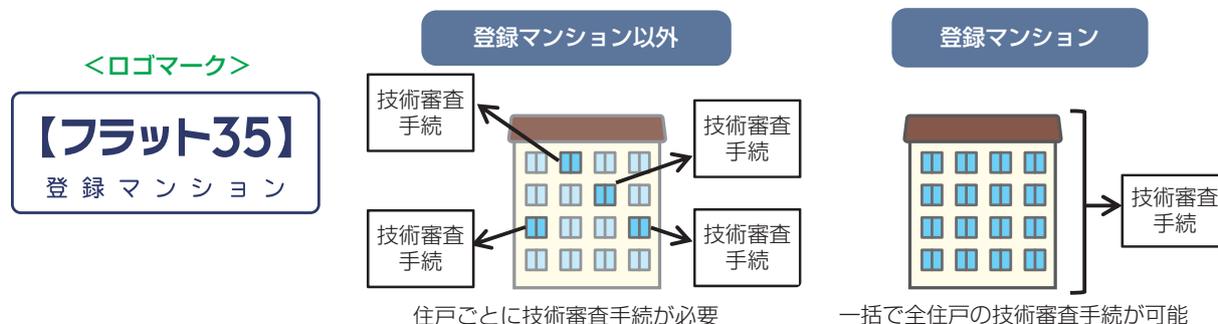


「【フラット35】登録マンション」による技術審査の効率化等

新築マンションについて、あらかじめマンション全体で一括して技術審査を受けることにより、【フラット35】の借入申込に際して住戸ごとに技術審査を受ける手続を省略できる「【フラット35】登録マンション」の

制度を用意しています。

なお、「【フラット35】登録マンション」の制度を利用する事業主は、マンション販売時の広告表示において「【フラット35】登録マンション」と表示できます。



「中古マンションらくらく【フラット35】」による技術審査の省略

中古マンション購入時の技術審査を省略できる「中古マンションらくらく【フラット35】」の制度を用意しています。

「中古マンションらくらく【フラット35】」は、機構が定める技術基準に適合していることを、あらかじめ検査機関等が確認した中古マンションです。

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、多くのお客さまに住宅ローン等をご利用いただいています（平成30年3月末現在165.5万件、残高23.3兆円）*。

長期にわたる住宅ローンの返済期間中には様々な手続きが必要となることがあります。機構では、ご返済中の全

てのお客さまが安心して、そしてスムーズにその手続きを行うことができるように住宅ローンの完済まで一貫して丁寧にお手伝いしています。

* 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。

融資額残高証明書の発行

住宅資金の融資を受けられた場合、一定の要件にあてはまるときは、所得税の税額控除（住宅借入金等特別控除）が受けられます。機構では、手続きに必要な「融資額残高証明書」を、お客さまに余裕を持って準備をさせていただくため毎年10月頃にお客さまに郵送するとともに、控除を受けるための条件などの必要情報を機構ホームページでご紹介しています。

返済方法の変更

長期にわたる住宅ローンの返済中には、融資を受けられたときとはお客さまをとりまく環境が変わることはよくあることです。機構では、「返済方法変更」のメニューを数多く揃えており、お客さまごとに必要性も含めて判断した上で、毎月の返済額を増やすことも減らすこともできるようにしています。

住宅ローンの一部繰上返済

住宅ローンは、毎月の返済が原則ですが、毎月の返済とは別に、まとまったお金が貯まったときに一部繰上返済ができます。機構では、手続きをインターネットを通じて行うことができるなどお客さまの利便性を高める工夫も導入しています。

『住・My Note』（返済中のお客さま向けインターネットサービス）について

『住・My Note』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、住宅ローンの借入金残高照会、証明書類の発行依頼、繰上返済のシミュレーションや一部繰上返済の申込みなどをインターネットを通じてご利用いただけるサービスです。

一部繰上返済を金融機関の窓口で行う場合は100万円からですが、『住・My Note』の場合は、10万円からお申込みいただけます。

* 『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>）でご確認いただけます。



ご返済に関する相談概況

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います。また、返済相談で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や最適な返済方法変更メニューのご提案等、お客さまの自立的な返済継続及び生活再建を支援しています。

返済相談の実績

累計：3,536,494件

※平成10年度～平成29年度の実績

返済方法変更特例措置等の適用状況

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、そのほかにも、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。加えて、ご高齢のお客さまを対象とした返済方法変更メニューとして、「シルバー返済特例」を用意しております。

返済方法変更の特例措置の適用条件

経済事情や病気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を行うこともでき、毎回の返済負担を大幅に軽減することができます。

返済方法変更特例措置の適用実績*

累計：227,375件

※平成10年12月～平成29年度の実績

中小企業金融円滑化法の趣旨を踏まえた取組の継続

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）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一層適切に対応するため、取組方針を公表し、その体制を強化して取組を進めてきました。同法の期限

は平成25年3月末に到来しましたが、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、適切で丁寧な対応を継続しております。

<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30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	744	145,601	109,882	1,371,864
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	652	128,413	81,218	1,014,107
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	39	7,637	3,334	45,315
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	0	0	351	3,626
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	53	9,551	24,979	308,816

※1 中小企業金融円滑化法第4条を踏まえた措置

※2 中小企業金融円滑化法第5条を踏まえた措置

返済中に災害で被災したお客さまの生活再建のお手伝い

東日本大震災、熊本地震のような地震はもちろん、風水害などによっても、ご自宅が被害を受ける可能性は誰にでもあるといえます。機構では、災害で被害を受けた返済中のお客さまに対して、生活再建を最優先させることとしてお手伝いしています。

被害を受けて返済継続が難しいお客さまには、毎月の返済を一定期間減額したり、返済期間を延長する返済方法変更メニューをご案内しております。平成28年4月に発生した熊本地震では、この返済方法変更を423

件のお客さまにご利用いただきました（平成30年3月31日現在）。

また、災害がローンの返済に影響を与えた場合における、今後のローンの返済の整理手続を定めた「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」の構築にも住宅ローン専門機関として積極的に参画しました。同ガイドラインに関しては、熊本地震等で被災したお客さまからは95件の債務整理開始の申出をいただいています（平成30年3月31日現在）。

国内の住宅金融に関する調査研究

● 我が国における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、お客さまがニーズに応じて長期固定金利の住宅ローンを選択できるよう、新たな住宅循環システムの構築などの政策対応を踏まえ、我が国の住生活の向上を金融面から支援する証券化支援業務をは

じめとする業務を実施し、住宅ローンの商品性の向上を図るとともに、社会経済情勢に応じた国内における住宅金融に関する調査研究を行っています。

住宅金融に関する市場やお客さまの実態把握

国内の住宅金融市場における住宅ローンの供給実態を把握するため、日本銀行や業界団体等のご協力を得て住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査を、民間金融機関等のご協力を得て住宅ローンへの取組姿勢など貸出動向に関する調査を行っています。

また、住宅ローン利用者の属性・ニーズなど需要実態を把握するため、長期固定金利のフラット35利用者の

属性等をはじめ、民間住宅ローンに対する消費者の意識や行動などに関する調査を行っています。

これら住宅ローン関連調査の結果は、ホームページ(<https://www.jhf.go.jp/about/research/loan.html>)に掲載しています。なお、調査結果は、政府機関やシンクタンク等の研究機関、市場関係者などに広く活用されています。

<住宅ローン関連調査>

名称	周期	主な内容
業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移	四半期	業態別の新規貸出額、期末残高の実績
民間住宅ローンの貸出動向調査	年1回	住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略など
フラット35利用者調査	年1回	フラット35利用者の属性、借入額など
民間住宅ローン利用者の実態調査	年2回	希望する金利タイプ、利用した金利タイプ、今後1年間の金利見通しのほか、住宅ローン選択の意識や行動に関する事項など
民間住宅ローン利用予定者編		
民間住宅ローン利用者編		
民間住宅ローン借換の実態調査	年1回	借換前後の金利タイプの変化など

住宅金融市場のデータ収集や分析

政府等統計データ、市場における各種調査結果などを収集し、地域連携等の政策課題を踏まえて「住宅・金融データ集 2017」として市場関係者に情報発信しています。また、学識者や研究機関、市場関係者との研究会や意見交換会等も行い、収集したデータや情報を用いて社

会経済情勢を踏まえつつ、我が国の住宅金融市場に関する分析を行っています。その結果は広報誌『季報住宅金融』への掲載をはじめ、日本不動産学会等での報告、学会誌、専門誌、業界団体等の機関誌などへの寄稿、セミナーや講演会等を通じて情報発信しています。

<2017年度季報住宅金融> (<https://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html>)

- ・住宅ローン選びにおける情報の活用状況について(夏号)
- ・拡大する既存住宅の取引市場(秋号)
- ・住宅ストック更新スピードの変化とその背景(冬号)
- ・民間金融機関による住宅ローンの取組状況と今後の見通し(冬号)

<日本不動産学会 2017年度秋季全国大会論文集>

- ・フラット35利用者調査を踏まえた既存住宅流通市場の見通しについて
- ・住宅市場を取り巻く環境変化についての考察と検証～拡大する中古住宅市場の市場実態を探る～

<専門誌、業界団体機関誌等>

- ・国内住宅着工動向(『木材情報』2017年6・9・12月号、2018年3月号)
- ・住宅市場の動向について(『ALIA NEWS』2018新年号)
- ・国内金融機関の住宅ローン戦略見直し(『金融ジャーナル』2018年3月号)
- ・住宅ローン市場と消費者動向の現状(『住宅』2018年3月号)

<セミナー等>

- ・金融緩和下における住宅市場の姿～住宅市場の現状・過去・未来～(Re-Seedセミナー、2017年7月)