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取組
①子育て支援・地域活性化に取り組む地方公共団体を支援 …… 6
②高齢者等が安心して暮らすことができる環境を整備 …… 8
③マンションストックの維持管理、そして再生を支援 …… 9
④既存住宅のマーケットを活性化 …… 10
⑤災害からの住まいの再建や災害に強い住まい・まちづくりを支援 …… 10
地域連携の取組 …… 15
主な制度改善等 …… 17
国際業務の取組 …… 18
資金調達の現況 …… 19
財務ハイライト・業績のポイント …… 20

コーポレートガバナンス
ガバナンス体制 …… 22
事業運営審議委員会 …… 22
コンプライアンス …… 23
反社会的勢力への対応 …… 24
情報セキュリティ …… 24
お客さま保護 …… 25
CS推進（お客さま満足の向上） …… 26
カイゼン活動 …… 27
女性活躍推進の取組 …… 27
リスク管理 …… 28
事業継続計画（BCP） …… 31
ディスクロージャー …… 32

住宅金融支援機構の業務
証券化支援業務（【フラット35】） …… 33
住宅融資保険等業務 …… 38
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） …… 41
良質住宅の普及 …… 50
団体信用生命保険等業務 …… 52
債権管理業務 …… 53
国際業務 …… 55
国内の住宅金融に関する調査業務 …… 57
資金調達 …… 58

◆ 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（平成17年法律第82号：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30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 …… 142
・独立行政法人改革等に関する基本的な方針 …… 143
令和元年度独立行政法人住宅金融支援機構調達等合理化計画 …… 144
商品概要 …… 146
コーポレートデータ …… 153

ご挨拶

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。

昨年も大阪府北部を震源とする地震や、平成30年７月豪雨、台風21号、北海道胆振東部地震など、各地で多くの自然災害が発生しました。これらの災害により被災された方々に心からお見舞い申し上げます。住宅金融支援機構といたしましては、これらの災害や、今年３月で発生から８年を経過した東日本大震災、平成28年熊本地震など災害からの復興への支援には、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ご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を承ることができるよう、取り組んでまいります。

住宅金融支援機構は本年４月で設立から13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】の取扱いは堅調に推移しており、おかげさまで累計100万戸のご利用をいただいております。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。

今年度、機構は第三期中期目標期間の３年目を迎えました。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、我が国の住生活の向上を金融面から支援するため、引き続き、政策実施機能の最大化を図るべく、取り組んでまいります。

こうした観点から、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・地域活性化型を通じ、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。

また、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。

さらに、高齢社会における地域の住まい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おり、よりお客さまに認知いただくために、昨年５月からは、愛称を【リ・バース６０】といたしました。今後とも引き続き高齢者の多様な住宅ニーズへの対応を行ってまいります。

このほか、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実施してまいります。

昨年８月には、長年にわたって管理組合向け融資に取り組んでいる機構が事務局となり、今後のマンションストックの課題対応を考える上で必要とされる共用部分リフォーム融資市場における金融インフラの整備等に関する効果的な取組を検討することを目的として、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関及び有識者の方々を参加メンバーとする勉強会を設立し、検討を進めてきました。

検討の結果、本年２月には金融インフラの整備の観点で特に重要と考える課題に対する取組の方向性を整理しました。今年度はそれらの取組の実施に向けた協議会を設立して準備を進めてまいります。

【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28兆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。

また、本年1月には省エネルギー性に優れた新築住宅を対象とした住宅ローン債権の買取代金を資金使途とするグリーンボンドをSB（一般担保債券）として発行しました。住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドの発行は国内では初の事例であり、これにより、省エネルギー住宅普及促進の取組について広く知っていただくとともに、投資家の皆さまに資金調達の面からサポートいただくことで、良質な住宅のさらなる普及促進に貢献してまいります。

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。

令和元年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等業務や、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。

お客さまの住生活の基盤となる住宅の建設等に必要な住宅ローンを円滑かつ効率的に提供することにより、住生活の向上に取り組み、組織の社会的責任（CSR）を果たしています。

❶ 証券化支援業務（【フラット35】）

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い受け、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

(33ページ参照)

❷ 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

(38ページ参照)

❸ 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、耐震改修工事等、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

(41ページ参照)

❹ 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

(50ページ参照)

❺ 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

(52ページ参照)

❻ 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

(53ページ参照)

❼ 国際業務

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（平成30年法律第40号）に基づく調査、研究及び情報の提供の業務等を実施

(55ページ参照)

❽ 国内の住宅金融に関する調査業務

国内の住宅金融市場に関する調査研究等を実施

(57ページ参照)

❾ 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

(58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。

SDGsと住宅金融支援機構の取組について

SDGsとは、2015年9月に国連加盟国によって採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」のことで、貧困の根絶や格差是正、働きがい、環境保護など17のゴール（目標）とそれを達成するために定めた169のターゲットで構成されています。

本誌では、住宅金融支援機構の政策課題への取組項目に、関連性が高い目標のアイコンを併記しています。

画像出典：国際連合広報センター

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、地域活性化、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。

国の政策課題に対応した機構の取組①

子育て支援・地域活性化に取り組む地方公共団体を支援

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

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・地域活性化型を創設しました。

「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」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】の借入金利を一定期間引き下げ、これらの地方公共団体の施策を支援しています。

また、令和元年10月には、新たに「防災対策」、「地方移住支援」を【フラット３５】地域活性化型に追加する予定です。

利用できる地方公共団体の事業の概要、金利の引下げ期間及び引下げ幅

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（【フラット３５】地域活性化型（地方移住支援）は除きます。）。

	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。］	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【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	当初５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】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（UIJターン） ・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） ・防災・減災に資する住宅を取得する場合（防災対策）［令和元年10月開始］	当初５年間	【フラット３５】の借入金利から年0.25%引下げ
	・「移住支援事業」による「移住支援金」を受給された移住者が住宅を取得する場合（地方移住支援）［令和元年10月開始］	当初10年間	【フラット３５】の借入金利から年0.30%引下げ

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は【フラット35】Sと併せてご利用いただけます

機構では、省エネルギー性に優れた住宅などの良質な住宅を取得される場合に、【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】Ｓを実施しています。

〈【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

住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用される電力及び灯油等の化石燃料の消費を減らすことが、地球環境の保全のために求められています。

耐震性に優れた住宅

●壁の量・配置バランスの確保
●躯体接合部を強化
●基礎を強化　など

大規模な地震に備え、住宅の耐震性能を高め、安全性を確保することが重要です。

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

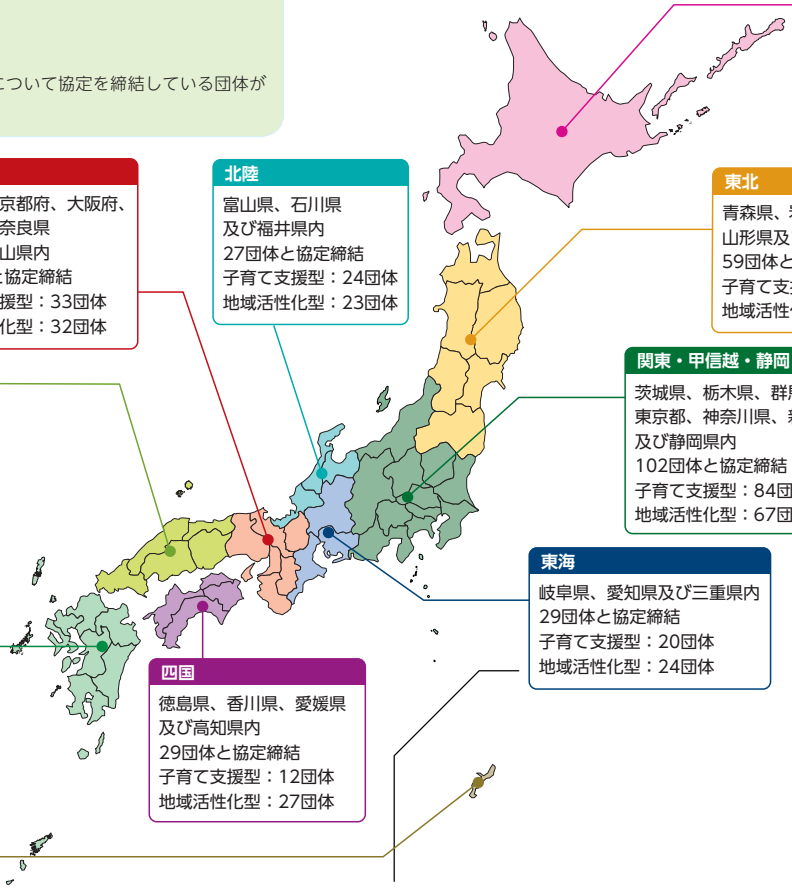
成熟社会を迎えた我が国においては、良質な住宅ストックの形成が急務です。なるべく長持ちする住宅を建て、それを大切に使い続けることが、私たちの生活と地球環境を守ることにつながります。

【フラット35】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30年度末までに協定を締結した地方公共団体数〉

計399団体（14県、250市、2区、121町、12村）
子育て支援型：295団体
地域活性化型：313団体

※子育て支援型と地域活性化型の両方について協定を締結している団体があるため、合計は一致しません。



北海道
北海道内
28団体と協定締結
子育て支援型：27団体
地域活性化型：28団体

東北
青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県内
59団体と協定締結
子育て支援型：39団体
地域活性化型：53団体

関東・甲信越・静岡
茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県及び静岡県内
102団体と協定締結
子育て支援型：84団体
地域活性化型：67団体

東海
岐阜県、愛知県及び三重県内
29団体と協定締結
子育て支援型：20団体
地域活性化型：24団体

北陸
富山県、石川県及び福井県内
27団体と協定締結
子育て支援型：24団体
地域活性化型：23団体

近畿
滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県内
48団体と協定締結
子育て支援型：33団体
地域活性化型：32団体

中国
鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県内
41団体と協定締結
子育て支援型：30団体
地域活性化型：32団体

四国
徳島県、香川県、愛媛県及び高知県内
29団体と協定締結
子育て支援型：12団体
地域活性化型：27団体

九州
福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県内
35団体と協定締結
子育て支援型：25団体
地域活性化型：27団体

沖縄
沖縄県内
1団体と協定締結
子育て支援型：1団体
地域活性化型：0団体

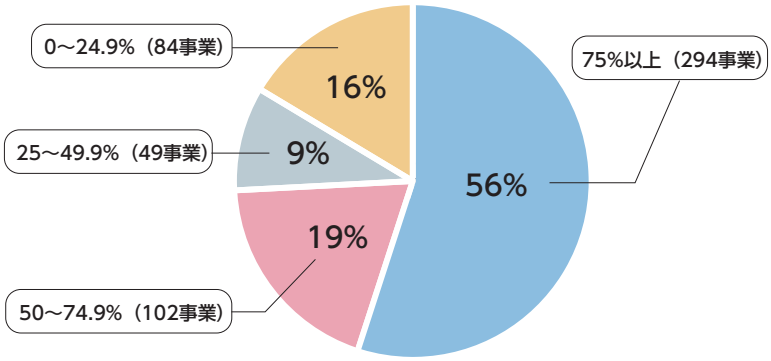
【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定締結先地方公共団体の協定助成事業に係る予算執行状況

（住宅金融支援機構が協定締結先に対し助成事業（532事業）についてヒアリングした結果を集計）

〈ポイント〉

- 昨年度と比べて予算執行状況が「良い」となった事業は、全体の39.4%
- 機構と協定を結んで良かった点として、「機構が周知に協力」との回答が全体の65.0%

予算執行率別事業割合（回答：529事業）



平成29年度との予算執行状況の比較（回答：431事業）

平成29年度との比較	
良い	39.4%
同等	39.4%
悪い	21.1%

※未回答・平成30年度の新規の助成事業を除く

機構と協定を締結して良かった点（回答：532事業）

機構と協定を締結して良かった点	
機構が周知に協力	65.0%
問い合わせ増加	27.6%
助成事業利用増加	16.4%

※複数回答を含む

※複数の事業を実施している団体もあるため、回答事業数は協定締結団体数と一致しません。

国の政策課題に対応した機構の取組②

高齢者等が安心して暮らすことができる環境を整備

【リ・バース60】

機構においては、高齢社会における地域の住まいづくりを支援する観点から、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【リ・バース６０】の提供を支援しています。

金融機関からのニーズを踏まえた近年の商品改善に加え、取扱金融機関数の増加により、平成30年度における付保申請件数は511件（対前年度比293.7%）となり年々増加しています。

【リ・バース60】の概要

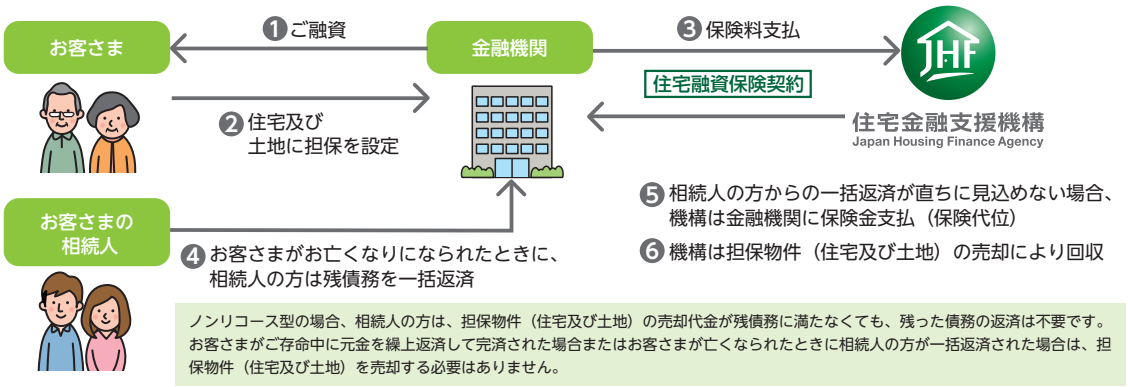
【リ・バース６０】は、毎月の支払は利息のみとし、元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、融資住宅及び土地の売却により、ご返済いただく商品です（下記イメージ図参照）。

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

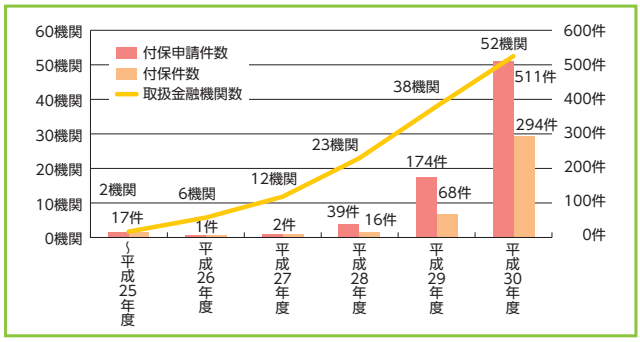
あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人の方から一括返済が見込めない場合等に保険金をお支払いします（下図参照）。



〈商品改善等の変遷〉

平成21年度	・リフォームのみを対象として取扱いを開始
平成23年度	・資金使途に、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	・資金使途に、建設・購入及び借換のための資金を追加
平成28年度	・資金使途に、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 ・資金使途に、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〉



国の政策課題に対応した機構の取組③

マンションストックの維持管理、そして再生を支援

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。

マンション共用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。

「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」にて報告書をとりまとめ

社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、機構が事務局として主導し、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的として、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、マンション問題に関する有識者、国土交通省及び東京都を参加メンバーとする勉強会を平成30年8月に設立しました。

全5回の勉強会を実施し、平成31年2月に報告書をとりまとめました。

高経年マンションの課題

・高経年マンションストックの増加
・修繕工事資金を確保することの困難さ
・共用部分リフォームローン市場の脆弱性（金融インフラが不十分）

〈勉強会の様子（第1回）〉

勉強会の内容

金融インフラの整備を主眼として、以下の観点から効果的な取組を検討し、取組の方向性を整理しました。
・適切な修繕工事に対するモチベーション向上
・管理組合と市場関係者間の情報の非対称性の解消
・管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援

勉強会の検討結果

高経年マンションが抱えている課題や民間金融機関が認識している課題などを踏まえ、「3つの課題」に対する「7つの取組」を報告書にとりまとめました。

課題1	管理組合のガバナンス機能低下への対応
課題2	管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援
課題3	共用部分リフォームローンの商品性改善への対応

取組①	修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等
取組②	修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
取組③	マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成
取組④	管理組合向け融資に関する信用補完策の整備
取組⑤	市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討
取組⑥	融資手続の利便性向上
取組⑦	融資要件の見直し

今後の取組

新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立の上、各種取組の早期実施に向け、準備を進めていきます。

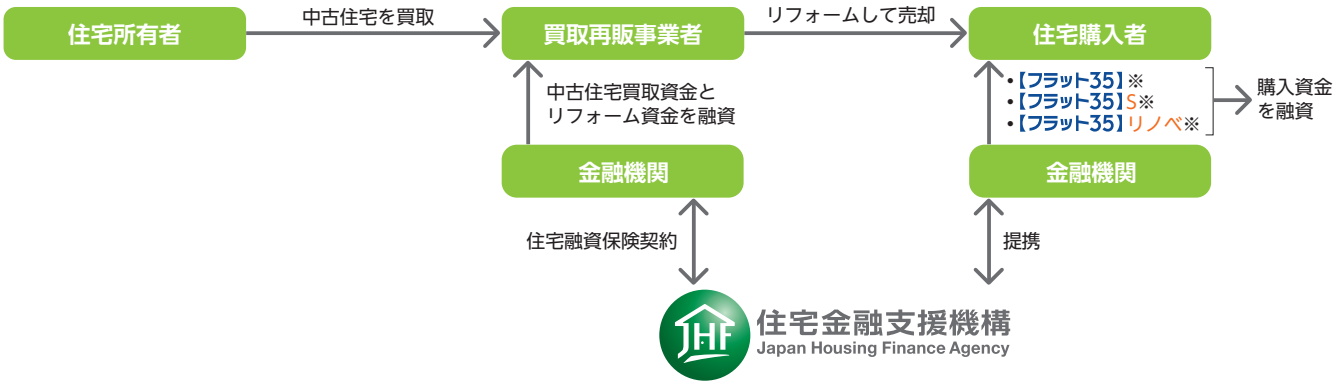
国の政策課題に対応した機構の取組④

既存住宅のマーケットを活性化

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です。

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。

国の政策課題に対応した機構の取組⑤

災害からの住まいの再建や災害に強い住まい・まちづくりを支援

■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。

■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、地方公共団体からの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。

地方公共団体と連携した被災者支援

平成30年度に発生した自然災害においては、地方公共団体からの要請を受けて、地方公共団体の財政支援を前提とした災害復興住宅融資制度を創設しました。

災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）

平成30年7月、大阪府と連携し、大阪府北部を震源とする地震等により被災された方に対する災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）を創設しました。

また、融資制度の創設にあわせて機構近畿支店内に「災害融資受付センター」を開設し、被災された方からの相談や融資の申込受付に対応しています。制度創設以後、計987件の申込みを受理しています（平成31年3月末現在）。

〈災害融資受付センターの開設式〉

〈災害融資受付センター内〉

災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の概要

大阪府が最長10年間の利息相当分を機構に対して負担することにより、下表のとおり、融資金利を0％とするものです。

被害の程度	無利子となる上限額
一部損壊等	200万円
全壊、大規模半壊、半壊	300万円

災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の仕組み

災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）

平成31年4月、倉敷市と連携し、平成30年7月豪雨により被災された同市内のご高齢の方に対する災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）を創設しました。

また、融資制度の創設にあわせて、倉敷市との間で被災高齢者の住宅再建の支援に関する協定を締結しました。

〈倉敷市における相談会〉

災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）の概要

倉敷市が利息相当分の一部を機構に対して負担することにより、融資額1,000万円までの融資金利を通常の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の融資金利の1／2の水準とするものです。

融資額	融資金利※（年）
1,000万円まで	0.96％
1,000万円超	1.92％

※平成31年4月時点

〈倉敷市との協定締結式の様子〉

■東日本大震災から８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31年３月で８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

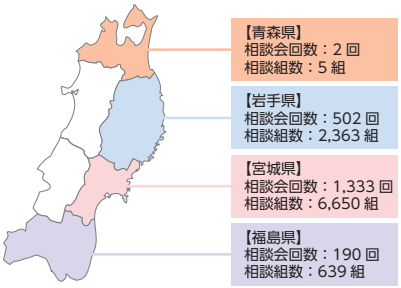
被災された方の住宅再建を支援するため、震災発生以降継続して、各被災地で国や地方公共団体と連携した現地相談会を開催しています（平成31年３月末まで累計2,027回）。

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。

〈相談会の窓口〉

〈東北地方の現地相談会の相談実績〉
（平成23年３月～平成31年３月）



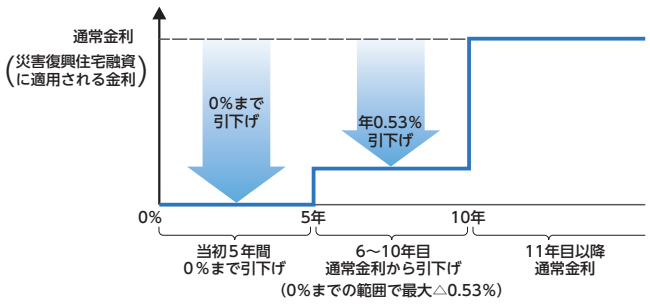
三陸復興支援センターを開設（平成26年６月）

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20,020件、融資実行は16,718件（いずれも累計：平成31年３月31日現在）となりました。

適用金利の段階的引下げ図（建設・購入の場合）



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、6,199件（累計：平成31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361件（いずれも累計：平成31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〉

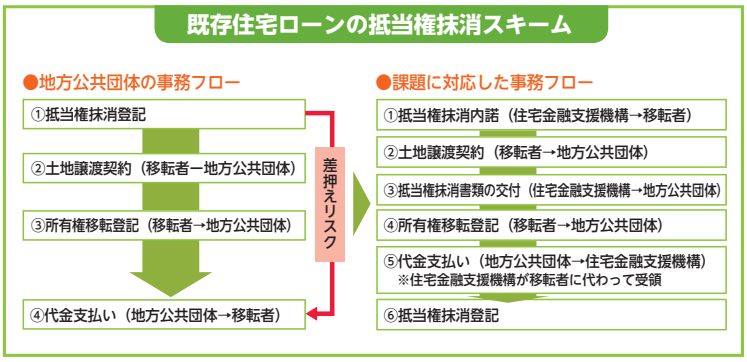
返済方法の変更 ＼ り災割合	返済金の払込みの据置	返済期間の延長	据置期間中の金利※の引下げ
30%未満	１年	１年	0.5%引き下げた金利又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長３年	最長３年	1.0%引き下げた金利又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長５年	最長５年	1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方

※金利は年利率

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（平成24年12月）

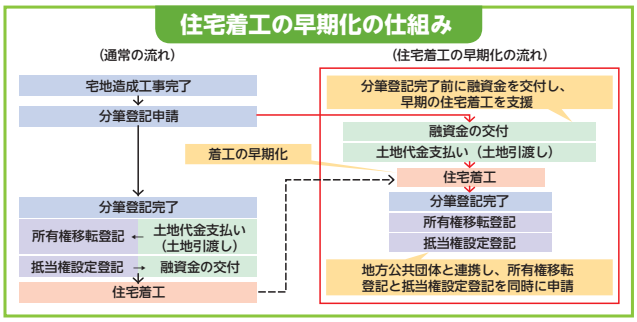
防災集団移転促進事業において、地方公共団体が移転元の被災宅地を買い取る際に支障となっていた住宅ローンの抵当権については、地方公共団体が支払う土地等の売却代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより、売却代金受領に先立ち、抵当権を抹消するスキームを構築しました。また、金融機関にこのスキームの利用を働きかけることで、防災集団移転促進事業の円滑な執行を支援しています。



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（平成25年12月）

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（平成25年度）

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

■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。

地方公共団体等との連携

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に当機構の職員を派遣し、災害復興住宅融資等の相談に対応しています（平成31年3月末まで累計1,104回、相談6,639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、6月、11月及び平成31年2月に益城町で「住宅再建無料相談会」を開催しました。

〈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、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の利息相当分を被災された方に対して、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、周知することにより住宅の再建を支援しています。

〈くまもと型復興住宅〉

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）

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、整地工事についても融資を行います。災害復興住宅融資の申込受付期限を令和2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。

地域連携の取組

『くまもと型復興住宅』の提案により、被災された方々の早期の住宅再建を支援

熊本地震で被災された方々の早期の住宅再建を支援するため、熊本県、地元の住宅関連団体及び機構において「熊本県地域型復興住宅推進協議会」を設立し、熊本県産材を使用した地震に強くコストを抑えた住宅「くまもと型復興住宅」を提案しました。また、モデルプランを紹介する「くまもと型復興住宅」ガイドブックを作成して、その周知、普及に取り組みました。

ガイドブックでは、モデルプランのほか、利子補給等の助成制度、機構の災害復興住宅融資利用時の毎月負担額を掲載することで、被災された方々が住宅プランから資金計画までをイメージできるものとしました。周知のためには、市町村等と連携した相談会を重ねたほか、相談会では建物相談、宅地相談、資金計画相談をワンストップで対応できるようにしました。

『くまもと型復興住宅』の推進の取組が
地方創生に資する金融機関等の「特徴的な取組事例」で大臣表彰を受賞

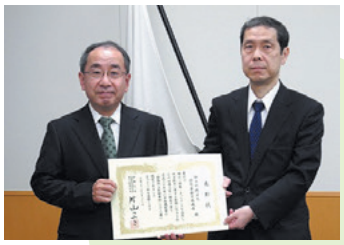
本表彰は、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局が、全国の金融機関等から報告された地方創生に資する取組を評価し、地方公共団体等と連携している事例や先駆性のある事例などを表彰するものです。

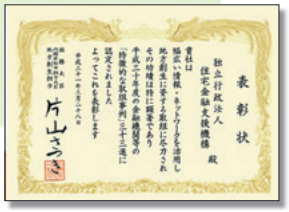
本取組が、平成30年度の『地方創生に資する金融機関等の「特徴的な取組事例」』に選定されました。

機構の取組を含む33事例が表彰され、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局のホームページに掲載されています。

〈内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局のホームページ〉
https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/meeting/kinyu/jirei.html

〈表彰式の様子〉





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）

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して対象エリアを拡大しました。また、居住者への説明会や高齢者にカウンセリングを実施するなど、30件以上の申込みを受け付けました。工事は令和２年７月の引渡しに向け順調に進捗しています。引き続き、地元金融機関等と協力して、復興の支援をしていきます。

※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〉

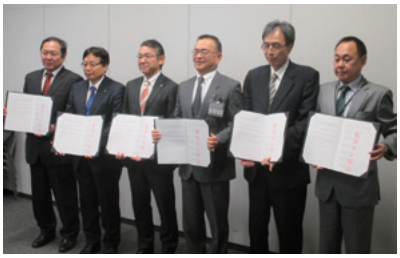
高経年マンションの課題解決に向けた地方公共団体との連携（神奈川県横浜市）

よこはま団地再生コンソーシアムへの参画

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」に参画しています。これまでの２年半にわたるコンソーシアムの中間報告として平成31年２月にはシンポジウムを開催し、コンソーシアムの活動報告と横浜市内でマンションや団地再生の優れた取組をしている活動団体への表彰等を行いました。

〈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

〈協定締結式の様子〉



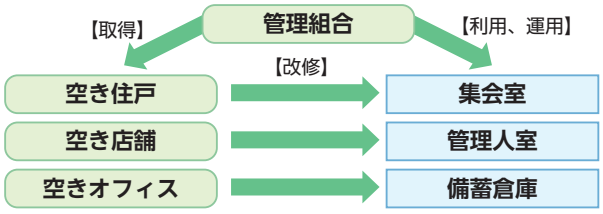
〈シンポジウムの光景〉

機構の融資制度等を活用した支援策

平成30年度も団地再生に向けた検討を行い、団地再生推進策第二弾として機構の融資制度等を活用した以下の支援策をとりまとめ、併せて横浜市、横浜市住宅供給公社、神奈川県マンション管理士会及び住宅金融支援機構の４者が連携して幅広い視点からマンション再生の取組を推進することを目的とした協定が締結されることが横浜市から公表（平成30年12月25日）されました。

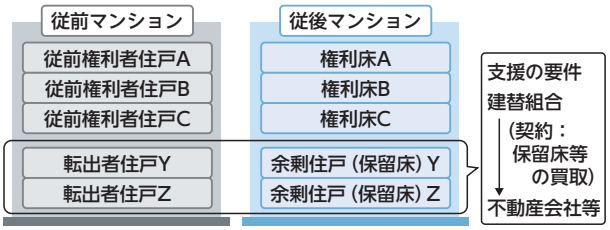
- 空き住戸対策として、管理組合が空き住戸を取得し集会室等として活用する場合の支援

〈空き住戸活用支援のイメージ〉



- 参加組合員が不在のマンション建替え事業向けの融資スキームの構築

〈支援策のイメージ〉



※当スキームを活用するためには、一定の要件（保留床等の買取の契約がなされていること）を満たすことが必要となります。

地方都市における空き家対策に向けた地方公共団体・民間金融機関との連携（北海道釧路市）

空洞化が進み対策が求められていた釧路市の中心市街地において、機構が釧路市、地元金融機関と連携を図り、事業の初動期段階から機構が融資をすることで資金計画が成立し、優良建築物等整備事業により事業が進められ竣工に至りました。

建築物の老朽化が進んでいる地区で、権利者数が約130名と非常に多く合意形成等で難航した事業でした。建替後は共同住宅と老人ホーム等複合施設が整備され、地元では、まちなか居住と中心市街地の活性化に寄与するものとして期待されています。

〈建替前〉

〈建替後〉

令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

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】地域活性化型の拡充（防災対策・地方移住支援の追加）

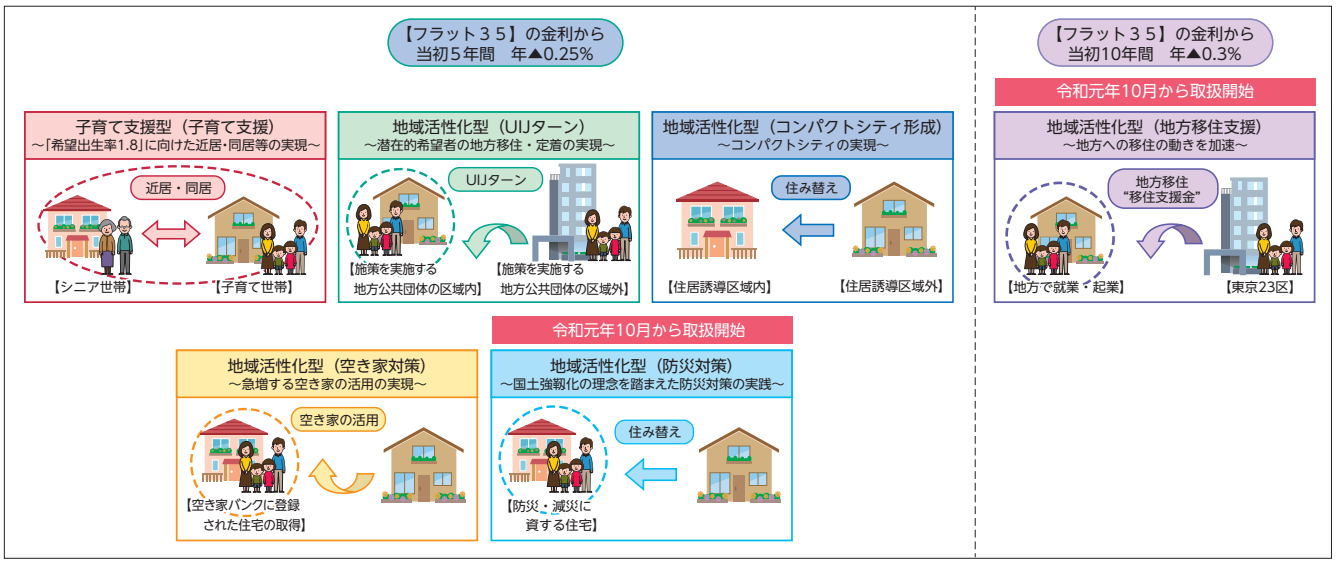
地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット３５】の借入金利を当初５年間、年0.25％引き下げる【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型を平成29年４月に創設しました。令和元年10月からは【フラット３５】地域活性化型を拡充し、「防災対策」及び「地方移住支援」も対象とする予定です。

「国土強靱化地域計画」、「地域防災計画」等を策定している地方公共団体と連携して住宅の防災・減災対策に取り組む「防災対策」を、また、「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」に掲げられている「移住支援策の抜本的拡充」を支援するため【フラット３５】地域活性化型に金利引下げを拡大した「地方移住支援」を、それぞれ追加します（「地方移住支援」は当初10年間年0.3％の金利引下げ）。

	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（UIJターン） ・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） ・防災・減災に資する住宅を取得する場合（防災対策）［追加］ ・「移住支援事業」による「移住支援金」を受給された移住者が住宅を取得する場合（地方移住支援）［追加］

〈参考〉【フラット35】地方公共団体と機構の連携イメージ

「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2018」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「UIJターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」の施策を実施している地方公共団体と機構が連携し、地方公共団体の財政支援とあわせて、【フラット３５】の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図ります。



【フラット35】における制度変更

■平成31年４月（４月１日以後の借入申込受付分から適用）

【フラット３５】借入対象費用の拡充

建築確認などに関連する各種申請費用、マンション修繕積立基金（引渡時一括分）、マンション管理準備金（引渡時一括分）など、【フラット３５】の借入対象となる費用を拡充しました。

【フラット３５（リフォーム一体型）】の制度変更

既存住宅売買瑕疵保険の付保が可能な一戸建て住宅や安心Ｒ住宅など、【フラット３５（リフォーム一体型）】の物件検査において事前確認（リフォーム工事実施前の中古住宅の現況について、【フラット３５】の技術基準への適合状況を適合証明機関が事前に確認するもの）を省略できる対象を追加しました。

■令和元年10月

10月１日以後の借入申込受付分から適用

●建設費・購入価額※1の上限１億円の制限がなくなります※2

※1 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みます。
※2 融資限度額は現行の8,000万円から変更ありません。

10月１日以後の資金実行分から適用

●【フラット３５（買取型）】の融資率※９割超の金利を引き下げます
・融資率が９割を超える場合に、融資率が９割以下の場合と比べて上乗せしている金利を年0.44％から年0.26％に引き下げます。

●【フラット５０】の融資率の上限などを引き上げます
・融資率の上限：６割 → ９割 に引上げ
・融資限度額　：6,000万円 → 8,000万円 に引上げ

※融資率＝ 【フラット３５】の借入額 ／ 住宅の建設費または住宅の購入価額

住宅融資保険事業における制度変更（令和元年10月以降）

●フラット３５つなぎ融資型の付保対象に【リ・バース６０】を追加します。
●フラット３５パッケージ型及びフラット３５つなぎ融資型の付保対象に一般災害に係る災害復興住宅融資を追加します。

国際業務の取組

「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」（海外インフラ展開法）に基づき、調査、研究及び情報の提供の業務に取り組んで参ります。

海外インフラ展開法に基づく取組

平成30年８月に海外インフラ展開法が施行され、併せて、同法に基づき国土交通大臣の定める「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針」（基本方針）も策定されました。法律の施行及び基本方針の策定を受けて、住宅金融支援機構の中期目標が変更されました。これを受け、中期計画等の変更を行っており、諸外国における住宅金融制度の構築等の支援に取り組んで参ります。

法律の施行及び基本方針により、オールジャパン体制で我が国のインフラシステムの海外展開に取り組むことが可能となり、より効果的に我が国事業者の参入の促進へとつなげられるようにすることが求められています。具体的な取組としては、海外インフラ展開法施行後、海外社会資本事業を行おうとする我が国事業者等と連携するため、一般社団法人海外エコシティプロジェクト協議会（J-CODE）、一般社団法人国際建築住宅産業協会（JIBH）の２団体に加盟しました。ミャンマー連邦共和国をはじめとする新興国を中心とした住宅市場の情報を得るとともに、参加者間で意見交換を行っています。

〈覚書締結式〉

また、海外インフラ展開法施行後、フィリピン共和国の国立住宅抵当金融公社（NHMFC：The National Home Mortgage Finance Corporation）と協力覚書（Memorandum of Cooperation：MOC）を締結しました（詳細は後述）。

資金調達の現況

MBSの安定的な発行により、日本の証券化市場の発展に取り組みます。
また、国内で初めて住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドを発行しました。

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30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、2兆89億円の発行を着実に行いました。

MBSを安定的に発行すること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、MBS（月次債）の1起債あたり最大で150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416件、海外投資家12件）
・投資家説明会の開催（平成30年7月4日）

〈投資家説明会の様子〉

投資家のニーズに対応する充実した情報提供

・投資家が平成31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31年度の債券発行計画を盛り込んだ資料を平成30年度中に提供
・平成30年度から発行を開始したT種MBS※について、従来のMBSとの商品性の違いや担保となる住宅ローン債権の状況等、投資判断に必要な情報をホームページや資料を通じてタイムリーに提供

※T種MBS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。

住宅金融機構グリーンボンド（SB）の発行

平成31年1月に、【フラット35】Sの技術基準を満たす住宅のうち「省エネルギー性に優れた新築住宅」を対象とした住宅ローンを資金使途として、グリーンボンド（通称：住宅金融機構グリーンボンド）をSBで発行しました。

住宅金融機構グリーンボンドは、住宅ローンを資金使途とし、日本全国の住宅の省エネルギー化を推進している点が評価され、平成31年3月に開催された環境省主催のジャパン・グリーンボンド・アワードにて「環境大臣賞」（ジャパン・グリーンイノベーション部門）を受賞しました。

〈グリーンボンド発行により環境大臣賞を受賞〉

賞状
環境大臣賞
住宅金融支援機構 殿
環境大臣 原田義昭

財務ハイライト・業績のポイント

法人の財務状況等（平成30年度決算）

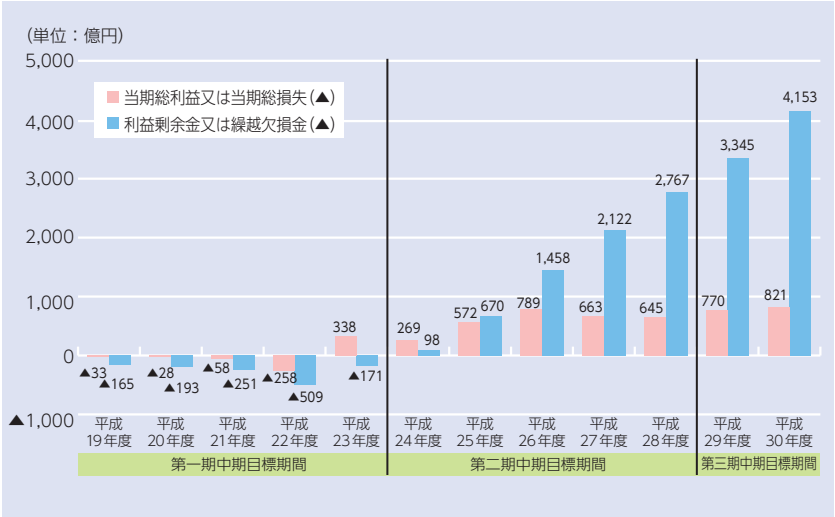
損益の状況

〈証券化支援勘定〉

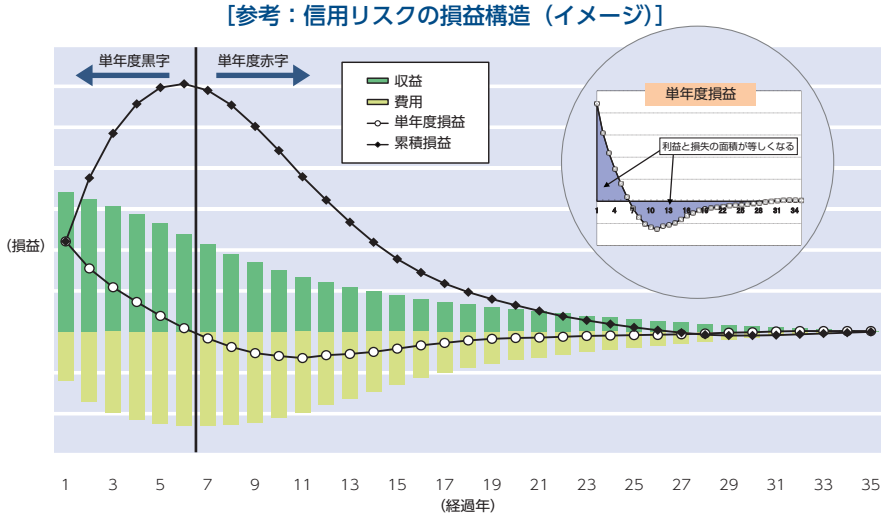
証券化支援勘定の当期総利益は、買取債権残高が増加したことや適切な債権管理を行ったこと等により、前年度比52億円増益の821億円となりました。

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）］



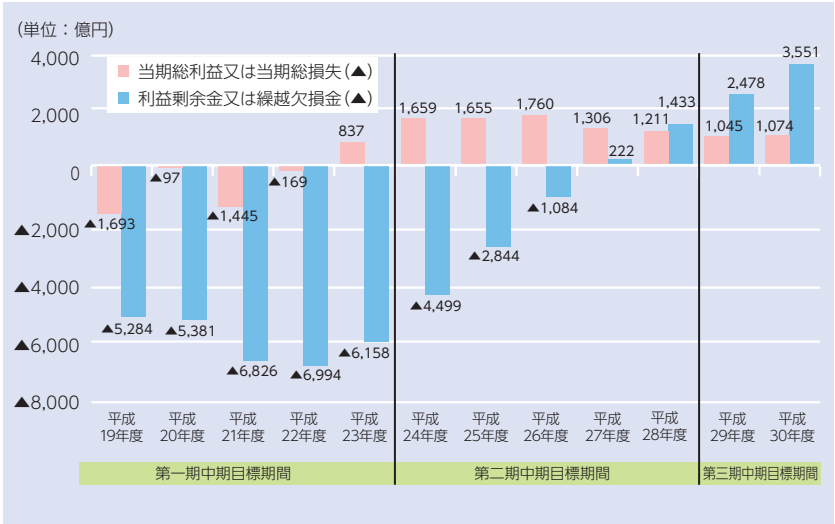
〈既往債権管理勘定（※）〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、貸付金残高が減少するなかで適切な債権管理を行ったこと等により、前年度比28億円増益の1,074億円となりました。

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。

〈既往債権管理勘定の損益等の状況〉



〈住宅融資保険勘定〉

当期総利益は前年度比４億円減の71億円を計上し、利益剰余金は159億円となりました。

〈財形住宅資金貸付勘定〉

当期総利益は前年度と概ね変わらず６億円を計上し、利益剰余金は370億円となりました。

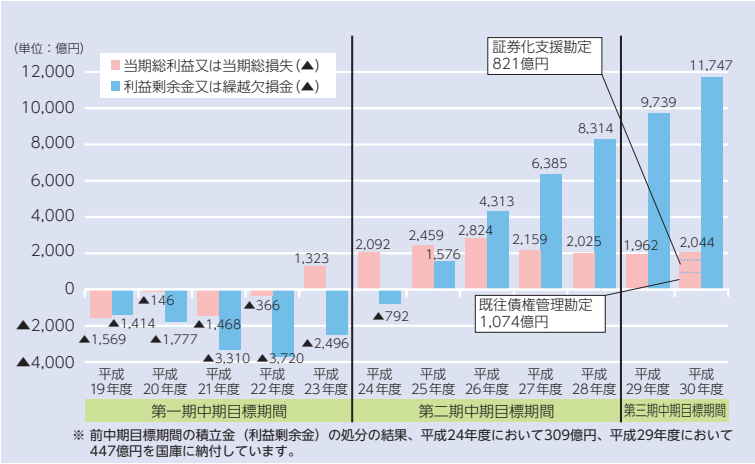
〈住宅資金貸付等勘定〉

当期総利益は前年度比５億円増の72億円を計上し、利益剰余金は3,514億円（団体信用生命保険事業における積立金2,973億円を含む。）となりました。

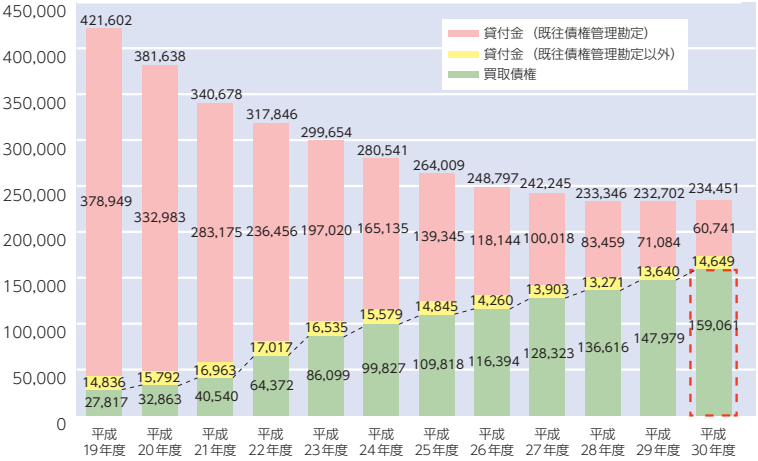
なお、上記の３勘定と前ページの証券化支援勘定及び既往債権管理勘定を合わせた法人全体では2,044億円の当期総利益を計上しています。

各勘定の詳細は資料編をご覧ください。

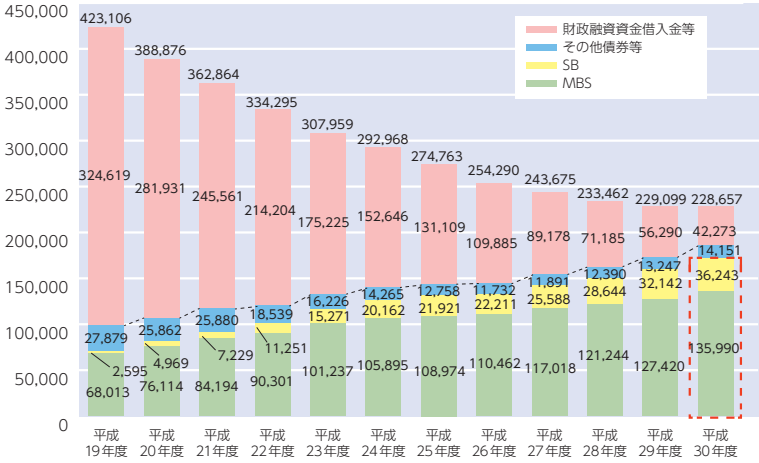
〈法人全体の損益等の状況〉



〈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〉



資産及び負債の状況

平成30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30年度末残高は約16兆円になりました。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約７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。

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。

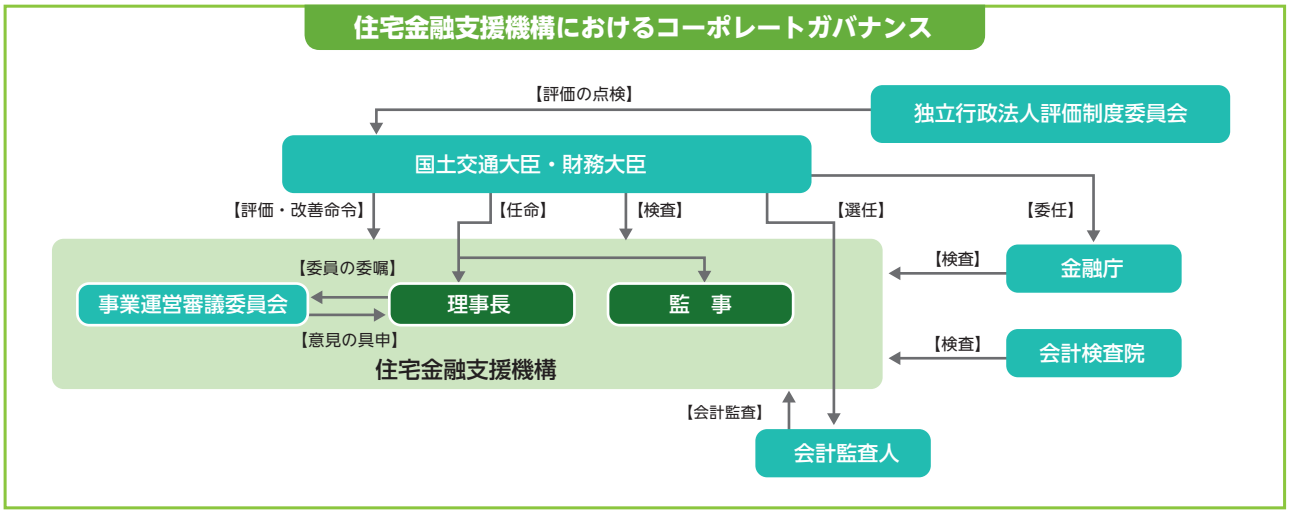
第三期中期目標期間においても、一般管理費の削減及び経費率の低減に向けて着実に取り組み、業務運営の効率化に努めております。

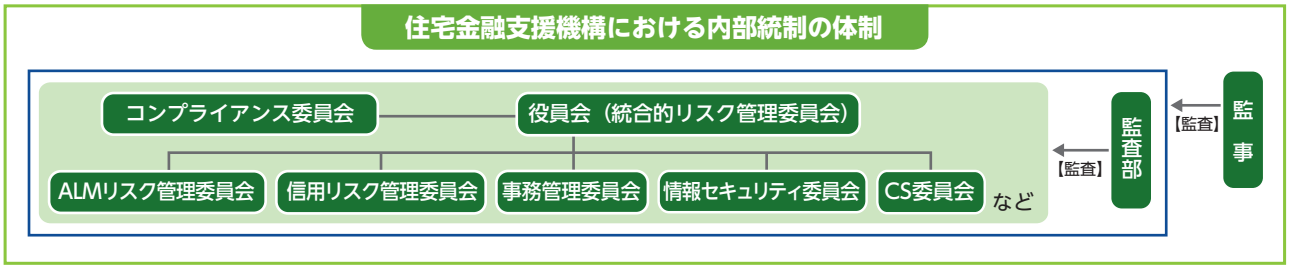
コーポレートガバナンス

ガバナンス体制

住宅金融支援機構では、独立行政法人としての基本的使命と社会的責任を認識し、独立行政法人通則法等に基づき、透明性・効率性の高い経営のもと、高い倫理観と見識を持ち、業務の健全性及び適切性を確保するため、ガバナンスの強化を経営の重要課題と位置付け、積極的な取組を行っています。

また、住宅金融支援機構の業務の適正さを確保するための内部統制に係る体制を整備するため、内部統制基本方針を制定し、PDCAサイクルによる適切な内部統制の取組を進めるとともに、統制環境の充実など内部統制の更なる高度化に取り組んでいます。





事業運営審議委員会

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。

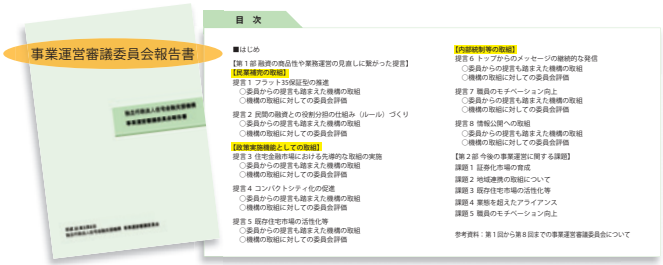
同委員会において、平成26年5月に開催された第1回以降、機構に対し融資の商品性や業務運営の見直しに繋がる提言をいただいており、これをとりまとめた報告書が平成30年3月に同委員会から出されました。機構では今後も引き続き、同委員会で事業運営の妥当性を審議いただき、審議の結果を今後の事業運営の参考として取り組んでまいります。

〈事業運営審議委員会　委員一覧〉

（令和元年7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　主席研究員
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・ミツイライフ金融研究所 理事
渡邊　邦昭	ウィンワークス株式会社　代表取締役会長

（◎：委員長、○：委員長代理）　（五十音順、敬称略）

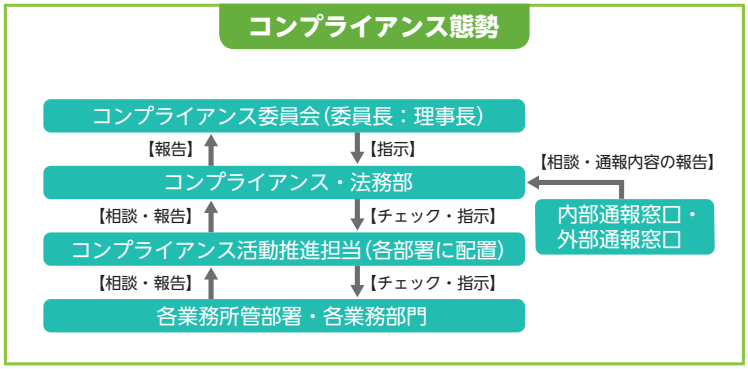


コンプライアンス

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等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職員にコンプライアンスマニュアル（携行版）を配付しています。

コンプライアンス活動

住宅金融支援機構では、コンプライアンスの基本理念として、コンプライアンス憲章を定めているほか、遵守すべき法令やルール、社会的要請、業務に当たり留意すべき事項等を掲載したコンプライアンスマニュアルを作成し、全役職員に周知徹底を図っています。

また、住宅金融支援機構におけるコンプライアンスに関する実践計画として、年度ごとにコンプライアンス・プログラムを定め、実践しています。

コンプライアンス・プログラムの具体的な取組としては、全役職員を対象としたeラーニング、職場単位で実施するコンプライアンス・ミーティング（コンプライアンスに関する身近なテーマを題材とした、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30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。

・内閣サイバーセキュリティセンター（NISC）が策定した「政府機関等の情報セキュリティ対策のための統一基準（平成30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30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31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（お客さま満足の向上）

CS行動指針

住宅金融支援機構では、CS（お客さま満足）向上の実現に向けて、職員の行動規範として「CS行動指針」を定め、CS推進に取り組んでいます。

CS行動指針

私たちは、お客さまに「ありがとう」と言って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

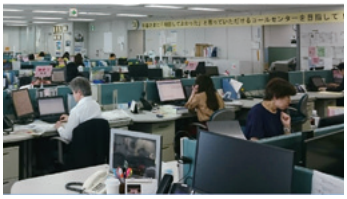
お客さまが必要な情報をスムーズに取得できるよう、わかりやすいホームページの提供に取り組んでいます。また、お客さまニーズを踏まえたタイムリーな情報提供を心がけています。

〈フラット３５サイト〉
https://www.flat35.com/

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、親身になった応対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。

〈お客さまコールセンター〉

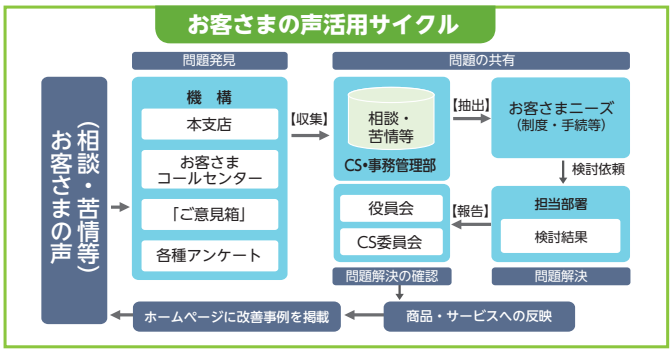


CSアンケート調査の実施

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に実施し、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。

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〉

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データベースに登録することで、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30年度は、11月29日に開催し、全国30部署から職員投票で選ばれた10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し、全員が実力を発揮することにより、皆さまの期待に応えて我が国の住生活の向上に貢献することを目指しています。

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）及び次世代育成支援対策推進法（平成15年法律第120号）に基づいて定めた採用者（常勤職員）に占める女性の割合、育児休業の取得率、休暇取得促進、時間外勤務の削減等の目標について、平成31年3月末までにすべて達成しました。

平成31年4月以降の行動計画を新たに策定し、引き続き、女性活躍の推進や育児・介護との両立支援等すべての職員が十分に能力を発揮できるよう働きやすい職場づくり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、男性職員の育児参加支援、「育児・介護のための両立支援ハンドブック」の提供　等

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。

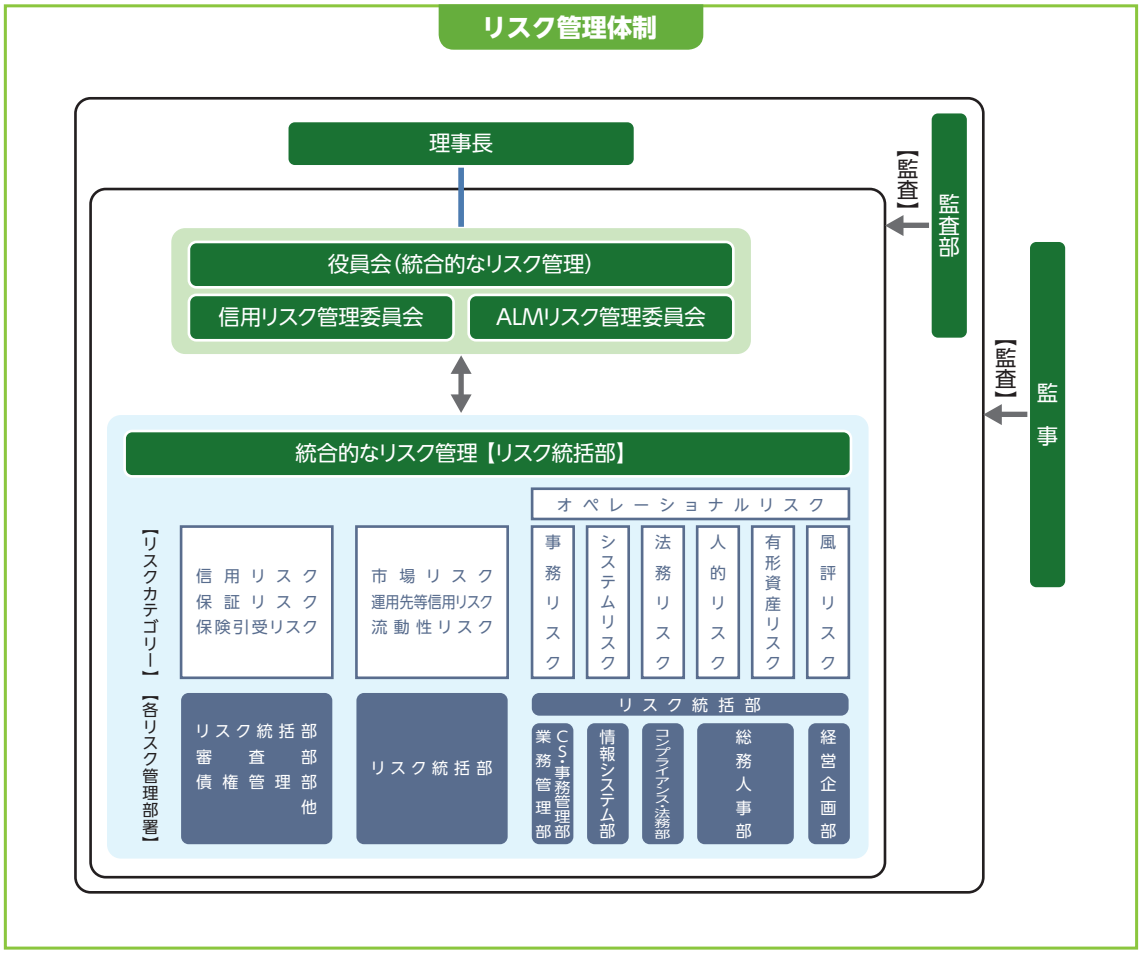
具体的には、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、リスク管理体制・手法、リスク管理の実施状況の監査等基本的な体系を定めた「リスク管理基本規程」、各リスクの具体的な管理手法等を定めた「信用リスク管理規程」等のリスク管理規程を制定しています。これらに基づき、住宅ローン等の事業の特性を踏まえたリスク管理を実施するとともに、住宅金融支援機構の業務・特性を踏まえ、各リスクを総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行うこととしています。

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に行動計画（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動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にあっても、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30年度は役職員を対象とした避難訓練、安否確認訓練、徒歩参集（又は帰宅）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、業務継続に必要最小限の電力の確保が可能となるよう、太陽光発電や蓄電池の導入等自力による発電の充実等を進めています。

情報の収集

内閣府の中央防災会議及び東京都防災会議が公表している南海トラフ巨大地震及び首都直下地震の被害想定等について情報を収集し、機構における取組に反映しています。

ディスクロージャー

住宅金融支援機構では、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）第３条の規定に基づく開示請求を、全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口で受け付けています。また、同法の趣旨を踏まえ、ディスクロージャーの一層の推進に取り組んでいます。

なお、住宅金融支援機構の現況を理解していただくために、業務内容、財務状況等について次のとおり開示しています。開示している資料については、機構ホームページでもご覧いただけます。

〈開示資料〉

資料の種類	開示場所・方法	開示時期（予定）
財務諸表（貸借対照表、損益計算書、利益の処分又は損失の処理に関する書類、キャッシュ・フロー計算書、行政サービス実施コスト計算書及び附属明細書）	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
	官報にて公告	７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書		８月
政策評価書		主務省が政策評価をした都度
会計検査院の直近の検査報告		12月
関連法人の状況（独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律第22条第１項第３号に規定する法人の名称、その業務と当該独立行政法人等の業務の関係、当該独立行政法人等との重要な取引の概要並びにその役員を兼ねている者の氏名及び役職）		７月
個人情報ファイル簿		改正（変更）の都度
業務内容、業務実績、組織概要、業績評価、財務内容等	（機構ホームページ）https://www.jhf.go.jp	改正（変更）の都度

〈機構ホームページ〉

https://www.jhf.go.jp/teikyou/index.html

〈情報公開・個人情報保護窓口（本店）〉

証券化支援業務（【フラット35】）

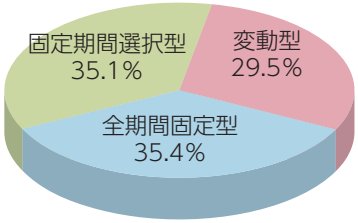
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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「2018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（2019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。

〈さまざまなニーズに対応したメニュー〉

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、返済期間等の異なる「フラット３５」を組み合わせて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、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。
機構住みかえ支援ローン	「機構住みかえ支援ローン」は、一般財団法人高齢者住宅財団による保証を活用して住宅借上事業を実施している法人※がお客さまの現在所有している住宅を借り上げることを前提に、新たにお客さま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 31 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 31 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】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31年４月１日から令和２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31年４月１日から令和２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31年４月１日から令和２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		当初５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】 地域活性化型	・UIJターン ・コンパクトシティ形成 ・空き家対策 ・防災対策［令和元年10月開始］	当初５年間	【フラット35】の借入金利から 年0.25%引下げ
	・地方移住支援 ［令和元年10月開始］	当初10年間	【フラット35】の借入金利から 年0.3%引下げ

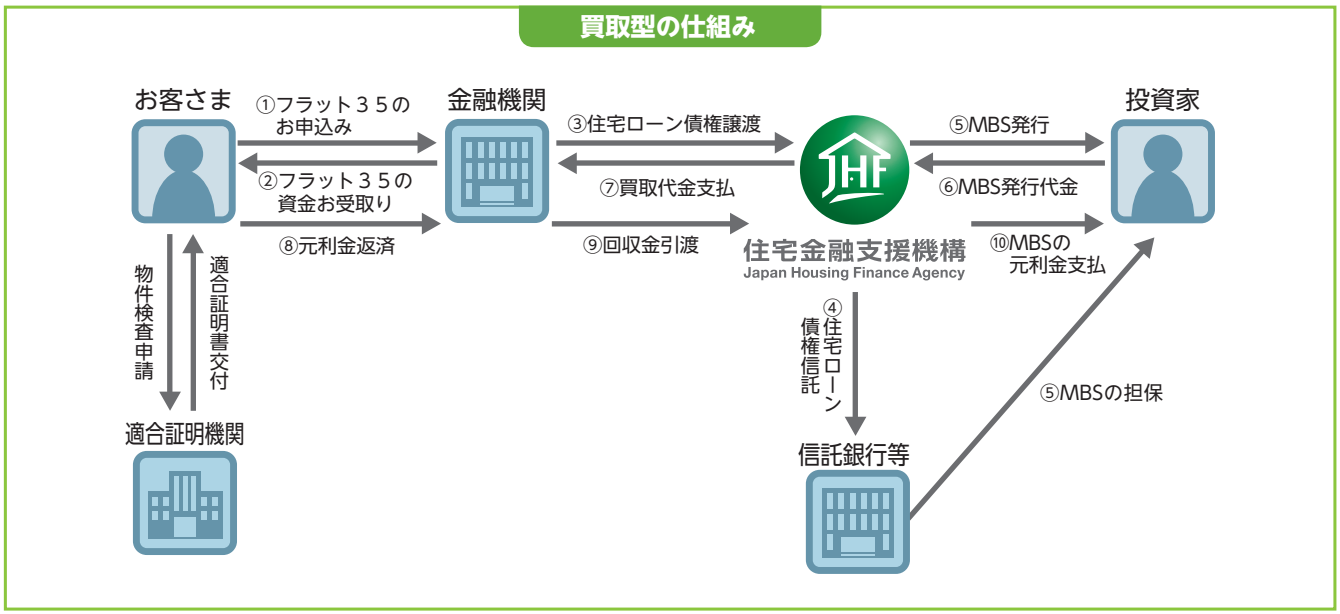
（注１）【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約３週間前までにフラット３５サイト（www.flat35.com）でお知らせします。また、補助金交付等が終了した場合も受付を終了します。詳細は各地方公共団体にお問合せください。
（注２）【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット３５】借換融資には利用できません。
（注３）【フラット３５】子育て支援型と【フラット３５】地域活性化型を併用することはできません。
（注４）【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット３５】S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。この住宅ローンは、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。

多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

お客さまのさまざまな住宅取得ニーズに応えるため、省エネ性、耐震性などを備えた質の高い住宅の取得を支援する【フラット３５】S、中古住宅の取得と性能向上リフォームを支援する【フラット３５】リノベ、地方公共団体と連携した【フラット３５】子育て支援型・地域活性化型などの多彩なメニューをご用意しています。

また、住宅金融支援機構が定める技術基準に基づく物件検査を実施します。

保証人不要、繰上返済手数料不要

保証人は必要ありません。

返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合の手数料もかかりません。

ご返済中も安心サポート

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。

また、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。

【フラット35（買取型）】の商品概要

商品概要は、資料編をご覧ください。

事業参加金融機関

【フラット３５（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（37）、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（26）の合計333機関が参入しています。

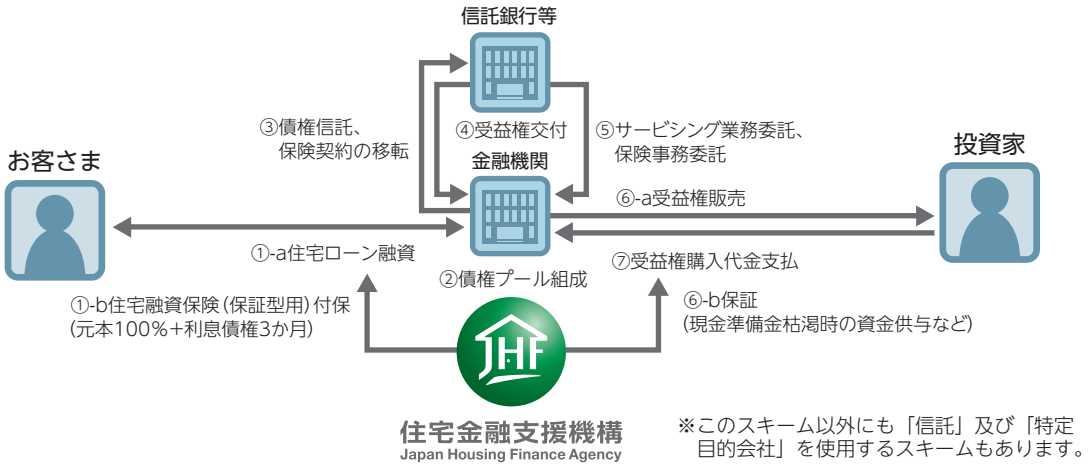
（　）内は事業参加機関数（平成31年３月31日現在）※

※　【フラット３５（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。

保証型の仕組み（信託受益権を投資家に販売するスキーム）



※このスキーム以外にも「信託」及び「特定目的会社」を使用するスキームもあります。

【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、建設費又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

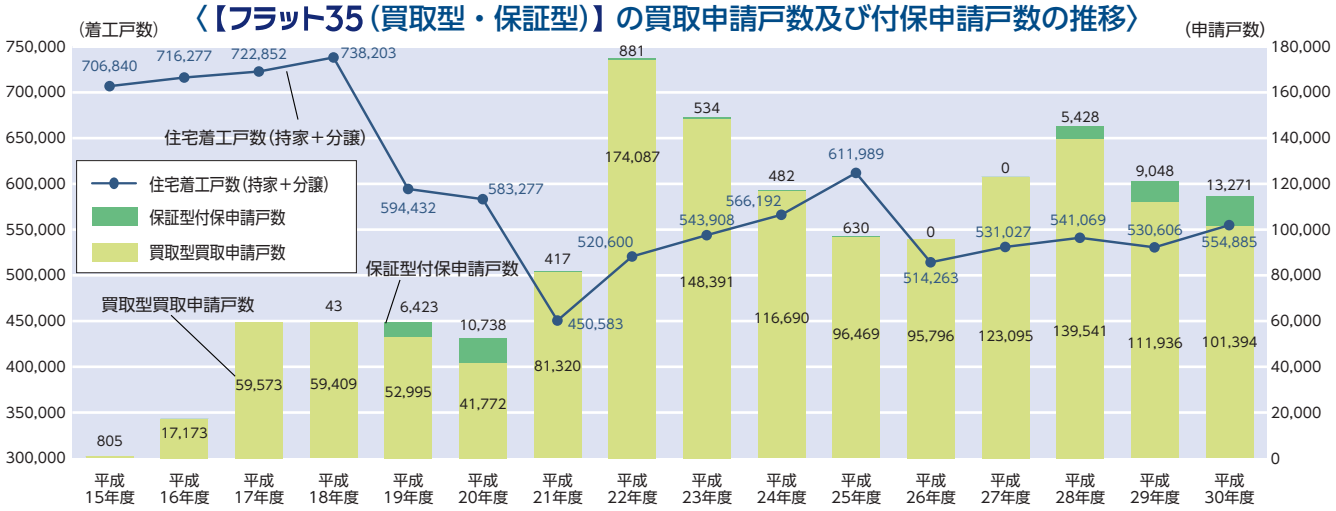
【フラット３５（保証型）】には、都市銀行（1）、地方銀行（2）及びモーゲージバンク（4）の合計７機関が参入しています。

（　）内は事業参加機関数（平成31年３月31日現在）※

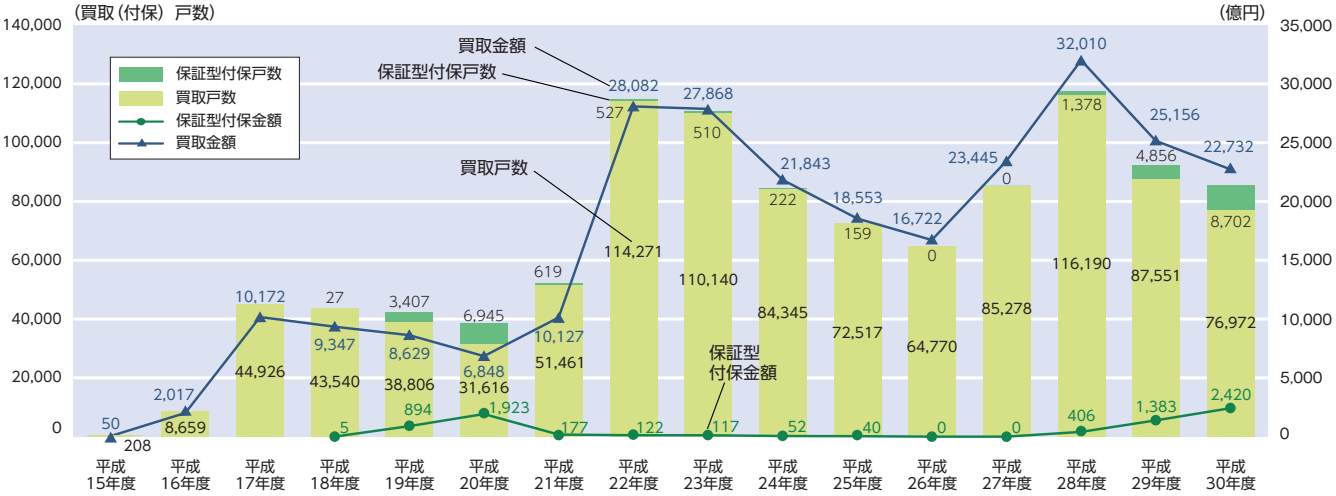
※　一部の取扱金融機関においては新規受付を休止しています（平成31年３月31日現在）。

【フラット35】の実績

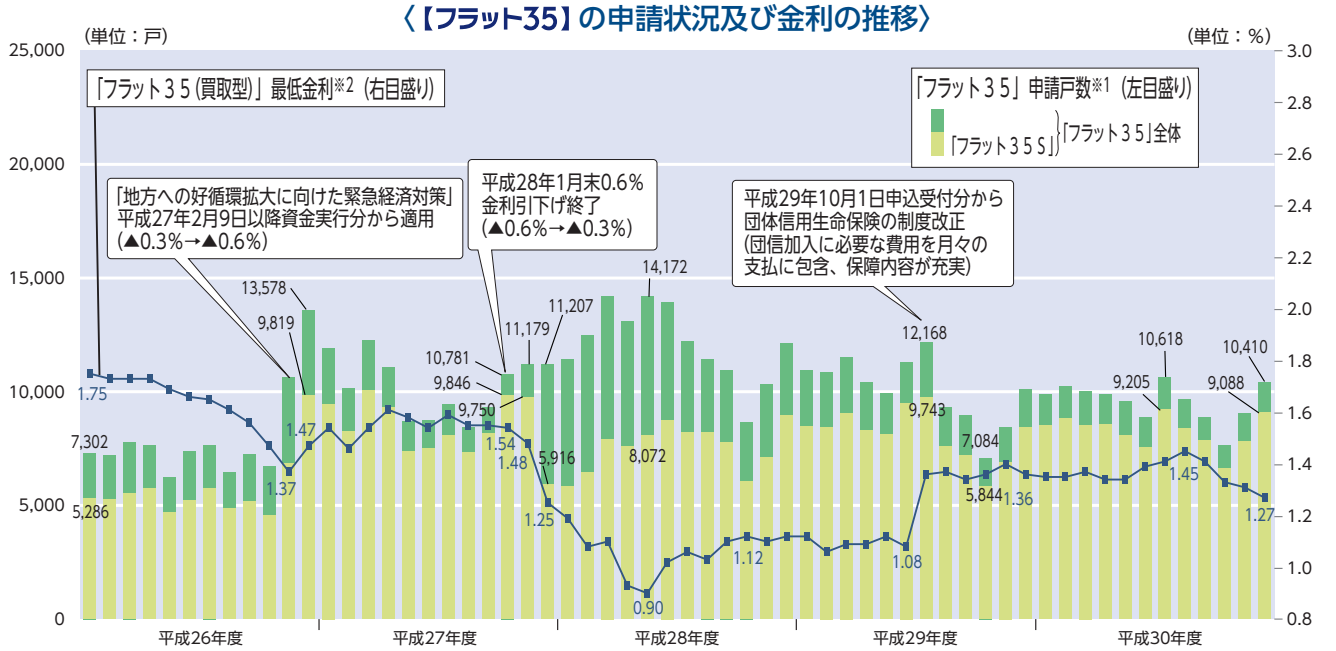
〈【フラット35（買取型・保証型）】の買取申請戸数及び付保申請戸数の推移〉



〈【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

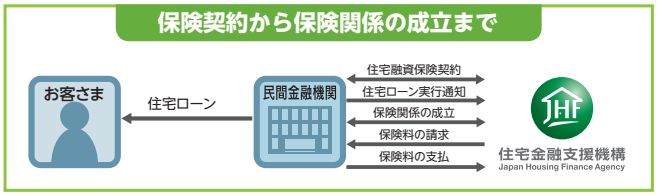
※2　お借入期間が21年以上35年以下の場合に取扱金融機関が提供する金利のうち最も低い金利（平成26年２月以降は融資率（９割以下・９割超）に応じて金利が異なるため、このうち９割以下の金利。また、平成29年10月以降は加入する団体信用生命保険の種類等に応じて金利が異なるため、新機構団信付きの金利）。なお、多くの取扱金融機関では、お借入期間が20年以下の場合、21年以上35年以下の場合と比較して、低い水準の金利を設定しています。

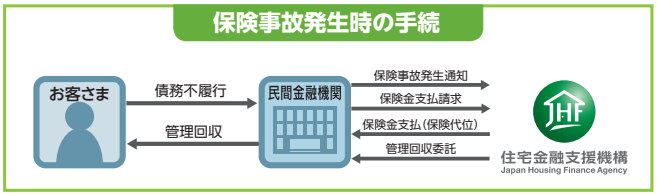
住宅融資保険等業務

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ものです。

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30年度において、都市銀行（5）、地方銀行（35）、第二地方銀行（15）、信用金庫（50）、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152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31年３月31日現在）

住宅融資保険の主な商品概要（平成31年4月現在）

種別	保険の対象	填補割合
フラット３５パッケージ型	●【フラット３５】または災害復興住宅融資（東日本大震災関連のみ※1）と併せてご利用いただく住宅ローン	10割※3
フラット３５つなぎ融資型	●本体融資が次のいずれかで土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対する融資期間１年以下のローン ・【フラット３５】 ・フラット３５パッケージ ・災害復興住宅融資（東日本大震災関連のみ※1） ・民間金融機関が災害復興住宅融資（東日本大震災関連のみ※1）と併せて融資する住宅ローンであるもの ・【リ・バース６０】（令和元年10月以降）	
特定個人ローン保険※2 （民間金融機関融資型）	●民間金融機関独自の住宅ローン	
【リ・バース６０】	●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ローン）	
特定買取再販ローン保険	●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融資期間１年以下のローン	
特定登録住宅リフォームローン保険	●登録住宅（注）のリフォームまたは登録住宅とするためのリフォームに対するローン （注）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（平成19年法律第112号）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された住宅	
個人ローン保険※2	●民間金融機関独自の住宅ローン	9割
個人つなぎローン保険※2	●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融資期間が１年以下のローン	

※1　令和元年10月以降、東日本大震災関連のみでなく、全ての災害復興住宅融資が対象となります。
※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
※3　填補割合が10割のローンについては、機構による付保承認が必要

【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）

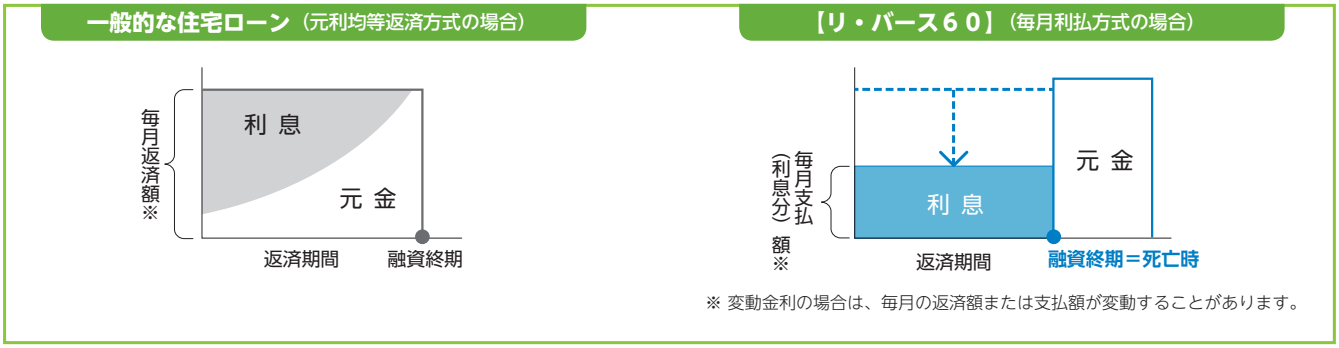
住宅金融支援機構は、金融機関の皆さまの【リ・バース６０】の提供を支援しています。

【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。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、融資住宅及び土地の売却により、ご返済いただく商品です（下記イメージ図参照）。

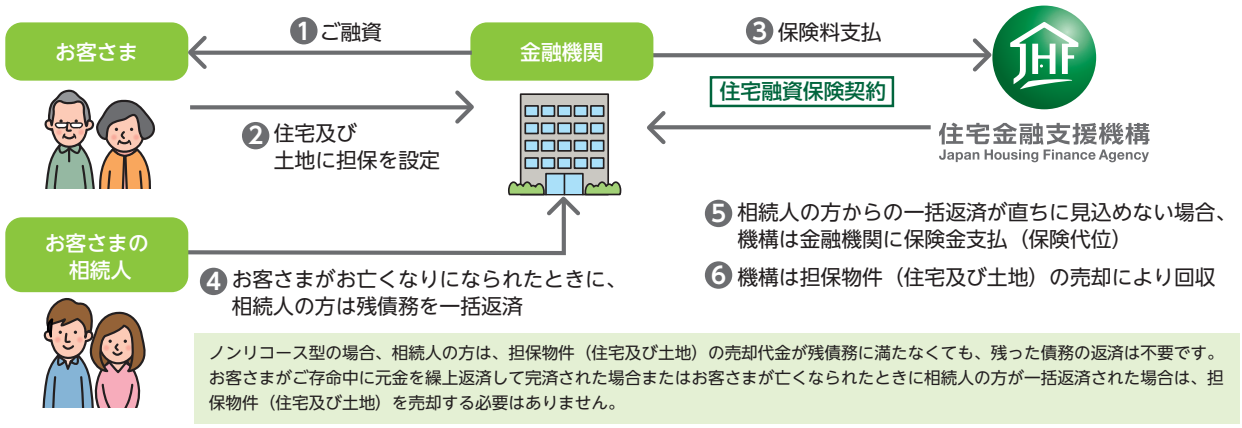
月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます。

〈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、相続人の方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】の利用条件

住宅の建設・購入（子世帯が住宅を建設・購入する場合も対象となります。）	住宅のリフォーム	サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金	住宅ローンの借換え
次のうち最も低い額 ①5,000万円 ②建設・購入に必要な費用 ③担保評価額の50%または60%※	次のうち最も低い額 ①1,500万円 ②リフォーム工事費 ③担保評価額の50%または60%※	次のうち最も低い額 ①1,500万円 ②入居時に家賃相当分として一括支払の必要がある費用（月払などの家賃・使用料、日常生活費、サービスに関する費用等は対象外） ③担保評価額の50%または60%※	借換え前の住宅ローンの残高が、住宅建設・購入資金の場合は5,000万円以下、リフォームまた入居一時金の場合は、1,500万円以下で、かつ、次の最も低い額 ①既存の住宅ローン残高 ②担保評価額の50%または60%※

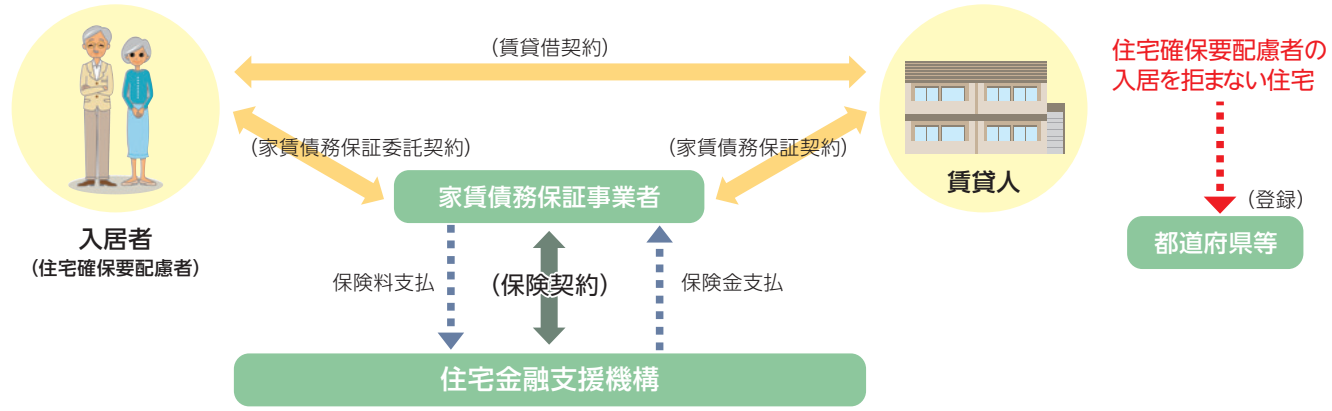
※　お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30%」となります。担保とする住宅（セカンドハウスを含みます。）が長期優良住宅の場合で、お客さまの年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55%または65%」となります。

家賃債務保証保険の仕組み

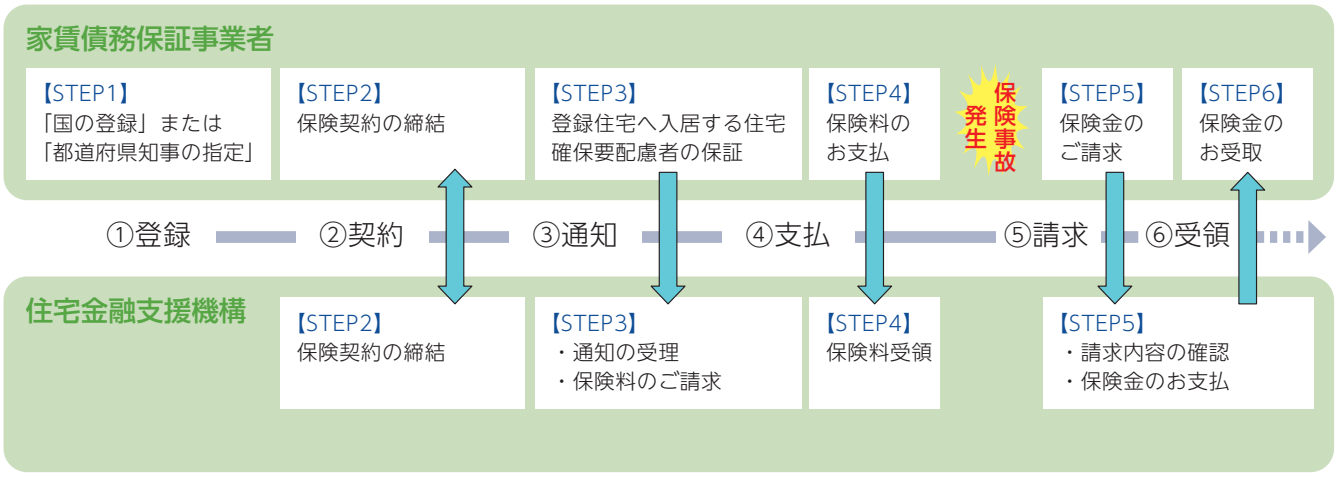
家賃債務保証保険は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅※に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

※　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、７社の家賃債務保証事業者が参入しています（平成31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。

災害でり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	・災害でり災した住宅等の早期の再建支援	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	
耐震性の向上	・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	・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

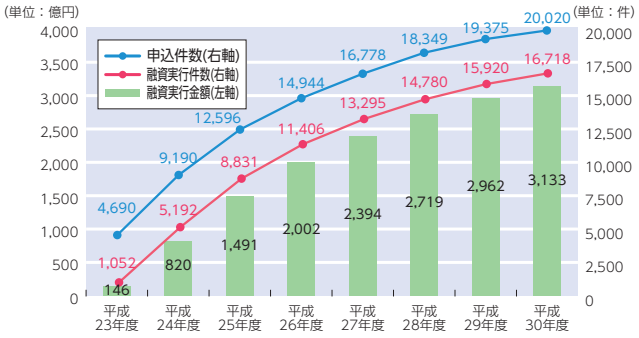
被災住宅の再建　災害復興住宅融資等

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、住宅の敷地が崩落や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、整地工事についても融資を行います。

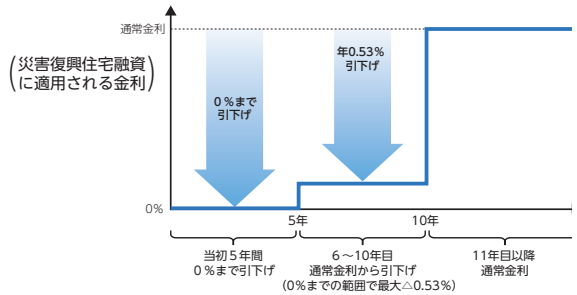
東日本大震災の被災住宅等の復興支援

災害復興住宅融資のほか、宅地に被害が生じた場合の宅地の補修資金の融資（災害復興宅地融資）を行い、融資金利の引下げ（建設・購入の場合当初５年間０％など）、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20,020件、融資実行は16,718件（いずれも累計：平成31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、相続人の方から手元金による支払、融資住宅及び土地の売却等の方法により、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

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を融資しています。

宅地防災工事融資

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を融資しています。

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「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の改正により創設された、高齢者の居住を支える見守りや介護等のサービスを提供し、建物がバリアフリー化された賃貸住宅です。具体的には登録基準に適合し、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。

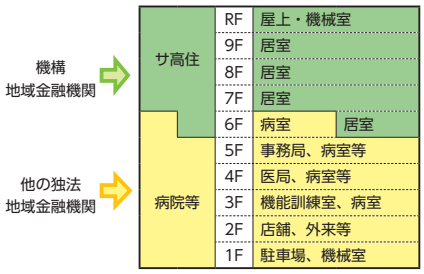
融資事例

団地名：「メリィデイズ」、広島県広島市、平成30年２月竣工

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）〉



〈建物外観〉

〈談話室〉

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

〈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〉

平成30年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

融資事例

団地名：「ケイグレース」、大阪府大阪市、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。

〈建物外観〉

〈スロープ・手すり〉

〈住戸内部〉

平成29年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

市街地再開発事業

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。

〈広島駅南口Ｂブロック〉

〈広島駅南口Ｃブロック〉

平成29年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

防災街区整備事業

融資事例

事業名：「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」、東京都品川区、平成31年３月竣工

当地区は旧同潤会により関東大震災の復興住宅として整備された住宅など木造建物が９割以上の木造密集地域でした。その災害や地震に脆弱な地区を面的に整備し、密集市街地全体の防災性を大きく向上させた事業です。

また、狭隘道路の解消、歩行者空間や緑化空間の整備により、都市環境の向上も実現しています。

東京都が推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区先行実施地区である「東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区」のコア事業と位置づけられている事業です。

〈従前の状況〉

〈整備後〉

令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

マンションストック維持・再生　まちづくり融資

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。

〈整備前〉

〈整備後〉

平成28年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

マンションストック維持・再生　マンション共用部分リフォーム融資

マンションの経年劣化への対応や耐震性等の向上を目的として、マンションの外壁補修や屋上防水工事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：「新宿第二ローヤルコーポ管理組合」東京都新宿区、平成30年４月工事完了

昭和48年竣工以来自主管理にて運営してきた本管理組合は、建物老朽化問題に直面し、様々な課題を抱えていました。その課題を解決するために、新宿区の専門家派遣制度を活用して建物の問題点を洗い出し、長期修繕計画を見直して工事の優先順位付けを行いました。今回の工事では、耐震改修と排水管のスラブ上化等の設備更新を行うにあたって、管理組合が丁寧に専有部分工事の協力や修繕積立金負担について合意形成を行い、工事中に発生した問題にも丁寧に対応しました。

本管理組合の取組は、高経年マンションが共通して抱える課題に対して、外部専門家の支援を活用しつつも、管理組合の力で解決した事例です。

〈施工後外観〉

〈耐震増し打ち壁〉

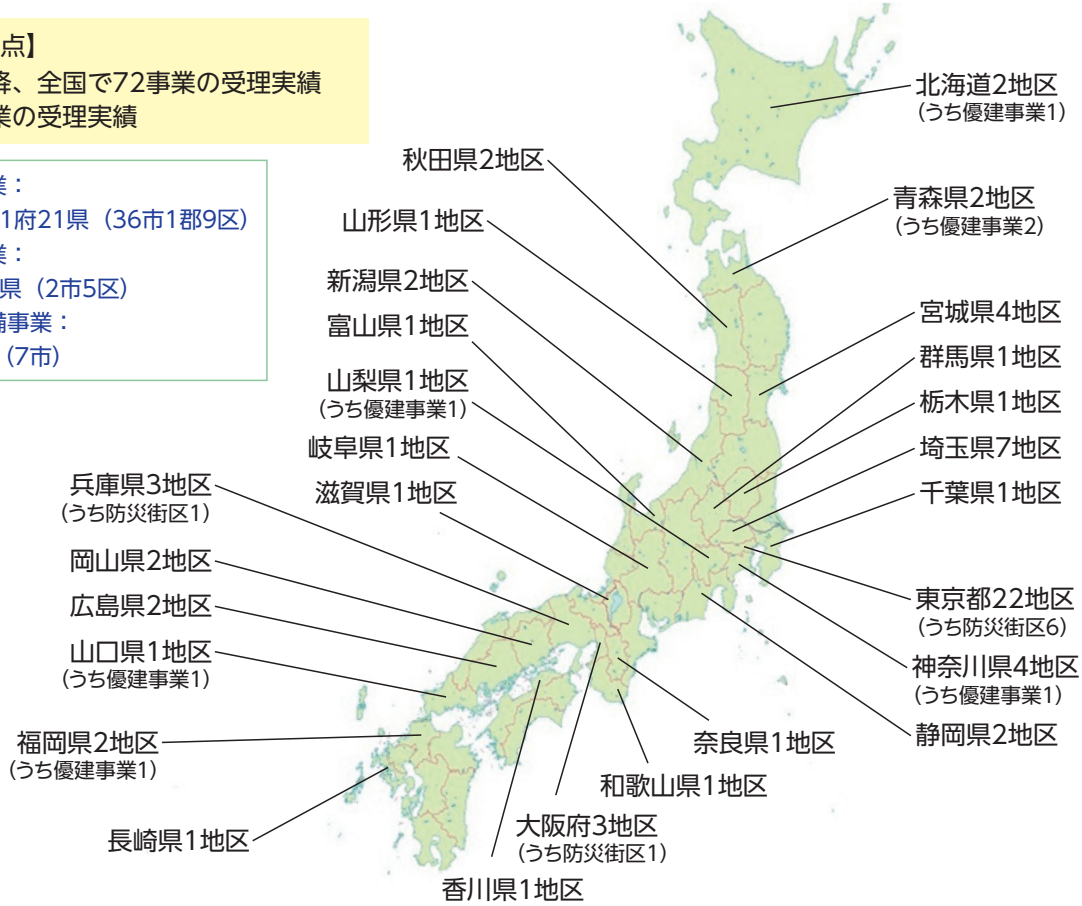
〈耐震スリット〉

令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況〉

【平成30年度末時点】
▶平成19年度以降、全国で72事業の受理実績
▶都内では22事業の受理実績

○市街地再開発事業：
57地区＝1道1都1府21県（36市1郡9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：
7地区＝1道５県（7市）



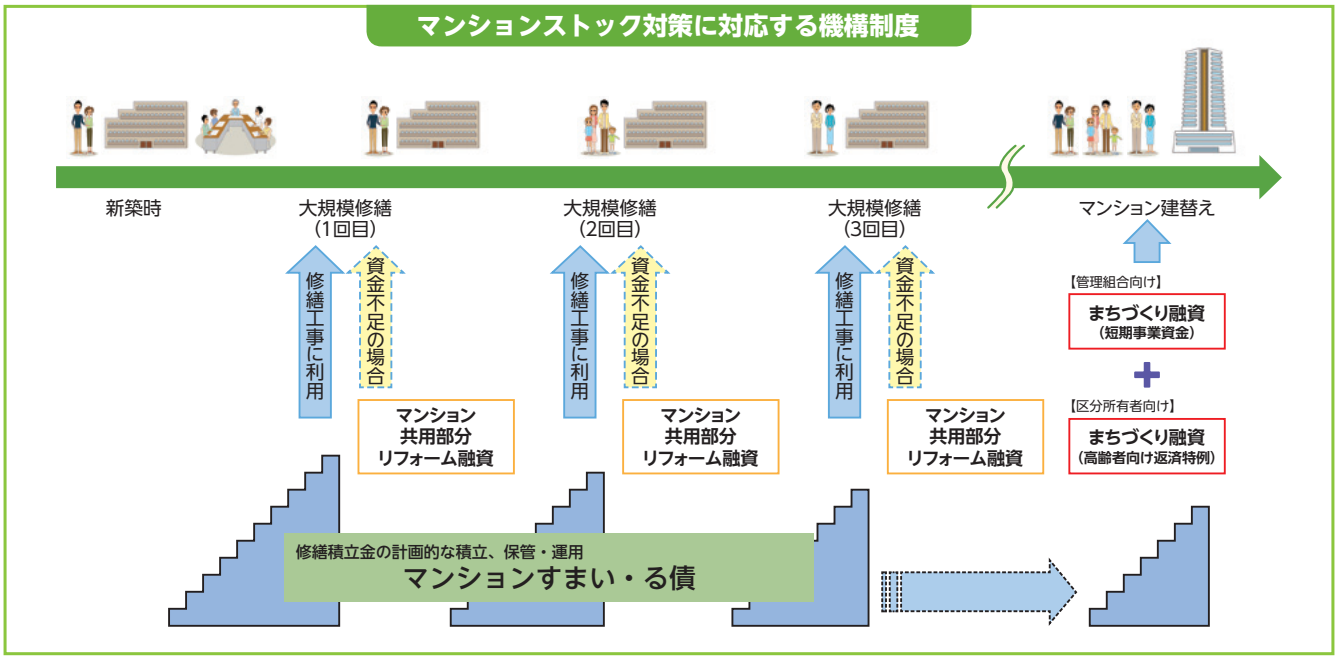
〈マンション建替事業におけるまちづくり融資の受理状況〉

【平成30年度末時点】
▶平成19年度以降、全国50事業の受理実績
▶都内では23事業の受理実績

○マンション建替事業：
50事業 ＝ 1都１府8県

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。



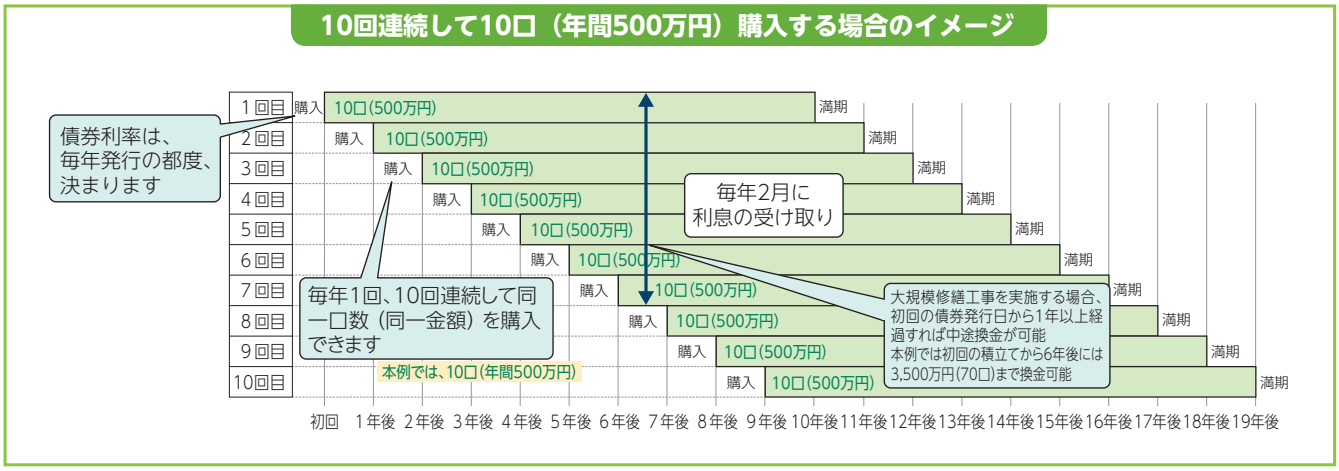
マンションストック維持・再生　マンションすまい・る債

「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、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対しては、機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利が0.2%引き下げられ、保証料が2割程度割り引かれる（(公財）マンション管理センターへ保証委託する場合）ほか、機構が主催する管理組合向けのマンション管理に役立つセミナーへのご案内等の情報提供を行っています。

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回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



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ご返済方法です。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、相続人の方からの手元金による支払、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一戸あたりの限度額を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31年4月1日現在）

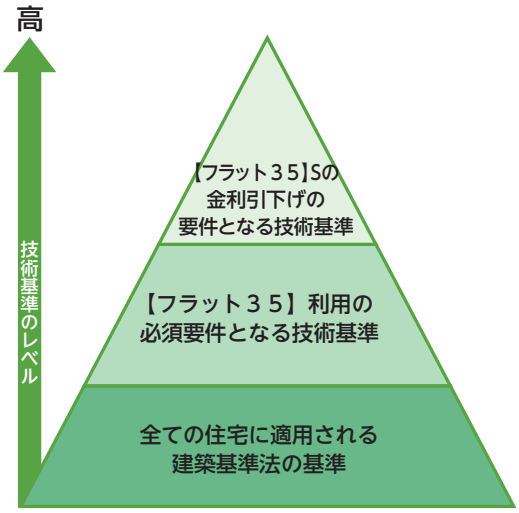
対象物件	個人住宅（一戸建等）		分譲マンション	賃貸住宅・賃貸アパート
融資メニュー	リフォーム融資		マンション共用部分リフォーム融資	賃貸住宅耐震リフォーム融資
資金使途	自ら居住する住宅、親が居住する住宅等を耐震改修する場合	住宅を借上げる機関を介して、自宅を第三者に賃貸する住宅を耐震改修する場合	マンションの共用部分を管理組合又は区分所有者が耐震改修する場合	既存の賃貸住宅を耐震改修する場合
工事内容	①耐震改修工事 ②耐震改修工事［高齢者向け返済特例］	①住みかえ支援（耐震改修工事） ②住みかえ支援（耐震改修工事）［高齢者向け返済特例］	①管理組合申込み（耐震改修工事） ②区分所有者申込み（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申込人（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申込人（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。元金は申込人（連帯債務者を含む全員）が亡く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。元金は申込人（連帯債務者を含む全員）が亡く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

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。

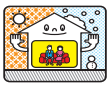
技術基準と良質な住宅への誘導

【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。技術基準には必須基準と【フラット３５】S利用時に適用される技術基準があります。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

住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用される電力及び灯油等の化石燃料の消費を減らすことが、地球環境の保全のために求められています。

耐震性に優れた住宅

- 壁の量・配置バランスの確保
- 躯体接合部を強化
- 基礎を強化　など

大規模な地震に備え、住宅の耐震性能を高め、安全性を確保することが重要です。

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。

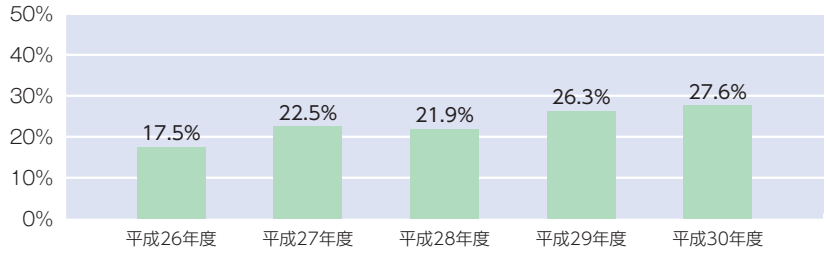
耐久性・可変性に優れた住宅

- 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ます。
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・使用材料などを詳細に示し、わかりやすく解説する住宅工事仕様書を作成しています。
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。

物件検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物件検査については、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。

物件検査の方法

【フラット３５】等の物件検査は、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）。

借入申込み

▼

設計検査

設計図書（平面図、立面図、仕様書等）により、申請された工事内容が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを確認

▼

着　工

▼

現場検査（屋根工事完了時）

原則として屋根工事が完了した時点で、直接現場に赴き、申請された工事内容が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを確認

▼

現場検査（竣工時）

全ての工事が終了した時点で、直接現場に赴き、申請された工事内容が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを確認

▼

適合証明書の交付

▼

融資金のお受取

【フラット３５】登録マンションによる物件検査の効率化等

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物件検査を受けることにより、【フラット３５】の借入申込みに際して住戸ごとに物件検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。

＜ロゴマーク＞

【フラット35】
登録マンション

物件検査を省略できる住宅

中古マンションらくらくフラット３５

中古マンション購入時の物件検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。

築年数10年以内の中古住宅（一定の要件を満たすもの）

築年数10年以内の中古住宅で、新築時に長期優良住宅の認定を受けているもの又は新築時に【フラット３５】を利用しているものは、物件検査を省略できます。

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ものです。

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お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。

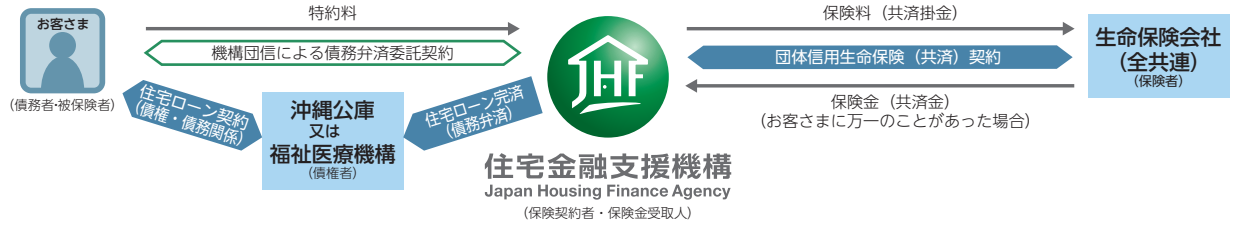
機構の団体信用生命保険の仕組み

「フラット３５（買取型）」をご利用の場合

※平成29年９月以前に申込みをされた方は、住宅ローンの返済とは別に特約料のお支払が必要になります。

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26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
団信弁済件数	9,378	8,767	8,377	8,013	7,369

※ 業務開始時（昭和55年）からの累計：353,251件

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31年3月末現在160.6万件、残高23.5兆円）※。

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し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期間中には、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（す）・My Note（まいのーと）』（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：3,581,520 件
※平成 10 年度～平成 30 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：228,533件
※平成10年12月～平成31年3月の実績

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31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	754	146,980	112,726	1,406,408
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	662	129,791	83,475	1,039,819
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	39	7,637	3,369	46,133
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	0	0	270	3,613
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	53	9,551	25,612	316,843

※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、平成30年７月豪雨などの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、生活再建を最優先するお手伝いをしています。

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450件のお客さまにご利用いただきました（平成31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117件の債務整理開始の申出をいただいています（平成31年３月31日現在）。

国際業務

「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」（海外インフラ展開法）に基づき、調査、研究及び情報の提供の業務に取り組んで参ります。

海外インフラ展開法に基づく取組

平成30年８月に海外インフラ展開法が施行され、併せて、同法に基づき国土交通大臣の定める「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針」（基本方針）も策定されました。法律の施行及び基本方針の策定を受けて、住宅金融支援機構の中期目標が変更されました。これを受け、中期計画等の変更を行っており、諸外国における住宅金融制度の構築等の支援に取り組んで参ります。

法律の施行及び基本方針により、オールジャパン体制で我が国のインフラシステムの海外展開に取り組むことが可能となり、より効果的に我が国事業者の参入の促進へとつなげられるようにすることが求められています。

具体的な取組としては、海外インフラ展開法施行後、海外社会資本事業を行おうとする我が国事業者等と連携するため、一般社団法人海外エコシティプロジェクト協議会（J-CODE）、一般社団法人国際建築住宅産業協会（JIBH）の２団体に加盟しました。ミャンマー連邦共和国をはじめとする新興国を中心とした住宅市場の情報を得るとともに、参加者間で意見交換を行っています。

また、海外インフラ展開法施行後、フィリピン共和国の国立住宅抵当金融公社（NHMFC：The National Home Mortgage Finance Corporation）と協力覚書（Memorandum of Cooperation：MOC）を締結しました（詳細は後述）。

国外の機関との連携強化

インドネシア共和国SMFとの連携等

平成30年８月、インドネシア共和国ジャカルタ市内において、第二次抵当公社（SMF：PT. Sarana Multigriya Finansial（Persero））に対して災害関連融資等の住宅金融支援機構の業務について説明を行いました。併せて、SMFと平成29年７月に両機関の情報交換等を柱とする協力覚書を締結していたところ、さらに関係を強化するため、これを変更しました。

平成30年７月及び８月にロンボク島で発生した地震を受けて、SMFはインドネシア共和国財務省の指示により、被災者向け住宅融資制度の検討を開始して情報収集を行いたいとの申し出がありました。当該申し出を受けて、平成30年９月にSMF、インドネシア共和国公共事業住宅省の役職員計６名が来訪し、国土交通省から災害公営住宅等について、職員から災害関連融資等について説明を行いました。平成31年１月にSMFより表敬訪問を受けた際に、新たに災害向けの低利融資制度を構築し、実施しているとの報告を受け、日本からの知見の提供について、深い謝意を示されました。

また、同年同月にインドネシア共和国のジャカルタで開催された、第６回日・インドネシア建設次官級会合において、職員が、住宅金融支援機構の耐震対応を含む防災、災害復興等の取組みについて講演しました。

〈機構業務説明〉

フィリピン共和国NHMFCとの協力覚書締結

平成31年３月、フィリピン共和国マカティ市内において、NHMFCと住宅金融に関する協力覚書を締結しました。NHMFCは、フィリピン共和国政府の全額出資により1977年に設立された政府系金融機関で、住宅ローン買取、証券化等を行っています。今後は、当該覚書に基づき、「住宅金融及び住宅市場に係る共同研究」や「住宅市場及び住宅ローン市場に係る共同セミナー等の開催」等を行うことにより、日本の住宅品質の普及に繋がるように努めて参ります。

〈覚書締結式〉

日カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム

国土交通省は、ASEAN地域を中心に、都市開発・不動産開発に関する諸課題を抱えた国との間で解決策を検討し実施する「官民参加の二国間プラットフォーム」を設立し、パイロット地区の選定等を通じて民間企業の参入及び交流促進を目指しています。この取組の第1弾として、国土交通省とカンボジア王国国土整備・都市化・建設省との間で、「日カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム」の設立に関する覚書が平成31年2月に締結され、第1回会合が同年同月にカンボジア王国プノンペン市にて開催されました。

同会合に職員も参加し、住宅金融支援機構の概要や海外機関への技術支援に関して説明しました。民間企業、独立行政法人、関係省庁等が一体となったオールジャパンでの対応が求められており、今後も同プラットフォームに関する業務に引き続き取り組んで参ります。

〈プラットフォーム会合での説明〉

海外及び日本の住宅金融に関する調査、研究及び情報の提供

国際機関や海外の官民の組織との交流や国際会議で住宅金融支援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30年度における主な取組として、平成30年4月にカナダのバンクーバー市で開催された欧州住宅金融連合（EMF：The European Mortgage Federation）/欧州カバードボンド協議会（ECBC：The European Covered Bond Council）省エネ対応住宅ローン行動計画会議のパネルディスカッションに職員が参加し、日本における住宅ローンでの省エネ対応等について紹介しました。

平成30年7月にアジア証券化機関連合（ASMMA：Asian Secondary Mortgage Market Association）の会合がモンゴル国ウランバートル市郊外で開催され、各国の政府系証券化機関の代表が現状や課題について意見交換しました。また、平成30年5月に米国ワシントンDCで行われた世界銀行主催の8th Global Housing Finance Conferenceにおいて、職員が住宅金融支援機構の省エネルギー性・耐震性等住宅への取組状況、MBS・SB発行による資金調達の方法及び金融市場動向等を円卓会議の参加者に紹介しました。さらに、平成31年2月にはワシントンDCにおいて、地球環境ファシリティ（GEF：Global Environment Facility）にて開催されたセミナーで、世界銀行の住宅金融の専門家と共に、機構職員がグリーンボンド等について講演しました。住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドの発行は日本国内では初の事例のため、参加者から高い関心が寄せられました。また、世界銀行とは、今後の協力関係についても意見交換しました。

〈地球環境ファシリティの講演〉

また、インドネシア共和国の住宅金融市場について分析を行った「インドネシア共和国の住宅金融市場の現状と課題」を季報住宅金融（2018年度冬号）に掲載し海外インフラ展開法に基づき、我が国事業者に対して情報提供を行いました。今後も情報収集を行い、その情報を我が国事業者と共有して参ります。

■海外での国際会議等

平成30年 4 月　カナダ　EMF※1/ECBC※2会合
平成30年 5 月　米国　世界銀行会合
平成30年 7 月　モンゴル　ASMMA※3年次総会、AFIS※4
平成30年 8 月　インドネシア　機構業務説明
平成30年12月　インドネシア　ASMMA実務レベル会合
平成31年 1 月　インドネシア　日・インドネシア建設次官級会合
平成31年 2 月　米国　GEFセミナー
平成31年 2 月　ミャンマー　日緬建設次官級会合
平成31年 2 月　カンボジア　日カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム会合
平成31年 3 月　フィリピン　協力覚書締結

■住宅金融支援機構への来訪

平成30年11月　フランス　IPEEC事務局※5
平成30年12月　中華人民共和国　住房和城鄉建設部政策研究センター
平成30年12月　韓国　住宅都市保証公社
平成31年 1 月　インドネシア　SMF総裁

■東京での国際会議・研修等

平成30年 8 月　JICA国別（カンボジア）研修
平成30年 9 月　国土交通省ASEAN諸国等政府職員に向けた建設産業政策プログラム
平成30年 9 月　インドネシアSMF、インドネシア共和国公共事業住宅省に向けた災害関連融資等研修
平成30年10月　JICA課題別（住宅・住環境の改善と防災）研修

※1　The European Mortgage Federation　※2　The European Covered Bond Council
※3　Asian Secondary Mortgage Market Association　※4　Asian Fixed Income Summit
※5　The International Partnership for Energy Efficiency Cooperation

国内の住宅金融に関する調査業務

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等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及び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等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・ニーズ等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等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、マスメディア等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、営業戦略等
フラット３５利用者調査	年１回	フラット３５利用者の属性、借入額等
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等
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等

住宅金融市場のデータ収集及び分析

政府等統計データ、市場における各種調査結果等を収集し、住宅ローン関連調査と併せて分析を行い、それらを用いて有識者や研究機関、市場関係者との研究会や意見交換会等を行っています。また、分析結果は広報誌『季報住宅金融』への掲載をはじめ、学会誌、専門誌、業界団体等の機関誌への寄稿及び書籍の執筆等を通じて情報発信しています。

〈2018年度季報住宅金融〉（https://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html）
- FRBの出口戦略と日本への影響（春号）
- 長寿化と住宅取得及び住宅ローンの利用状況（夏号）
- 本邦に在留する外国人の現状と住宅取得について（秋号）
- 民間金融機関による住宅ローン取組みの現状（冬号）

〈日本不動産学会誌〉
- 首都圏の木造住宅の建物相当部分の経年減価に係る実証分析（Vol.32　No.1（124））

〈専門誌、業界団体機関誌等〉
- 国内住宅着工動向（『木材情報』2018年6・9・12月号、2019年3月号）
- 日米の住宅ローン証券化市場等の動向と機構の国際的取り組みについて（『SFJジャーナル』2018年8月号）
- 日本のカバードボンド―三井住友銀行による発行の意義と将来展望（『SFJジャーナル』2019年2月号）

〈書籍〉
- 『不動産政策研究各論Ⅳ　国際不動産政策』（不動産政策研究会編　東洋経済新報社、共著）

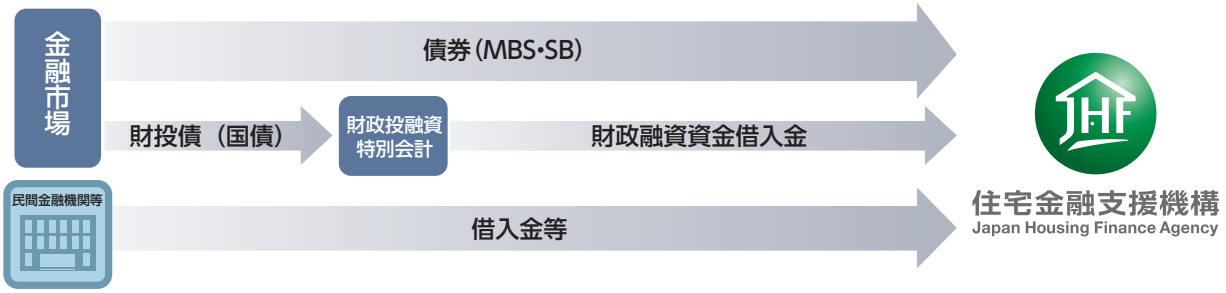
資金調達

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も実施しています。

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。

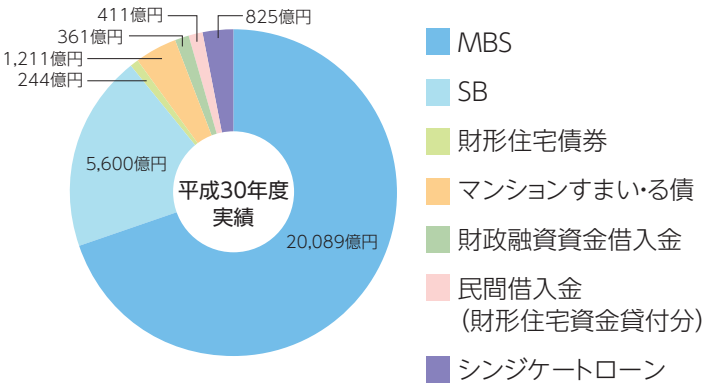
資金調達の概要



資金調達の内訳

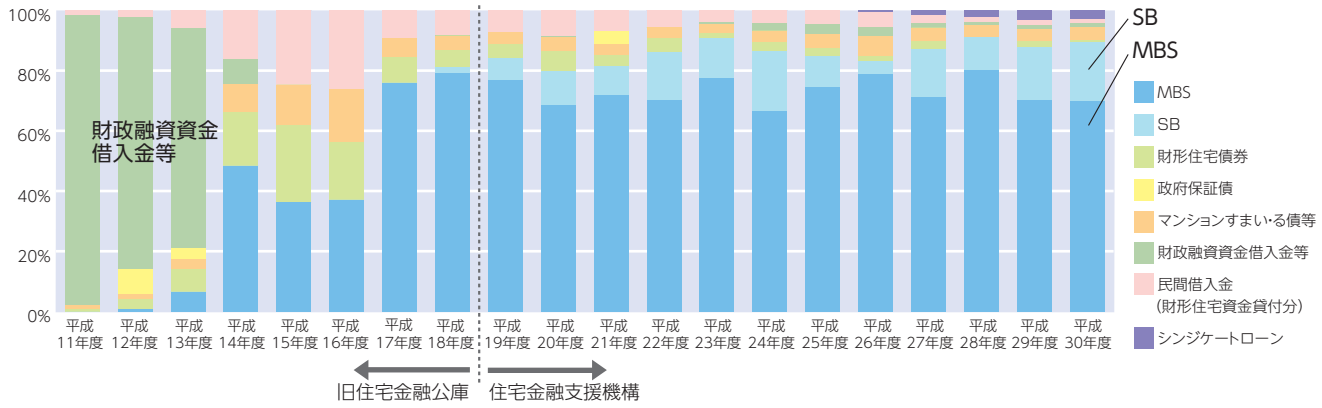
資金の大部分はMBSやSBを発行することにより調達しています。

		平成30年度実績
債券	MBS	20,089億円
	SB	5,600億円
	財形住宅債券	244億円
	マンションすまい・る債	1,211億円
借入金	財政融資資金借入金	361億円
	民間借入金（財形住宅資金貸付分）	411億円
	シンジケートローン	825億円
合　計		28,741億円



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）	

令和元年5月9日現在

※1　MBS（月次債）は、発行する回号毎に住宅金融支援機構が買い取った住宅ローン【フラット35】を信託し、これを担保としています。

※2　SBは、独立行政法人住宅金融支援機構法第19条第4項の規定に基づく一般担保付債券であり、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

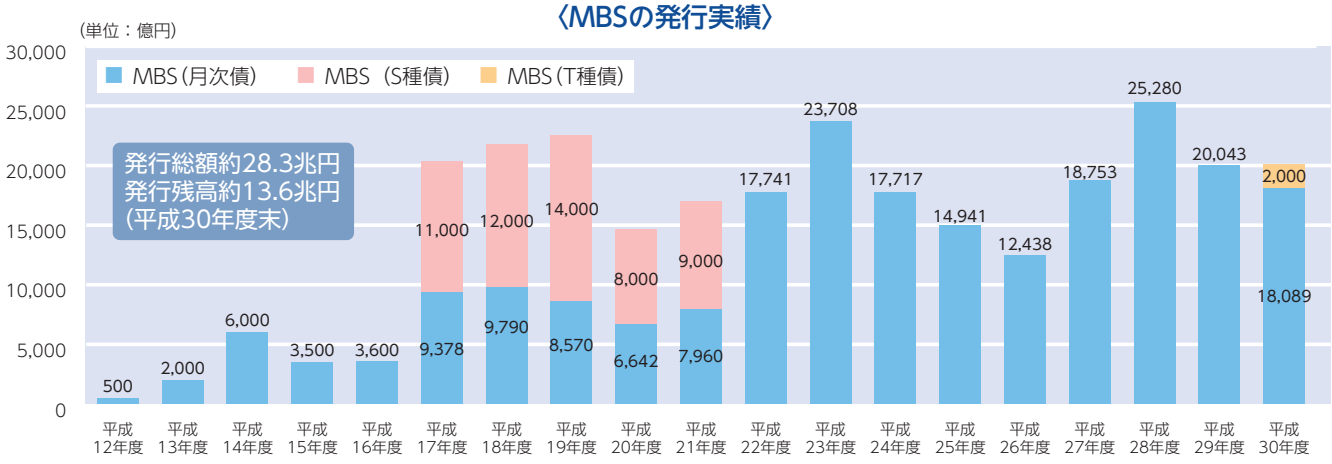
※5　BIS規制による自己資本比率は、自己資本をリスク資産で除して求めます。資産には種類毎にリスクに応じた掛け目があり、これをリスクウェイトといいます。

※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。

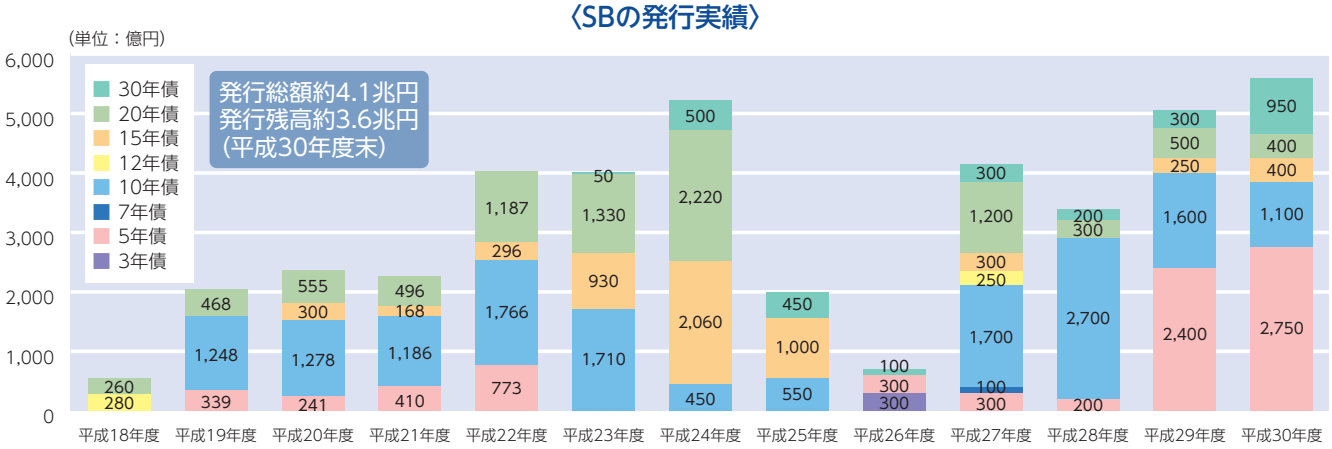
MBSとSBの発行実績

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）及びMBS（T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〉



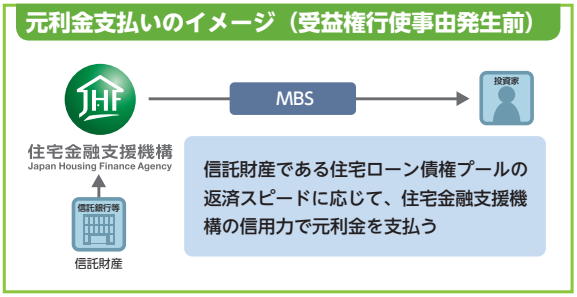
〈SBの発行実績〉



MBS（月次債）の主なポイント

資産担保型の財投機関債

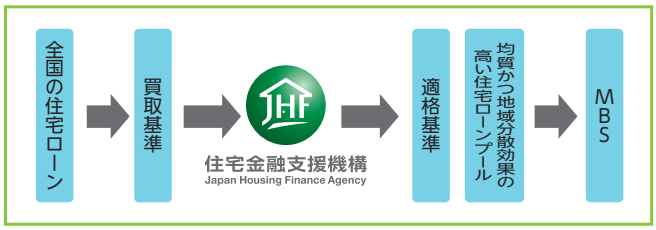
- 受益権行使事由※発生前は住宅金融支援機構の信用力で元利金を支払い、受益権行使事由が発生した場合には財投機関債から受益権に切り替わる仕組みとなっています。
- BIS規制上のリスクウェイトは、信用リスクの標準的手法において10%となっています。



※　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い取ることにより、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。
- 適格基準を満たしている住宅ローン債権のみをMBSの裏付資産としています。



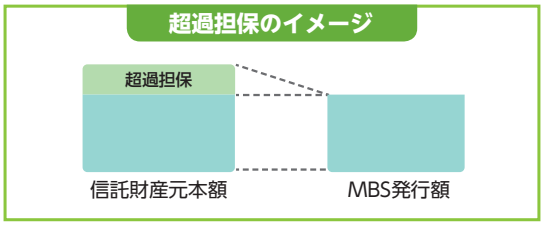
デフォルト債権等の信用リスクは住宅金融支援機構が負担

- 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の元利金を支払います。
- 4か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するため、デフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高※1に対するMBS残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】※2、※3。

※1　信託債権に延滞が発生している場合には、延滞がないものとした場合の信託債権残高
※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ます。

超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

- 十分な超過担保※を設定することにより、S&P及びR&Iから発行時にAAA（最高位）の格付を取得しています。
- 信用リスクを極限まで抑えることにより、金利リスクや繰上償還リスクに着目したMBS投資が可能になります。



発行時に「AAA」を取得

※　超過担保とは、MBSの発行額に対して、信託される住宅ローン債権の合計額が超過する金額であり、受益権行使事由発生後の信用補完として機能します。

MBSの元利金は信託債権プールの返済状況に応じて毎月支払い（月次パススルー方式）

- 裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の返済状況に応じて、投資家に対してMBSの元利金を支払います。
- 一般に、住宅ローンの元利金返済は毎月行われるため、MBSの元利金支払も毎月行われます。
- 住宅ローンはあらかじめ決められた返済に加え、繰上返済することが可能であるため、MBSの元利金支払は住宅ローンの繰上返済の状況等により変化します。