

# 目次

ご挨拶	2
-----	---

## ◆ 本編

### 住宅金融支援機構のビジョン

経営理念体系	4
住宅金融支援機構のあゆみ	6
価値創造プロセス	8

### トピックス

環境（E）への貢献	10
社会（S）への貢献	13
ガバナンス（G）の強化	29
新型コロナウイルス感染症への対応	31
財務ハイライト・業績のポイント	32

### コーポレートガバナンス

ガバナンス体制	35
事業運営審議委員会	35
コンプライアンス	36
反社会的勢力への対応	37
情報セキュリティ	37
お客さま保護	38
CS推進（お客さま満足の向上）	39
カイゼン活動	40
人材戦略	40
リスク管理	42
事業継続計画（BCP）	45
ディスクロージャー	46

### 住宅金融支援機構の業務

業務概要	47
証券化支援業務（【フラット35】）	48
住宅融資保険等業務	53
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）	56
良質住宅の普及	65
団体信用生命保険等業務	67
債権管理業務	68
国際業務	70
国内の住宅金融に関する調査業務	72
資金調達	73

## ◆ 資料編

業務実施体制	77
主な経営指標	78
事業の実施状況	
・事業計画及び実績	79
・資金計画の実績	81
・買取債権等残高	82
主な財務情報	
・証券化支援勘定	83
・住宅融資保険勘定	87
・財形住宅資金貸付勘定	90
・住宅資金貸付等勘定	94
・既往債権管理勘定	98
・法人単位	102
・各明細等	107

リスク管理債権	110
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）	112
内部統制基本方針	114
第三期中期目標・中期計画・年度計画	115
令和元年度における業務実績	130
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	150
令和2年度独立行政法人住宅金融支援機構調達等合理化計画	152
コーポレートデータ	154

# 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。

現在、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大が、我が国の社会経済にも大きな影響を及ぼしています。当機構では、機構がローン債権を有している【フラット35】等をご利用いただいているお客さまのうち、今般の新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済が困難となった方に対し、今後のご返済に関するご相談を承っております。

具体的には、倒産による解雇や給与の減少等の経済事情や病気等により返済が困難となったお客さまについて、最長15年の返済期間の延長を行うほか、特に失業や収入が激減したお客さまに対しては、最長3年間、元金の据え置きをすること等の対応を行っているところです。

こうした感染症拡大下においてもお客さまが引き続き居住の安定を確保できるよう、お客さまからのご相談に対し丁寧に対応してまいります。

当機構は令和2年4月で設立から14年目を迎えました。この間、多くのお客さまに【フラット35】をはじめとした各種融資をご利用いただき、また、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、当機構業務へのご理解、ご支援を賜りまし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110万戸のご利用をいただいております。【フラット35】の商品性をわかりやすくお伝えしていくなど、顧客保護の観点にも十分留意しながら、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最終年度を迎えました。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、政策執行機関として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支援、UIJターンによる移住・定住の促進、コンパ

クトシティ形成、空き家対策、防災対策の施策と連携した【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を通じて対象世帯の住宅取得を支援するなど、各地方公共団体の皆さまと連携した地域施策の推進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、【フラット35】リノベを通じて、既存住宅の流通や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を促進しております。

さらに、住宅融資保険を活用した【リ・バース60】という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、ご高齢の方の住宅資産を活用した多様な住宅ニーズの実現により地域の住まいづくりを支援するなどの取組も行っております。この商品は、これまでの累計で100億円超のご利用をいただいております、お客さまに一層の認知とご理解をいただきながら、更なる普及に努めてまいります。

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。

また、マンションの共用部分リフォーム市場における効果的な金融インフラの整備を図ることを目的に、これまで当機構が事務局となり関係団体、民間金融機関などと検討を重ねてまいりましたが、昨年度には「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立し、管理組合の皆さまがWeb上で平均的な大規模修繕工事費用等を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の作成などの取組を行っております。今後も、関係機関の皆さまと協力してマンションの価値向上に資するよう取り組んでまいります。

【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30兆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、平成31年1月から、【フラット35】Sの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用途とするグリーンボンドをSB（一般担保債券）として発行しておりますが、令和元年度は発行額を拡充し、省エネルギー住宅普及促進の取組を投資家の皆さまにより広くサポートしていただくことで、良質な住宅の更なる普及促進に取り組んでおります。

発生から10年目を迎えた東日本大震災、平成28年熊本地震や近年の度重なる大規模な自然災害からの復興への支援については、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、地方公共団体との

連携のもと、地方公共団体による補助金等の相談と融資の相談をワンストップ対応するなど引き続き丁寧に対応してまいります。

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2年8月

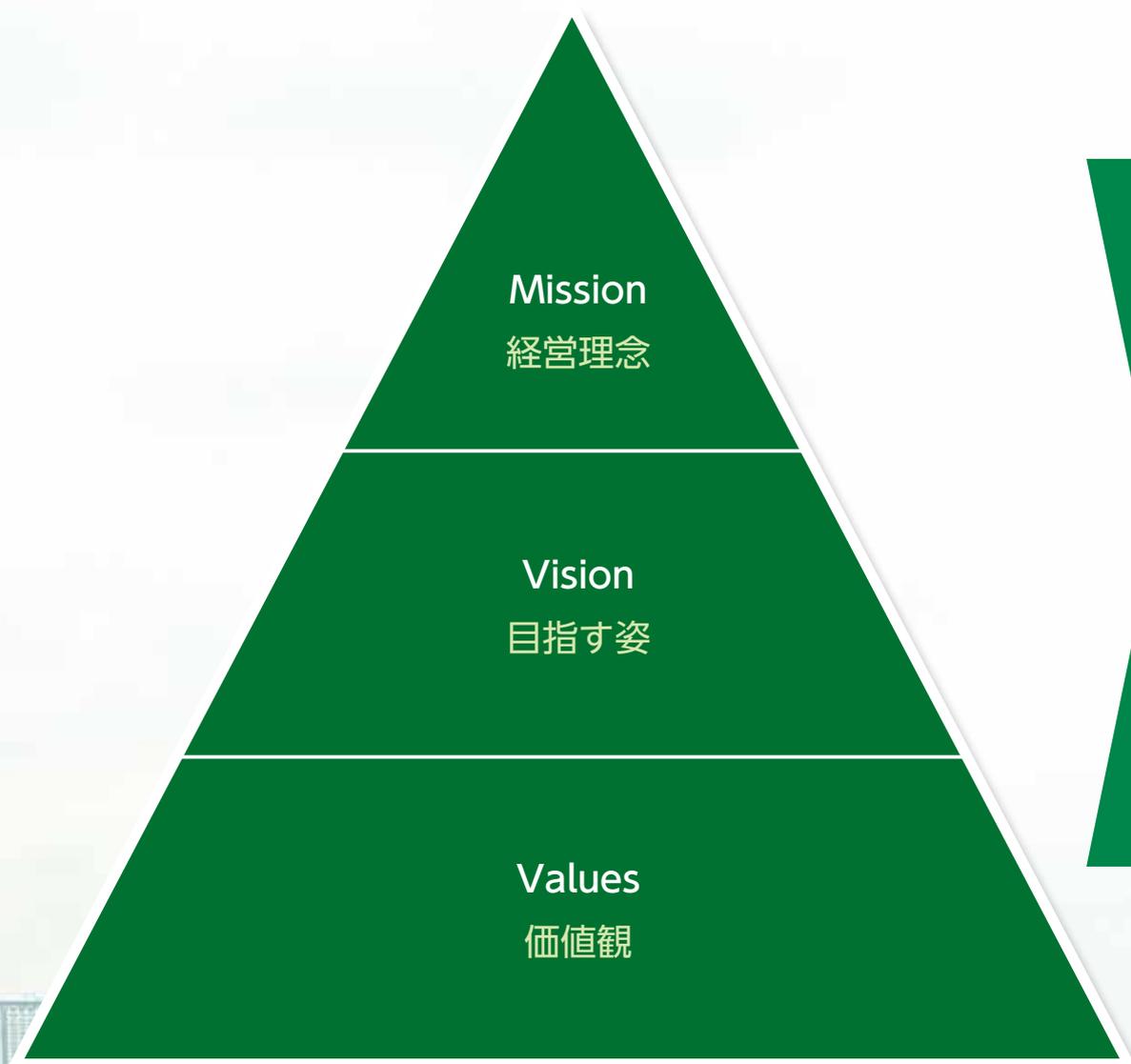
独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 **加藤 利男**

## 経営理念体系

住宅金融支援機構の経営理念体系は、私たちが追求し続ける「経営理念」、私たちがありたいと考える「目指す姿」、私たちが共有する「価値観」から構成され、全ての活動の指針としています。

経営理念体系の一層の共有・実践を通して、我が国の住生活の向上の実現に向けて取り組んでまいります。



## 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。

## 目指す姿

住宅金融のプロフェッショナルとして、  
住生活基本計画に基づく施策の実現に向けて、  
社会経済情勢の変化に的確に対応するとともに、  
住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての  
役割を果たします。

## 価値観

“お客さまの「安心」と「満足」のために”  
誠実・迅速・実行

# 住宅金融支援機構のあゆみ

住宅金融支援機構は、前身の住宅金融公庫の時代から、社会経済情勢の変化に対応した金融サービスを提供することにより、我が国の住生活の向上に貢献してきました。



## 戦後の住宅不足解消に向け、「量」を追求

昭和25年～昭和50年  
(1950年～1975年)

### 戦後の住宅不足解消のため『住宅金融公庫』設立

終戦直後は、420万戸の住宅不足。このような課題に対応するため、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設や購入に必要な資金を、長期・低利で融通することを目的に、昭和25年6月に住宅金融公庫設立。



■ 戦後のバラック住宅街

### 独自の住宅建設基準と多様な公庫融資制度

公庫では、住宅の質向上を図るため、公庫住宅建設基準を制定。

また、各種社会問題に対応するため、個人住宅建設資金のみならず、様々な融資制度を創設。



■ 昭和30年代の公庫融資住宅

### 「一世帯一住宅」の実現に向けて

昭和41年には「第一期住宅建設五箇年計画」が制定され、「一世帯一住宅」の実現を目指して、住宅の建設を強力に推進。公庫においても、融資制度の拡充や手続の改善を進め、高まる住宅需要に対応。高度経済成長に支えられ、昭和43年には全国で、昭和48年にはすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回った。



■ 都市に建設された高層アパート



■ 都市近郊に建設された大規模団地

## 時代は「量」の確保から「質」の向上へ

昭和51年～平成12年  
(1976年～2000年)

### 住宅の量的充足を背景に、住宅政策は「量」から「質」へ転換 良質住宅ストックの形成へ

「第三期住宅建設五箇年計画」では最低居住水準及び平均居住水準が定められ、第四期では住環境水準、第五期では誘導居住水準が設定され、ゆとりある住生活の実現を目指した。

公庫は国民の住宅規模拡大に対する要望に対応しながら、良質住宅ストック形成への誘導を推進するため、個人住宅の融資対象面積の拡大や融資限度額の引上げ等、融資制度の改善・充実に図った。

### 阪神・淡路大震災への復興支援

平成7年の阪神・淡路大震災はこれまでにない大きな被害となったため、神戸相談所を開設するなど、相談体制を強化。さらに、災害復興住宅融資の改善や新制度の創設により、住まいの再建を支援。



■ 被災地域の風景

## 〈旧住宅金融公庫の果たしてきた役割〉

### ● 戦後建設住宅の3割が旧住宅金融公庫融資住宅です。

旧住宅金融公庫は、昭和25年の設立から廃止となる平成18年度末までの57年間に、1,941万戸に融資を行いました。これは戦後建設された全住宅の約3割に当たります。

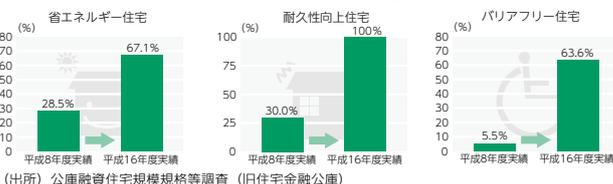
#### 〈旧住宅金融公庫融資住宅戸数(累計)の推移〉



### ● 住宅の質の確保と向上を推進してきました。

旧住宅金融公庫は、設立以来、独自の技術基準や標準的な工事仕様書などを設け、住宅の質の確保と向上に貢献してきました。

#### 〈旧住宅金融公庫融資住宅における普及状況〉



## 住宅金融支援機構

市場機能、  
ストック重視へ

豊かな住生活の実現へ

平成13年～平成18年  
(2001年～2006年)

証券化支援事業  
(現在の【フラット35】)を開始

平成15年10月から、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援する「証券化支援事業」を開始。また、その事業運営に必要となる資金を調達するため、MBS（資産担保証券）の発行も開始。

平成17年からは証券化支援事業の名称として【フラット35】の使用を開始。

ずっと固定金利の安心  
**【フラット35】**

平成19年～平成28年  
(2007年～2016年)

『独立行政法人住宅金融支援機構』  
設立

住宅の建設等に必要な資金を円滑かつ効率的に融通することを目的に、平成19年4月に独立行政法人住宅金融支援機構として新たにスタート。主要業務を直接融資業務から民間を支援する役割を担う証券化支援業務に変え、資金調達面においても、財政融資資金を前提とした仕組みから市場機能を活用した住宅金融システムへ転換。

東日本大震災、熊本地震への  
復興支援

平成23年の東日本大震災、平成28年の熊本地震からの復興を支援するため、震災以降、地方公共団体とも連携し、現地相談会を継続開催。また、災害復興住宅融資等を通じて住まいの再建を支援。



■ 現地相談会の様子



■ 復興に向けた職員の寄せ書き

平成29年～  
(2017年～)

国の政策課題に対応した取組を  
実施

「住生活基本計画」等に基づく施策の実現に向け、子育て支援、地域活性化、高齢者等の居住安定、マンションストックの維持管理・再生、既存住宅マーケット活性化、災害からの再建等に向けた取組を実施。今後も、住宅金融のプロである公的機関として、これまでの知見や経験を活かし、政策実施機能の最大化を図り、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たしていく。

平成30年からは満60歳以上のお客さま向けの住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローンの愛称として【リ・バース60】の使用を開始。

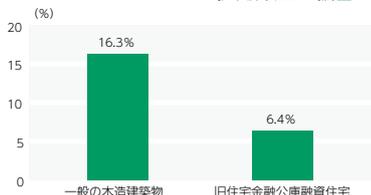
60歳からの住宅ローン  
**【リ・バース60】**

### ● 過去の大規模災害における被害状況

阪神・淡路大震災や平成28年熊本地震では、多くの住宅が被害を受けましたが、旧住宅金融公庫融資住宅及び機構融資住宅は比較的安全性が高いという調査結果が出ています。

・ 阪神・淡路大震災

〈大破以上の被害を受けた住宅〉



※一般の木造建築物：  
神戸市中央区の3,953棟の分析  
(平成7年阪神・淡路大震災建築  
震災調査委員会報告書)  
※旧住宅金融公庫融資住宅：  
宝塚市、西宮市、神戸市等のうち、  
震度7の地域の1,068棟の分析  
(平成7年兵庫県南部地震住宅金融  
公庫融資住宅震災調査(旧住宅金融  
公庫))

・ 平成28年熊本地震

〈大破以上の被害を受けた住宅〉



※一般の木造建築物：  
熊本県益城町中心部の1,196棟の  
分析(熊本地震における建築物被  
害の原因分析を行う委員会報告書  
(平成28年9月))  
※機構融資住宅：  
益城町大字宮園・大字馬水・大字  
惣領の208棟の分析(機構調査(平  
成29年1月))

# 価値創造プロセス

住宅金融支援機構では、社会課題の解決、そして持続可能な社会の実現に貢献するため、多様な金融サービスの提供を通じて価値創造を図り、ステークホルダーへ提供しております。

また、ステークホルダーとの協働・対話を通じて、価値創造プロセスの改善に努め、さらなる価値向上に取り組んでまいります。

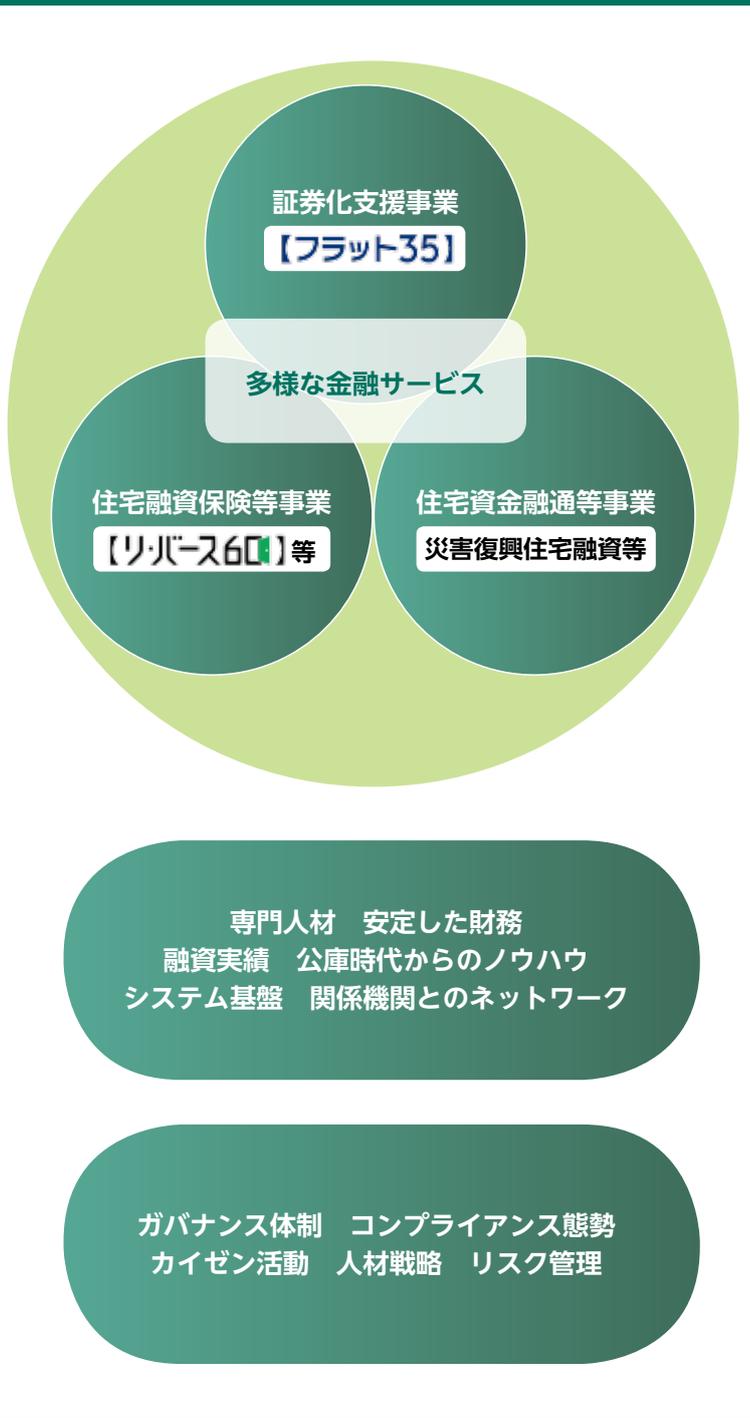
社会課題		SDGs		
<b>E</b> 環境	省エネルギー性に優れた住宅の普及と環境にやさしく住みやすい社会の創出	7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに 	9 産業と技術革新の 基盤をつくろう 	11 住み続けられる まちづくりを 
<b>S</b> 社会	全期間固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に提供	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 	11 住み続けられるまちづくりを 	12 つくる責任 つかう責任 
	子育て支援、地域活性化等	11 住み続けられるまちづくりを 		
	高齢者等の居住の安定	11 住み続けられるまちづくりを 		
	マンションストックの維持管理・再生	11 住み続けられるまちづくりを 	12 つくる責任 つかう責任 	
	長期優良住宅の普及と既存住宅の流通促進	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに 	11 住み続けられるまちづくりを 	12 つくる責任 つかう責任 
	災害からの復興と災害への備え	11 住み続けられるまちづくりを 	13 気候変動に 具体的な対策を 	
<b>G</b> ガバナンス	内部統制 コンプライアンス 業務効率化 働き方改革	8 働きがいも 経済成長も 		

17 ハートナッシュで  
目標を達成しよう  

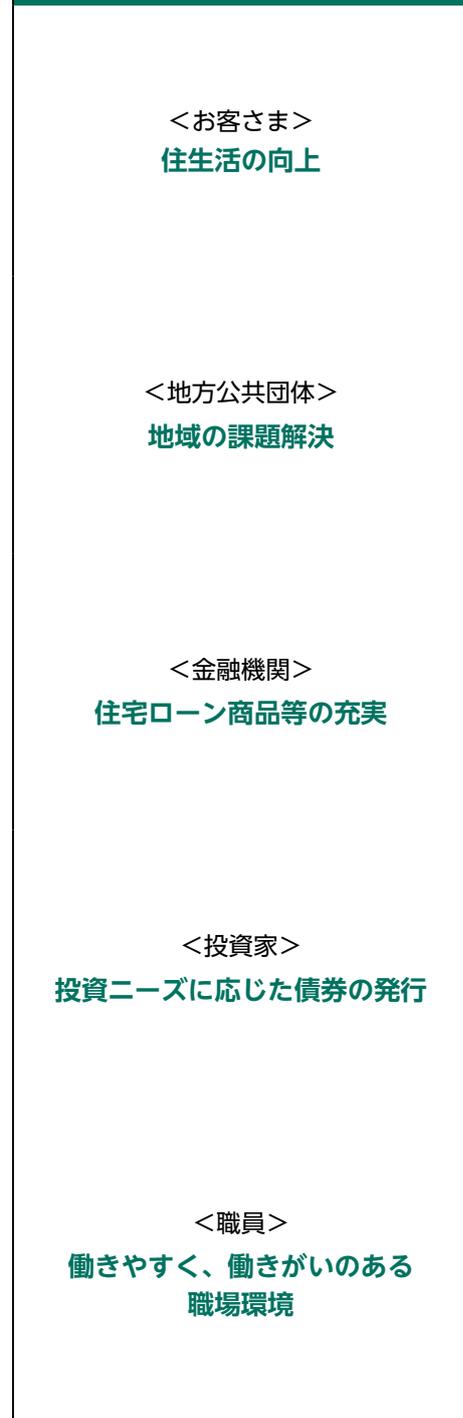

SDGs とは、2015年9月に国連加盟国によって採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」のことで、貧困の根絶や格差是正、働きがい、環境保護など17のゴール（目標）とそれを達成するために定めた169のターゲットで構成されています。



## 住宅金融支援機構の価値創造の源泉



## ステークホルダーへの価値提供



## 環境 (E) への貢献

### 省エネルギー性に優れた住宅の普及



機構は、【フラット35】S等の制度により、省エネルギー性に優れた住宅の普及に貢献しています。

#### 【フラット35】S

#### 【フラット35】S 制度概要

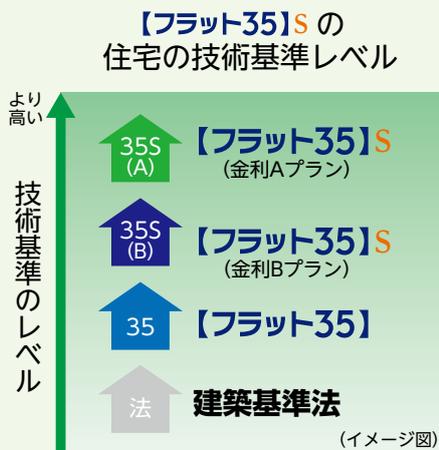
【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが省エネルギー性、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を当初10年間（金利Aプラン）または当初5年間（金利Bプラン）引き下げる制度です。



金利引下げメニュー	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) 【フラット35】Sは、新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません）。  
【フラット35】Sは、【フラット35】子育て支援型・【フラット35】地域活性化型と併用できます。  
【フラット35】Sは、【フラット35】リノベとの併用はできません。

#### 【フラット35】Sの住宅のイメージ



#### 【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、暖房で使用される電力およ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】Sの住宅は、第三者機関である検査機関などによる検査（設計検査・現場検査）を通じて、機構が定める技術基準に適合することを確認しています。

#### 制度変更 令和3年1月の制度変更事項

#### 【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準見直し

住宅・建築物の省エネルギー対策を推進するため、新築住宅・中古住宅共通の基準のうち【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準を次のとおり変更します（令和3年1月以後の適合証明手続（設計検査申請等）実施分から適用）。

現 行: 「断熱等性能等級4の住宅」または「一次エネルギー消費量等級4以上の住宅」

↓

変更後: 「断熱等性能等級4の住宅」かつ「一次エネルギー消費量等級4以上の住宅」

## グリーンボンドの発行



平成31年1月に国内初の住宅ローンを資金用途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、継続的に発行しております。グリーンボンドの発行を通じて、省エネルギー性に優れた住宅の普及に係る取組を広く知っていただくとともに、幅広い投資家の皆さまに資金調達面からサポートいただいております。

### 住宅金融機構グリーンボンド（SB）発行の目的

機構では、省エネルギー性や耐震性などに優れた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【フラット35】Sを平成17年度から実施するなど、良質な住宅の普及に以前から取り組んでいます。

住宅金融機構グリーンボンドは、環境省による「平成30年度グリーンボンド発行モデル創出事業」に係るモデル発行事例として選定され、同省が作成した「グリーンボンドガイドライン2017年度版」に適合していることが確認されています。

住宅金融機構グリーンボンドを通じて、【フラット35】Sによる省エネルギー性に優れた住宅を普及させる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面からサポートいただくことで、政策実施機関として、良質な住宅のさらなる普及促進に貢献します。

#### 〈住宅金融機構グリーンボンドによる環境改善のイメージ〉



### 住宅金融機構グリーンボンド（SB）の対象とする【フラット35】Sの技術基準

住宅金融機構グリーンボンドは、【フラット35】Sのうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅を対象としており、これらの住宅ローン債権の買取代金を資金用途としています。

【フラット35】S		基準
省エネルギー性 	Aプラン	認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅 一次エネルギー消費量等級5
	Bプラン	一次エネルギー消費量等級4以上 断熱等性能等級4
耐久性・可変性 	Aプラン	長期優良住宅 断熱等性能等級4に適合することが認定要件となっています。

### 住宅金融機構グリーンボンド（SB）の発行実績

住宅金融機構グリーンボンドは、多くの投資家の皆さまにサポートいただいた結果、これまでに計6回、累計800億円を発行しました（令和2年3月末時点）。

令和元年度におきましては、平成30年度に発行した20年債のほか、新たに10年債でも住宅金融機構グリーンボンドを発行し、より一層幅広い投資家の皆さまにご参加いただいております（住宅金融機構グリーンボンドへの投資を表明していただいた投資家累計は令和2年3月末時点で39機関（平成31年3月末時点では6機関））。

※住宅金融機構グリーンボンドへの投資表明は、任意となっております。

#### 〈住宅金融機構グリーンボンドの発行実績（令和2年3月末時点）〉

	第255回債	第269回債	第271回債	第274回債	第275回債	第281回債
年限	20年債	20年債	10年債	10年債	20年債	20年債
発行額	100億円	100億円	200億円	200億円	100億円	100億円
利率	0.548%	0.273%	0.055%	0.055%	0.246%	0.350%
発行日	平成31年1月21日	令和元年7月17日	令和元年9月18日	令和元年10月11日	令和元年10月11日	令和2年1月20日

## グリーン住宅金融の国際的な普及への取組



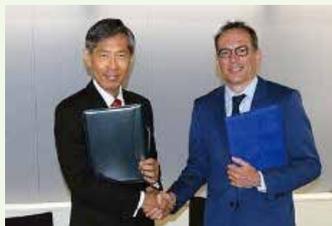
平成30年8月の「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」の施行および「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針」の策定により、オールジャパン体制で我が国のインフラシステムの海外展開に取り組むことが可能となり、より効果的に我が国事業者の参入の促進へとつなげていくことが求められています。

機構は、その取組の一環としてこれまで培ってきた省エネルギー性の優れた住宅の普及に向けた取組やグリーンボンド発行の知見等を活かし、覚書締結先への研修や国際会議等での情報発信を通じて、環境にやさしく住みやすい社会の創出に貢献することを目指しています。

### 世界銀行等との覚書締結

令和元年度には、世界銀行とアジアを中心に省エネルギー性の高い住宅の建設を促進する住宅金融（グリーン住宅金融）の普及に協働で取り組むことを目的とする了解覚書を締結し、加えて、マレーシア、モンゴル国、カザフスタン共和国の政府系証券化機関と協力覚書を締結しており、諸外国等と連携しながらグリーン住宅金融の普及に向けた取組を行っています。

〈世界銀行との覚書締結〉



〈マレーシアの政府系証券化機関との覚書締結〉



### グリーン住宅金融に関する研修

国土交通省の住宅建築技術国際展開支援事業（補助事業）を活用し、過去に協力覚書を締結したタイ王国、インドネシア共和国、フィリピン共和国の政府系証券化機関の職員に対してグリーン住宅金融に関する研修を行いました。機構の【フラット35】Sおよびグリーンボンドをはじめ、日本の住宅・省エネルギー政策等について情報提供・意見交換を行い、各機関との連携の強化および人材育成支援を行いました。

〈グリーン住宅金融に関する研修〉



### 国際会議等での情報発信

国際会議等の場においても、機構のグリーン住宅金融に関する知見の情報発信や意見交換を行っています。

平成31年4月にラトビア共和国で開催された、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）の総会で、サステナブルファイナンスについてのパネルディスカッションへの参加要請を受け、機構の【フラット35】Sやグリーンボンド発行等について説明し、各国の対応等に関して議論しました。

また、令和元年6月に開催されたG20関連会合（G20 Global Summit on Financing Energy Efficiency, Innovation & Clean Technology）や同年10月に開催された国連環境計画（UNEP：The United Nations Environment Programme）と世界銀行グループの地球環境ファシリティ（GEF：The Global Environment Facility）が連携してタイ王国で実施する省エネルギー住宅建設促進事業のキックオフ会合および令和2年1月の同関係者会合では、省エネルギー性の優れた住宅の普及に係る機構の取組等について発表しました。

〈パネルディスカッション〉



社会 (S) への貢献

①全期間固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に提供



ずっと固定金利の安心【フラット35】

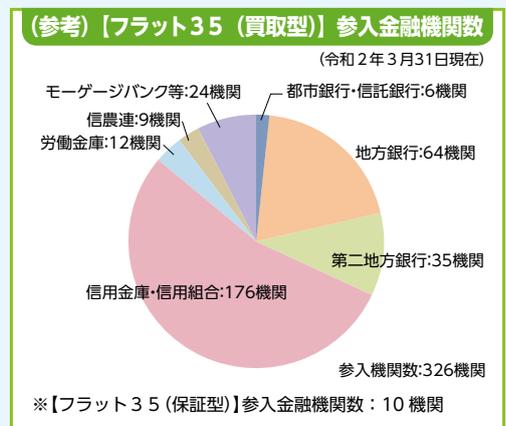
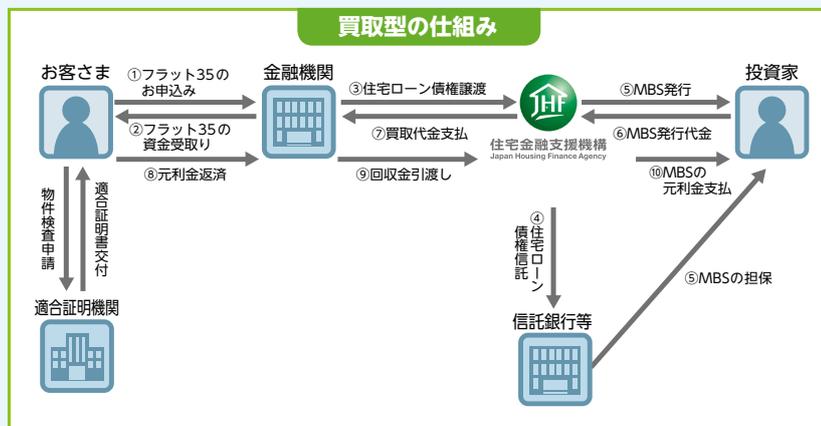
【フラット35】は、民間金融機関と機構が提携して皆さまに提供している全期間固定金利の住宅ローンです。資金のお受取時にご返済終了までの借入金利とご返済額が確定します。長期にわたるライフプランが立てやすくなります。

平成15年10月の提供開始以降、これまでに全国で110万組以上のお客さまにご利用いただいています。

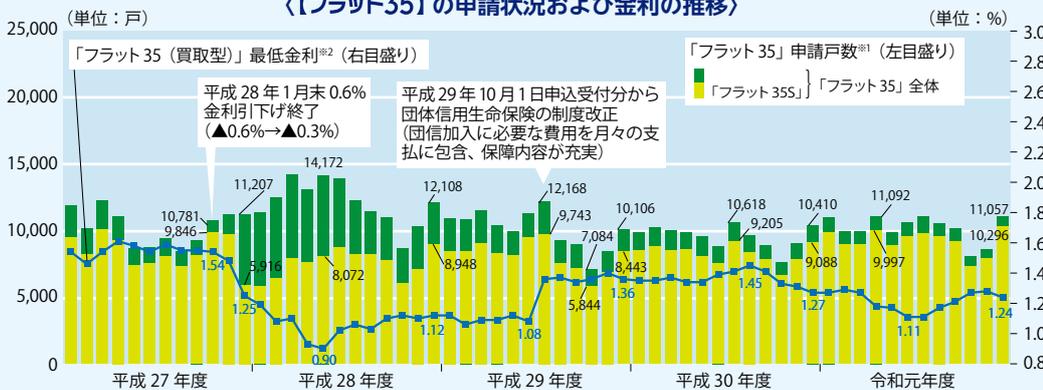


【フラット35】の4つのメリット

- ①ずっと固定金利の安心
- ②多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援
- ③保証人不要、繰上返済手数料不要
- ④ご返済中も安心サポート



【フラット35】の申請状況および金利の推移



※1 【フラット35 (買取型・保証型)】申請戸数の合計  
 ※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(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)。

制度変更 令和2年4月の制度変更事項

フラット35については、次の見直しを行いました (令和2年4月1日以後の借入申込み受付分から適用)。

- ▶ ①総返済負担率の算定に含める借入金の対象の一部見直し
  - 賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金の返済額を年間合計返済額の対象に追加
  - 売却予定の住宅に係る住宅ローンを完済できることが確認できる場合に限り、総返済負担率の算定対象から除くことができる取扱いに見直し
- ▶ ②資金用途がセカンドハウスの取得の場合の取扱いの一部見直し
  - セカンドハウスを取得するための【フラット35】を二重に借り入れることはできない取扱いに見直し
- ▶ ③借換融資の借入期間の一部見直し
  - 「35年-借換対象ローンの経過年数」が15年 (申込人等が満60歳以上のときは10年) より短くなる場合は、その年数を上限に申込可能に見直し

## ②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。

#### 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の仕組み

「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しました。



#### 利用できる地方公共団体の事業の概要、金利の引下げ期間および引下げ幅

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。）。

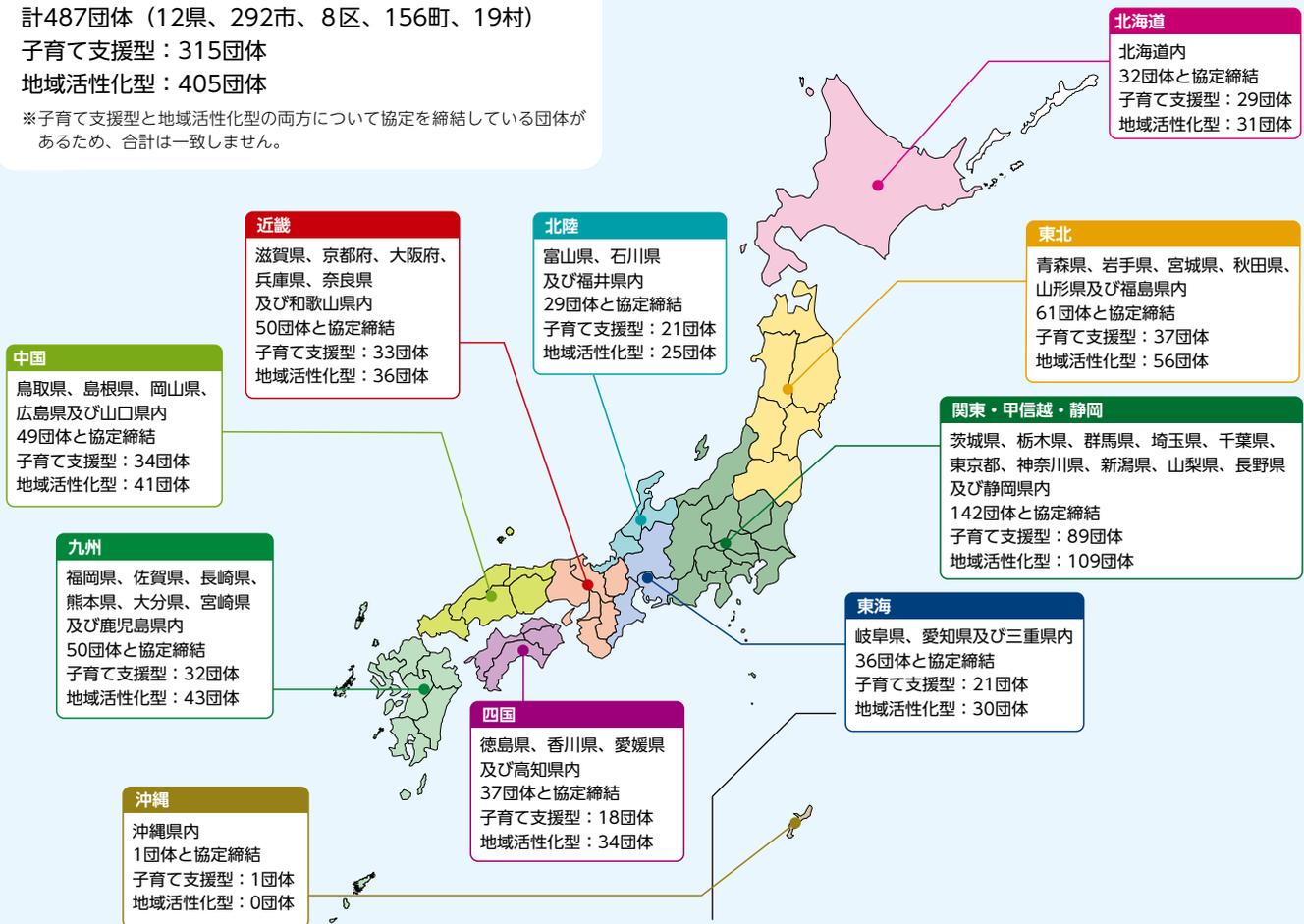
	地方公共団体が実施する事業の概要 [事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定します。]	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】 子育て支援型	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合 ・若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合	当初5年間	【フラット35】 の借入金利から 年0.25%引下げ
【フラット35】 地域活性化型	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・UIJターンを契機として、住宅を取得する場合（UIJターン） ・居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成） ・居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅を取得する場合（空き家対策） ・防災・減災対策等に資する住宅を取得する場合（防災対策）	当初5年間	【フラット35】 の借入金利から 年0.25%引下げ
	・「地方創生移住支援事業」による「移住支援金」を給付された移住者が住宅を取得する場合（地方移住支援）	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・地域活性化型に係る地方公共団体との協定締結状況**

**〈協定を締結した地方公共団体数(令和2年4月1日時点)〉**

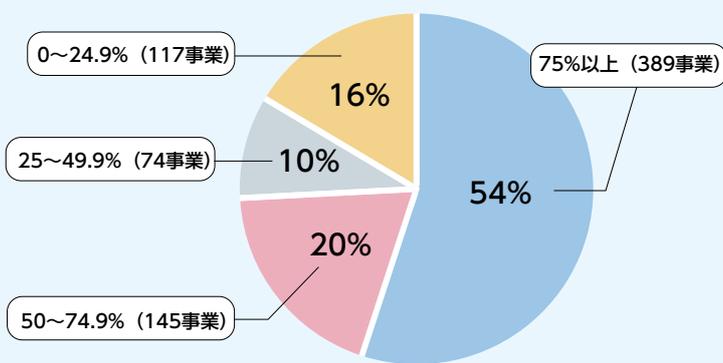
計487団体(12県、292市、8区、156町、19村)  
 子育て支援型：315団体  
 地域活性化型：405団体

※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。



**【フラット35】協定締結先地方公共団体による子育て支援型・地域活性化型への評価**

**■ 予算執行率別事業割合 (回答：725事業)**



※複数の助成事業で協定を締結している地方公共団体もあるため、回答事業数は協定締結団体数と一致しません。

- 対象：【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定を締結している地方公共団体(464団体744事業)
- 時期：令和2年1月~2月に調査
- 回答数：725事業

**■ 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定締結に対する評価 (回答：391件)**

よかった	76.7%
どちらともいえない	22.5%
物足りない	0.8%

**■ 機構と協定を締結して「よかった」理由 (回答：301件(複数回答あり))**

1. 機構が助成制度のPRに努めてくれたから **238**
2. 利用者又は住宅事業者から助成制度に関する照会が増えたから **114**
3. 金利引下げの対象となったので、助成制度をPRしやすくなったから **100**
4. 機構のチャネルを使って住宅事業者や金融機関に対する周知ができたから **88**
5. 他の事業(機構と協定を締結している事業でないもの)での連携に繋がったから **19**
6. その他(自由記入) **20**

- 対象：【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定を締結している地方公共団体(404団体)
- 時期：令和元年10月~12月にアンケート
- 回答数：391件(団体数385団体) \* 6団体は2部署

### ③高齢者等が安心して暮らすことができる環境を整備



#### 60歳からの住宅ローン【リ・バース60】

機構では、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、令和元年度における付保申請件数は980件（対前年度比191.8%）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、元金はお客さまが亡くなられたとき（連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。）に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただく商品です。

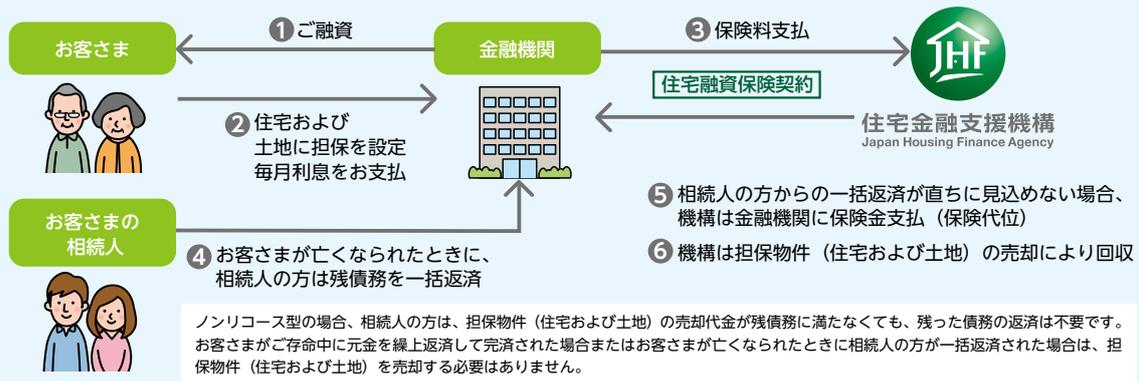
月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます（下記イメージ図参照）。

#### 〈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

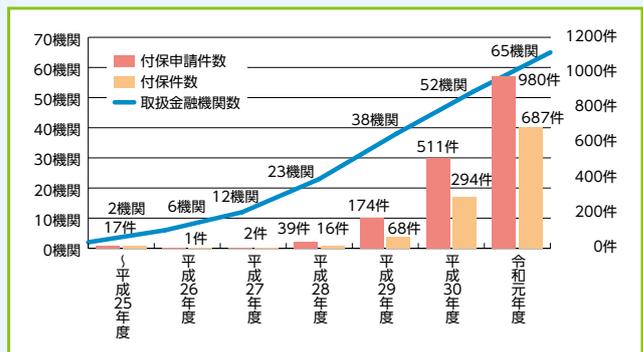
あらかじめ機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人の方から一括返済が見込めない場合等に金融機関に保険金をお支払いします（下図参照）。



#### 〈主な商品改善等の変遷〉

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・購入および借換え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上げ ・年齢要件の緩和 ・資金使途に、セカンドハウスを追加
令和2年度	・融資限度額の引上げ

#### 〈取扱金融機関数（累計）および付保申請件数等の推移〉



## 地方公共団体等との連携事例

### 大和川高規格堤防整備事業に伴う住宅再建を支援（大阪府堺市）

大和川高規格堤防整備事業（以下「本事業」）では、既成市街地において堤防整備のための盛土を行うことから、既存住宅の取り壊しと移転の伴う住宅再建が必要となります。このため、堤防整備と一体的に行う大和川左岸（三宝）土地区画整理事業（施行者：UR都市機構（以下「UR」））が進められています。

この土地区画整理事業地区内にお住まいの方は約7割が60歳以上であり、新たな住宅ローンを組むことが困難なことから、機構はURおよび堺市と連携して、60歳以上の方でも住宅再建資金として利用しやすい【リ・バース60】等の紹介チラシを作成・配付しました。また、地権者宅を訪問するURおよび堺市職員向けの金融勉強会を実施しました。

令和2年1月には、UR、堺市および機構が、土地区画整理事業の円滑な推進に関する協力協定を締結し、これからも3者連携のもと、地権者の住宅再建を支援してまいります。

### 堺市およびUR担当者からの声

（堺市）

・堺市が地権者からの相談を受けて、金融の専門家である住宅金融支援機構の担当者を紹介した。機構担当者に相談して話を聞いてもらった地権者からは、「大変参考となり助かった」と感謝の言葉をいただいた。

（UR）

・土地区画整理事業の施行者という立場では、特定の金融機関や融資商品の説明はできないが、住宅金融支援機構は、金融機関と連携を図っている公的な立場で支援してもらえるので、UR単独では対応できないような地権者からの幅広い要望に対応することができるようになった。

・地権者への【リ・バース60】の取扱金融機関紹介や説明用チラシを作成していただいた。また、地権者からの住宅ローンに関する相談に対応していただけたことで、事業の推進に大きく貢献していただいている。

#### 〈大和川高規格堤防整備事業の概要〉



#### 〈協力協定締結式〉



（左から）住宅金融支援機構近畿支店長、UR都市機構西日本支社長、堺市副市長

### コンパクトシティ形成に向けた働きかけ（栃木県宇都宮市）

宇都宮市の「立地適正化計画」は、子どもから高齢者まで安心して便利に暮らせるまちづくりを目的としており、平成31年3月に居住誘導区域を策定しています。

同市の目指す「まちづくり」実現に向けて、機構は、【フラット35】地域活性化型（コンパクトシティ形成）の協定を締結し、併せて、高齢者の住替え等を支援する【リ・バース60】による連携を足利銀行に提案しました。市の施策推進に貢献したいとの同行の考えから、居住区域内で【リ・バース60】を利用する場合の事務手数料の無料化を実現していただき、宇都宮市のコンパクトシティ形成に対して連携強化を図っています。

#### 〈宇都宮市との協定締結〉



（左から）住宅金融支援機構地域業務第二部長、宇都宮市長

## ④ マンションストックの維持管理、そして再生を支援



### マンションストック対策に対応する機構制度

修繕積立金の計画的な積立をサポート

#### 【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、機構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。

修繕・改修時に使える固定金利ローン

#### 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。

### マンションの維持管理・再生に向けた取組事例

#### 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。令和元年度は5つのテーマ（団地活性化、管理適正化、建替え、住替え、ポータルサイト）に沿って取り組みました。



#### ▶ 機構の融資制度等を活用した支援策

令和元年度も団地再生に向けた検討を行い、団地再生推進策として、右記の機構の融資制度等を活用した支援策をとりまとめ、横浜市から公表（令和2年3月30日）されました。

#### 〈融資対象の拡大（マンション共用部分リフォーム融資）〉

	従来の対象	今回の対象
融資対象	・工事費用のみ（大規模修繕工事、耐震改修工事等）	・左記の工事費用 ・【新規】将来の工事のために必要となる費用（耐震診断費用、長期修繕計画作成費等）

#### 公益財団法人まちみらい千代田と協定書を締結

マンションの維持管理の適正化に重要となる修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するため、公益財団法人まちみらい千代田と、千代田区内のマンションの維持管理の適正化及び再生支援のため連携・協力することを目的とした「マンションの維持管理の最適化及び再生支援に関する協定書」を締結し、金融支援の観点から上記の支援事業の推進に必要なマンション再生に関する情報発信、専門家のサポートなどの取組を開始しています。

#### 〈協定締結の様子〉



#### 神戸市マンション管理支援制度検討会への参画

神戸市は、分譲マンションの維持管理の適正化を促進する支援策を検討するために「神戸市マンション管理支援制度検討会」を設置し、計4回の議論を重ね、分譲マンションの管理状況の届出制度や全国に先駆けた情報開示制度の創設を内容とする取りまとめ報告書を令和2年3月に公表しました。機構も同検討会の委員として参加し、神戸市が実施する新たな制度の円滑な運営にはマンション管理における金融の有用性の観点が重要であること等を提言し、市のマンション適正化施策の構築に協力しました。

#### 〈検討会の様子〉



## 「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」にて今後の方向性を取りまとめ

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、国土交通省および東京都を参加メンバーとする勉強会・協議会を設立し、適切なマンション再生・維持管理に向けて取組を進めています。

### 平成30年度「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」

機構が事務局を務めた上記勉強会において認識した“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”などのうち、金融インフラの整備の観点で特に重要であると考えた次の3つの課題に対する7つの取組の方向性を整理しました。

#### 【課題1】管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

- 【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

#### 【課題2】民間金融機関の参入支援に関する取組

- 【取組④】管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備
- 【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

#### 【課題3】共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

- 【取組⑥】融資手続の利便性向上
- 【取組⑦】融資要件の見直し

### 令和元年度「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

勉強会を通じて整理した取組の方向性について、取組の実施に向けた準備段階に移行することから、勉強会を発展的に解消して、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」を設立して、早期の実施に向けて準備を進めました。各取組の検討・実施を効率的に推進していくため、内容に応じて分科会を活用しました。

#### ▶ 主な取組結果と今後の方向性

#### 1. 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組（情報非対称性の解消等）

- ◆ マンション版ライフサイクルシミュレーションツールを作成  
規模、築年数、工事内容に応じた「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年に渡る「長期修繕計画」や「必要となる修繕積立金」について、管理組合の皆さまがWeb上で試算できるツールを無料で公開する予定です（リリース時期は令和2年9月末を予定）。
- ◆ 地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援を試行的に開始  
管理組合と接する場面が多いマンション管理士等の専門家との連携を意識しながら、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の利用促進も含め、修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するコンテンツを整備していきます。

#### 2. 民間金融機関の参入支援に関する取組

- ◆ 管理組合向け融資における法的論点の整理と信用補完策等の検討を深化  
民間金融機関が管理組合向け融資への参入を検討する際に問題となる管理組合の責任財産の考え方などの法的論点を整理するとともに、信用補完策等の検討を進めています。

#### 3. 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

- ◆ 機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資要件を見直し  
令和元年10月に耐震改修工事等を実施する場合の返済期間を延長するなど、融資条件を見直しました。

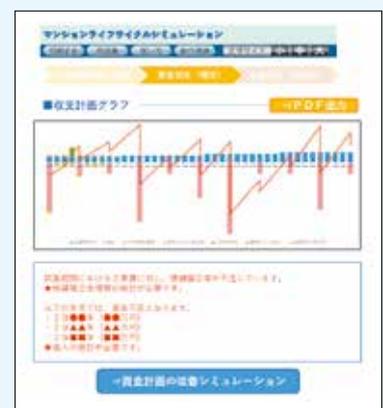
その他の取組についても、順次実施しており、機構のマンション共用部分リフォーム融資の利便性向上を目的とした取組等を行っています。

#### ▶ 今後の取組

早期に取組を実施する項目は実施段階に移行し、継続して検討が必要な事項については引き続き実施に向けた議論を行うため、協議会を継続して実施し、マンション再生・維持管理に向けて取組を進めていきます。

#### 〈マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～のイメージ〉



## ⑤ 既存住宅のマーケットを活性化



### 【フラット35】リノベ

既存住宅・リフォーム市場の活性化および住宅ストックの質の向上を図ることを目的として、【フラット35】リノベを平成28年10月に創設しました。

【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、中古住宅を購入後に自ら性能向上リフォームを行う場合または住宅事業者が性能向上リフォームを行った中古住宅を購入する場合に、【フラット35】の借入金利を当初10年間（金利Aプラン）または当初5年間（金利Bプラン）、年0.5%引き下げる制度です。



#### 【フラット35】リノベをご利用いただくための住宅要件

取得する中古住宅について、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性の基準のうち、いずれか1つ以上の下記に適合する性能向上リフォームを行うとともに、「中古住宅の維持保全に係る措置（維持保全計画の作成等）」を行う場合にご利用いただけます。

#### 金利Aプラン

<b>省エネルギー性</b> 一次エネルギー消費量等級5 認定低炭素住宅および 性能向上計画認定住宅を含む	<b>耐震性</b> 耐震等級3
<b>バリアフリー性</b> 高齢者等配慮 対策等級4以上 (共同住宅の専用部分は 等級3でも可)	<b>耐久性・可変性</b> 長期優良住宅

#### 金利Bプラン

<b>省エネルギー性</b> ・断熱等性能等級4 ・一次エネルギー消費量 等級4以上 等	<b>耐震性</b> ・耐震等級2以上 ・免震建築物
<b>バリアフリー性</b> 高齢者等配慮 対策等級3以上	<b>耐久性・可変性</b> 劣化対策等級3かつ 維持管理対策等級2以上

#### 制度変更 令和3年1月の制度変更事項

既存住宅の流通促進およびストックの質向上を一層推進するため、【フラット35】リノベに、次のとおりリフォーム工事費の要件を導入するとともに、金利Bプランの要件を緩和します（令和3年1月以後の適合証明手続（事前確認申請等）実施分から適用）。

#### 金利Aプラン

**① 住宅要件**  
リフォーム工事後に次のいずれかの基準に適合していること。<sup>※1</sup>  
なお、選択した基準に関する工事が行われた住宅であること。

<b>省エネルギー性</b> 一次エネルギー消費量等級5 認定低炭素住宅および 性能向上計画認定住宅を含む	<b>耐震性</b> 耐震等級3
<b>バリアフリー性</b> 高齢者等配慮 対策等級4以上 (共同住宅の専用部分は 等級3でも可)	<b>耐久性・可変性</b> 長期優良住宅

**② リフォーム工事費の要件**  
リフォーム金額が300万円以上であること。

#### 金利Bプラン

**① 住宅要件**  
次のいずれかの工事が行われた住宅であること。<sup>※2</sup>  
(住宅ローン減税等の対象となるリフォーム工事と同等で機構が定める工事)

対象となる工事	具体的なリフォーム工事の例
省エネルギー改修工事	断熱材の追加・交換工事等
省エネルギー設備設置工事	給湯設備や太陽光発電設備の設置・交換工事等
耐震改修工事	壁・筋かいの設置・交換工事等
バリアフリー改修工事	手すりの設置・交換工事等
耐久性を向上させる工事	天井・内壁の壁紙交換工事等

**② リフォーム工事費の要件**  
リフォーム金額が200万円以上であること。

※1 現行の要件と同じ。  
 ※2 現行の要件は、断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4以上・耐震等級2以上 等。  
 ※両金利プランともに①および②の要件を満たすことに加え、現行どおり「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことが必要です。  
 ※現行は、両金利プランともに、購入予定の中古住宅が、リフォーム工事前においては【フラット35】リノベの住宅要件を満たしていない（技術基準に適合していない）ことを事前に確認することとしていますが、この手続きが廃止となります（リフォーム工事後に【フラット35】リノベの住宅要件を満たすことを確認するための物件検査は実施します。）。

## 【フラット35】物件検査の省略対象の拡大

【フラット35】をご利用いただくためには、取得される住宅が機構の定める技術基準に適合していることを確認するため、原則として物件検査を受けていただく必要があります。

お借入れの手続きの面でもご利用いただきやすくするため、一定の要件を満たした中古住宅は物件検査を省略できるような制度変更を実施し、省略対象を拡大しています。

	物件検査を省略できる中古住宅	利用できる【フラット35】Sのプラン
①	技術基準に適合していることをあらかじめ確認している「中古マンションらくらくフラット35」に該当	【フラット35】S (金利Aプラン・金利Bプラン) (注) 基準に適合する場合のみ
②	築年数が20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住宅	【フラット35】S (金利Aプラン)
③	安心R住宅である中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅 <sup>※1</sup>	【フラット35】S (金利Bプラン)
④	築年数が10年以内の中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅 <sup>※1</sup>	【フラット35】S (金利Bプラン)
⑤	団体登録住宅 <sup>※2</sup> である中古住宅で、当該団体があらかじめ【フラット35】の基準に適合することを確認した住宅	【フラット35】S (金利Aプラン・金利Bプラン) (注) 基準に適合する場合のみ

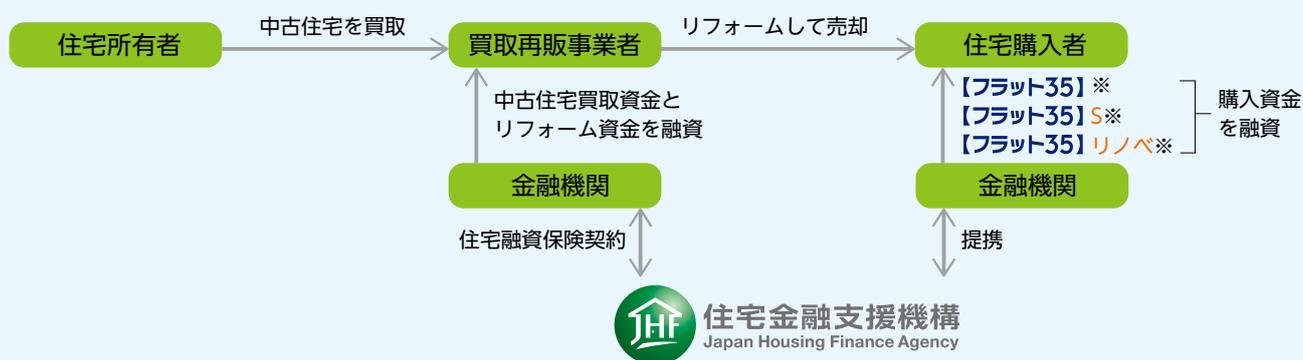
※1 新築時の【フラット35】の融資が【フラット35（保証型）】であった場合、当該要件により物件検査を省略して借入申込みができる金融機関は売主が新築時に【フラット35（保証型）】を利用した金融機関に限られます。

※2 団体登録住宅とは、機構と協定を締結した団体が運営する中古住宅の登録制度の対象となる住宅です。

## 特定買取再販ローン保険・【フラット35】

既存住宅の流通およ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、【フラット35】S、【フラット35】リノベの要件に該当するとき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必要があります。

## 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】を提供しています。

## ⑥ 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

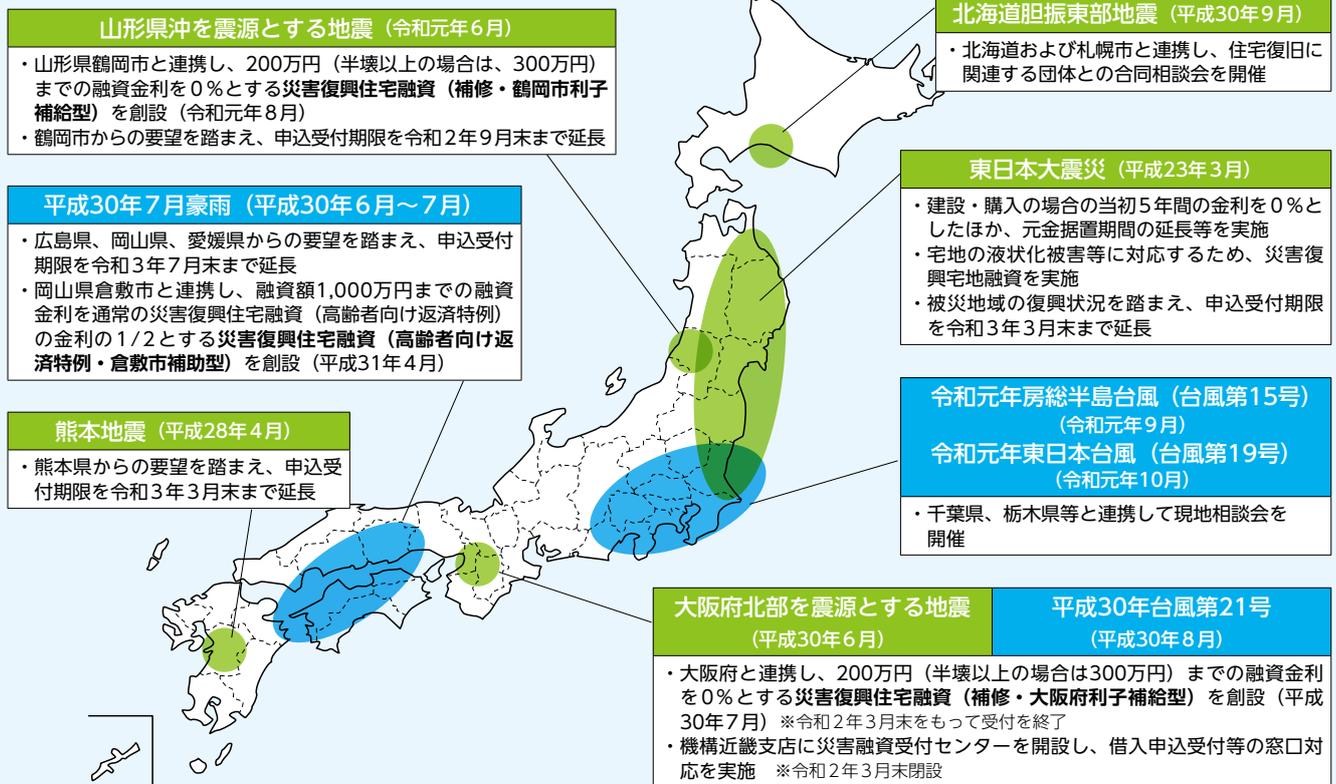


機構では、自然災害により被災された方々の1日も早い住まいの復旧・再建を支援するため、個別のご相談も承りながら、組織を挙げて、災害復興住宅融資や返済方法変更の取組を行っています。また、災害に強い住まい・まちづくりを支援するため、耐震改修工事等への融資を行っています。

### ■ 災害発生後の住まいの再建

#### 災害復興住宅融資

全国各地で多発する自然災害により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。



#### 制度変更 令和元年10月の制度変更事項

災害復興住宅融資については、被災されたお客さまにとってわかりやすい制度となるように、次の見直しを行いました（令和元年10月1日以後の借入申込み受付分から適用）。

##### ▶ ①返済期間の上限の統一（建設・購入）

住宅の構造区分を撤廃し、返済期間の上限を35年に統一しました。

	分類	返済期間の上限	
		見直し前	見直し後
建設	木造（一般）	25年	➔ 35年
	木造（耐久性）、準耐火、耐火	35年	
購入	新築（木造一般）、リ・ユース	25年	
	新築（木造（耐久性）、耐火、準耐火）、リ・ユースプラス	35年	

##### ▶ ②中古住宅購入の場合の融資限度額の統一

中古住宅のタイプにより異なっていた融資限度額を統一しました。

##### ▶ ③住宅の床面積要件の撤廃

災害復興住宅融資の対象となる住宅の床面積の要件（原則として13㎡以上175㎡以下であること）を撤廃しました。

## 地方公共団体と連携した被災者支援

地方公共団体と連携し、お客さまの返済負担を軽減するタイプの災害復興住宅融資によっても被災された方の住宅再建を支援しています。

### 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、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きました。本融資は、令和2年3月末をもって受付を終了し、累計1,224件の申込みを受理しました。

なお、受付の終了に伴い、同センターについては、閉設としています。

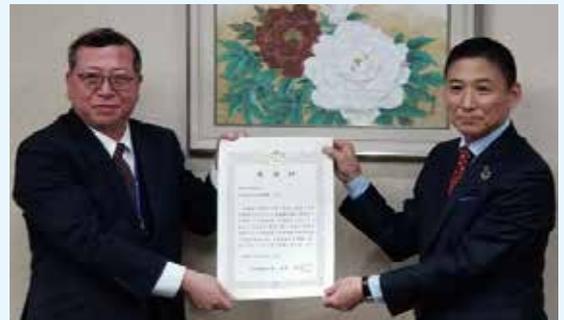
#### ▶ 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の概要

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、融資額200万円（半壊以上の被害の場合は300万円）までの融資金利を0%とするものです。

#### ▶ 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の仕組み



〈大阪府知事名の感謝状贈呈式の様子〉



### 災害復興住宅融資（補修・鶴岡市利子補給型）

令和元年8月、山形県鶴岡市と連携し、山形県沖を震源とする地震により被災された方に対する災害復興住宅融資（補修・鶴岡市利子補給型）を創設しました。本融資は、令和2年3月までに11件の申込みを受理しました。

※災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）と同様の制度、仕組みです。

### 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、岡山県倉敷市と連携し、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。本融資は、令和2年3月までに83件の申込みを受理しました。

また、本融資を利用された方への調査※によれば、68%の方が、本融資がなければ住宅再建を断念したと回答されています。

※建築研究所ニュース（令和元年12月13日）

#### ▶ 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	1.04%
1,000万円超	2.08%

※令和2年8月時点

〈倉敷市における相談会〉



〈倉敷市との協定締結式の様子〉



## ■ 東日本大震災から10年目 ～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、令和2年3月で10年目となりました。機構では、組織を挙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（令和2年3月末まで累計2,096回）。

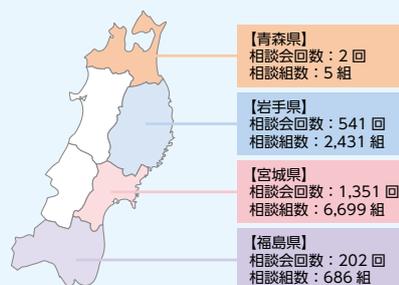
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島県の3県において岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催で、「住宅再建相談会」を定期的に開催し、資金計画や融資のご相談だけでなく、各種助成制度や住宅のプランなどの幅広い内容をワンストップでご相談いただけるよう取り組んでいます。

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～令和2年3月)



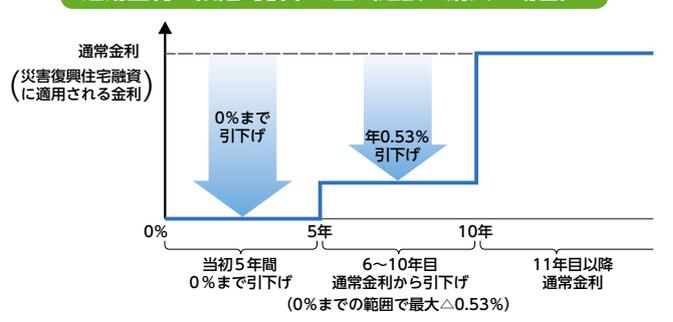
### 三陸復興支援センターを開設（平成26年6月）

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）に係る融資金利率の引下げ（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。その結果、災害復興住宅融資等の申込みは20,525件、融資実行は17,245件（いずれも累計：令和2年3月末現在）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、ご返済金の一部また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、6,200件（累計：令和2年3月末現在）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：令和2年3月末現在）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、被災地の復興およ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〉

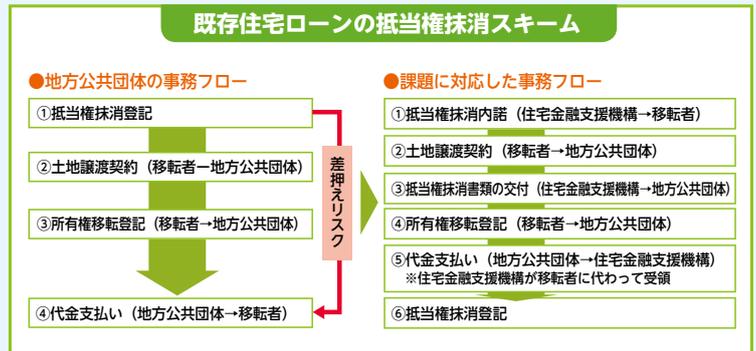
返済方法の変更 り災割合	ご返済金の据置	返済期間の延長	据置期間中の金利*の引下げ
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利 または1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利 または1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利 または0.5%のいずれか低い方

\*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

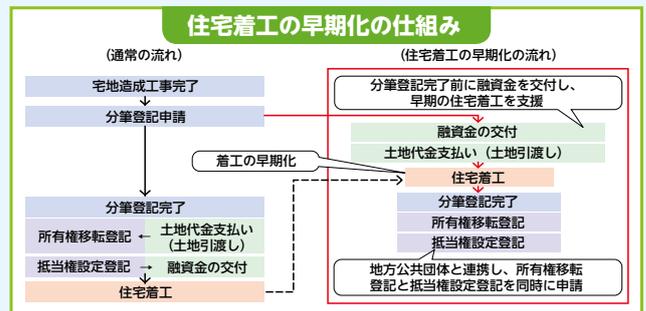
#### ▶ 宅地の分筆登記前の融資実行（平成25年12月）

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を行う手順を定めました。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、住宅を建設または購入される場合は、り災証明書（地方公共団体が現地調査等により被害状況を確認し、り災住宅の被害程度について証明するもの）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また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		住宅を建設または購入する場所	災害復興住宅融資り災証明書の提出
被災時（平成23年3月11日時点）	借入申込日時点の避難指示の状況		
避難指示の対象になった区域	避難指示が継続している区域 ・帰還困難区域 ・居住制限区域 ・避難指示解除準備区域	被災時の居住地と同一の市町村内	不要
		被災時の居住地と異なる市町村内	
	上記の避難指示が解除された区域 ・避難指示解除区域	被災時の居住地と同一の市町村内	必要
	被災時の居住地と異なる市町村内		

## ■平成28年熊本地震への対応

機構では、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。

### 被災地における現地相談会を多数開催

地方公共団体における被災された方向け相談窓口へ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（令和2年3月末まで累計1,383回、相談7,480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、平成31年2月および令和元年11月に益城町で「住宅再建相談会」を開催しました。

〈相談会の窓口〉



### 被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資等）

住宅が被災された方に対して、住宅の建設、購入また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、住宅の建設または補修に併せて、整地工事についても融資を行います。更に、熊本県からの要請を受け、災害復興住宅融資の申込受付期限を令和3年3月31日まで延長しました。

また、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および熊本市が助成する事業の実現に貢献しました。

#### 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、ご返済金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。

### 『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なりました。その周知のため、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ガイドブック〉



## 『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。

『くまもと型復興住宅』の推進関連の取組が、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。

〈「くまもと型復興住宅」推進関連の取組〉



〈大臣表彰状〉



〈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>

## 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。令和2年4月末に竣工し、令和2年7月から順次入居が始まっていますが、今後も地元金融機関等と協力して、復興の支援を行っていきます。

※熊本市で被災した分譲マンションで同法に基づく建替としては初の事例

〈建替前：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〉



〈建替後〉



## 災害に備える（災害予防）

### リフォーム融資（耐震改修）、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。

リフォーム融資（耐震改修）	地すべり等関連住宅融資	宅地防災工事
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  平成30年度から、地方公共団体独自の耐震診断法に基づく耐震改修工事で地方公共団体が財政支援を行うものを融資対象に加えています。 (京都市、高山市、金沢市)	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または購入する場合に必要な資金に対する融資	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または改善命令を受けた方への必要な資金に対する融資

### 地方公共団体との連携事例

#### ▶ 住宅の耐震改修を促進する取組（石川県）

石川県では、住宅の耐震化率（平成25年調査）が76%と全国平均よりも5ポイント以上低く、耐震化率の向上を、県の住宅施策における重要課題と位置付け、耐震化を促進するための様々な取組を行っていました。

機構北陸支店は、県からの要請もあり、平成30年度に拡充された耐震改修工事に対する補助事業の周知、利用促進のため、市町や事業者と連携して取り組むことを提案し、平成30年7月に、住宅耐震化の普及啓発を図るため、県、県内19市町、業界団体および機構北陸支店で構成される「いしかわ住宅耐震改修ネットワーク協議会」が設立されました。

昨年、機構北陸支店は、同協議会が開催するセミナーへの講師の派遣や資金計画相談会の実施、地方紙を活用した広報等を通じて、協議会と協力し、補助事業、機構のリフォーム融資（耐震改修工事）や【リ・バース60】などの融資制度の普及に向け取り組みました。さらに、機構から紹介され、県の耐震化促進に共鳴した地元金融機関とも連携し、補助事業や融資等を紹介するチラシを協調して作成しました。

今後も、協議会での活動や関係機関との連携を通じて、石川県の住宅の耐震改修率向上を支援する取組を進めていきます。

〈いしかわ住宅耐震改修ネットワーク協議会〉



〈協議会開催セミナーの様子〉



#### ▶ 京町家の保全継承の取組（京都府京都市）

京町家は年々減少傾向にありますが、京都市では関係団体と協力し、景観や文化を残しながら安心・安全な暮らしを実現する京町家の保全継承を図っており、その一環で、市は、「まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業」により、京町家の耐震改修を促進しています。

機構近畿支店では、当該事業が機構のリフォーム融資（耐震改修工事）の対象となることから、市の協力のもと、実際の耐震改修工事の事例および融資の概要等を掲載した京町家耐震改修事例集を作成し、耐震改修事業者等に周知するなど、京町家の保全継承の支援に取り組んでいます。

〈京町家耐震改修事例集〉



## ガバナンス (G) の強化

## 人材戦略



機構は、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たし、顧客価値創造を体現できる住宅金融のプロフェッショナルとなる人材の育成に取り組んでいます。

また、職員一人ひとりがやりがいを持ち、能力を最大限に発揮できる職場づくりを目指し、育児・介護との両立支援や健康に働くことのできる職場の実現に向けた健康経営に取り組んでいます。

## 「プラチナくるみんマーク」および「トモニマーク」の取得

次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画（計画期間：平成27年4月1日～平成31年3月31日）を達成し、子育てサポートについて高い水準の取組を行っている企業として、令和元年10月に厚生労働大臣の認定を受け、「プラチナくるみんマーク」を取得しました。

また、仕事と介護を両立できる職場環境の整備促進に取り組んでいる企業として、「トモニマーク」を取得しました。職員一人ひとりが働きやすい職場づくりを目指し、仕事と育児・介護等との両立のための支援に取り組んでいます。



## 健康宣言の制定

機構は、政策実施機能の最大化を目指し、皆さまの住生活の課題解決に向けた取組を推進していきます。

そのためには、一人ひとりの職員とその家族が健康であり、安心して働ける環境があってこそ職員が業務に邁進できるものと考えております。

このため、以下のとおり健康宣言を行い、当機構のミッションを果たしてまいります。

## 健康宣言

住宅金融支援機構は、  
我が国の住生活の向上に貢献する上で、  
職員の心身の健康を維持し、増進することが、  
経営基盤として必要不可欠であると考えています。  
機構は、職員一人ひとりの健康づくりと、  
明るく働きがいがあり多様な人材が活躍できる職場づくりに  
積極的に取り組むとともに、  
職員にとって大切な家族の健康づくりにも、  
健康保険組合と連携して積極的に取り組みます。

## 🍃 カイゼン活動

全職員が業務の効率化・事務ミス防止等の職場環境改善を目的とする「カイゼン活動」を継続することにより、お客さま目線でのCS向上および地域社会へ貢献するための組織余力を創出しています。

### 令和元年度のカイゼン発表全国大会

職員の「カイゼン」に対する意識の向上および各部署のカイゼン事例の横展開を図り、更なる組織余力を創出するため、「カイゼン発表全国大会」を実施しました。当大会では、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。

令和元年度は、「現場力」や「見える化」で著名な遠藤功氏をお招きし、審査に加わっていただき、カイゼン事例および機構のカイゼンの取組に対して講評をいただきました。



## 🍃 内部監査

### 内部監査体制の強化

機構では、重大な経営課題や業務運営上想定される重要なリスクに関する内部監査を通じて、リスク管理態勢の有効性および効率性、業務処理の適正性、資産査定 の妥当性、コンプライアンスの遵守状況等の観点から検証・評価を行い、業務改善の提言を行うことにより、内部統制機能の有効性を高め、業務の適正かつ効率的な運営および綱紀の維持を図っています。

また、内部監査への社会的要請の高まりも踏まえ、事後チェック型の準拠性監査から損失やリスクが顕在化する前の段階からの未然防止に重点をおいたフォワードルッキングな経営監査への転換を図る等、内部監査の高度化に取り組んでいます。

## 新型コロナウイルス感染症への対応

### ご返済にお困りのお客さまへの対応

#### 機構の住宅ローンのご返済にお困りの方への対応

機構では、新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済でお困りのお客さまに、引き続き安心して今後のご返済を継続いただくため、返済方法の変更メニューをご用意し対応しています。(返済方法の変更メニューは、同時に組み合わせることもできます。)

経済事情や病気等で収入が減少し、返済が大変になった

#### 返済特例 返済期間の延長など

- ・毎月の返済額を減らすことができます。
- ・毎月の返済額は減少しますが、総返済額は増加します。

しばらくの間、返済額を減らして返済したい

#### 中ゆとり 一定期間、返済額を軽減

- ・お客さまとご相談した期間内において、毎月の返済額を減らすことができます。
- ・減額期間終了後の返済額および総返済額が増加します。

ボーナス返済が負担になっている

#### ボーナス返済の見直し

- ・ボーナス返済月の変更
- ・毎月分・ボーナス返済分の返済額の内訳変更
- ・ボーナス返済の取り止め

#### 機構団信の特約料のお支払いにお困りの方への対応

機構団信の特約料の支払が一時的に困難となったお客さまに対しては、ご本人からの申し出により払い込み期限の猶予措置を実施しています。

#### お客さまへの周知

機構では、新型コロナウイルス感染症の影響により返済困難となったお客さまへの対応を機構ホームページのトップページに掲載するとともに、記者発表や新聞広告を行うなど、積極的な周知活動に努めています。

〈機構ホームページのトップページ〉



# 財務ハイライト・業績のポイント

## 法人の財務状況等（令和元年度決算）

### 損益の状況

#### 〈証券化支援勘定〉

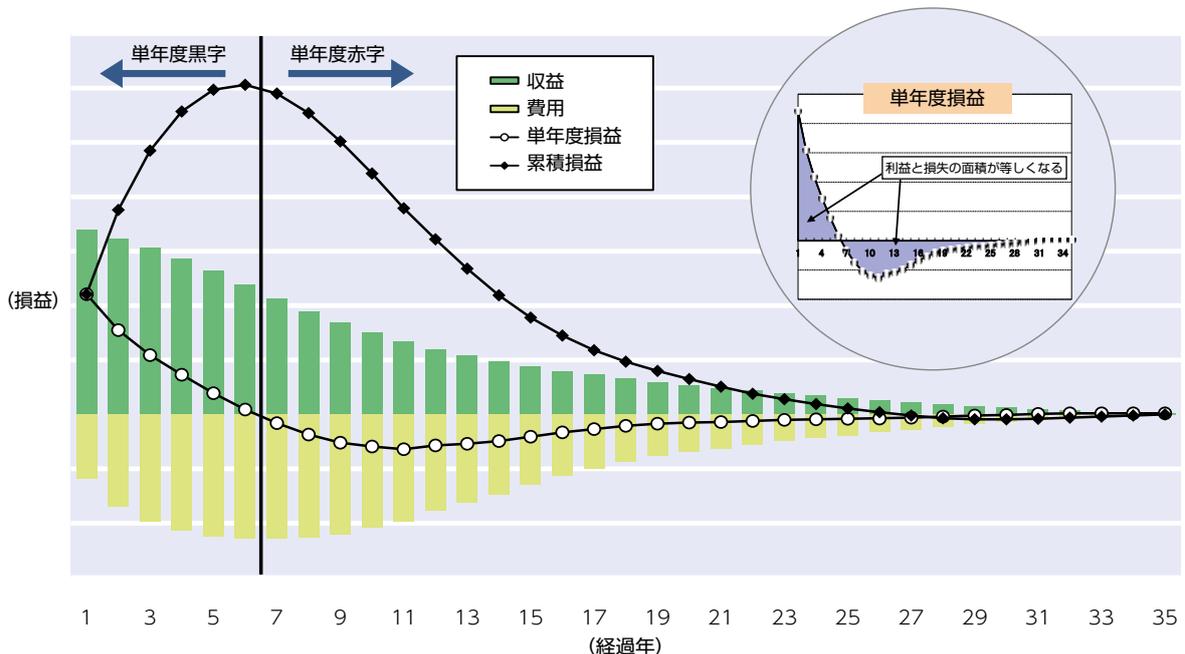
証券化支援勘定の当期総利益は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるため、貸倒引当金を積み増したことに等により、前年度比225億円減益の596億円となりました。

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<sup>(※)</sup>〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるため、貸倒引当金を積み増したこと等により、前年度比277億円減益の796億円となりました。

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〉

住宅融資保険勘定の当期総利益は前年度比2億円減の69億円を計上し、利益剰余金は226億円となりました。

〈財形住宅資金貸付勘定〉

財形住宅資金貸付勘定の当期総利益は前年度比6億円減の0.1億円を計上し、利益剰余金は369億円となりました。

〈住宅資金貸付等勘定〉

住宅資金貸付等勘定の当期総利益は前年度比19億円減の52億円を計上し、利益剰余金は3,557億円（団体信用生命保険事業における積立金2,983億円を含む。）となりました。

〈法人全体〉

法人全体では1,514億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〉

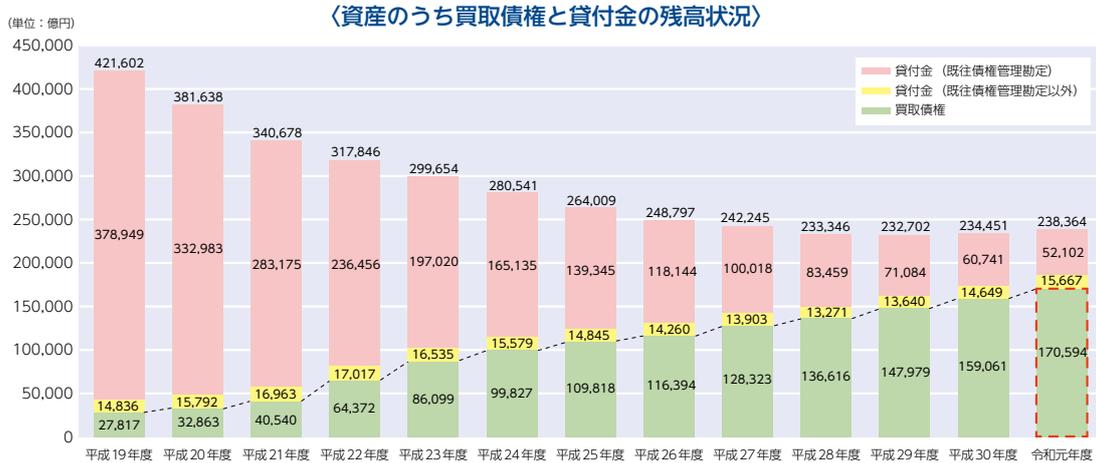


## 資産および負債の状況

令和元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。主な資産およ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）」の令和元年度末残高は約17兆円になりました。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。

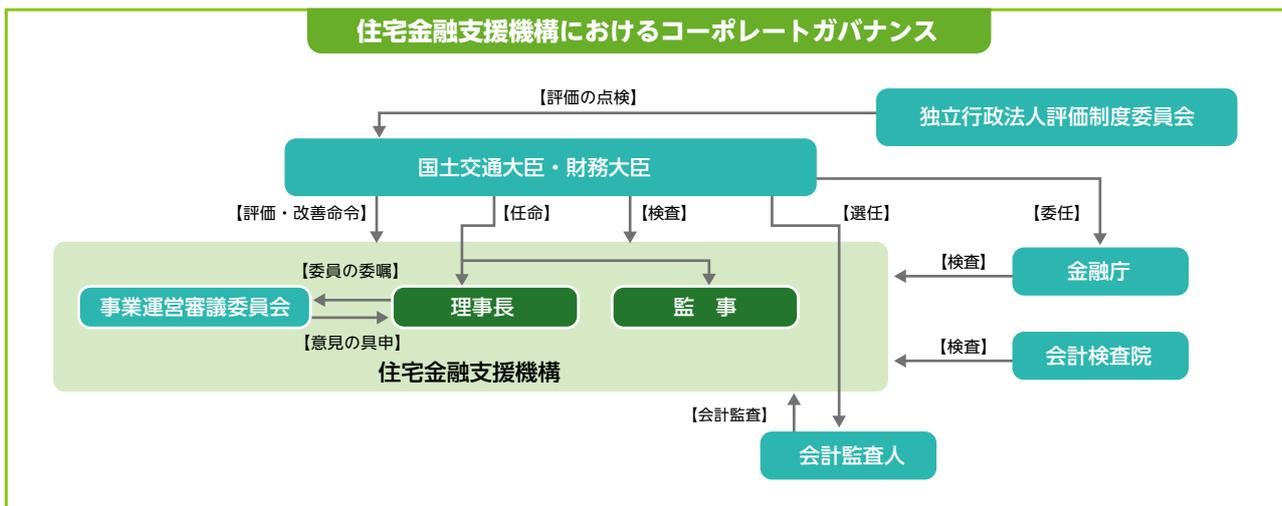
また、第二期中期目標期間においては、証券化支援勘定等に係る繰越欠損金解消の目標を平成24年度末に達成するとともに、既往債権管理勘定についても平成27年度末に繰越欠損金を解消し、全ての勘定において繰越欠損金を解消しました。

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。

## ガバナンス体制

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、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ます。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2年8月1日)

氏名	職業
○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	獨協大学経済学部長
齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
水島 正	株式会社コンサルティング・ワン 代表取締役社長
◎若杉 敬明	Co-director, Mitsui Life Financial Research Center, University of Michigan Ross School of Business

(◎：委員長、○：委員長代理)

(五十音順、敬称略)

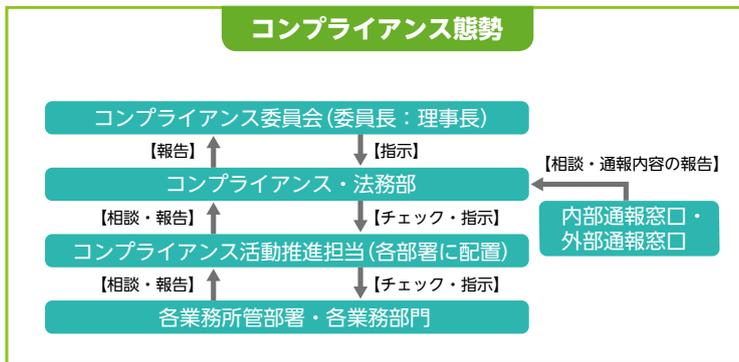


# コンプライアンス

## コンプライアンス態勢

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

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、全役員に周知徹底を図っています。

また、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

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。

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

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。

令和元年度においては、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31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令和2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情報セキュリティに関する注意喚起、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、情報セキュリティ対策推進計画の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

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

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、滅失又はき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、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) 機構の役員及び職員又はこれらの職にあった者
- (2) 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

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、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

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

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。

#### 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の実施し、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/>



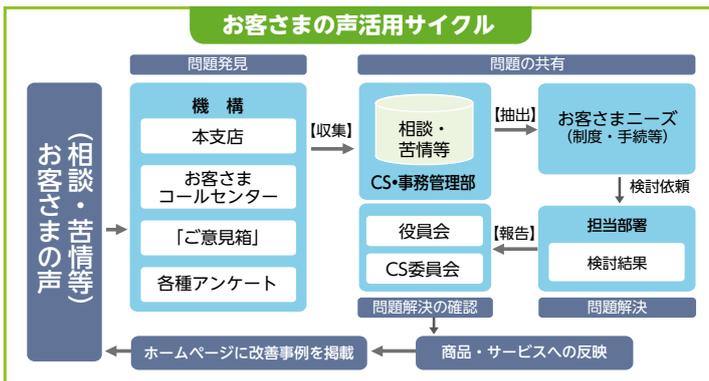
〈お客さまコールセンター〉



### 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。

#### お客さまの声活用サイクル



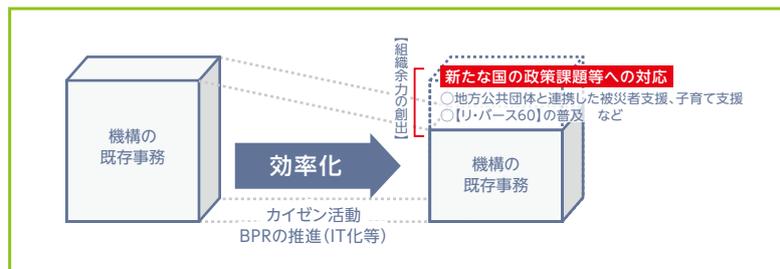
#### 〈機構ホームページにおける改善事例の紹介〉



## 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・職場環境改善を通して、お客さま目線での「CS 向上」及び地域社会へ貢献するための組織余力の創出を目的としています。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。

また、データベースに登録された事例の中から、全職員による投票で選ばれた事例について、表彰及び担当者からの発表を行う「カイゼン発表全国大会」も実施しています。

このように、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。

## 人材戦略

機構は、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たし、顧客価値創造を体現できる住宅金融のプロフェッショナルとなる人材の育成に取り組んでいます。

### 人材育成の取組

「住宅金融のプロフェッショナル」となる人材の育成を実現するため、昇格時等の階層別研修の実施に加え、専門能力向上のため外部機関への派遣や職員一人ひとりの自己研鑽を支援する自己啓発支援制度等を設けています。

特に、新卒採用職員については、入構後3年間を「機構人材育成期間」と位置づけ、重点的に研修等を実施するほか、特別指導員制度を設けることにより、OJTを中心とした育成に取り組んでいます。

#### 人材育成実施計画の概要

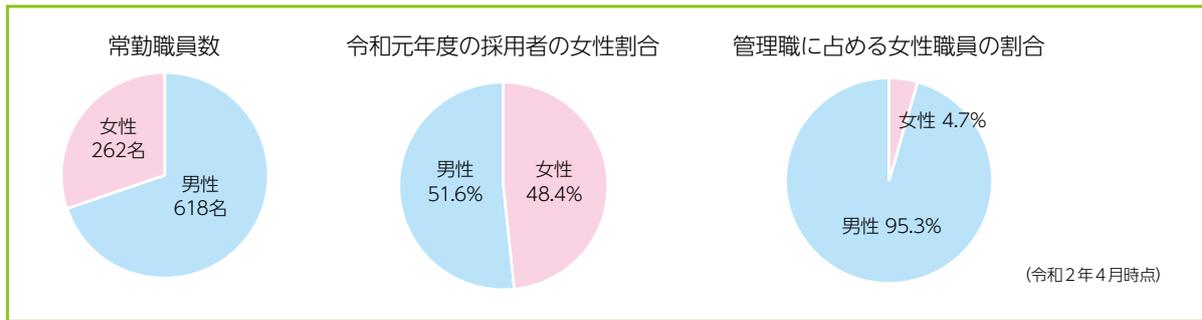
	OJT		OFF-JT		自己啓発支援等	
	上司が部下に対し、日常業務における具体的な仕事を通じて育成	各階層に必要とされるリーダーシップ、マネジメント能力及びビジネススキル等の向上を図る。	各階層別昇格研修	各業務分野において必要とされる専門能力等の向上を図る。	自己研鑽	組織風土の醸成
上級管理職層	OJTの取組	各階層別昇格研修	多面評価サーベイ等	【公募制派遣研修】 金融・証券関連専門講座 海外短期・長期派遣研修 大学院公開講座 自由公募制大学院等	自己啓発支援制度 (資格取得支援、通信教育)	現場力向上の取組
管理職層			メンター・特別指導員 ベテラン職員向け研修			
中堅層			社会人採用導入・フォロー研修			
若手層			新卒採用導入・フォロー研修 入構2年目研修 入構3年目研修			

## 女性活躍推進の取組

多様な人材が活躍できる組織を目指し、女性の積極的な採用に取り組んでいます。女性活躍推進法に基づく行動計画（計画期間：平成28年4月1日～平成31年3月31日）においては、採用者に占める女性の割合を4割以上とする目標を立て、達成しました。

現在の行動計画（計画期間：平成31年4月1日～令和3年4月1日）においては、管理職に占める女性職員の割合を5%とする目標を立て、人材育成に取り組んでいます。

また、育児との両立支援や育児休業からの円滑な職場復帰のための支援などの取組を進めています。



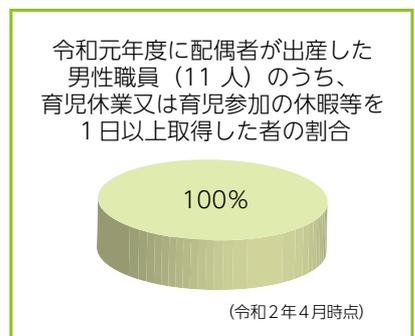
## 職員一人ひとりが働きやすい職場へ～育児・介護との両立支援等の取組～

職員一人ひとりがやりがいを持ち、能力を最大限に発揮できる職場づくりを目指し、各種休暇制度や在宅勤務の導入など育児・介護等との両立支援に取り組んでいます。また、毎週水曜日や給与支給日を「ノー残業デー」とするほか、「マンスリー休暇」および「仕事と生活の調和休暇」などの休暇取得を奨励するなど、ワーク・ライフ・バランスの促進に取り組んでいます。

### 育児との両立支援に取り組み、プラチナくるみマークを取得

育児との両立支援のため、育児短時間勤務制度や始業・終業時刻の繰上げ又は繰下げの制度、積み立てた年次有給休暇を育児等のために利用できる休暇制度等を設けています。

また、次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画（期間：平成27年4月1日～平成31年3月31日）において、男性の育児参加のための休暇等の目標を達成するなど、育児との両立支援の取組が認められ、令和元年10月に「プラチナくるみマーク」を取得しました。



### 介護との両立支援に取り組み、トモニマークを取得

介護を抱える職員が相談しやすい環境を整備するため、相談窓口を設置するとともに、働きながら家族の介護を行うことができるよう、勤務時間を短縮（1日あたり2時間以内）することができる「介護短時間勤務制度」を設けています。

また、仕事と介護を両立しやすい職場環境の整備に取り組むことを示す「トモニマーク」を取得しました。



## 健康宣言

多様な人材が生き活きと活躍できる人材基盤を将来にわたって構築していくため、「健康宣言」を策定するとともに、各部署に健康推進担当を配置し、「健康づくり体制」を構築しました。また、病気の予防及び治療しながら安心して働ける職場の実現のため、健康診断未受診者をゼロにするための取組を行うほか、がん検診の拡充、脳ドックや保健指導等の受診勧奨の強化、病気休暇制度（療養型と通院型）の拡充などに取り組んでいます。

## リスク管理

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。

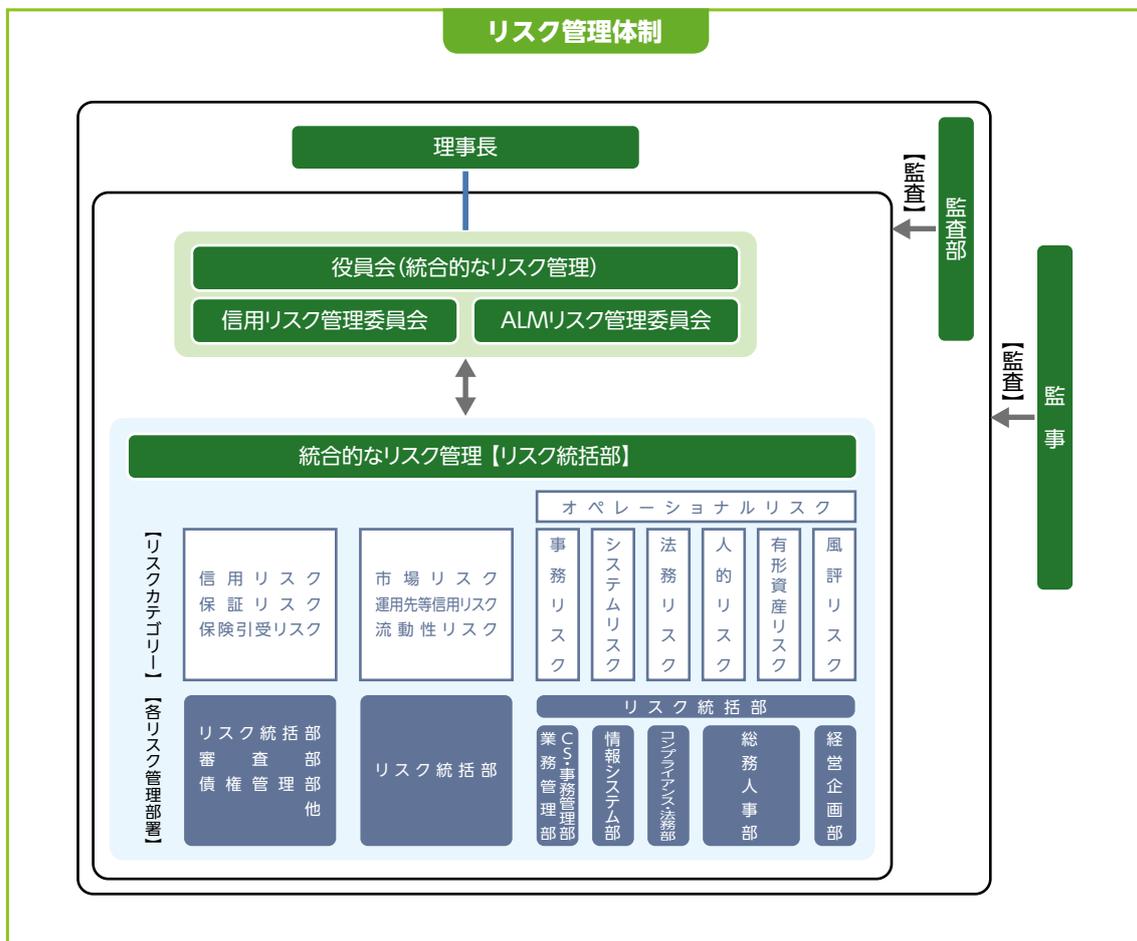
具体的には、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、リスク管理体制・手法、リスク管理の実施状況の監査等基本的な体系を定めた「リスク管理基本規程」、各リスクの具体的な管理手法等を定めた「信用リスク管理規程」等のリスク管理規程を制定しています。これらに基づき、住宅ローン等の事業の特性を踏まえたリスク管理を実施するとともに、機構の業務・特性を踏まえ、各リスクを総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行うこととしています。

### リスク管理態勢

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、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

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、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

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。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。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充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。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。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。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。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。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。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。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。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。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)

機構では、大規模な災害の発生や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、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。

### 新型コロナウイルス感染症への対応

令和元年度は、政府系金融機関をはじめとする他機関とBCPの取組について情報交換を行った上で、これまで自然災害発生時等でも参集を前提としていた継続実施が不可欠な業務の一部について、令和2年度からテレワークで実施することとしました。

一方、こうした取組の準備段階において、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が始まったため、感染拡大防止の観点から上記取組を前倒しで実施するとともに、令和2年4月には全役職員がテレワークを行える態勢を整備しました。

また、やむを得ず出勤する場合にあっても、時差勤務を実施する等、勤務態勢を見直すことで感染拡大防止に努めています。

### その他の取組

#### (1) 訓練の実施

令和元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。

#### (2) 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に進めています。

# ディスクロージャー

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、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、損益計算書等）	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
	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	7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		7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）		7月
業務実績等報告書		7月
ディスクロージャー誌（本誌）		8月
役員に対する報酬及び退職手当の支給の基準並びに職員に対する給与及び退職手当の支給の基準		改正（変更）の都度
契約の方法に関する定め		改正（変更）の都度
法令の規定により使用料、手数料その他の料金を徴収している場合におけるその額の算出方法		改正（変更）の都度
業務実績等に係る評価調書		8月～9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/teikyoku/index.html>



## 〈情報公開・個人情報保護窓口（本店）〉



## 業務概要

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。

### ① 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受け、機構が証券化を実施
- ・「フラット35（保証型）」：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、機構が投資家に対する元利払いを保証（48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

（53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）

東日本大震災等により被災した住宅の再建、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機構による直接融資を通じて支援

（56ページ参照）

### ④ 良質住宅の普及

「フラット35」およ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

（65ページ参照）

### ⑤ 団体信用生命保険等業務

「フラット35（買取型）」また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

（67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

（68ページ参照）

### ⑦ 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、研究および情報の提供の業務等を実施

（70ページ参照）

### ⑧ 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

（72ページ参照）

### ⑨ 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

（73ページ参照）

## 証券化支援業務（【フラット35】）

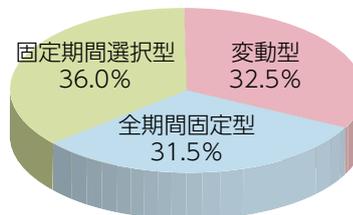
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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「2019年度住宅ローン利用者の実態調査」  
【住宅ローン利用予定者調査】（令和2年3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、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、長期優良住宅を取得する場合にご利用いただける最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。

#### 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、【フラット35】の返済中に長期優良住宅を売却する場合にその住宅を購入する方に【フラット35】の債務を引き継ぐことができる住宅ローンです。

#### 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、借入期間の異なる【フラット35】を2つ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。

\* フラット35(リフォーム一体型)は、令和2年12月末をもって借入申込み受付を終了します。

#### 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制度です。

\* 令和2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は、返済方法変更の特例により償還期間を延長し、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った内容の特約（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。

\* 令和2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つの金利引下げメニューがあります。

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	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・購入およ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・【フラット35】地域活性化型と併用できます。

(注4) 【フラット35】Sは、【フラット35】リノベとの併用はできません。

## 【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、性能向上リフォームの実施を前提に、中古住宅取得の金利を引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自ら性能向上リフォームを行う」場合でも、「住宅事業者が性能向上リフォームを行った中古住宅を購入する」場合でも適用となります。

【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つの金利引下げメニューがあります。

【フラット35】リノベは、令和3年1月以後の適合証明手続（事前確認申請等）実施分から、リフォーム工事費の要件を導入するとともに、金利Bプランの要件を緩和します。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	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・購入およ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・【フラット35】地域活性化型と併用できます。

(注4) 【フラット35】リノベは、【フラット35】Sとの併用はできません。

## 【フラット35】子育て支援型・【フラット35】地域活性化型

【フラット35】子育て支援型・【フラット35】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。

【フラット35】地域活性化型（地方移住支援）は、金利の引下げ幅や利用要件等が異なります。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	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 ・空き家活用 ・防災対策	【フラット35】の借入金利から年0.25%引下げ
	・地方移住支援	【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・【フラット35】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・【フラット35】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。

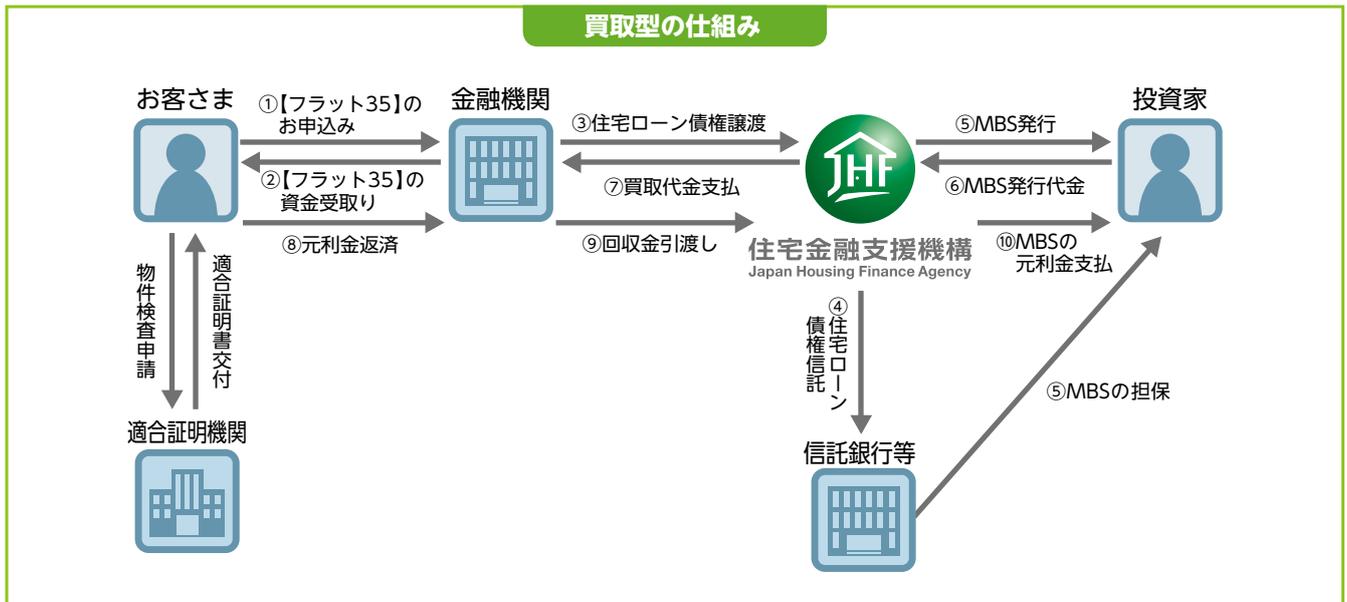
(注4) 【フラット35】子育て支援型・【フラット35】地域活性化型は、【フラット35】リノベと併用できます。

## 【フラット35（買取型）】の仕組み

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、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・【フラット35】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、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。

### 事業参加金融機関

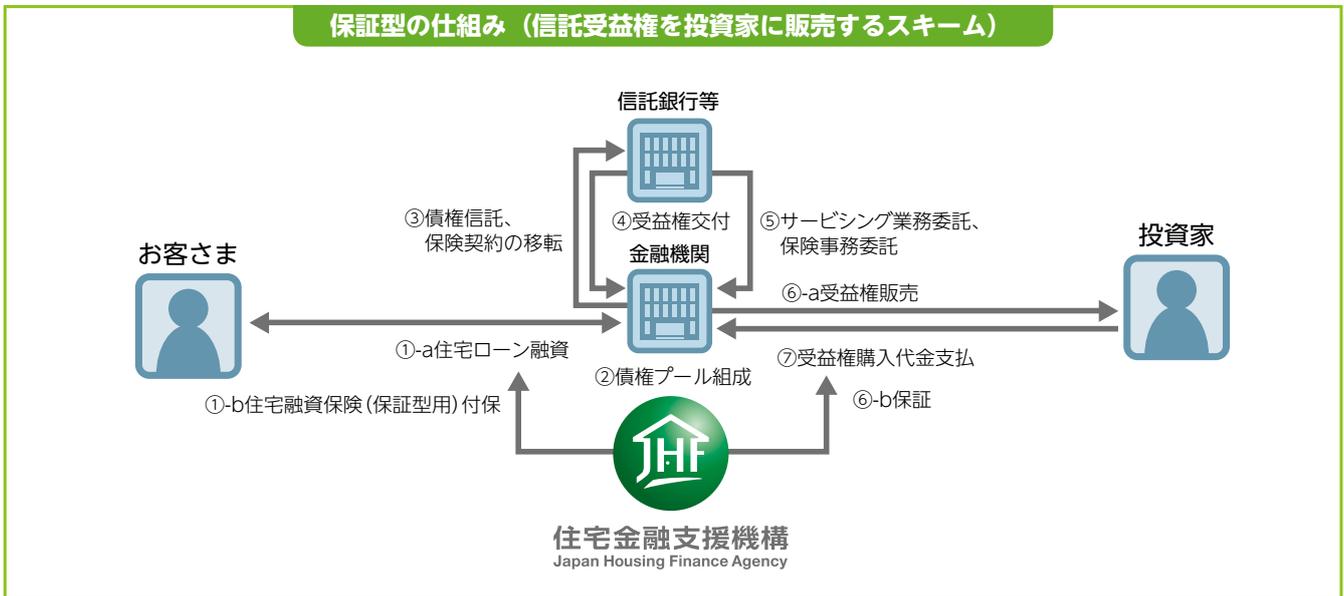
【フラット35（買取型）】には、都市銀行（5）、信託銀行（1）、地方銀行（64）、第二地方銀行（35）、信用金庫（155）、信用組合（21）、労働金庫（12）、信農連（9）、モーゲージバンク（21）及びその他銀行（3）の合計326機関が参加しています。

（ ）内は事業参加機関数（令和2年3月末現在）\*

\* 【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4機関を除いています。

## 【フラット35（保証型）】の仕組み

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\*

- 住宅の建設もしくは購入のための貸付けであること（これらの借換えのための貸付けを含む。）。
- 申込本人または親族が居住する住宅を建設又は購入する者に対する貸付けであること。
- 建築基準法の基準とともに一定の耐久性等の機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
- 貸付額が、8,000万円以下（1万円単位）で、建設費または購入価格（非住宅に係るものを除く。）以内であること。
- 長期・固定金利の住宅ローンであること。
  - ・ 償還期間が15年以上35年以内であること。
  - ・ 貸付利率が全期間固定であること。

※ 【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（3）、モーゲージバンク（5）及びその他銀行（1）の合計10機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（令和2年3月末現在）\*

※ 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（令和2年3月末現在）。

【フラット35】の実績

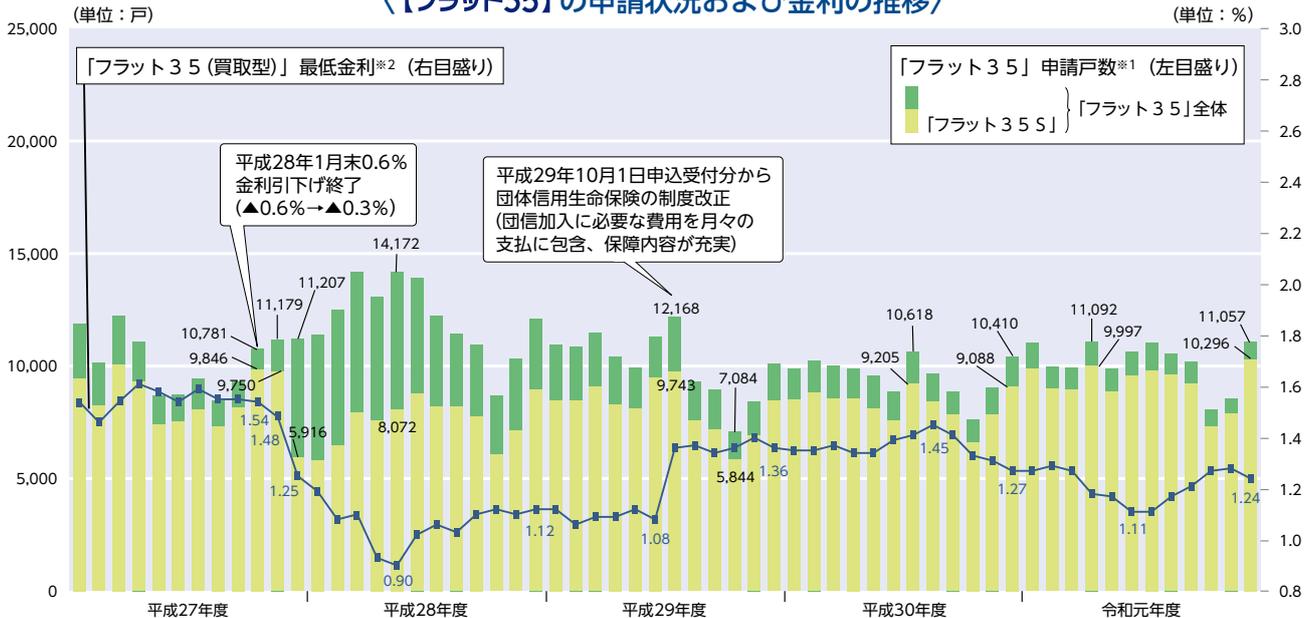
〈【フラット35（買取型・保証型）】の買取申請戸数および付保申請戸数の推移〉



〈【フラット35（買取型・保証型）】の買取（付保）戸数および買取（付保）金額の推移（実行ベース）〉



〈【フラット35】の申請状況および金利の推移〉



※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（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

機構は、令和元年度において、都市銀行（5）、地方銀行（34）、第二地方銀行（17）、信用金庫（55）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（9）および保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（25）の合計160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（令和2年3月末現在）

### 住宅融資保険の主な商品概要（令和2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と併せてご利用いただく住宅ローン	10割 <sup>*2</sup>
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 ・民間金融機関が災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローン ・【リ・バース60】	
特定個人ローン保険 <sup>*1</sup> (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亡く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 <sup>(注)</sup> 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 <sup>*1</sup>	●民間金融機関独自の住宅ローン	
個人つなぎローン保険 <sup>*1</sup>	●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 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

※2 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

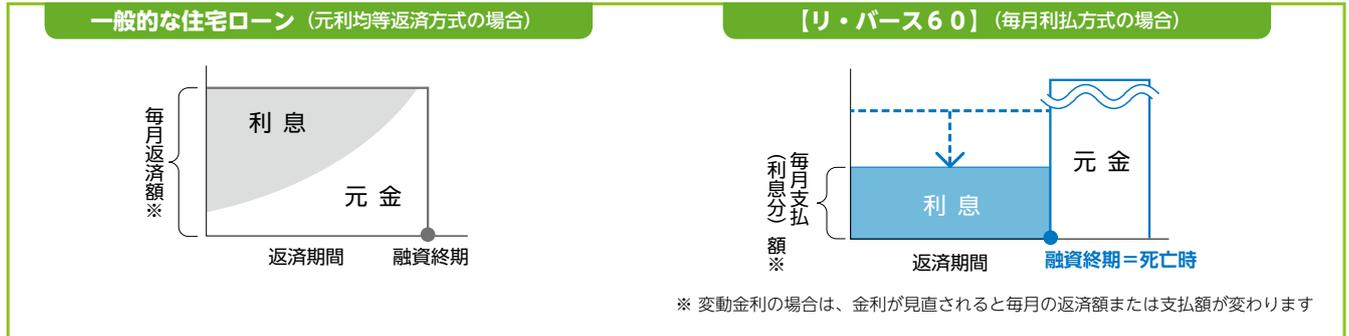
## 【リバース60】（満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン）

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

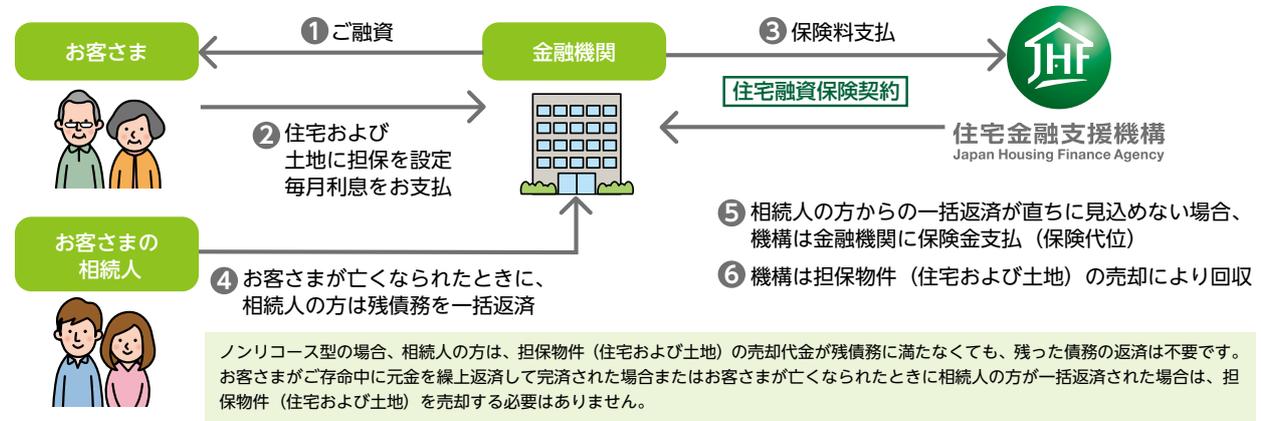
【リ・バース60】は、毎月の支払は利息のみとし、元金はお客さまが亡くなられたとき（連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。）に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただく商品です。月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます（下記イメージ図参照）。

### ＜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金融機関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<sup>※1</sup>

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	次のうち最も低い額	次のうち最も低い額	次のうち最も低い額
①8,000万円	①8,000万円	①8,000万円	①8,000万円
②建設・購入に必要な費用	②リフォーム工事費	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)	②既存の住宅ローン残高
③担保評価額の50%または60% <sup>※2</sup>	③担保評価額の50%または60% <sup>※2</sup>	③担保評価額の50%または60% <sup>※2</sup>	③担保評価額の50%または60% <sup>※2</sup>

※1 資金の使いみち、ご融資の限度額、その他商品内容は、金融機関ごとに異なる場合があります。

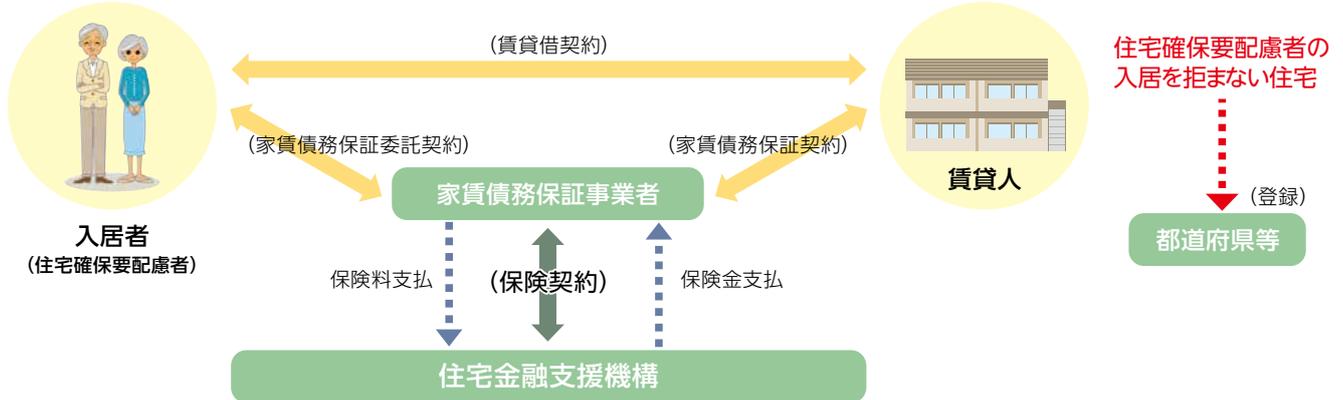
※2 お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30%」となります。担保とする住宅（セカンドハウスを含みます。）が長期優良住宅の場合で、お客さまの年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55%または65%」となります。

## 家賃債務保証保険の仕組み

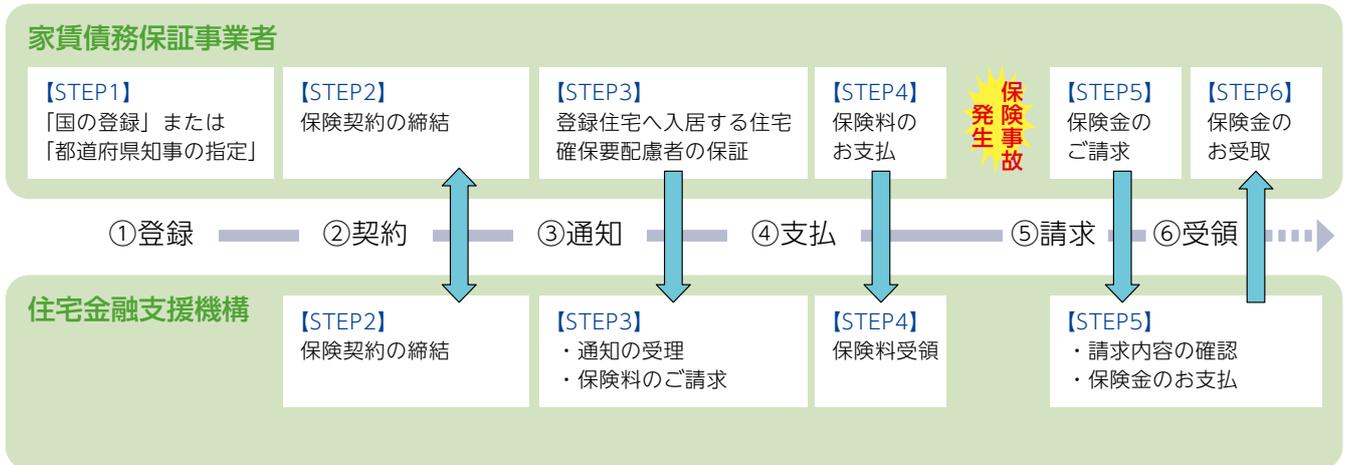
家賃債務保証保険は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅<sup>\*</sup>に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

※ 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（管理費および共益費を含む。）の保証
保険料および支払時期	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、8社の家賃債務保証事業者が参加しています（令和2年3月末現在）。

## 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"> <li>・災害で被災した住宅等の早期の再建支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>
災害予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地すべり等関連住宅融資</li> <li>・宅地防災工事融資</li> </ul>
高齢者の居住安定等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資</li> <li>・リフォーム融資およびまちづくり融資（高齢者向け返済特例）</li> </ul>
子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資</li> <li>・賃貸住宅リフォーム融資</li> </ul>
安全な住宅市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションすまい・る債</li> <li>・マンション共用部分リフォーム融資</li> <li>・まちづくり融資（高齢者向け返済特例を含む。）</li> </ul>
マンションストック維持・再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの大規模修繕や建替えの支援</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例を含む。）</li> <li>・マンション共用部分リフォーム融資</li> <li>・リフォーム融資（住みかえ支援（耐震改修））</li> <li>・賃貸住宅リフォーム融資</li> </ul>
耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修工事また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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例を含む。）</li> <li>・マンション共用部分リフォーム融資</li> <li>・リフォーム融資（住みかえ支援（耐震改修））</li> <li>・賃貸住宅リフォーム融資</li> </ul>

※ 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

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、購入また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で、住宅の建設または補修と併せて整地工事を行う方には、整地費用の融資も行っています。

#### ▶▶ 被災住宅等の復興支援（東日本大震災の場合）

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。その結果、災害復興住宅融資等の申込みは20,525件、融資実行は17,245件（いずれも累計：令和2年3月末現在）となりました。



#### ▶▶ 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、親孝行ローンおよ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】

通常、返済期間は申込時点の申込人の年齢によりお選びいただけますが、申込人の子等を連帯債務者としてお申込みいただくことにより、申込人の年齢にかかわらず、申込人の子等の年齢により返済期間をお選びいただくことができる制度です。

##### 【親孝行ローンとは】

被災住宅に居住していた高齢の親等（満60歳以上）が住むための住宅を建設、購入または補修する場合に子等を申込人としてお申込みいただける制度です。

##### 【高齢者向け返済特例とは】

毎月のお支払いは利息のみで、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り一括返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により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また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または改善命令を受けた方へ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：「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。

### 融資事例

団地名：「クラシオン小笹山手3番館」、福岡県福岡市、平成30年5月竣工

老朽化した団地の建替に当たり省エネルギー性能に優れた賃貸住宅が建設されました。ファミリー住戸には燃料電池を設置、少人数向け住戸には潜熱回収型ガス給湯器を設置するなど、適材適所の省エネ設備を配置するほか、燃料電池の余剰電力をその他住戸へ融通することでさらなる効率化も図っています。また、行政、大学とも連携し省エネ効果を検証する取組を採り入れるなど、他の賃貸住宅への省エネ技術の普及促進を図ることとしています。多様なタイプの住戸（1LDK～4LDK）を設け、入居者のライフサイクルにおいて、世代ごとの居住空間のニーズの変化に対応した団地内住み替えが可能となるよう、工夫されています。

〈建物外観〉



令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

## 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〉



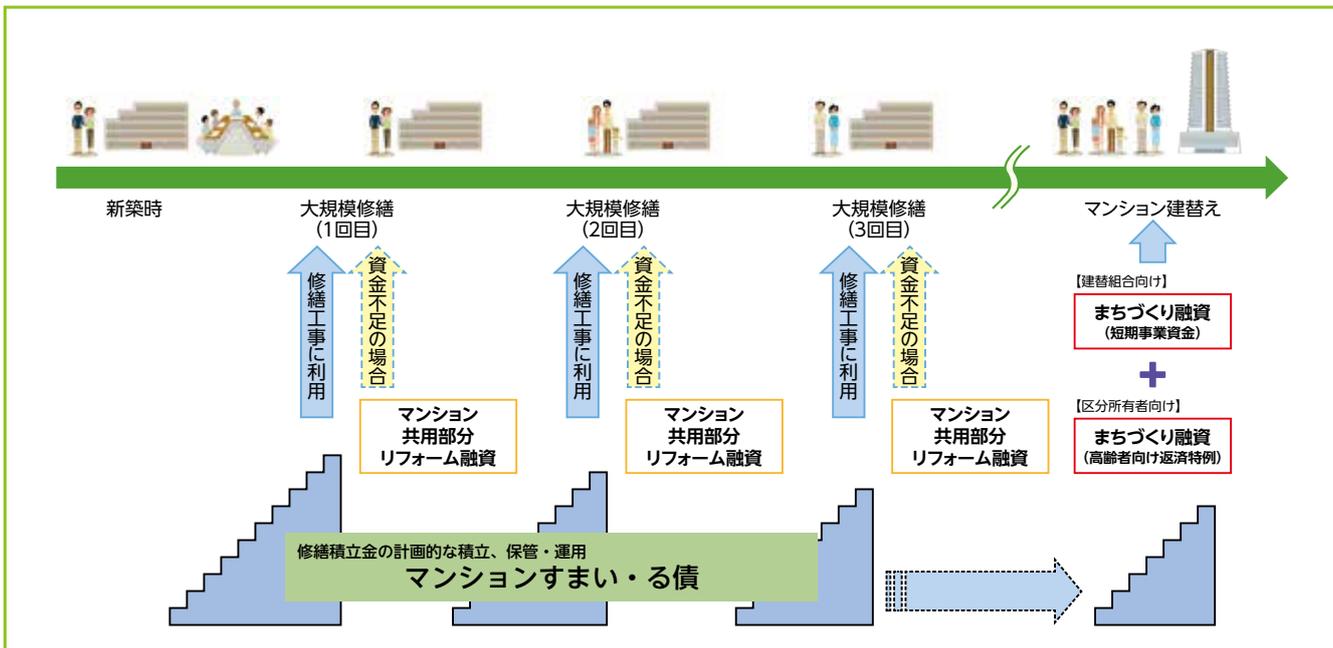
〈整備後〉



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対策に対応する機構制度

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

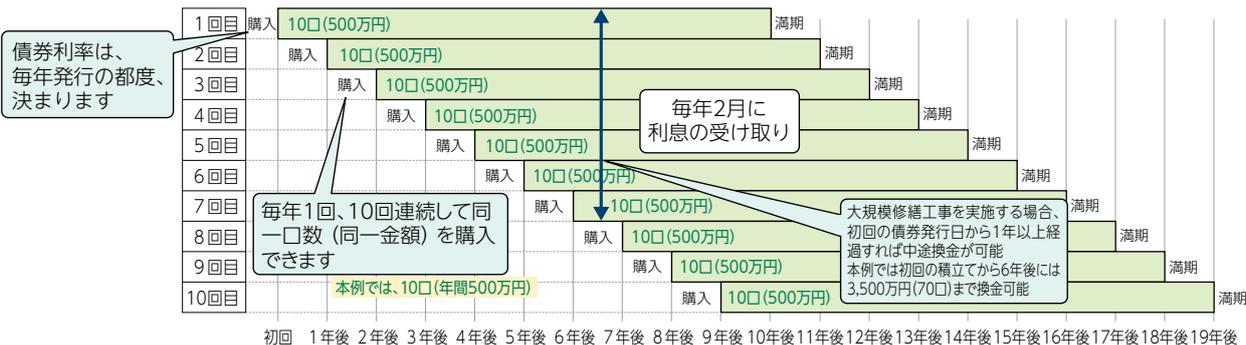
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、令和元年度は、新規応募組合数は約1,800組合、継続積立組合も含め、約1,215億円（約243,000口）を購入していただいています。

「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

#### 10回連続して10口（年間500万円）購入する場合のイメージ



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

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：「花の北モールマンション建替事業」、兵庫県姫路市、平成31年1月竣工

建替前のマンションは竣工から33年が経過し、耐震強度不足や躯体の中性化等の構造上の安全面から危険な状態にあり、さらに、全面的な設備の劣化や雨漏り、漏水が日常的に発生しており、商業施設の集客にも影響するほどでした。また、バリアフリーが確保されておらず、建て替えることで良好な居住・営業環境が確保されることが望まれていました。

当事業は、権利者だった姫路市が先導的に建替事業を推進し、マンション建替円滑化法の適用による建替事業及び優良建築物等整備事業となったものです。当該事業を施行することで商業施設、公共施設、住宅の都市機能を集積した複合施設へ建替えることにより、安全な市街地の整備、土地利用の高度化及び建物の耐震化の向上を実現した事例です。

〈整備前〉



〈整備後〉



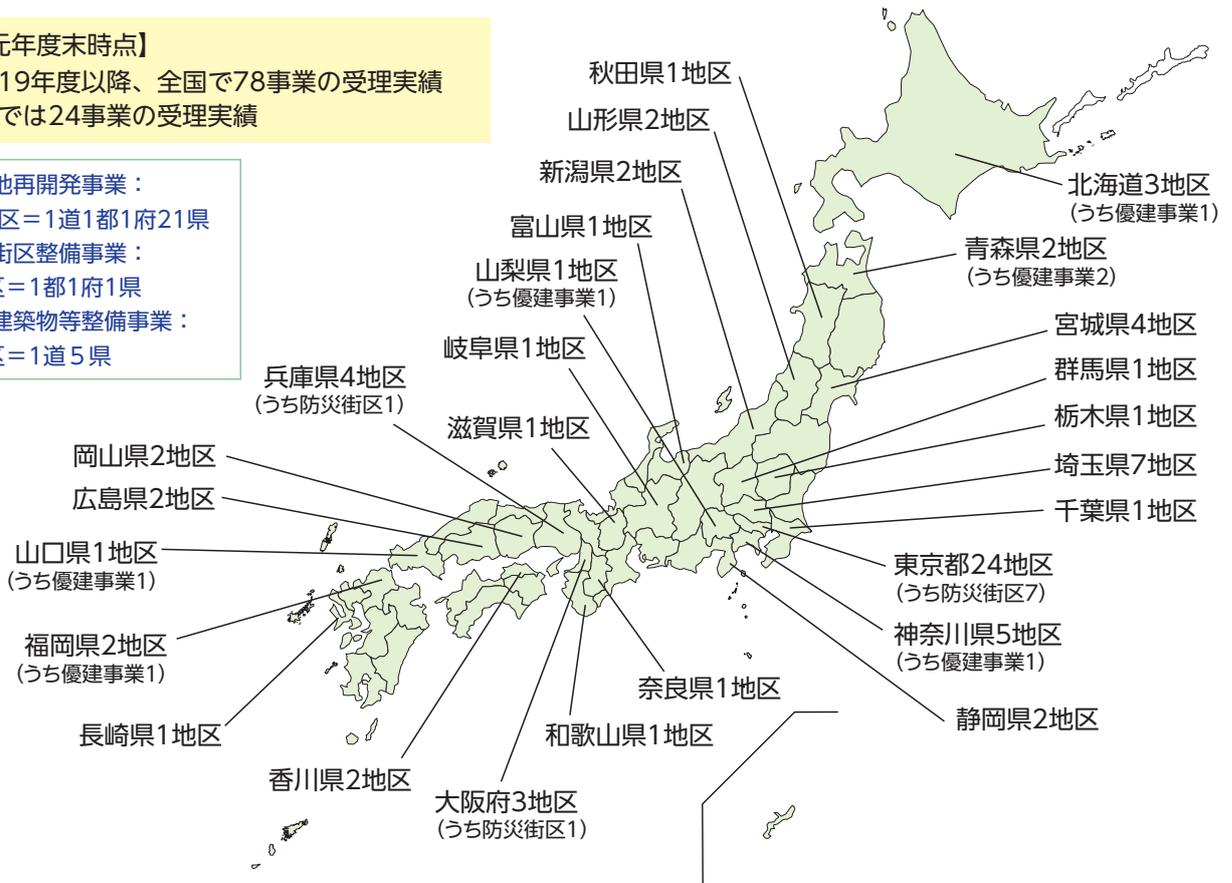
令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

### 〈再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況〉

【令和元年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国で78事業の受理実績
- ▶都内では24事業の受理実績

- 市街地再開発事業：  
62地区＝1道1都1府21県
- 防災街区整備事業：  
9地区＝1都1府1県
- 優良建築物等整備事業：  
7地区＝1道5県

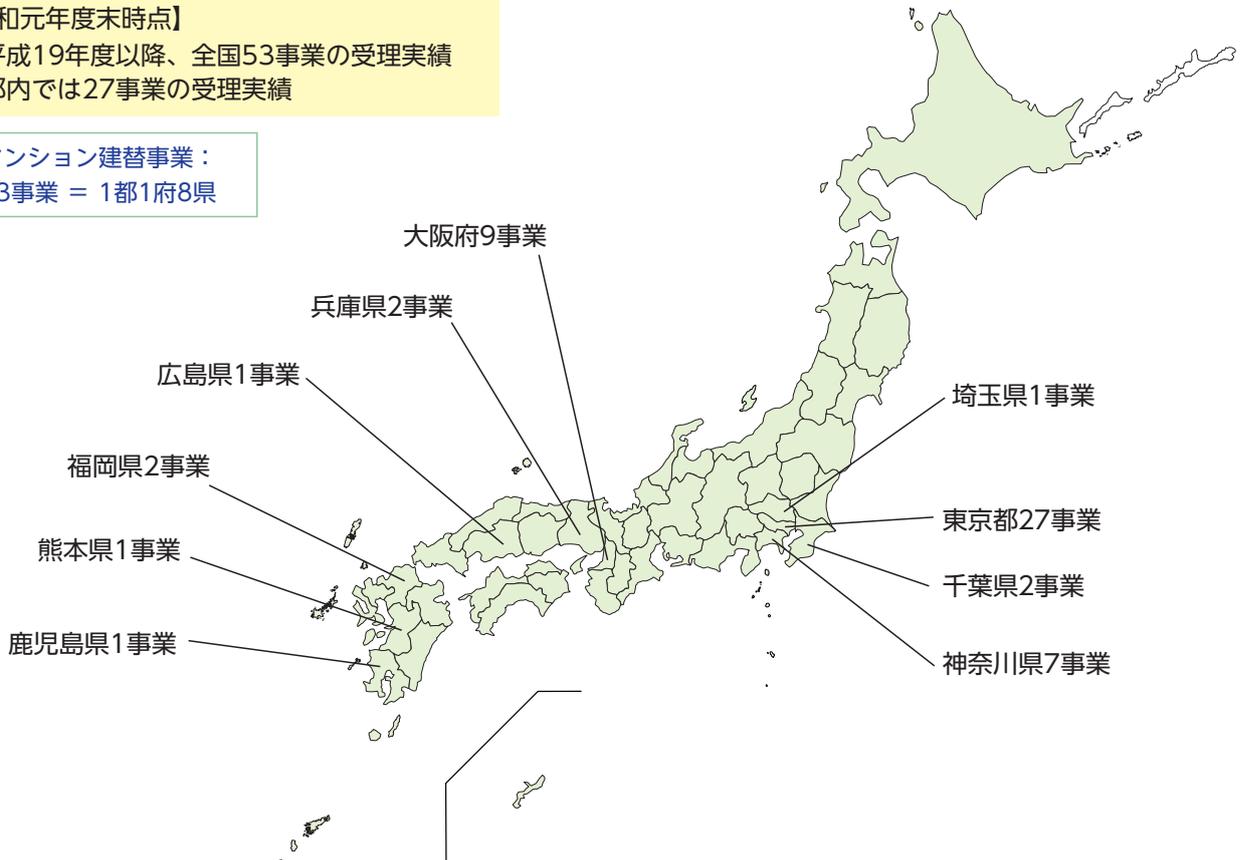


### 〈マンション建替事業におけるまちづくり融資の受理状況〉

【令和元年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国53事業の受理実績
- ▶都内では27事業の受理実績

- マンション建替事業：  
53事業＝1都1府8県



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

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、毎月元金及び利息を返済していく通常の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また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また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負担を軽減でき、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、建替えに向けての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

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に備えるため、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、管理組合申込みにおける返済期間の延長（10年以内から20年以内へ延長）を実施しています。

（令和2年4月1日現在）

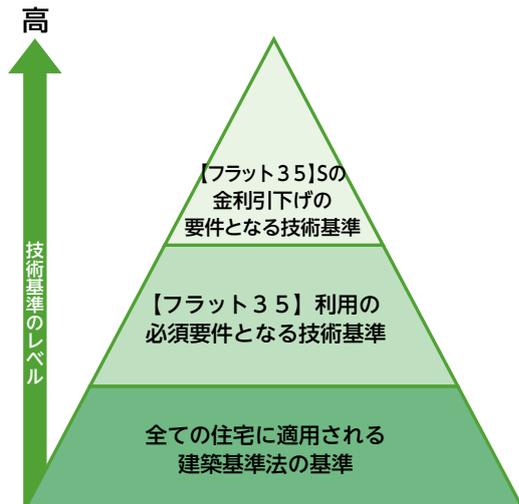
対象物件	個人住宅（一戸建等）		分譲マンション	賃貸住宅・賃貸アパート
融資メニュー	リフォーム融資		マンション共用部分リフォーム融資	賃貸住宅耐震リフォーム融資
資金使途	自ら居住する住宅、親が居住する住宅等を耐震改修する場合	住宅を借上げる機関を介して、自宅を第三者に賃貸する住宅を耐震改修する場合	マンションの共用部分を管理組合または区分所有者が耐震改修する場合	既存の賃貸住宅を耐震改修する場合
工事内容	①耐震改修工事 ②耐震改修工事 [高齢者向け返済特例]	①住みかえ支援（耐震改修） ②住みかえ支援（耐震改修） [高齢者向け返済特例]	①管理組合申込み（耐震改修工事） ②区分所有者申込み（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「1,500万円」または「工事費」のいずれか低い額 ②「1,000万円」または「工事費」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」または「工事費」のいずれか低い額 ②「1,500万円」または「区分所有者が負担する一時金」のいずれか低い額 ③「1,000万円」または「区分所有者が負担する一時金」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申込人全員がお亡くなりになる時まで		①20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元利均等毎月払いまた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。元金は申込人全員が亡くなられたときに相続人の方から手元金により一括返済いただくか、担保物件（住宅・土地）の売却などにより一括返済		①元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い ②元利均等毎月払いまた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	元利均等毎月払いまた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、物件検査を行っています。

### 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おり、これには必須基準と【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 사용되는電力およ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



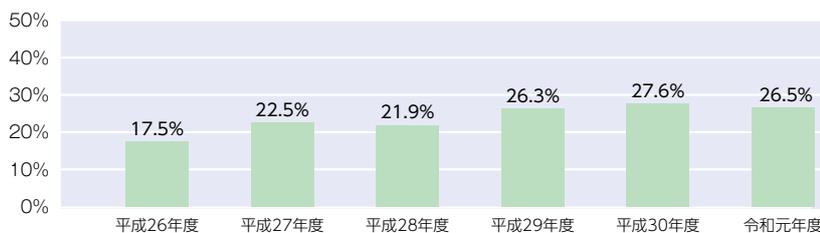
- 防腐、防蟻措置
- 小屋裏、床下の換気 など

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繋がります。

【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。

仕様書は、旧住宅金融公庫時代を通じて作成されており、約70年の歴史があります。

### 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。

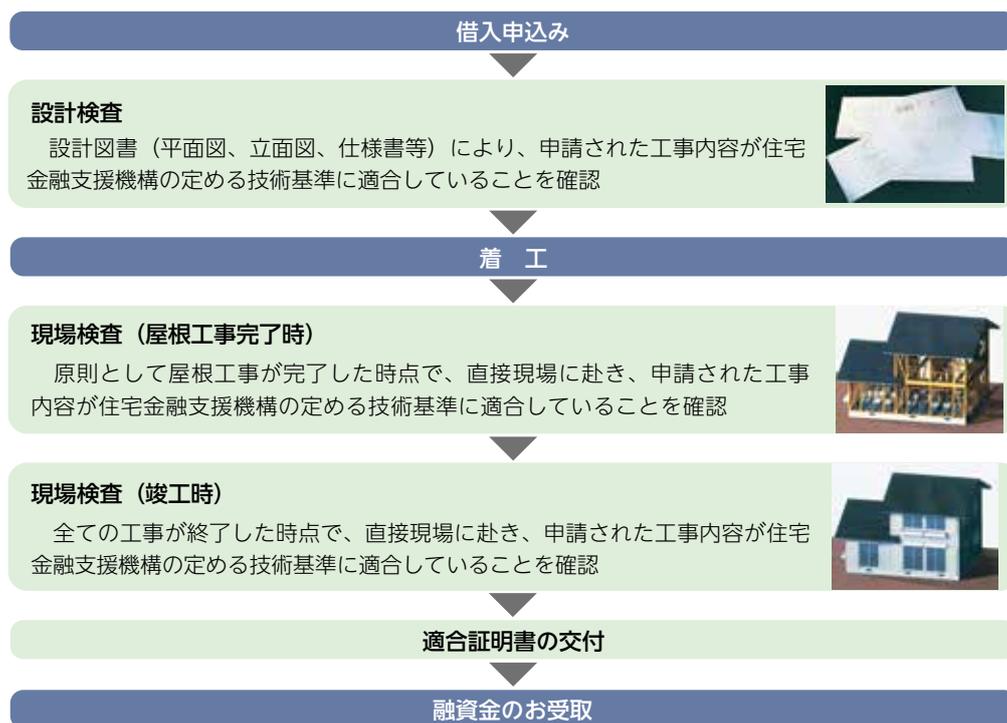


## 物件検査による技術基準への適合性確認

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、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。

#### ▶ 一定の要件を満たす中古住宅

築年数20年以内で、新築時に長期優良住宅の認定を受けている住宅、築年数10年以内で、新築時に【フラット35】を利用している住宅など、一定の要件を満たす中古住宅は、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



#### 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27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
団信弁済件数	8,767	8,377	8,013	7,369	7,025

\* 業務開始時（昭和55年）からの累計：360,276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

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（令和2年3月末現在155.7万件、残高23.9兆円）\*。

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・My Note』<sup>す まい のーと</sup>（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および生活再建を支援しています。

### 返済相談の実績\*

累計：3,620,904件

※平成10年度～令和元年度の実績

## 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、失業中の方または収入減少割合が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：229,352件

※平成10年12月～令和2年3月の実績

## 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、令和元年東日本台風（台風第19号）などの風水害によっても、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451件のお客さまにご利用いただきました（令和2年3月末現在）。

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130件の債務整理開始の申出をいただいています（令和2年3月末現在）。

「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います。

### 海外インフラ展開法に基づく取組

平成30年8月の海外インフラ展開法の施行及び「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)の策定により、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。令和元年度は、基本方針に基づいて、(1)コンサルティング業務等の実施、(2)相手国における人材育成支援等、(3)関係省庁、我が国事業者等との情報交換等に関して、下記の取組を実施しています。

#### (1) コンサルティング業務等の実施

令和元年12月に、ミャンマー連邦共和国で、国土交通大臣、同国の建設大臣出席の下、住宅・都市開発に関する日本企業とミャンマー連邦共和国建設省との意見交換会が開催され、機構の業務とミャンマー連邦共和国との関係についてプレゼンテーションを行う等、同国への支援を行っています。また、同国の住宅金融制度の構築等を支援することが要請されており、コンサルティング業務の実施に向けた準備を進めて参ります。

#### 〈プレゼンテーション〉



#### (2) 相手国における人材育成支援等

令和元年11月に、国土交通省の住宅建築技術国際展開支援事業(補助事業)を活用し、タイ王国第二次抵当公社(SMC: Secondary Mortgage Corporation)、インドネシア共和国第二次抵当公社(SMF: PT Sarana Multigriya Finansial(Persero))、フィリピン共和国国立住宅金融抵当公社(NHMFC: The National Home Mortgage Finance Corporation)の職員に対して省エネルギー性能の高い住宅の建設を促進する住宅金融(グリーン住宅金融)に関する研修を行いました。【フラット35】S及びグリーンボンドをはじめ、日本の住宅・省エネルギー政策等について情報提供・意見交換を行い、各機関との連携の強化及び人材育成支援を行いました。

#### (3) 関係省庁、我が国事業者等との情報交換等

##### ●ケニア共和国国家建設局等

令和元年8月に、ケニア共和国国家建設局の職員5名の来訪を受け、日本の住宅金融の歴史や機構の業務内容等について説明するとともに、今後のケニア共和国での住宅金融の普及促進等について、情報交換しました。この際に、同行した我が国事業者等と情報交換を行いました。また、令和2年3月に、世界銀行東京開発ラーニングセンター主催によりケニア共和国で開催された「Kenya Urban Development Workshop」において、世界銀行からの要請により、住宅金融分野に関して、講演しました。

##### ●国連環境計画・地球環境ファシリティ会合

令和元年10月に、国連環境計画(UNEP: The United Nations Environment Programme)と世界銀行グループの地球環境ファシリティ(GEF: The Global Environment Facility)が連携してタイ王国で実施する省エネルギー住宅建設促進事業のキックオフ会合に参加し、省エネルギー性の優れた住宅の普及に係る機構の取組やこれまでのタイ王国SMCとの連携等について講演しました。

また、令和2年1月に、補助事業を活用して研修を実施したタイ王国SMCへのフォローアップに合わせて、本事業の関係者会合に参加しました。会合では、本事業の省エネルギー基準策定、金融メカニズムの構築、能力・意識向上等や課題について話し合いました。機構からは、国と連携した【フラット35】Sによる金利引下げや国の仕組みを活用したグリーンボンドの発行について紹介し、出席者から【フラット35】における住宅性能の確認方法について質問をいただきました。今後、引き続き、UNEP、GEF、タイ王国当局等との協議を重ねることになりますが、機構としては、海外インフラ展開法の趣旨を踏まえ、海外社会資本事業への我が国事業者の参入促進を意識しつつ、国土交通省とも連携しながら、的確に対応していきます。

## 国外の機関との連携強化

### 世界銀行等との覚書締結

機構は、世界銀行とアジアを中心にグリーン住宅金融の普及に協働で取り組むことを目的とする了解覚書（MOU：Memorandum of Understanding）を締結し、令和元年6月、米国での覚書締結記念式典に参列しました。グリーン住宅金融の普及を目的とするMOUは双方にとって初めての取組であり、今後世界銀行との協力関係を通じ、機構の省エネルギー性能の高い住宅を普及させるための取組を世界に向けて発信して参ります。

また、同年10月にマレーシア国立抵当公社（Cagamas Berhad）及びモンゴル国住宅抵当株式会社（MIK：Mongolian Mortgage Corporation）、令和2年2月にカザフスタン共和国住宅抵当公社（KMC：Kazakhstan Mortgage Company）とグリーン住宅金融の分野を含む情報交換等を柱とする関係強化の協力覚書（Memorandum of Cooperation）を締結しました。今後は、各機関と当該覚書に基づき、グリーン住宅金融の分野を含む住宅金融及び住宅市場に係る共同研究、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って参ります。

### ジニーメイとの連携

平成25年度に米国政府抵当金庫（ジニーメイ）とMOUを締結して以降、円卓会議等を通じて情報交換を行ってきました。令和元年6月にはジニーメイサミット2019に参加し、ジニーメイからの要請のもと、日本の債券市場動向等について講演しました。また、併せてジニーメイ幹部との個別会談も行い、今後の協力関係についても協議を行いました。今後もジニーメイをはじめとする米国・アジアを中心とした政府系金融機関等との連携を深めて参ります。

#### 〈ジニーメイサミットでの講演〉



## 海外の住宅金融に関する調査、研究および海外に対する情報の提供

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。

令和元年度における主な取組として、4月にラトビア共和国で開催された、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）の総会で、サステナブルファイナンスについてのパネルディスカッションへの参加要請を受け、機構の【フラット35】Sやグリーンボンド発行等について説明し、各国の対応等に関して議論しました。同年5月にこれまでの取組が評価され、省エネルギー住宅ローン先行実施計画（EEMPS：Energy Efficient Mortgages Pilot Scheme）の諮問委員会の委員に就任しました。

これらの取組を踏まえ、同年6月に東京の国連大学で開催されたG20関連会合（G20 Global Summit on Financing Energy Efficiency, Innovation & Clean Technology）に招待され、機構の省エネルギー性の優れた住宅の普及に係る取組等について講演しました。また、同年9月にイタリア共和国で開催されたEMF/ECBCにおけるEEMPSの会合では、機構の最新の動向等について発表をしました。更に、マレーシアやチェコ共和国等で開催された国際会議でも講演した他、ロシア連邦、米国カリフォルニア州からの来訪等も受け入れています。

今後も、海外インフラ展開法の趣旨を踏まえ、国際機関等との連携を深めて参ります。

#### 〈パネルディスカッション〉



#### ■海外での国際会議等

平成31年4月	マレーシア	ISMMA <sup>*1</sup> 会合
平成31年4月	ラトビア	EMF/ECBC 総会
令和元年6月	米国	ジニーメイサミット2019
令和元年6月	米国	世界銀行 了解覚書締結記念式典
令和元年9月	韓国	AFIS <sup>*2</sup> 、ASMMA <sup>*3</sup> 年次総会
令和元年9月	イタリア	EEMPS 諮問委員会
令和元年10月	タイ	UNEP・GEF 会合
令和元年10月	チェコ	EFBS <sup>*4</sup> 会議
令和元年12月	ミャンマー	住宅・都市開発に関する日本企業と ミャンマー連邦共和国建設省との意見交換会
令和2年1月	タイ	UNEP・GEF 会合
令和2年3月	ケニア	Kenya Urban Development Workshop

\*1 International Secondary Mortgage Market Association

\*2 Asian Fixed Income Summit

\*3 Asian Secondary Mortgage Market Association

\*4 The European Federation of Building Societies

#### ■住宅金融支援機構への来訪等

令和元年8月	ケニア	国家建設局
令和元年10月	マレーシア	国立抵当公社 協力覚書締結
令和元年10月	モンゴル	MIK 協力覚書締結
令和元年11月	ロシア連邦	政府関係者等訪問団
令和元年11月	米国カリフォルニア州	副司法長官
令和2年2月	カザフスタン	KMC 協力覚書締結

#### ■東京での国際会議・研修等

令和元年6月	G20 関連会合
令和元年6月	チリ住宅・都市計画省の副大臣
令和元年9月	日越建設協会
令和元年10月	都市開発に関する日印交流会議
令和元年10月	JICA 課題別（住宅・住環境の改善）研修
令和元年11月	タイ SMC、インドネシア SMF、フィリピン NHMFC 向け グリーン住宅金融研修

## 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。

機構では、お客さまがニーズに応じて全期間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、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、全期間固定金利の【フラット35】利用者の属性等をはじめ、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	金融機関の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	金融機関の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
住宅ローン利用者の実態調査	年2回	住宅ローン利用予定者：希望する金利タイプ、今後の金利見通し、住宅取得動機、買い時感等 住宅ローン利用者：利用した金利タイプ及び理由等
住宅ローン利用予定者調査		
住宅ローン利用者調査		
住宅ローン借換の実態調査	年1回	借換した者の借換前後の金利タイプ、金利の変化等

### 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『季报住宅金融』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。

#### 〈令和元年度季报住宅金融〉 (<https://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html>)

- ・高い耐久性を備えた優良な住宅のメリット考察 (夏号)
- ・最近の住宅着工動向について (夏号)
- ・「ミックスローン」の特徴とその効果 (冬号)

#### 〈専門誌、業界団体機関誌等〉

- ・国内住宅着工動向 (『木材情報』令和元年6・9・12月号、令和2年3月号)
- ・住宅ローン利用予定者の意識を探る (『中央調査報』(No.745))
- ・住宅ローン金利の低下を背景に堅調に推移する住宅市場 (『金融財政事情』令和元年12月9日号 (3335号))
- ・変化が進む首都圏の持家系住宅市場 (『ALIA NEWS』(2020新年号))

#### 〈学会発表等〉

- ・「データで読み解く日米の住宅市場」(『明海大学不動産学シンポジウム2019 不動産×データ 不動産市場の明日を読み解く～不動産データサイエンス時代の新たな幕開け～』)
- ・「高い耐久性を備えた優良な住宅のメリット考察」(『日本不動産学会・資産評価政策学会 2019年度秋季全国大会』)

## 資金調達

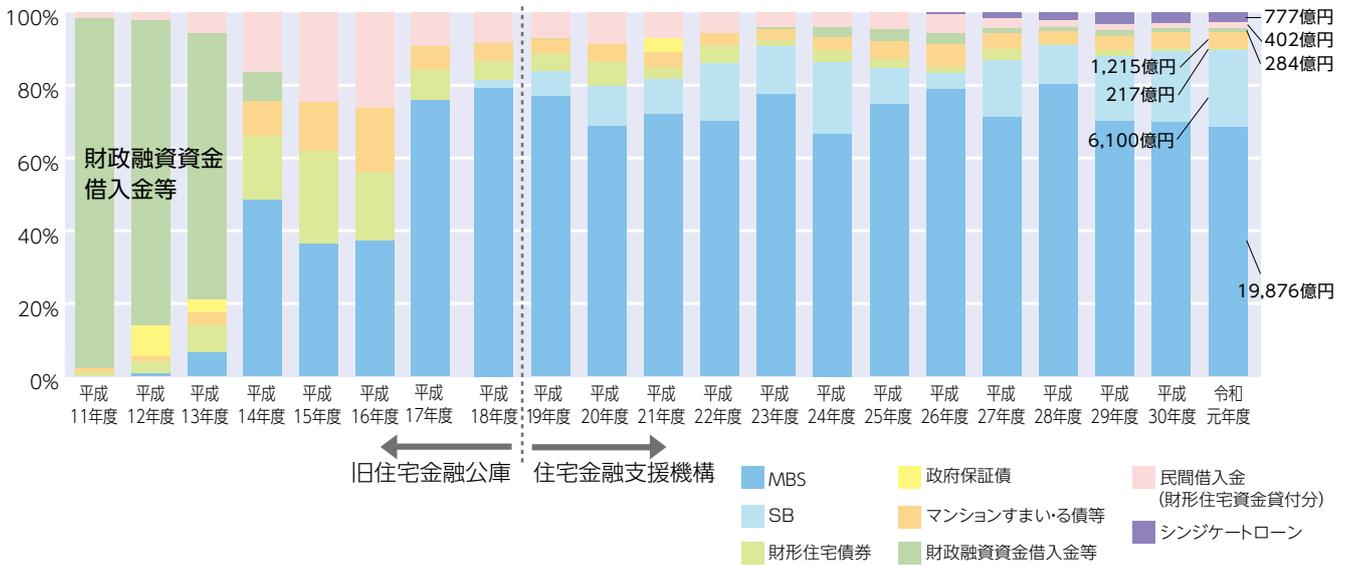
MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）を中心に資金を調達しています。

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

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が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。

令和元年度は、1兆9,876億円の発行を着実に行いました。MBSの安定的な発行を通じて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、お客さまへの全期間固定金利の住宅ローンの提供を実現しています。

### MBSに参加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130機関（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、機構英語ホームページにおいて情報発信に取り組んでいます。

#### 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267機関、海外投資家14機関）
- ・投資家説明会の開催（令和元年7月4日）

#### 投資家への充実した情報提供

投資家が令和2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、機構の令和2年度の債券発行計画を盛り込んだ資料を令和元年度中に提供しました。

#### 〈投資家説明会の様子〉



## MBSとSBの商品性

	MBS	SB
担保	貸付債権担保※ <sup>1</sup>	一般担保※ <sup>2</sup>
発行時の債券格付※ <sup>3</sup>	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※ <sup>4</sup>	満期一括償還
BISリスクウェイト※ <sup>5</sup>	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※ <sup>6</sup>	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2年5月26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

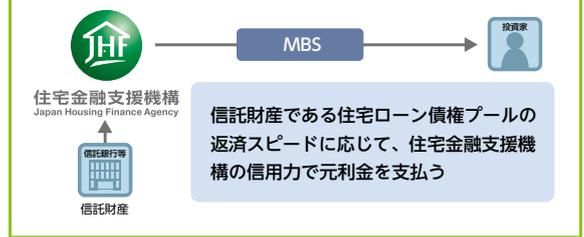
### 資産担保型の財投機関債

- 受益権行使事由<sup>\*</sup>発生前は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

### 元利金支払いのイメージ（受益権行使事由発生前）



### 均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

- 広く全国から住宅ローンを買収することにより、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

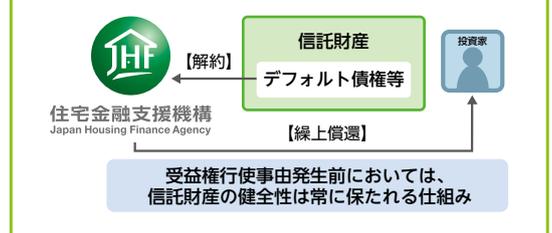
- 3か月延滞までは、延滞がないものとして住宅金融支援機構が投資家に対してMBSの元利金を支払います。
- 4か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するため、デフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高<sup>\*1</sup>に対するMBS残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】<sup>\*2、\*3</sup>。

※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。

### 解約方式のイメージ

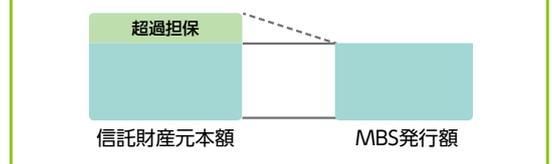


### 超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

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

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

### 超過担保のイメージ



発行時に「AAA」を取得

### 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。