

組織概要

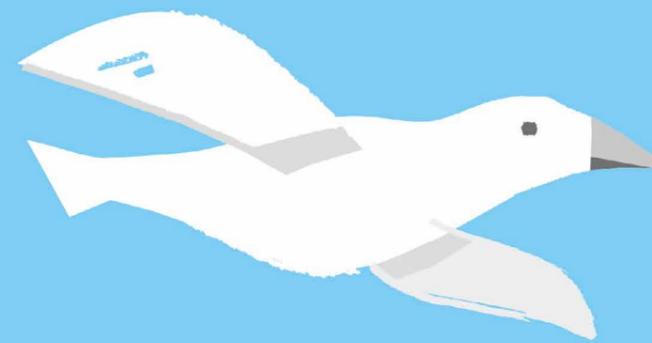
設立	平成19年4月1日
目的	一般の金融機関による住宅の建設等に必要資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要資金の貸付けの業務を行うこと等により、住宅の建設等に必要資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。
資本金	7,014億7,542万円(全額政府出資) ^{※1}
役員員数	895人 ^{※2}
業務	証券化支援業務、住宅融資保険等業務、融資業務など
買取債権等残高	24兆1,843億円(うち買取債権:18兆64億円) ^{※1}

※1 令和3年3月31日時点 ※2 令和3年4月1日時点

店舗

本店	〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10	03-3812-1111(大代表)
北海道支店	〒060-0003 北海道札幌市中央区北3条西13-3-13	011-261-8301(代表)
東北支店	〒980-0812 宮城県仙台市青葉区片平1-3-18	022-227-5012(代表)
東海支店	〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内3-23-20 HF桜通ビルディング7階	052-971-6900(代表)
近畿支店	〒541-8546 大阪府大阪市中央区南本町4-5-20	06-6281-9260(代表)
北陸支店	〒920-8637 石川県金沢市広岡3-1-1 金沢パークビル2階	076-233-4251(代表)
四国支店	〒760-0017 香川県高松市番町1-6-6 甲南アセット番町ビル2階	087-825-0621(代表)
中国支店	〒730-0011 広島県広島市中区基町8-3	082-221-8694(代表)
九州支店	〒812-8735 福岡県福岡市博多区博多駅前3-25-21 博多駅前ビジネスセンター 6階	092-233-1203(代表)

※ 令和3年7月1日時点



統合報告書 2021

ダイジェスト版

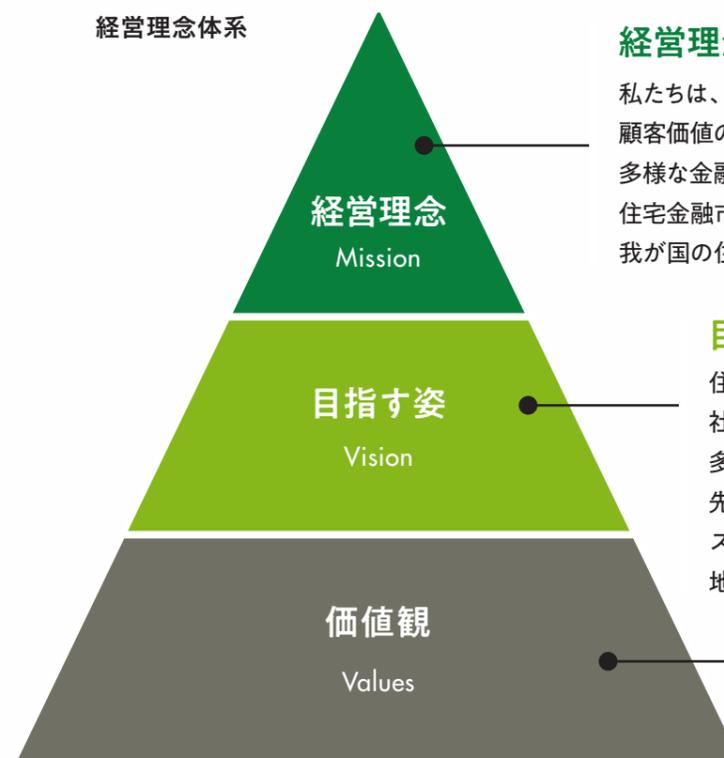


金融を通じた 「住生活の向上」。 それが私たちの使命です。

Contents

1 私たちが大切にしていること	7 事業紹介
3 私たちの歩み	13 価値創造の実践
5 価値創造プロセス	21 財務・非財務ハイライト

経営理念体系



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～

住生活基本計画等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しつつ、多様な金融サービス機能を活かし、住宅金融市場における先導的・模範的な役割を果たすとともに、ステークホルダーと協働して地域における政策課題の解決に貢献します。

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。

我が国の「住生活の向上」を支え続けてきました

昭和25年(1950年)設立

住宅金融公庫

平成19年(2007年)設立

住宅金融支援機構

民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援業務に主要業務を転換するとともに、資金調達面でも、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しました。

昭和25年(1950年)～

戦後の住宅不足の解消

終戦直後の我が国は、420万戸という膨大な住宅不足に直面していました。そこで、住宅の建設や購入に必要な資金を長期・低利で融通し、それによって国民大衆が健康で文化的な生活を営めるようにすることを目的に、住宅金融公庫が設立されました。



戦後のバラック住宅街

独自の建設基準で住宅の質向上を図る

公庫では、住宅の質向上を図るため、独自の住宅建設基準を制定しました。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、さまざまな融資制度を創設しました。



昭和30年代の公庫融資住宅

昭和41年(1966年)～

高度経済成長下の住宅需要に応える

昭和41年に制定された「第一期住宅建設五箇年計画」のもと、「一世帯一住宅」の実現を目指して、融資制度の拡充や手続の改善を推進しました。高度経済成長にも支えられ、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りました。



都市近郊に建設された大規模団地

昭和51年(1976年)～

量の確保から質の向上へ

「第三・四・五期住宅建設五箇年計画」のもと、良質住宅ストック形成を推進するため、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・充実を図りました。これにより、ゆとりある住生活の実現を目指しました。



昭和50年代の分譲住宅地

私たちの業務は、昭和25年に設立された住宅金融公庫にさかのぼります。平成19年には、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、民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援業務に主要業務を転換し、価値創造活動の幅を広げてきました。

平成7年(1995年)～

阪神・淡路大震災への復興支援

これまでにない大規模な住宅被害となった阪神・淡路大震災では、被災された方からの相談体制を強化したほか、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しました。



震災で被害を受けた住宅

平成15年(2003年)～

金融市場機能の活用

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「証券化支援業務」(平成17年から【フラット35】の名称を使用)を開始。その事業運営資金を調達するため、MBS(資産担保証券)の発行を開始しました。



創設当初の【フラット35】パンフレット

平成23年(2011年)～

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、発災から継続的に、地方公共団体と連携しながら現地相談会を開催してきました。また、災害復興住宅融資等を通じて住まいの再建を支援しました。



現地相談会の様子

平成29年(2017年)～

住生活に関わる政策実施機能の最大化

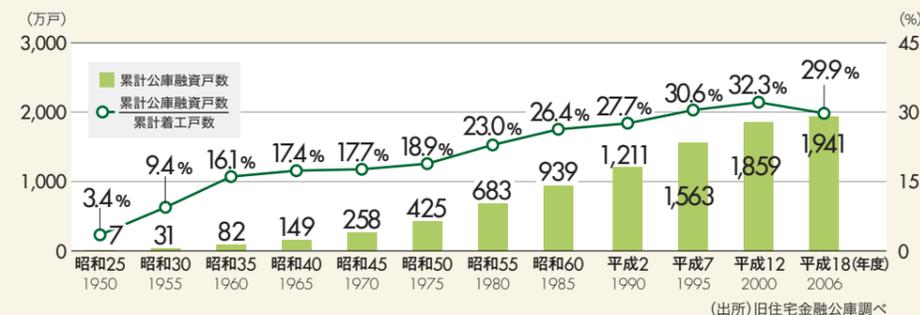
政府が策定した「住生活基本計画」等を受けて、住宅金融のプロである公的機関として、これまでの知見や経験を活かし、子育て支援、地域活性化、高齢者等の居住安定、マンションストックの維持管理・再生、既存住宅マーケット活性化、災害からの再建等に向けた取組を実施しています。

旧住宅金融公庫が果たしてきた役割

戦後に建設された住宅の約3割に融資

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、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割にあたります。

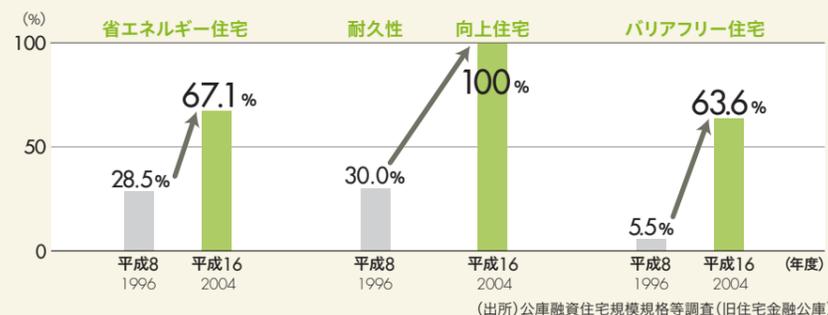
旧住宅金融公庫融資住宅戸数(累計)の推移



住宅の質の確保と向上に貢献

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。

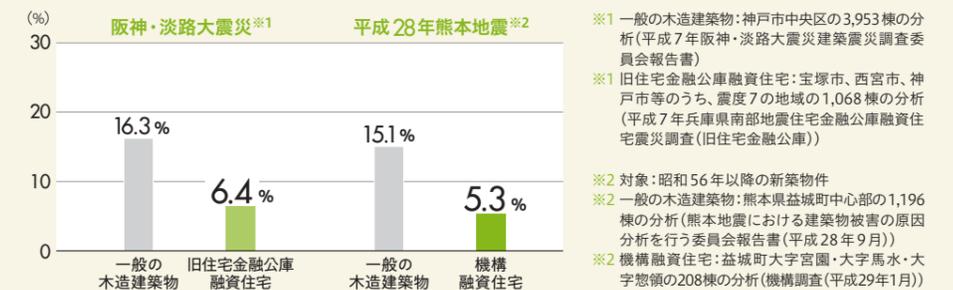
旧住宅金融公庫融資住宅における普及状況



耐震性能の高い住宅の普及を促進

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およ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。

大破以上の被害を受けた住宅



※1 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)
 ※2 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))
 ※1 対象：昭和56年以降の新築物件
 ※2 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))
 ※2 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))

3つの事業で“住”を取り巻く社会課題を解決します

SDGsとは

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」の中で、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。

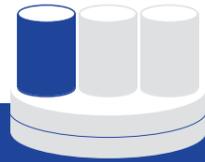


住生活の課題に対して

多様な金融サービスで課題解決に貢献し

社会へ幅広い価値を提供





証券化支援事業【フラット35】

長期固定金利の住宅資金を
全国あまねく安定的に供給するために

民間金融機関による 「全期間固定金利の住宅ローン」の提供を支援

機構では、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」を行っており、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。

ずっと固定金利の安心

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ため、長期にわたるライフプランを立てやすくなります。

良質な住宅取得を支援

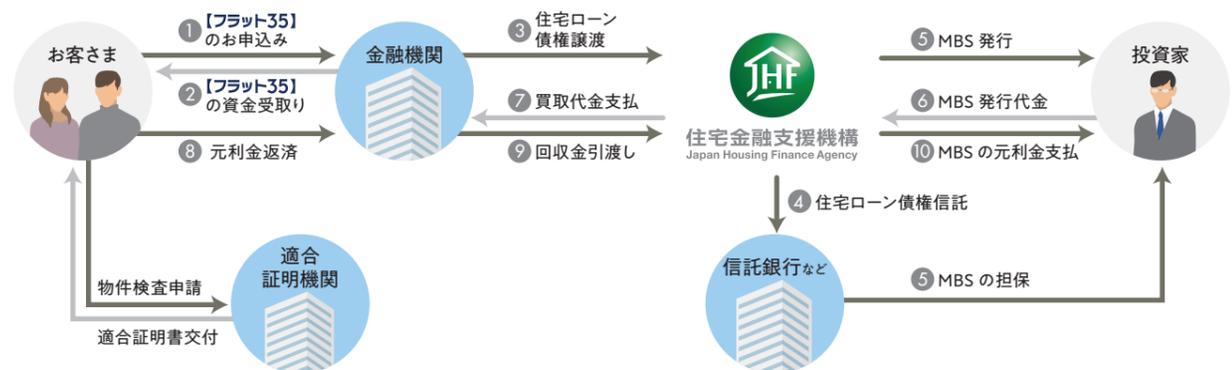
証券化支援事業の枠組みを利用した【フラット35】S等を通じて、省エネルギー性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得を支援しています。

住宅ローン提供の仕組み

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となります。

買取型の仕組み



ニーズに応えるさまざまな商品ラインナップ

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、「買取型」と「保証型」の2種類により支援しています。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35】S、【フラット35】リノベおよび【フラット35】地域連携型等の金利引下げメニューがあります。

買取型と保証型の違い

買取型	民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買い受け、機構が証券化を実施
保証型	機構の保険が付保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

特定の要件を満たせば金利引き下げ

金利引下げメニュー	金利引下げの要件
【フラット35】S ▶ P.13 FOCUS 1	<ul style="list-style-type: none"> ● 省エネルギー性に優れた住宅 ● 耐震性に優れた住宅 ● バリアフリー性に優れた住宅 ● 耐久性・可変性に優れた住宅
【フラット35】リノベ	● 性能向上に資するリフォーム
【フラット35】地域連携型 ▶ P.13 FOCUS 1	<ul style="list-style-type: none"> ● 子育て支援 ● U/IJ ターンによる移住 ● コンパクトシティ形成 ● 空き家活用 ● 防災対策
【フラット35】地方移住支援型	● 地方公共団体による移住支援金の交付

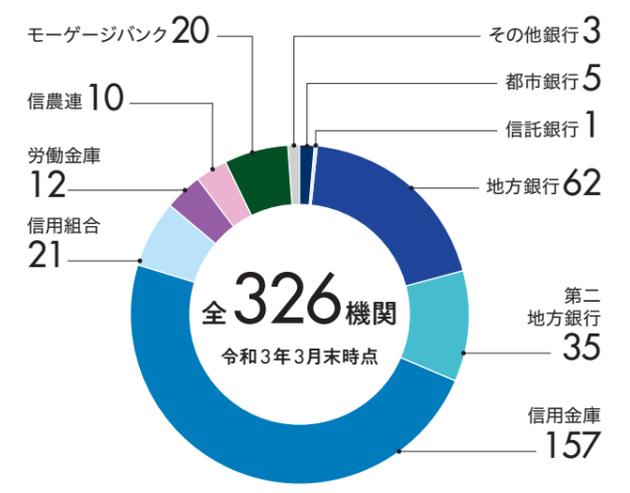
利用状況

令和2年度の【フラット35】(買取型)の申請件数は、前年度比8,920件減の94,941件になりました。同じく、【フラット35】(保証型)の申請件数は、前年度比3,324件減の14,772件になりました。

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)の事業参加金融機関



※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3年3月末時点)。



住宅融資保険等事業

民間金融機関が住宅の建設などに必要な資金を円滑に供給するために

住宅政策上必要な民間金融機関の資金供給を支援

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契約に基づき、保険金をお支払いする住宅融資保険制度を通じて、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるように支援しています。

高齢社会における多様な住まいづくりを支援

高齢者の生活スタイルの変化による住まいの多様なニーズに応えるため、民間金融機関を通じて【リ・バース60】を提供しています。

住宅確保要配慮者の居住安定の確保

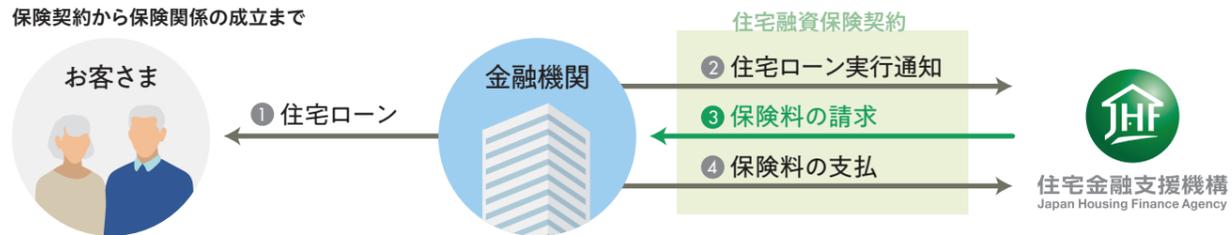
住宅確保要配慮者が賃貸住宅に安心してお住まいいただくために、家賃債務保証事業者が保証する家賃債務に対して、機構が保険を引き受ける家賃債務保証保険を提供しています。



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。

保険契約から保険関係の成立まで



保険事故発生時の手続



主な商品

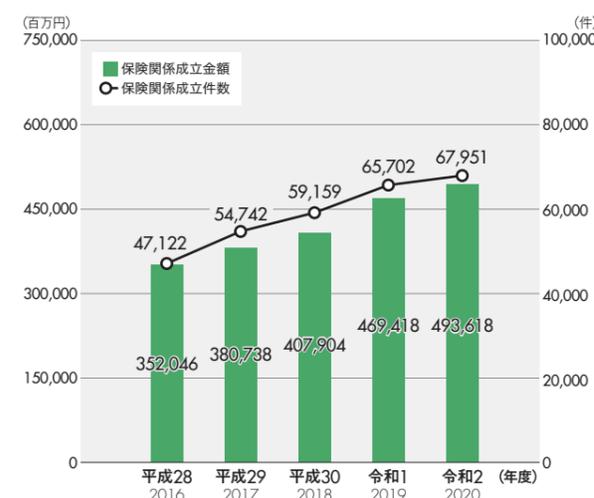
種別	保険の対象	填補割合
【フラット35】パッケージ型	【フラット35】または災害復興住宅融資と併せてご利用いただく住宅ローン	10割※2
【フラット35】つなぎ融資型	本体融資が次のいずれかで土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対する融資期間1年以下のローン ●【フラット35】 ●【フラット35】パッケージ ●災害復興住宅融資 ●民間金融機関が災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローン ●【リ・バース60】	
【リバース60】 ➔ P.15 FOCUS 2	満60歳以上の方が利用するリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅ローン利用者が亡くなられたときに元金を一括でご返済いただくローン)	9割
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	
●個人ローン保険※1	●民間金融機関独自の住宅ローン	
●個人ローンつなぎ保険※1	●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	7割※4
家賃債務保証保険	家賃債務保証事業者が保証する登録住宅※3に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務	

※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
 ※3 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)第10条第5項に規定する登録住宅
 ※4 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

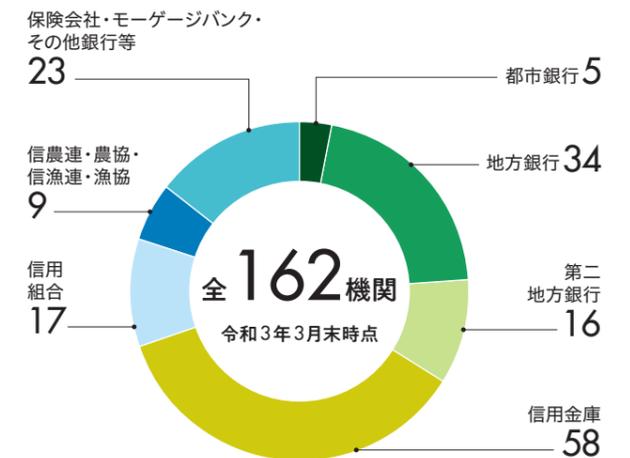
住宅融資保険の利用状況

住宅融資保険の保険関係が成立した実績は、令和2年度は67,951件、4,936億円になります。

保険関係成立件数・金額の推移



住宅融資保険契約金融機関





住宅資金融通等事業

民間金融機関だけでは対応困難な分野へ
資金の融通を補完するために

民間金融機関では対応困難な分野に直接融資

災害で被災した住宅の再建、老朽化したマンションの建替え・改修の促進、密集市街地の解消等、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。

被災した住宅の再建等を支援

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。

マンションストックの維持管理、再生を支援

マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進のため、地方公共団体、民間金融機関、マンション管理業界団体等と連携した取組を行い、さまざまなサービスでマンションストックの維持管理、再生を支援しています。

融資対象となる政策分野

分野	目的	対応する融資等
被災住宅の再建 ▶ P.19 FOCUS 3	● 災害で被災した住宅等の早期の再建支援	● 災害復興住宅融資(住宅の建設、購入、補修)
災害予防	● 地すべりや急傾斜地の崩壊に備えた家屋の移転や代替住宅建設等の支援 ● 宅地の補強工事により土砂の流出などによる災害を予防	● 地すべり等関連住宅融資 ● 宅地防災工事融資
高齢者の居住安定等	● 介護サービスなどを提供でき、高齢者が安心して暮らし続けることのできる良質な賃貸住宅の供給を支援 ● 高齢者が自宅をバリアフリー化する場合や、マンション建替事業等による住宅の建設または購入をする場合に、返済方法の特例等を適用し、返済負担を軽減	● サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 ● リフォーム融資(高齢者向け返済特例) ● まちづくり融資(高齢者向け返済特例) ● 災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)
子育て世帯支援	● 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支援	● 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資 ● 賃貸住宅リフォーム融資
安全な住宅市街地整備	● 土地の合理的な利用により密集市街地における防災機能をはじめとする居住環境の向上支援	● まちづくり融資(短期事業資金)
マンションストック維持・再生 ▶ P.19 FOCUS 4	● 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 ● マンションの大規模修繕や建替えの支援	● マンションすまい・る債 ● マンション共用部分リフォーム融資 ● まちづくり融資
耐震性の向上	● 耐震改修工事または耐震補強工事による一戸建てやマンションの耐震性の向上	● リフォーム融資(耐震改修工事) ● マンション共用部分リフォーム融資 ● 賃貸住宅リフォーム融資

※ このほか、財形貯蓄を行っている勤労者の方への融資などをご用意しています。

主な商品

● 災害復興住宅融資

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。

通常の割賦返済に加え、毎月のお支払を利息のみとし、お借入元金は申込みをされた方全員がお亡くなりになったときにご返済いただく「高齢者向け返済特例」のほか「親子リレー返済」、「親孝行ローン」といった制度をご用意し、幅広い住宅再建ニーズにお応えしています。

令和2年度は、1,093件、約213.2億円のお申込みをいただいています。

● マンションすまい・る債

マンション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、平成12年度から、機構が国の認可を受けて発行している債券です。

令和2年度は、新規応募組合数は1,521組合、過去に応募し継続して積み立てている組合も含め、約1,147.5億円(約229,500口)を購入していただいています。

● マンション共用部分リフォーム融資

マンションの大規模修繕工事等に際して資金が不足した場合、必要とする工事資金等をマンション管理組合および区分所有者に対し融資しています。

マンション管理組合が耐震改修工事を行う場合やマンションすまい・る債を保有している場合は、融資金利を引き下げています。

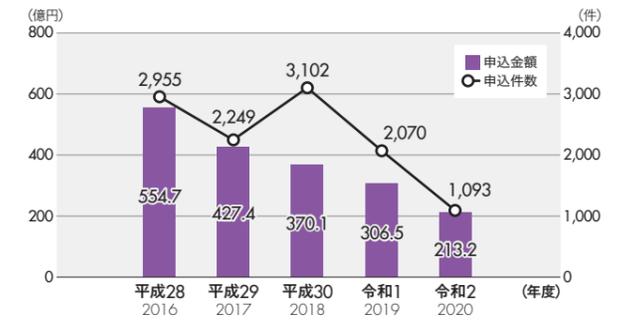
令和2年度は、343件、107.7億円のお申込みをいただいています。

● まちづくり融資

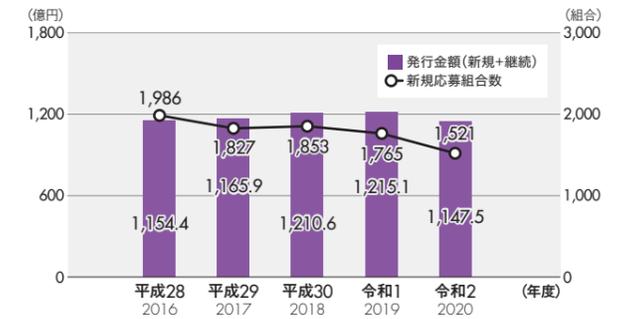
密集市街地等における防災機能や居住環境の整備等、土地の合理的利用を促進する次の事業に対し事業資金等の融資を行っています。

- 老朽マンションの建替事業
- 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事業
- 市街地再開発事業
- 密集市街地における共同建替事業、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事業

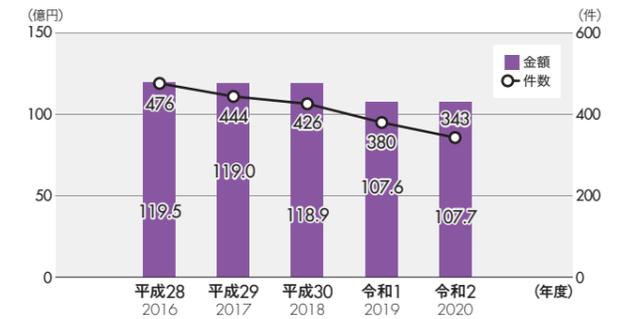
利用実績の推移



利用実績の推移



利用実績の推移

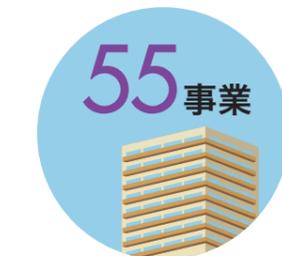


利用実績累計(平成19年度～令和2年度)

再開発事業等



マンション建替事業



FOCUS 1

良質な住宅ストックの形成と地域課題の解決に貢献【フラット35】

機構では、良質な住宅ストックの形成を支援するため、【フラット35】S等を提供しています。また、地域における政策課題の解決に向け、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】地域連携型を提供し、支援しています。



【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。

【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。

なお、省エネルギー性に優れた住宅については、その住宅ローン債権の買取りを資金用途とするグリーンボンドを発行しています。

対象となる4分野

省エネルギー性に優れた住宅

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。

- 断熱材を隙間なく施工
- 開口部の二重化 など

バリアフリー性に優れた住宅

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。

- 段差の解消
- 手すりの設置
- 通路幅の確保 など

耐震性に優れた住宅

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。

- 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

耐久性・変換性に優れた住宅

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。

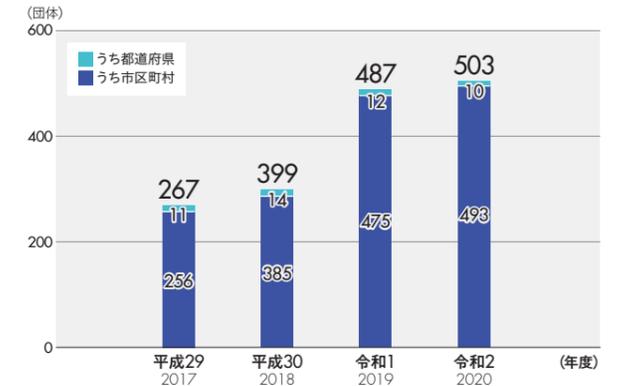
- 防腐、防蟻措置
- 小屋裏、床下の換気 など

【フラット35】地域連携型・地方移住支援型

【フラット35】地域連携型・地方移住支援型とは、子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初一定期間引き下げる制度です(従前の【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を令和3年4月に統合・名称変更)。

【フラット35】地域連携型を利用できる地方公共団体の施策分野としては、「子育て支援」、「Uターンによる移住」、「コンパクトシティ形成」、「空き家対策」、「防災対策」等があります。

協定を締結した地方公共団体数の推移

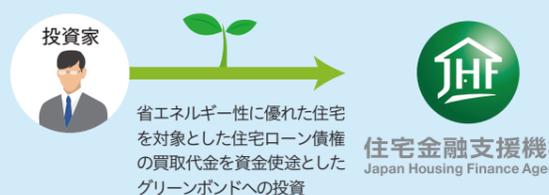


TOPICS グリーンボンドSBを発行

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(一般担保債券)で発行して以来、継続的に発行しています。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。

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



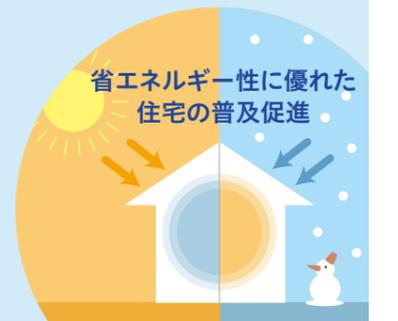
住宅金融機構グリーンボンドを通じて、【フラット35】Sによる省エネルギー性に優れた住宅を普及させる取組について広く知っていただくとともに、投資家の皆さまに資金調達面からサポートいただくことで、政策実施機関として、良質な住宅の更なる普及促進に貢献します。

発行実績(令和3年3月末時点)

	発行回数	発行金額
平成30年度	1回	100億円
令和元年度	5回	700億円
令和2年度	13回	2,150億円

【フラット35】S

グリーンボンドで調達した資金を用い、省エネルギー性に優れた住宅を対象に【フラット35】Sを提供



FOCUS 2

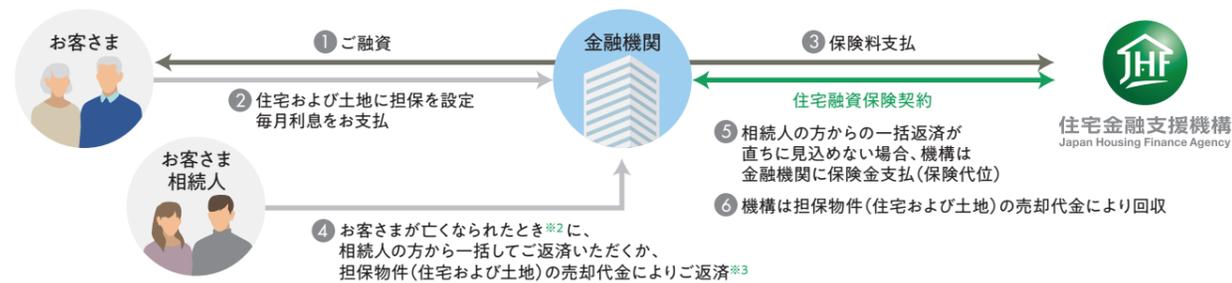
多様化する高齢者の住宅ニーズに応える【リ・バース60】

機構は、多様化する高齢者の住宅ニーズに応え、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整備するため、住宅融資保険を通じ、民間金融機関によるリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の供給を支援しています。



【リ・バース60】とは

【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に、相続人の方から自己資金等により一括してご返済いただくか、担保物件(住宅および土地)の売却代金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。



主な特長



※1 満50歳以上満60歳未満のお客さまもご利用可能です(【リ・バース50】といいます)。この場合は、融資額の取扱いが異なりますので、ご利用条件をご確認ください。
 ※2 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。
 ※3 ノンリコース型の場合、相続人の方は、担保物件(住宅および土地)の売却代金が残債務に満たなくても、残った債務の返済は不要です。お客さまがご存命中に元金を繰上返済して完了された場合またはお客さまが亡くなられたときに相続人の方が自己資金等により一括返済された場合は、担保物件(住宅および土地)を売却する必要はありません。

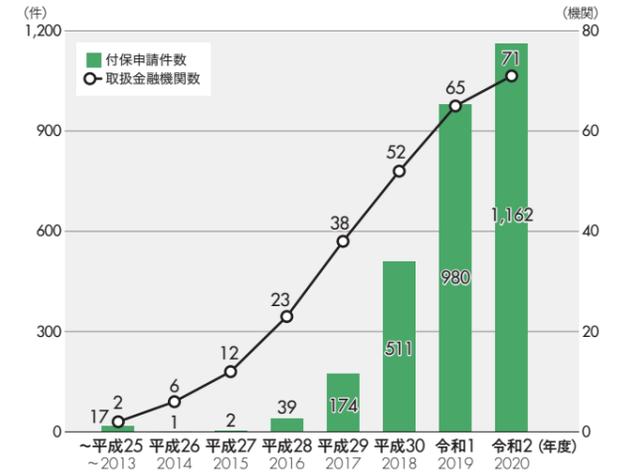
【リ・バース60】の利用状況

【リ・バース60】は平成21年度から取扱いを開始し、以後、高齢者や金融機関のニーズを踏まえた商品改善を行い、住宅取得時のさまざまな資金使途への利用が可能となりました。商品改善においてもっとも反響が大きかったものが平成29年度におけるノンリコース型※の導入であり、高齢者や相続人の不安が解消され、より安心してご利用いただけるようになりました。

近年、高齢者向けの住宅ローンラインナップを考える金融機関が増えていることや【リ・バース60】の認知度が上がってきたことなどから、利用実績が取扱金融機関数と共に大幅に増加しています。

※ ノンリコース型：お客さまが亡くなられたときに、担保物件の売却代金でご返済した後に債務が残った場合、相続人の方が残った債務を返済する必要のないタイプ

取扱金融機関数および付保申請件数の推移



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29年度	● ノンリコース型を創設
平成23年度	● 資金使途に、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の入居一時金を追加	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
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	令和2年度	● 融資限度額の引上げ
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取扱いを追加		

求められる背景

高齢者が住環境を改善したいと思っても、ローンを組むことが難しいため、資金面がネックとなることが多い。

- たとえば
- 古くなった自宅をリフォームしたい。
 - 手すりの設置、段差の解消など、住宅をバリアフリー化したい。
 - 子供が独立し、広い住宅が不要となったので、住宅を減築したい。
 - 子世帯の子育て支援のために、近所に住み替えたい。
 - 買い物や通院に便利な街中に住み替えたい。
 - 年金収入のみとなったため、毎月の住宅ローンの支払額を減らしたい。
 - 将来への備えとして、手持資金は多く残した上で、新たな住宅を取得したい。

TOPICS 地方公共団体・民間金融機関・機構の3者で空家対策の推進に関する連携協定を締結

機構は、空き家問題に取り組む川西市と同市に営業基盤を有する池田泉州銀行を加えた三者での連携を協議し、令和3年3月に近畿2府4県で初となる「空家対策の推進に関する連携協定」を締結しました。これにより、機構と提携して同行が提供する空き家の購入時等に利用できる住宅ローン【リ・バース60】、空き家の改築・解体時等に利用できるローンの金利優遇が実現しました。

この三者連携のもと、事業者・住民の方への広報、周知活動等に取り組み、同市の空き家問題の解決に向けて支援していきます。



協定締結の様子 (左から、住宅金融支援機構近畿支店長(当時)、川西市市長、池田泉州銀行頭取)

FOCUS 3

被災者の住まいの復旧・再建を支援

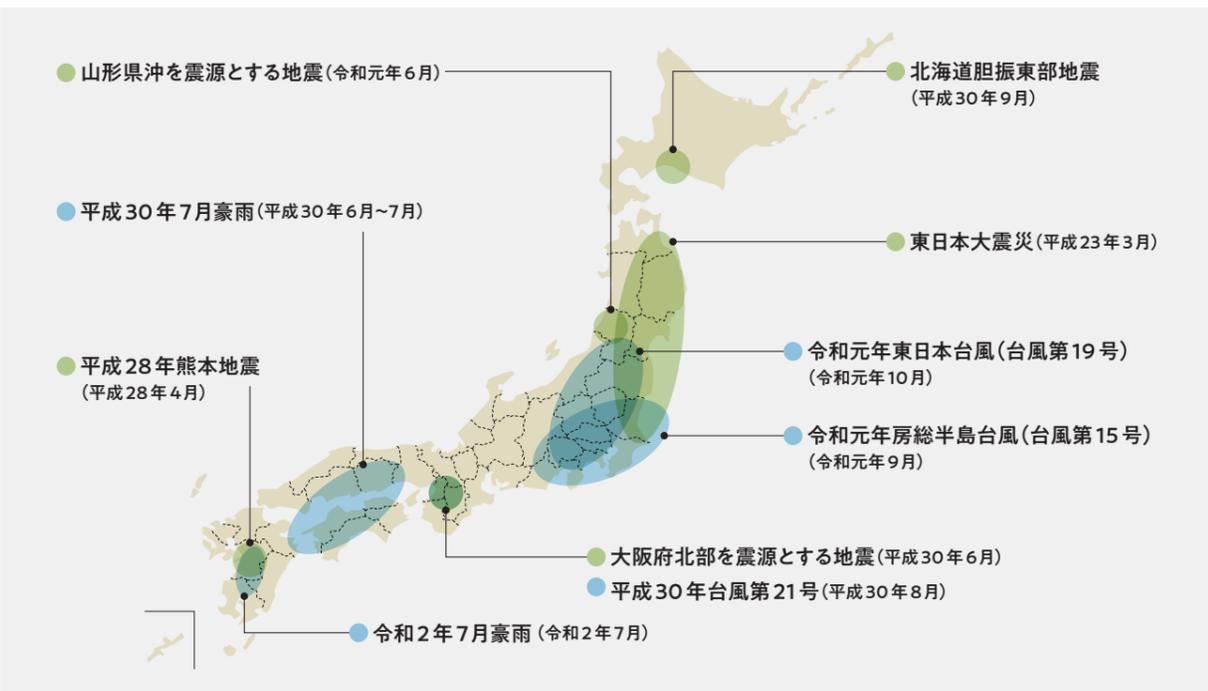
機構では、自然災害により被災された方々の1日も早い住まいの復旧・再建を支援するため、組織を挙げて、個別のご相談も承りながら、災害復興住宅融資や返済方法変更の取組を行っています。
また、災害に強い住まい・まちづくりを支援するため、耐震改修工事等への融資を行っています。



被災した住まいの再建(災害復興住宅融資)

全国各地で多発する自然災害からの復興を支援するため、地方公共団体等と緊密に連携・協力し、復興支援にあたっています。住まいの再建に必要な資金に対して融資をするだけでなく、国や地方公共団体等の支援制度等、被災された方からの多岐にわたる相談にワンストップで対応することで住まいの再建のお手伝いをしています。

近年全国各地で発生した主な自然災害



大規模自然災害に対する取組

●東日本大震災への対応

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3年3月で11年目となりました。

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3年3月末時点で累計2,149回)。災害復興住宅融資の融資金利の引下げ(建設・購入の場合当初5年間0%など)、返済中の方の元金据置・返済期間の延長等の対応を行っています(令和3年3月末時点で申込累計20,928件、融資実行累計17,672件)。

●平成28年熊本地震への対応

平成28年4月に発生した熊本地震からの復興に向けては、熊本県、地域の住宅関連団体と連携し、熊本県産材を使用した地震に強くコストを抑えた「くまもと型復興住宅」を提案するなど、住宅再建の支援に取り組んでいます。

また、ご高齢の方の住宅再建を支援するため、平成29年1月には災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の制度を

東北地方の現地相談会の相談実績(平成23年3月~令和3年3月)

青森県	相談会回数:2回 相談組数:5組
岩手県	相談会回数:577回 相談組数:2,448組
宮城県	相談会回数:1,364回 相談組数:6,750組
福島県	相談会回数:206回 相談組数:693組

創設しました。熊本県および熊本市は、同融資制度の利息相当分の一部を被災された方に対して助成しています。同融資制度は、現在では全国の他の災害でも広く利用されています。

くまもと型復興住宅のガイドブック



●地方公共団体と連携した被災者支援

近年発生した自然災害についても、地方公共団体と連携し、丁寧に対応しています。平成30年7月豪雨の被災地である岡山県倉敷市では、当機構と倉敷市が連携して創設した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り、ご高齢の方の住宅再建を支援しています。

災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例・倉敷市補助型)の仕組み



災害への備えに対する融資

自然災害により被害を受けた住宅の復旧を目的とした災害復興住宅融資のほか、今後発生する災害に備えるための工事資金に対する融資として、「リフォーム融資(耐震改修工事)」「地すべり等関連住宅融資」「宅地防災工事融資」を実施しています。

リフォーム融資(耐震改修工事)では、旧耐震基準の住宅の耐震性向上を目的としています。工事をされる方の多くがご高齢

の方であるため、通常の割賦返済に加え、毎月のお支払を利息のみとし、お借入れ元金はお申込みをされた方全員がお亡くなりになった時に相続人の方から一括してご返済いただく高齢者向け返済特例というご返済方法もご用意しています(満60歳以上の方が申し込む場合に限りです)。

FOCUS 4

マンションストックの 維持管理・再生を支援



「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

社会問題化しつつある高経年マンションの課題に対して、機構が事務局として主導し、マンション管理等関係団体、民間金融機関、コンサルタント、行政機関(国土交通省・東京都)、有識者(弁護士)等を参加メンバーとして、平成30年度に「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」を設立しました。

勉強会では、高経年マンションの課題のうち、金融インフラの整備の観点から特に重要であると考えられる課題を洗い出し、取組の方向性を整理しました。

令和元年度には取組の実施に向けた準備段階に移行するため、上記勉強会を発展的に解消し、「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。

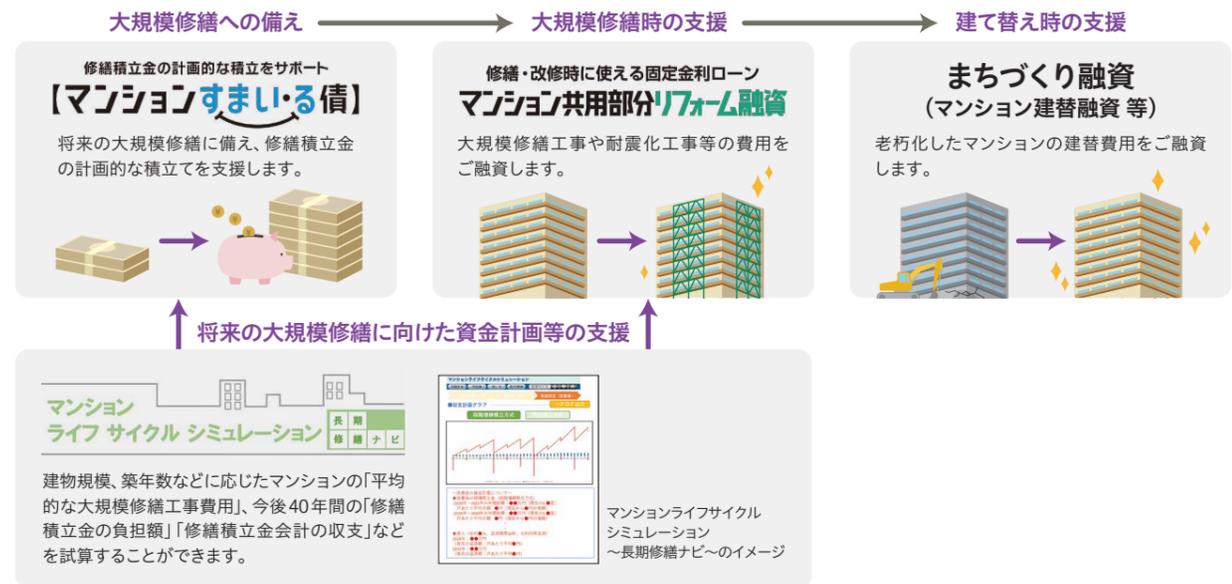
令和2年度は取組の実施段階に移行する一方で、継続検討が必要な事項については引き続き協議会で取り上げて取組を進め、9月に「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」をリリースしました(機構サイトにて無料で利用可能です)。

令和3年度以降も協議会においてマンションストックの維持管理・再生に向けて取組を進めています。

マンションストック対策に対応する機構制度

機構では、マンションのライフサイクルに応じて、管理組合を金融面からバックアップする制度を設けています。「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～」では、試算結果に応じて「マンションすまい・債」や「マンション共用部分リフォーム融資」の利用をご案内しています。また、マンションの建て替え時の融資もあります。

マンションストックの維持管理・再生に向け、これらの機構制度を一体的に活用いただけるよう、積極的な周知活動に努めています。



新型コロナウイルス感染症への対応

機構の住宅ローンのご返済にお困りのお客さまへの対応

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)。

新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済にお困りのお客さまに対する返済方法変更の承認件数は累計10,044件(令和3年3月末時点)となっています。

お客さま 新型コロナウイルス感染症の影響により収入が減少した しばらくの間、返済額を減らして返済したい ボーナス返済が負担になっている	返済特例 返済期間の延長など	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
	中ゆとり 一定期間、返済額を軽減	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
	ボーナス返済の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 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やめ

新型コロナウイルス感染症に係る返済方法変更の承認実績



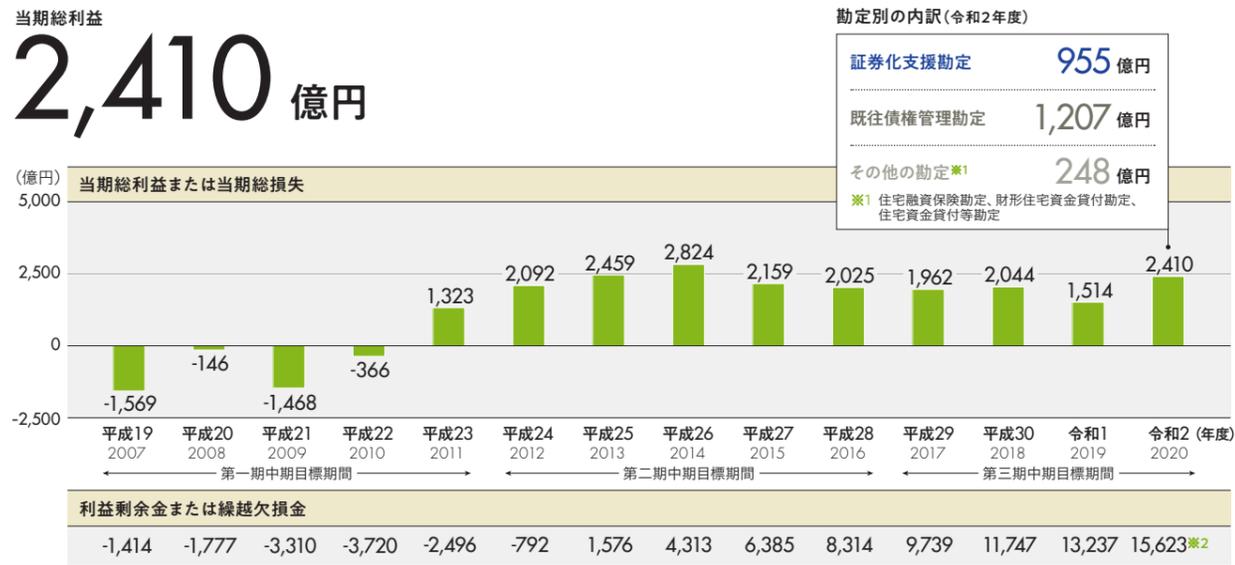
機構団信の特約料のお支払にお困りの方への対応

新型コロナウイルス感染症の影響により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、ご本人からの申出により払込み期限の猶予措置を実施しています。猶予措置件数は累計392件(令和3年3月末時点)となっています。

お客さまへの周知

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サイト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。

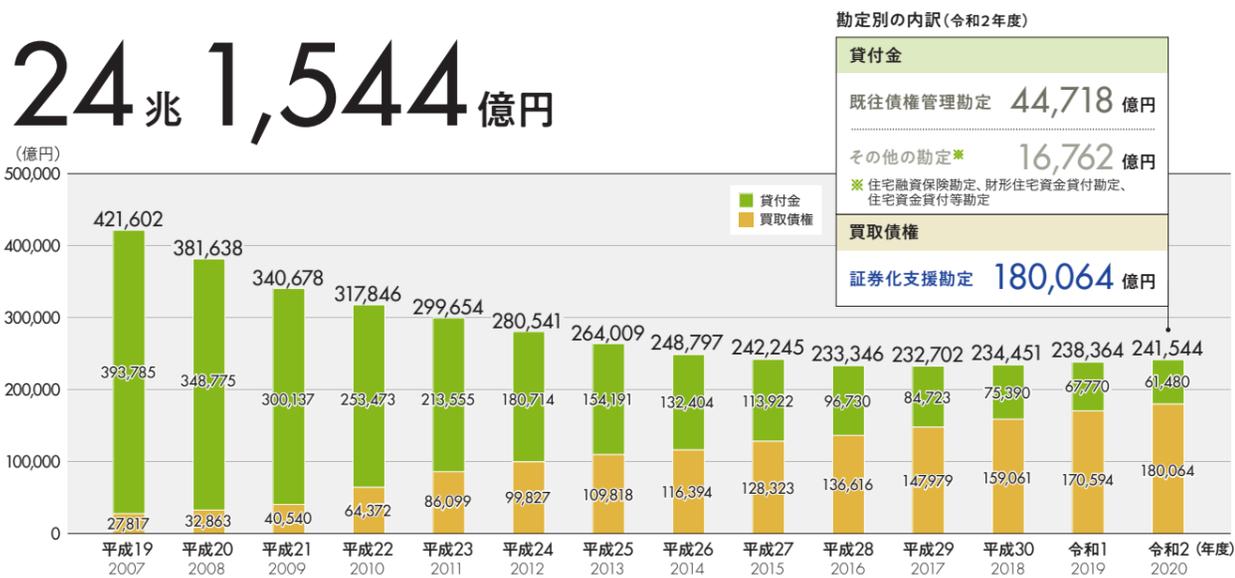
当期総利益・総損失／利益剰余金・繰越欠損金(法人全体)



当期総利益は、前年度比896億円増益の2,410億円となりました。これは、新型コロナウイルスの影響による貸倒損失に備えて前年度決算で積み増した貸倒引当金を今年度の貸倒実績等を基に見直した結果、貸倒引当金戻入等が発生したことによるものです。なお、第三期中期目標期間の最終年度である令和2年度の積立金(利益剰余金1兆5,623億円)のうち、将来の損失の発生等に備えるために必要な額は第四期中期目標期間に繰り越し、残額の886億円は国庫納付しています※3。

※3 平成24年度に309億円、平成29年度に447億円を国庫に納付しています。

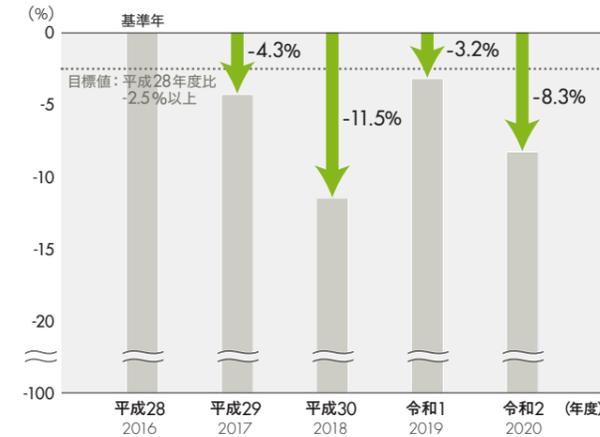
資産(買取債権と貸付金の残高)



令和2年度末の資産(買取債権と貸付金の残高)は約24兆円となりました。【フラット35】の令和2年度末残高(買取債権残高)は約18兆円となりました。買取債権残高は年々増加し、機構が保有する住宅ローン債権残高の約75%を占める状況になっています。

一般管理費

8.3%減

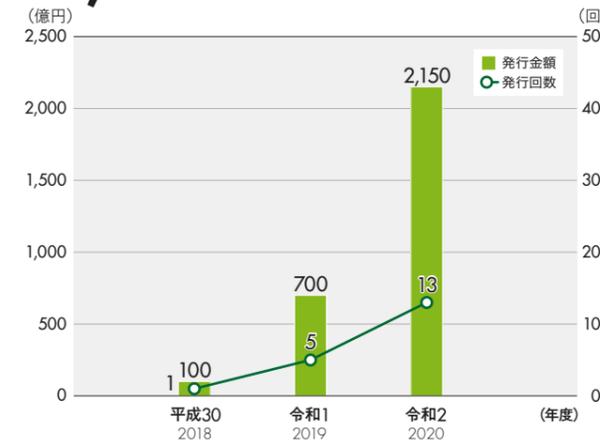


第三期中期目標期間(平成29年度～令和2年度)の最終年度までに第二期末(平成28年度)と比較して2.5%以上削減との目標に対し、適正な経費執行に努めた結果、令和2年度は-8.3%となり、目標を達成しました。

※ 一般管理費…営業経費から業務執行に係る経費、人件費、公租公課および特殊要因に基づく経費を除いたもの

グリーンボンド発行実績

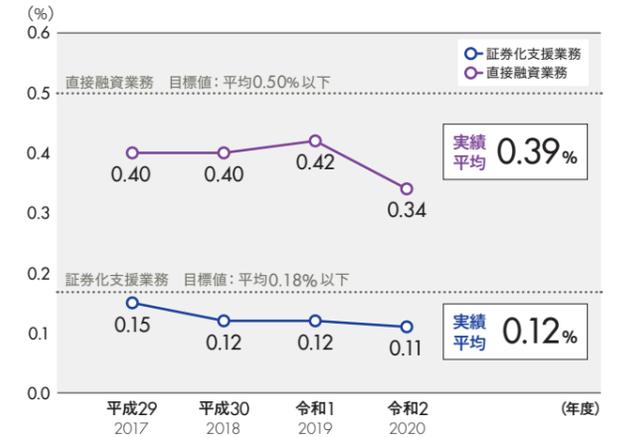
2,150 億円



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、継続的に発行しています。投資家の皆さまに資金調達面のサポートいただくことで、政策実施機関として、良質な住宅の更なる普及促進に貢献します。

経費率

証券化支援業務 0.12% | 直接融資業務 0.39%

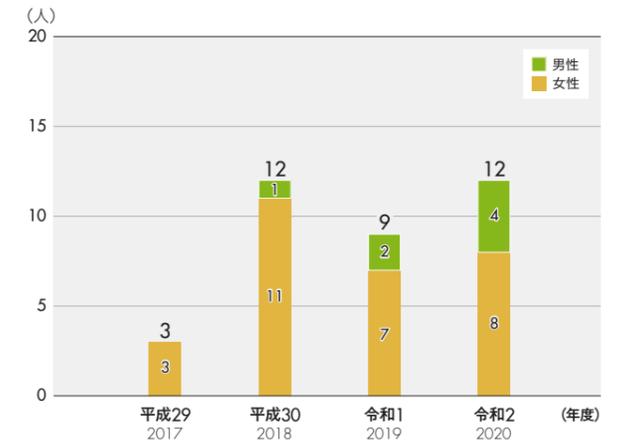


第三期中期目標期間(平成29年度～令和2年度)において、証券化支援業務は平均0.18%以下との目標に対し0.12%、直接融資業務は平均0.50%以下との目標に対し0.39%となり、目標を達成しました。

※ 証券化支援業務の経費率…事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権残高に対する割合
 ※ 直接融資業務の経費率…事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合

育児休業取得者数

男性 4人 | 女性 8人



育児休業制度をはじめとする仕事と育児との両立を支援するための制度を設けるなど、職員一人ひとりが働きやすい職場環境を目指した取組を行っています。