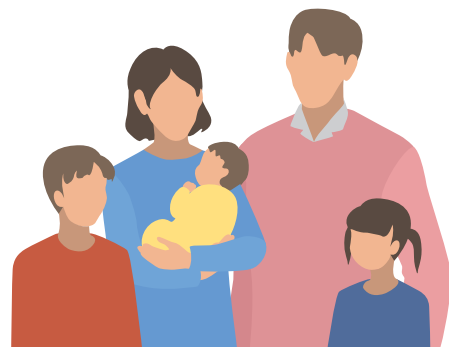


01 【フラット35】子育てプラスの提供開始

令和6年2月、こどもの人数等に応じて金利を引き下げること、子育て世帯の住宅取得を支援する新商品【フラット35】子育てプラスの提供を開始しました。

また、【フラット35】は、令和5年10月に20周年を迎えました。安心・安定的な返済プランに基づく全期間固定金利の住宅ローンを全国あまねく提供するとともに、多様な金利引下げメニューを用意し、省エネルギー性や耐震性等に優れた住宅の普及や子育て世帯の支援、空き家対策等といった政策課題の解決に貢献してきました。



02 能登半島地震からの復旧・復興を支援

令和6年能登半島地震からの一日も早い復旧・復興を支援するため、発災直後から被災地の地方公共団体と連携し、現地相談会等を開催しています。

また、近年の建設費の高騰等を踏まえ、被災された方の住宅再建資金ニーズに対応するため、災害復興住宅融資について融資限度額引上げや補修資金の最長返済期間の延長を令和6年3月から実施しています。Web上での借入申込みや電子契約を可能とする等、お客さまの負担軽減を図り、被災された方の住まいの再建を支援しています。



03 新たなデジタルサービスを続々リリース

お客さまの負担軽減や利便性向上、ペーパーレス化を目的に、融資手続のデジタル化を推進しています。その一環として令和5年10月から、【フラット35】の電子契約サービス共通インフラの提供と、災害復興住宅融資のWeb申込み・電子契約サービスを開始しました。

また、令和6年4月から、新たに【グリーンリフォームローン】等の3つの機構融資商品でWeb申込みや電子契約を開始する等、デジタルサービスの適用を拡大しています。



04 【マンションすまい・る債】の応募組合数が過去最多

マンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理をサポートすることを目的に、マンション管理組合向け債券【マンションすまい・る債】を発行しています。

令和5年度からは、管理計画認定を受けたマンション向けに利率を0.05%上乗せした【マンションすまい・る債】の募集を新たに開始しました。その結果、令和5年度の応募口数・応募組合数ともに、過去最多の145,932口、2,737組合となりました。



05 長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を策定

「将来の機構のありたい姿」を示した機構初の長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を令和6年2月に策定しました。

策定にあたっては、全職員に対する意見募集や職員との意見交換を行う等、全職員参加型で取り組みました。

時代とともに変化していく「住まいのしあわせ」を「ともにつくる」プロフェッショナル集団であり続けるため、全職員一丸となって長期ビジョンの実現に向けて取り組んでいます。



06 「健康経営優良法人2024」に認定

令和6年3月に、経済産業省が創設し、日本健康会議が認定する「健康経営優良法人認定制度」において、「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定されました。

職員の心身の健康を維持し、増進するために、各部署に健康推進担当を配置した「健康づくり体制」を構築し、運動機会の増進や食生活改善、メンタルヘルスに関するセミナーの開催等、健康経営の取組を推進していることが評価されたものです。



「住宅金融のプロフェッショナル」として 我が国の住生活の向上に貢献

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

私たちは、時代とともに変化する「住まいのしあわせ」を、「ともにつくる」プロフェッショナル集団であり続けたい。

長期ビジョン ～住宅金融支援機構 Vision 2035～  「令和5年度の主なできごと」

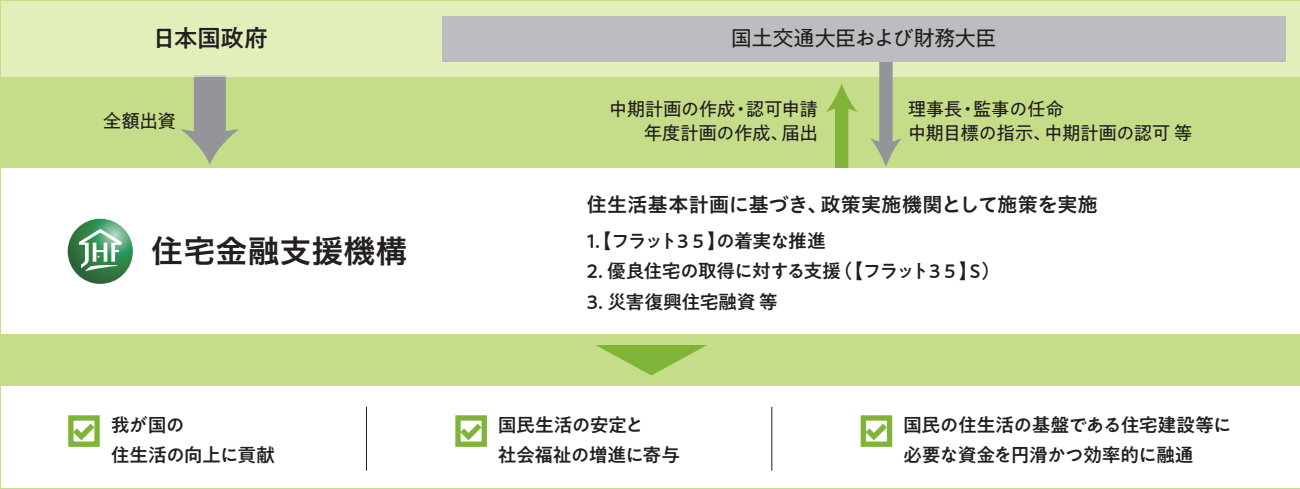
価値観

“お客さまの「安心」と「満足」のために” 誠実・迅速・実行

経営理念体系



政府・政策との一体性



組織概要

組織名称	独立行政法人住宅金融支援機構(略称:JHF)
設立	平成19年4月1日(旧住宅金融公庫 昭和25年設立)
設立根拠法	独立行政法人通則法および独立行政法人住宅金融支援機構法
主務大臣	国土交通大臣および財務大臣
理事長	毛利信二
資本金	6,920億9,542万円(令和6年3月31日時点、全額政府出資)
役職員数	941人(令和6年4月1日時点)
本店	〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10
支店	全国主要都市に8店舗 (札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、金沢市、高松市、広島市、福岡市)
買取債権等残高	22兆9,043億円(令和6年3月31日時点)



時代を超えて「住まいのしあわせ」と「安心」を皆さまとともに

私たちの住宅金融の取組は、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。公庫設立以降、社会環境の変化等に応じて事業の形を変えながら、ステークホルダーの皆さまに支えられ、変化を止めず、進化を重ねて歩みつづけてきました。

住宅金融公庫

住宅金融支援機構

昭和25年(1950年)

国民の住生活の向上を目的に「住宅金融公庫」が設立

国民が健康で文化的な生活を営めるよう、住宅の建設・購入資金を融資する公的金融機関として、住宅金融公庫が設立されました。融資にあたっては、独自の住宅建設基準を設け、住宅の質向上に貢献しました。



昭和30年代の公庫融資住宅

平成15年(2003年)

民間金融機関を支援する【フラット35】を開始

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」(のちに【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。



【フラット35】命名式の様子

平成19年(2007年)

「住宅金融支援機構」を設立

財政融資を財源に直接国民に融資する住宅金融公庫から、証券化支援業務により民間金融機関の支援を主要業務とする住宅金融支援機構に、組織変更しました。これにより、資金調達も市場機能を活用するシステムへ転換しました。



機構設立時の式典の様子

平成21年(2009年)

住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローンを開始

多様化する高齢者のニーズに応え、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、住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローンを開始しました。【リバース60】の愛称のもと、利用件数を着実に伸ばしています。



【リバース60】リーフレット等

平成23年(2011年)

東日本大震災をはじめとする自然災害からの復旧・復興を支援

平成23年の東日本大震災、平成28年の熊本地震をはじめとする自然災害では、地方公共団体と連携しながら、発災から継続的に現地相談会を開催しました。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。



東日本大震災での現地相談会

令和6年(2024年)

進化を遂げるための羅針盤初の長期ビジョンを公表

全職員を対象としてアンケートや意見募集を実施し、職員間の意見交換を重ねる等、全職員参加型で作り上げた長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を策定・公表しました。策定後は長期ビジョンの実現に向けた取組を行っています。



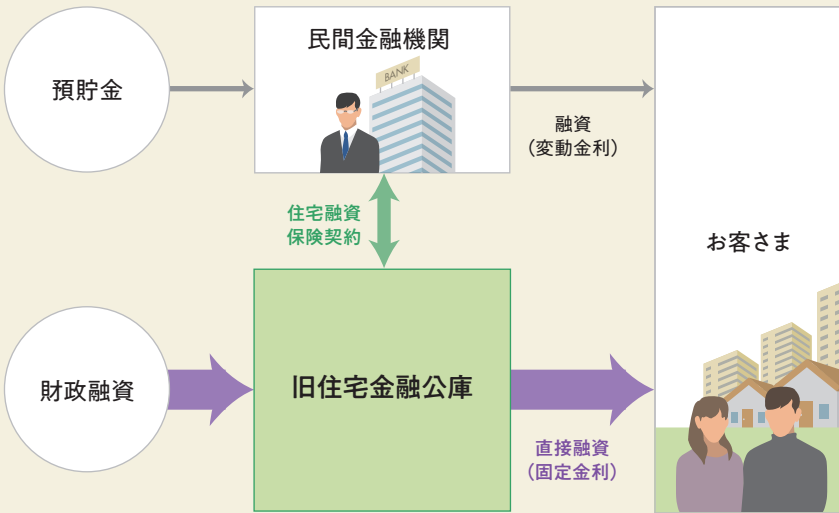
支店との意見交換の様子

旧住宅金融公庫から住宅金融支援機構への事業スキームの転換

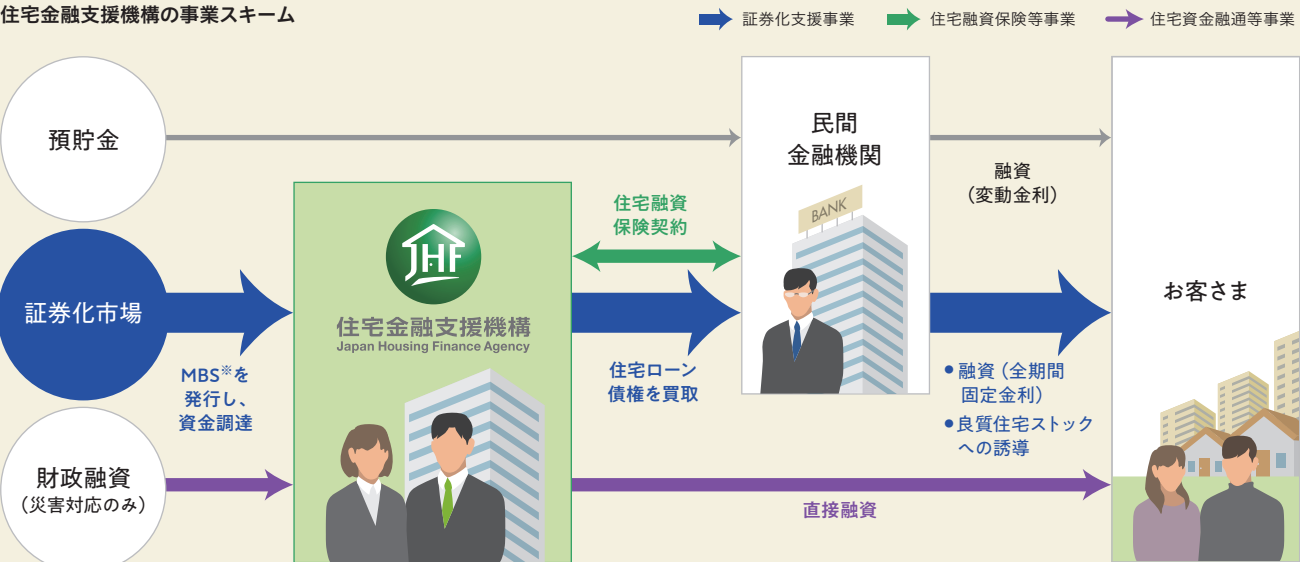
機構は、お客さまに直接住宅資金を貸し付ける直接融資業務から、民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援業務に主要業務を転換するとともに、資金調達面でも財政融資資金を前提とした仕組みから市場機能を活用した住宅金融システムへ転換しました。住宅ローン債権を裏付けとしたMBS※を発行し、住宅ローンに係る金利リスクを幅広く投資家に移転しています。

この事業スキームにより、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しています。

旧住宅金融公庫の事業スキーム



住宅金融支援機構の事業スキーム



※ MBS: 住宅ローンを担保とした証券

住生活を支える金融サービスを 3つの事業で全国あまねく提供

証券化支援事業

- 【フラット35】子育てプラス
- 【フラット35】S
- 【フラット35】リノベ
- 【フラット35】維持保全型
- 【フラット35】地域連携型
- 【フラット35】地方移住支援型

▶ P.64

業務紹介「証券化支援業務」

**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。【フラット35】は、資金の受取時に返済終了までの借入金利・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。

また、こどもの人数等に応じて金利を引き下げる【フラット35】子育てプラス、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)等省エネルギー性能の高い住宅や長期優良住宅等を取得した際に利用できる【フラット35】S等、政策課題解決に資する一定の条件を満たすことにより借入金利を一定期間引き下げる商品を用意することで、住宅に関する政策の実現に貢献しています。

住宅融資保険等事業

- 【リバース60】
- 【フラット35】パッケージ型
- 【フラット35】つなぎ融資型
- 特定買取再販ローン保険
- 家賃債務保証保険

▶ P.70

業務紹介「住宅融資保険等業務」

**住宅融資保険制度を通じて
民間金融機関の資金供給を支援**

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により返済不能となった場合に、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、保険金を支払う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。

また、住宅政策上必要な資金の供給を支援(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【リ・バース60】、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化等を図るための買取再販事業者向け融資等)しているほか、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に安心して入居するための家賃債務保証保険を提供しています。

住宅資金融通等事業

- 災害復興住宅融資
- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資
- 【グリーンリフォームローン】
- マンション共用部分リフォーム融資
- まちづくり融資
- 【マンションすまい・る債】

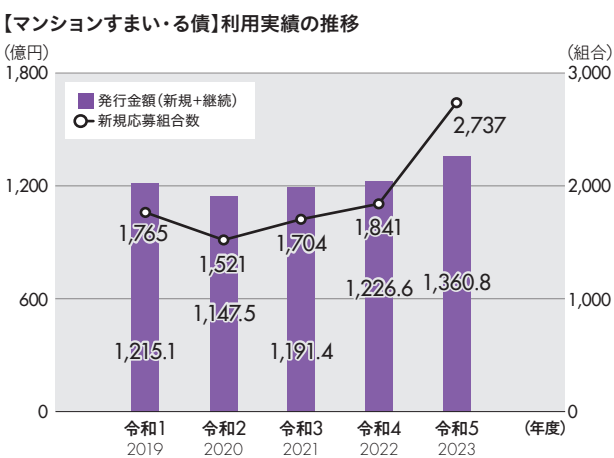
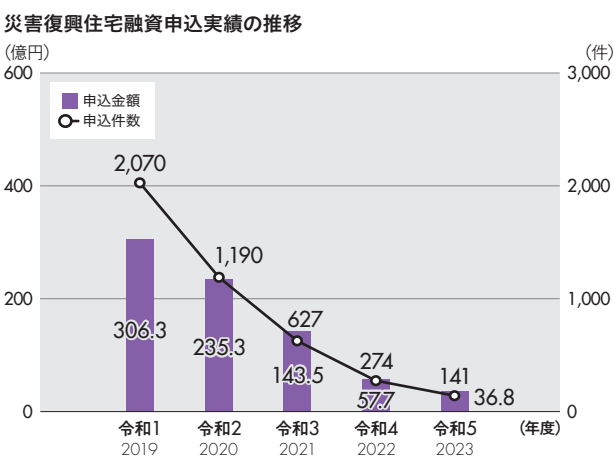
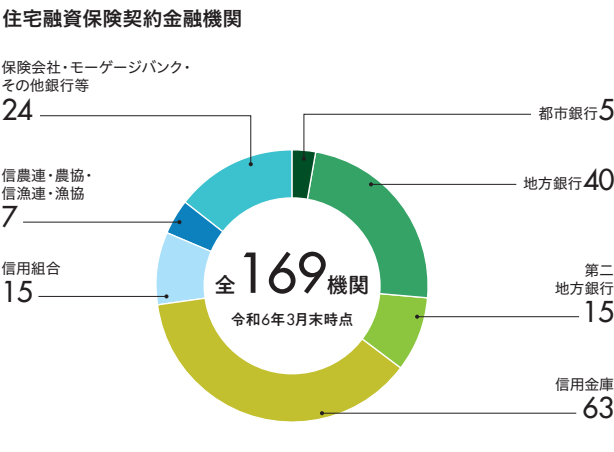
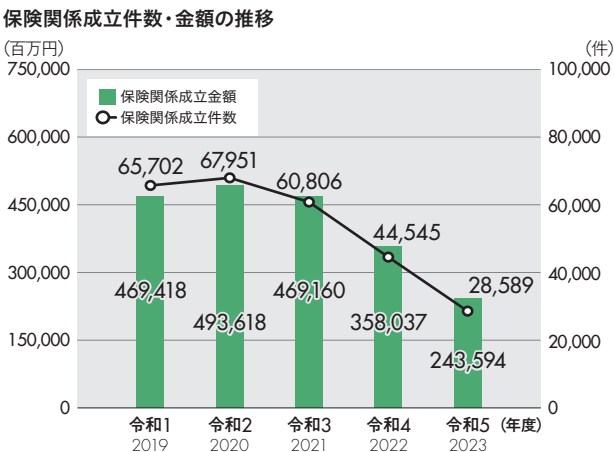
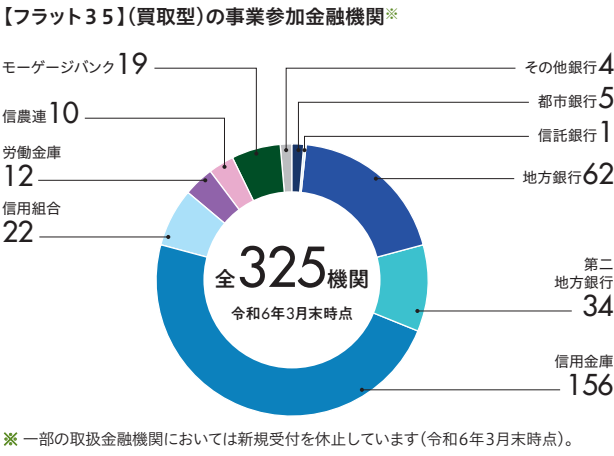
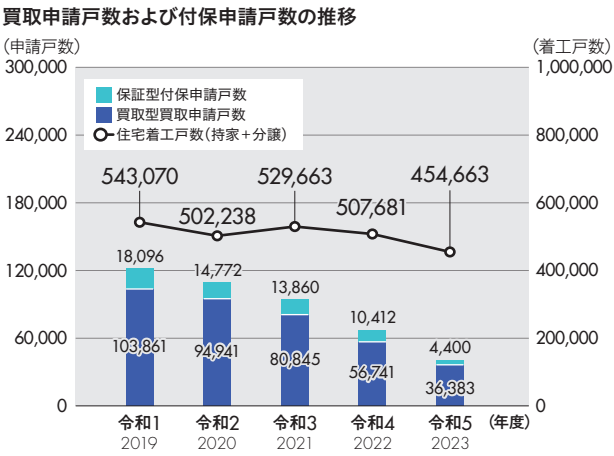
▶ P.73

業務紹介「融資業務」

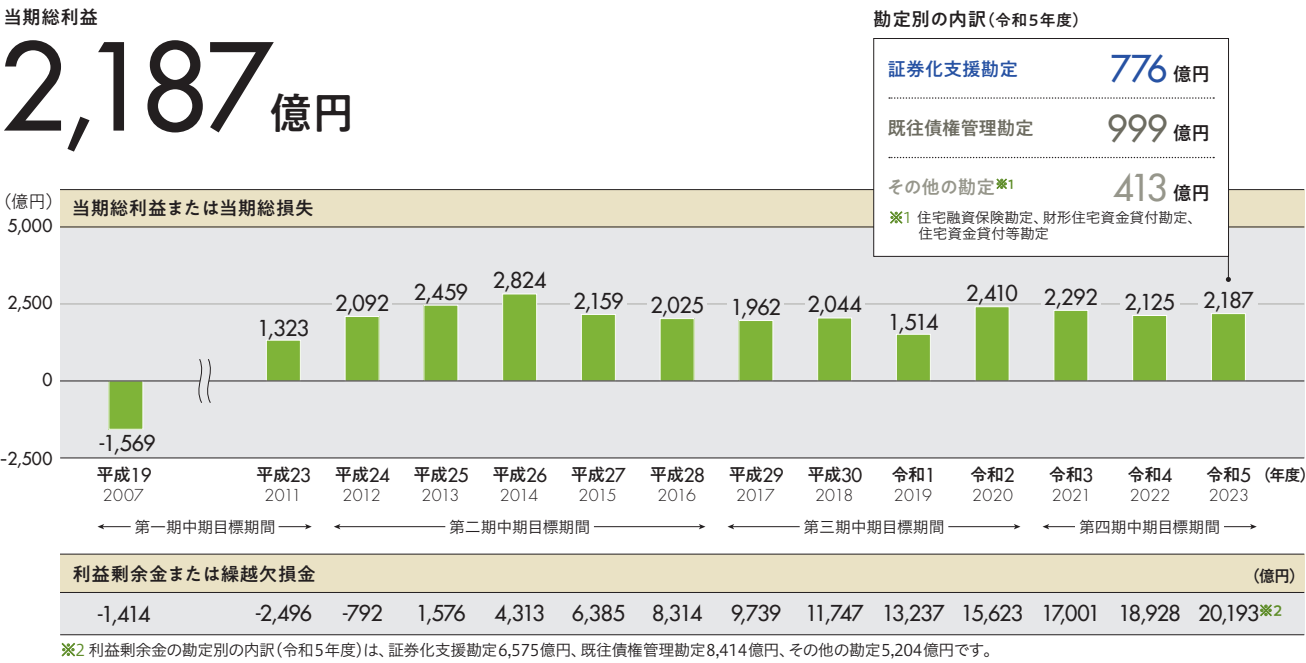
民間金融機関では対応困難な分野の資金融通を補完

り災した住宅の再建、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー性能の向上、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。

例えば、地震、台風、大雨、突風等の自然災害により住宅に被害が生じた方に対して、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、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、マンション管理等関係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。さらに、断熱改修、省エネ設備の導入等の一定の基準を満たす省エネリフォームを推進するため、令和4年10月に【グリーンリフォームローン】の取扱いを開始しました。



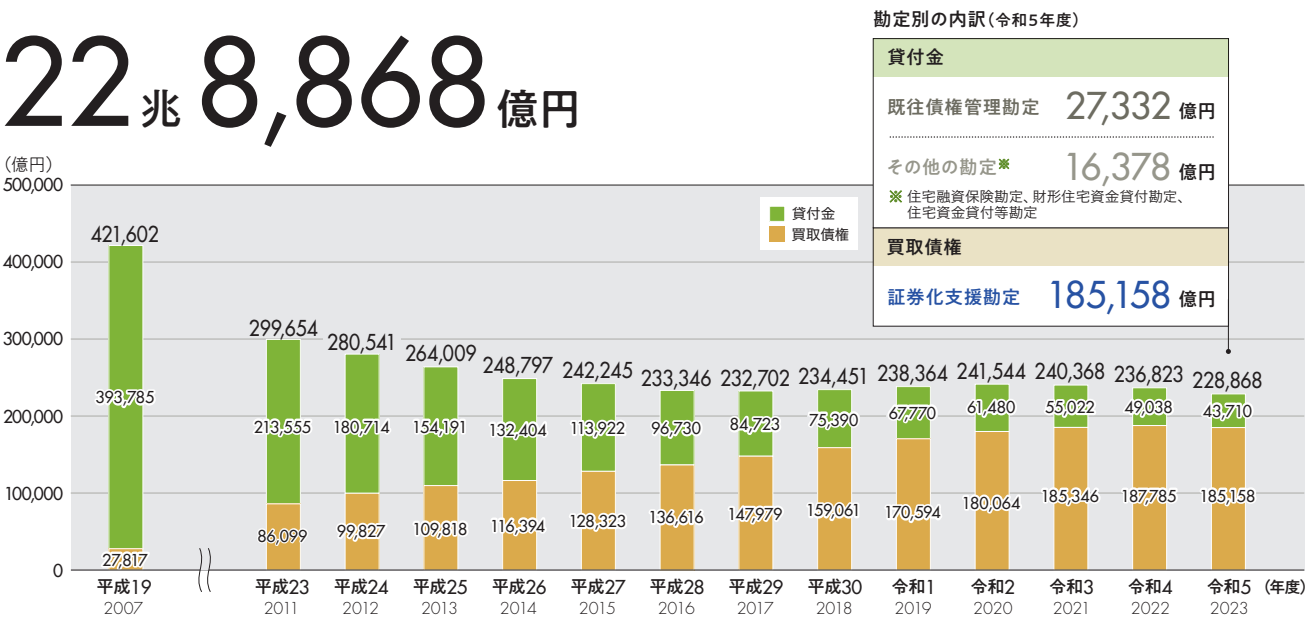
当期総利益・総損失／利益剰余金・繰越欠損金（法人全体）



当期総利益は、前年度比62億円増益の2,187億円となりました。主な要因は、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことにより、貸倒引当金の戻入が生じたことです。なお、当期総利益のうち、金利変動リスクによる将来の損失の発生等に備えるために必要な額は積立金とし、残額の106億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、令和3年度に886億円、令和4年度に174億円、令和5年度に908億円を国庫納付しています。

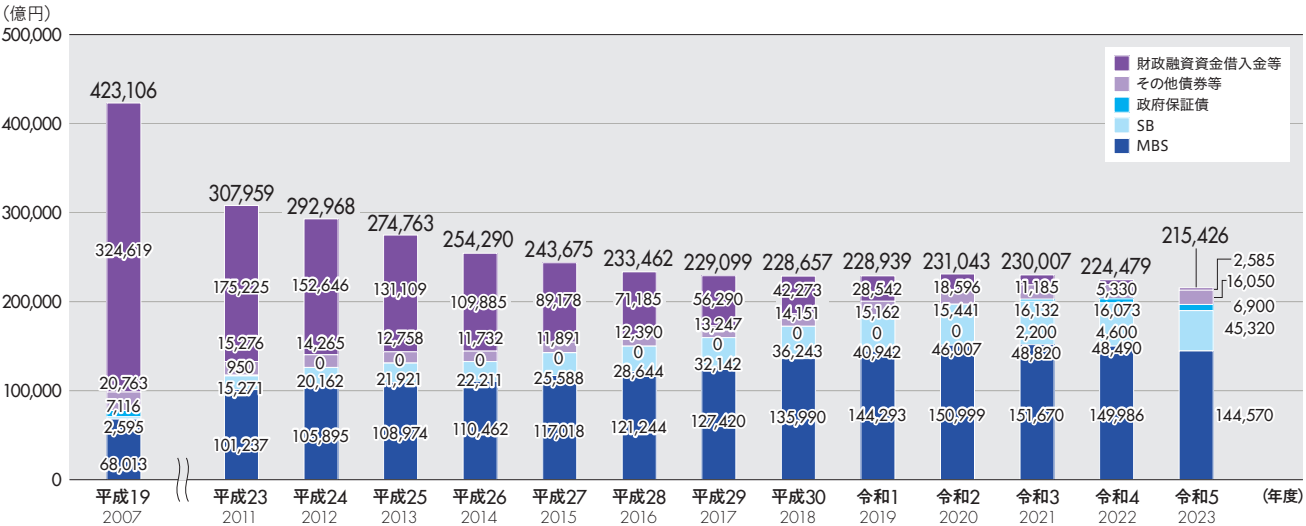
資産（買取債権と貸付金の残高）



令和5年度末の資産（買取債権と貸付金の残高）は約23兆円となりました。そのうち、【フラット3 5】（買取型）の残高（買取債権残高）は約19兆円であり、資産（買取債権と貸付金の残高）の81%を占めています。

負債（債券と借入金の残高）

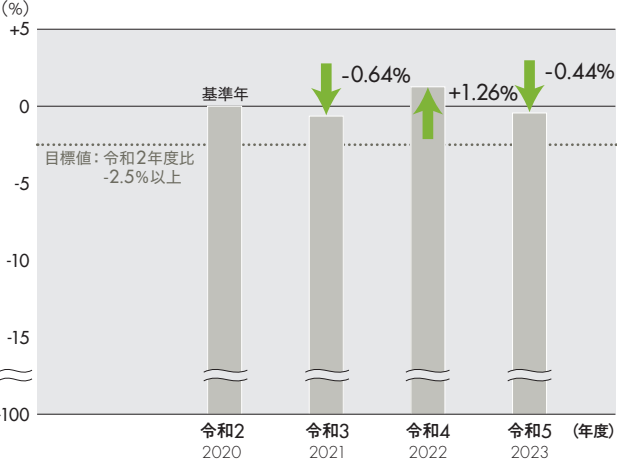
21兆5,426 億円



令和5年度末の負債（債券と借入金の残高）は約22兆円となりました。そのうち、金融市場からの調達であるMBSやSB等の残高は約21兆円であり、負債（債券と借入金の残高）の99%を占めています。また、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は約0.3兆円となりました。

一般管理費

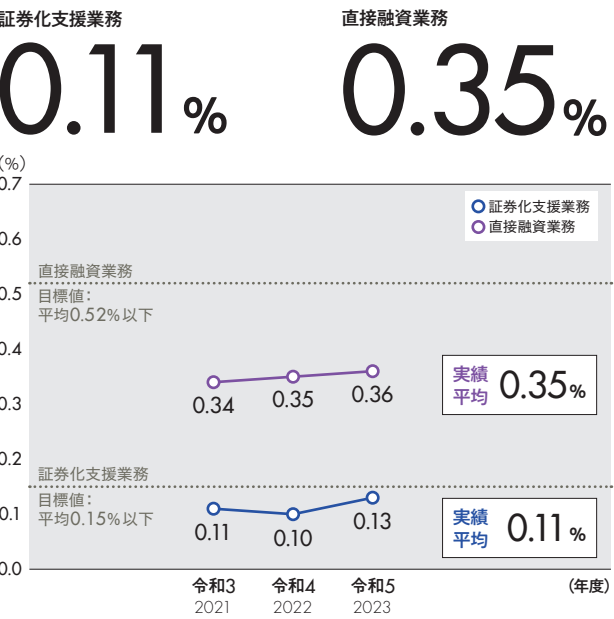
0.44%減



第四期中期目標期間の最終年度までに第三期末(令和2年度)と比較して2.5%以上の削減目標を掲げています。令和5年度は、適正な経費執行に努めた結果、-0.44%となりました。目標達成に向け、引き続き事務費等の削減を進めていきます。

※ 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、デジタル化関連経費、業務運営上の義務的経費および特殊要因に基づく経費を除いたもの

経費率



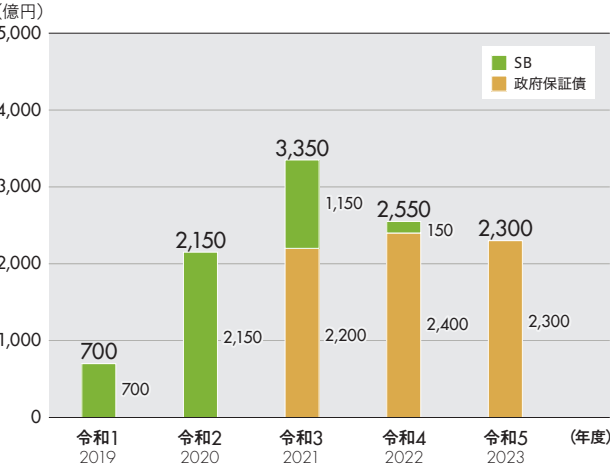
証券化支援業務は第四期中期目標期間平均0.15%以下との目標に対し0.11%、直接融資業務は同期間平均0.52%以下との目標に対し0.35%となりました。引き続き目標達成に向けて取組を進めていきます。

※ 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等残高に対する割合

※ 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

グリーンボンド発行実績

2,300 億円

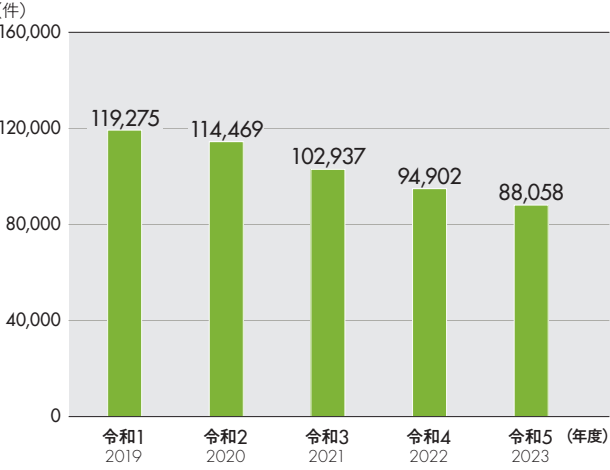


平成31年1月に国内初の住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、継続発行しています。令和3年度からはSBに加え、新たに政府保証債としても発行しています。

▶ P.47 「TCFD提言への対応」

お客さまコールセンターへの相談件数

88,058 件

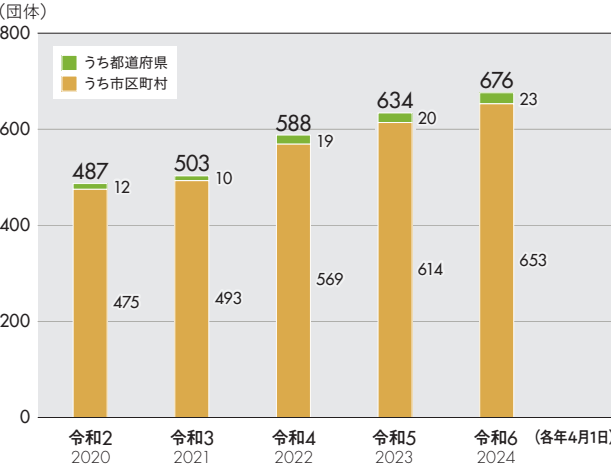


お客さまコールセンターでは、お客さまからの問合せ・一般相談を受け付けています。新型コロナウイルス感染症の影響を受けた方や被災された方に対して親身な対応を心がけています。

▶ P.51 「お客さまとのコミュニケーション」

地方公共団体との連携数

653 市区町村 23 都道府県

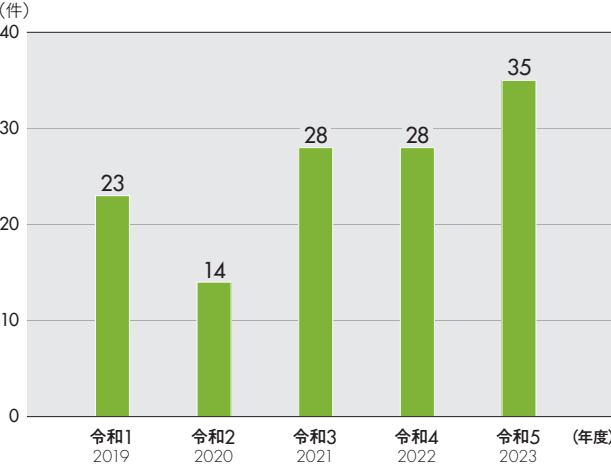


【フラット35】地域連携型の仕組みを通じて、子育て支援、地方移住支援、コンパクトシティ形成、空き家利活用、防災・減災、地域産材使用、景観形成、高断熱住宅の推進といった地域の政策課題の解決に積極的な地方公共団体とともに住宅取得の応援をしています。

▶ P.68 「証券化支援業務」地域連携に関するメニュー

国内外の機関との情報交換や支援の回数

35 件



海外の機関への研修、国際会議での発表、国内外の機関との情報交換等を通じ、各機関との連携を強化し、本邦事業者の海外展開を支援しています。

▶ P.87 「国際業務」

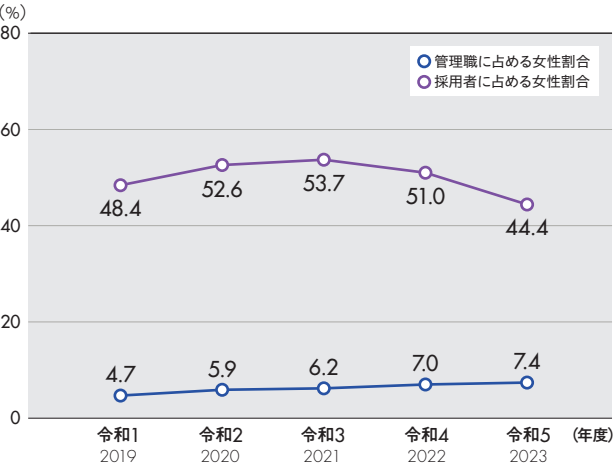
女性職員の登用

管理職に占める女性割合

7.4 %

採用者に占める女性割合

44.4 %

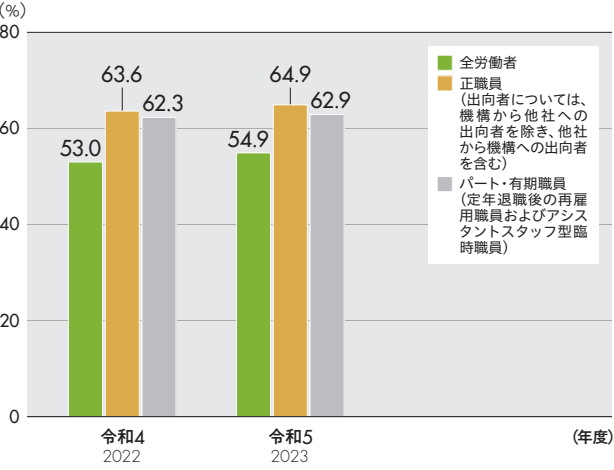


多様な人材が活躍し、職員一人ひとりが仕事と生活を両立することができる働きやすい組織を目指し、女性活躍推進の取組を進めています。令和5年度の採用者に占める女性の割合は44.4%となりました。

▶ P.50 「働きやすい職場環境づくり」女性活躍推進

男女別の賃金比率※

54.9 %



過去、非転勤職の女性を多く採用していたことから、正職員の賃金比率は64.9%です。近年の新卒採用においては、性別にかかわらず同一条件での採用を行っていること等から、20代の男女別賃金比率は96.4%となり、男女の賃金差異は縮小傾向です。

▶ P.39 「人材戦略」

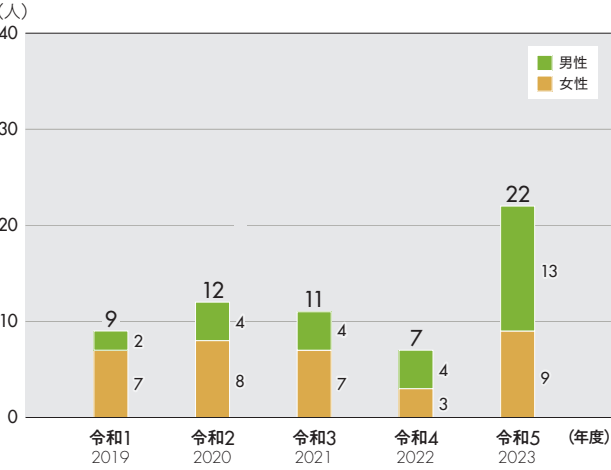
育児休業取得者数

男性

13 人

女性

9 人

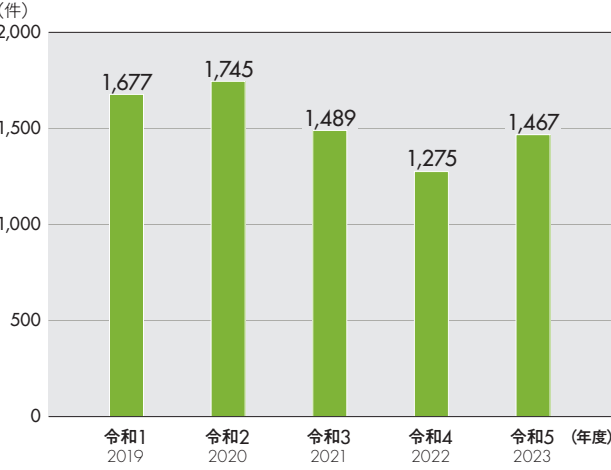


育児休業制度をはじめとする仕事と育児の両立を支援するための制度を設ける等、職員一人ひとりが働きやすい職場環境を目指した取組を行っています。

▶ P.50 「働きやすい職場環境づくり」仕事と育児、介護との両立支援

カイゼン件数

1,467 件



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。

▶ P.59 「ガバナンス」カイゼン活動