

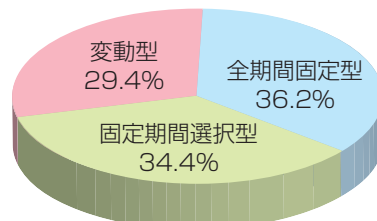
住宅金融支援機構の取組

住宅金融支援機構は、さまざまな金融サービスを通じて皆さまの住生活の向上に貢献します。

民間金融機関と提携して、長期固定金利の住宅ローンを提供

- ・長期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とご返済額が確定しますので、お客さまの将来の生活設計が立てやすく、安心です。
- ・住宅ローン利用を予定している方の3分の1以上が、全期間固定金利の住宅ローンを希望されています。
- ・住宅金融支援機構は、民間金融機関と提携して長期固定金利の住宅ローン【フラット35】を提供しています。

〈住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ〉



(資料)住宅金融支援機構「平成24年度民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者編(第3回)】(平成25年2月実施)」



【フラット35】には、4つのメリットがあります。

(「フラット35」の詳細は29ページ参照)

1 ずっと固定金利の安心

- ・「フラット35」は最長35年の長期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お借入金利とご返済額が確定します。
- ・お借入後に市場金利が上昇してもご返済額は増加しません。

2 保証料0円、繰上返済手数料0円

- ・一般的に住宅ローンのお借入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。
- ・ご返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料はかかりません。

3 機構の技術基準で住まいづくりを応援

- ・住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を受けていただいています。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。

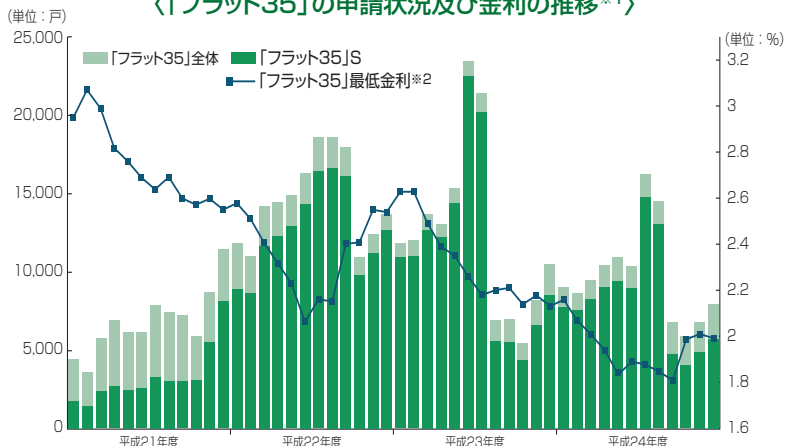
4 ご返済中も安心サポート

- ・多様な返済方法変更のメニューをそろえ、ご返済についてお悩みのお客さまに親身になってご相談をお受けし、お客さまのご事情に合った返済方法の変更をご提案します。
- ・お客さまに万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険や3大疾病保障付機構団体信用生命保険をご用意しています。



「フラット35」パンフレット

〈「フラット35」の申請状況及び金利の推移※1〉



※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

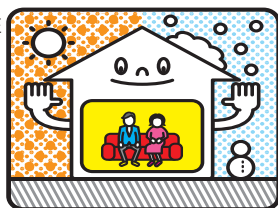
省エネ住宅など性能の高い住宅の普及を促進

お客さまが省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、【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を提供することにより、性能の高い住宅の普及を促進しています。

〈フラット35 Sで対象となる4分野の住宅性能〉

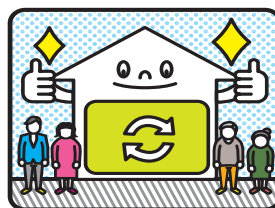
省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



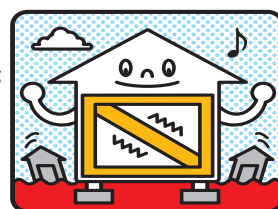
耐久性・可変性に優れた住宅

耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅



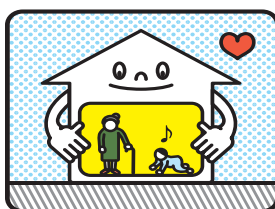
耐震性に優れた住宅

強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅



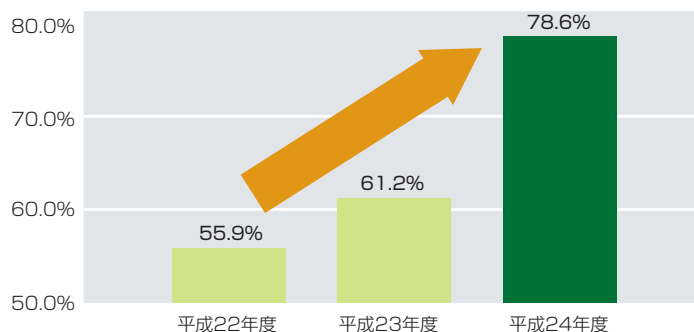
バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅

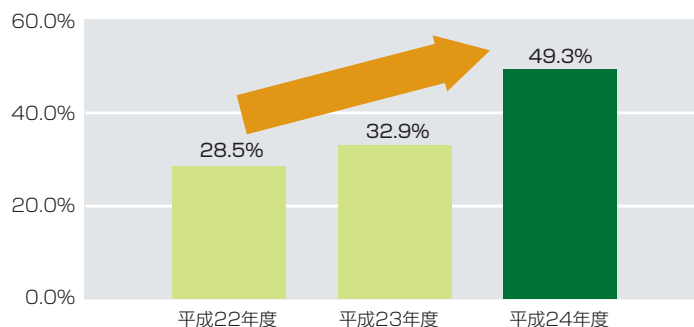


【フラット35】Sエコや住宅エコポイント制度など住宅政策として省エネ住宅の普及を進める中、中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅に取り組む事業者のすそ野を拡げ、省エネ基準に適合する住宅の普及に貢献しています。

〈フラット35（新築住宅（一戸建て））の申込みにおける省エネルギー性基準適合物件のシェア〉



〈フラット35登録マンションにおける省エネルギー性基準適合物件*のシェア〉



※各年度に登録された物件における「フラット35S」の省エネルギー性基準に適合する物件

（「フラット35登録マンション」の詳細は40ページ参照）

東日本大震災からの復興を支援

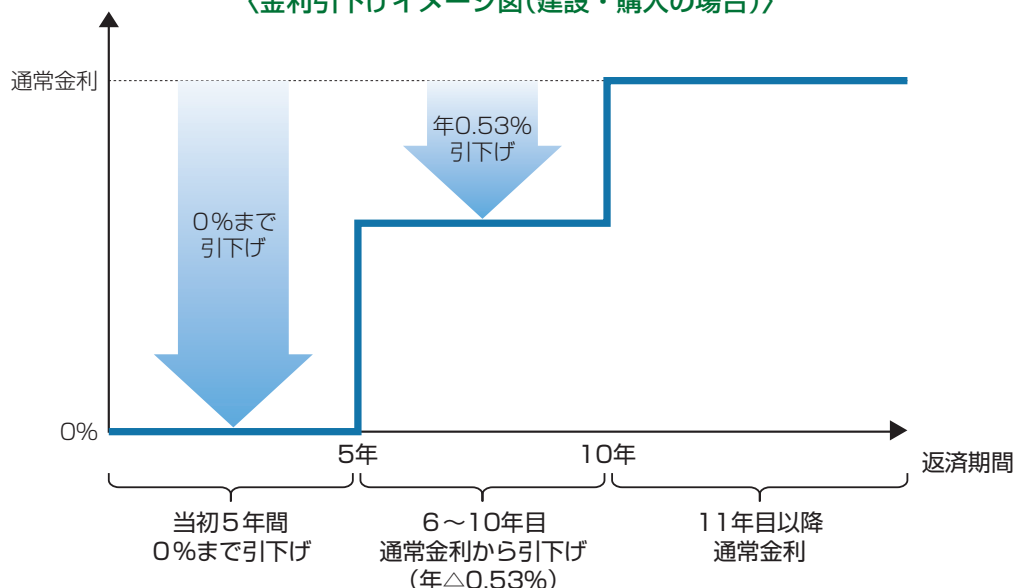
住宅金融支援機構は、組織を挙げて東日本大震災からの復興支援に取り組んでいます。

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、補修資金の融資（災害復興住宅融資）や、宅地のみに被害が生じた場合の宅地の補修資金の融資（災害復興宅地融資）を行い、融資金利の引下げ（建設・購入の場合当初5年間0%など）や元金据置期間・返済期間の延長等の制度拡充を行っています。

災害復興住宅融資等の申込みは9,789戸、資金交付は5,586戸（いずれも累計：平成25年3月31日現在）となりました。

〈金利引下げイメージ図(建設・購入の場合)〉



ご返済中の方への支援(返済方法の変更)

被災された方について、払込みの一部又は全部の据置や返済期間の延長、据置期間中の金利の引下げを行っています。返済方法の変更の承認は、5,277件（累計：平成25年3月31日現在）となりました。

また、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153件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は47件（いずれも累計：平成25年3月31日現在）となっています。

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

※金利は年利率

相談会を通じて、被災された方の住宅再建を支援

被災された方の住宅再建のご支援のため、国や地方公共団体等と連携して各被災地で現地相談会を開催しており、相談に当たる職員を全国から派遣しています。

平成 25 年 4 月からは「住宅再建相談会」を定期的に行い、資金計画やご返済の相談だけでなく、住宅のプランや各種助成制度など、幅広い分野でのご相談も承れるよう取り組んでいます。さらに、電話でご相談いただくだけで、資金計画シミュレーションの結果を郵送するサービスも開始しています。

〈現地相談会の相談実績（平成 23 年3月～平成 25 年3月）〉

〈説明会の様子〉



【青森県】

相談会職員派遣回数：2回
相談件数：5件

【岩手県】

相談会職員派遣回数：121回
相談件数：446件

【宮城県】

相談会職員派遣回数：616回
相談件数：3,566件

【福島県】

相談会職員派遣回数：55回
相談件数：206件

〈個別相談会の様子〉



【現地相談を受けた機構職員の声】

被災地での相談会では、お客さまから、「自力再建をあきらめかけていたが、災害復興住宅融資を利用すれば、もう一度自宅に住めそうだ。」とのお声をいただくことが多くあります。

例えば、ご高齢のお客さまに親子リレー返済や親孝行ローンをご提案し、お客さまが自力再建の可能性に気が付かれてご安心されるケース。震災で勤め先を失い、ようやく再就職されたばかりの方が、申込みができるようになって自力再建に前向きになれるケース。「地域型復興住宅」の冊子をご覧になり、「再建する自宅のイメージが湧いてきたよ。」とおっしゃる方もいらっしゃいます。相談後、お客さまから笑顔で「ありがとう」とおっしゃっていただくと、お客さまの自力再建に向けてお役に立てたと感じ、うれしくなります。

本格的な復興に向け、復興まちづくり事業による宅地供給等が順次始まる中、自分に何ができるのかと思うこともありますが、まずは目の前の一人のお客さまのために何ができるかを考え、お客さまに接していきたいと思っています。少しでもお客さまのお役に立てているのだと日々思えることは、うれしく、やりがいもあり、相談業務に携われていることに誇りを感じています。

公共団体や金融機関と連携し、「防災集団移転促進事業」の促進をサポート

防災集団移転促進事業の課題となっていた住宅ローン完済前の土地等の抵当権について、公共団体が支払う土地等の買取代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより抵当権を抹消するスキームを構築し、防災集団移転促進事業を支援しています。

岩手県、宮城県、福島県の3県の地域型復興住宅推進協議会と連携し、冊子「地域型復興住宅（第2版）」を作成

住まいの再建を検討される際のガイドとなるよう、地域にふさわしい住まいの考え方を提示しています。

また、モデルプランにより住宅を取得する際の概算工事費や災害復興住宅融資をご利用いただいた場合の資金計画シミュレーションも紹介しています。

※冊子「地域型復興住宅」は、住宅金融支援機構のホームページでもご紹介しています。

http://www.jhf.go.jp/shinsai/tohoku_topics.html



政策的に重要で、民間金融機関では対応が困難な融資等を実施

被災者への対応

- 東日本大震災からの復興支援のほか、大雨や突風などの災害で被災した住宅の早期の復興支援を目的として、災害により住宅に被害を受けた方が住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資や災害の防止・軽減に資するための融資を行っています。

⇒ 災害復興住宅融資／地すべり等関連住宅融資／宅地防災工事資金融資 (35ページ参照)

〈個別相談会〉



〈災害復興住宅融資のご案内ポスター〉

**東日本大震災で被災した住宅を復興するための
災害復興住宅融資のお知らせ**

住宅金融支援機構では、被災住宅を復興するための融資を行っています。融資のご利用にあたっては、地方公共団体が交付する住宅に被害があった旨の「被災証明書」が必要です。

◆被災者の場合（土地を取得して住宅を建設する場合）
融資限度額 総返済額 1,400万円・返済総額 450万円・土地取得費 970万円
返済期間 10年・返済利率 年2.00%・返済元金 年2.00%
◆被災者の場合（住宅を購入する場合）
融資限度額 総返済額 2,400万円・返済総額 450万円・返済元金 2,000万円
返済期間 10年・返済利率 年2.00%・返済元金 年2.00%
◆被災者の場合（住宅を補修する場合）
融資限度額 総返済額 540万円・返済総額 390万円・返済元金 150万円
返済期間 10年・返済利率 年2.00%・返済元金 年2.00%

お申し込み先
お近くの住宅金融支援機構東日本復興支援センター（各都道府県）
（※被災地・被災者支援センター）
（※被災地・被災者支援センター）
（※被災地・被災者支援センター）

受付期間
平成28年3月31日まで

長寿社会への対応

- 高齢者が安心して暮らせる住まいと福祉サービスの一体的な供給を目的として、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を建設・購入・補修するために必要な資金に対する融資を行っています。
- ⇒ サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 (35ページ参照)
- 高齢者の方が自宅のバリアフリー工事やマンション建替え事業の住宅を購入する場合などにご利用いただける制度で、亡くなるまでの間は利息のみのお支払いで毎月の返済負担を軽減し、亡くなった時に借入金を一括して返済していただく制度をご用意しています。
- ⇒ 高齢者向け返済特例制度 (35ページ参照)

〈建物外観〉



〈建物内部〉



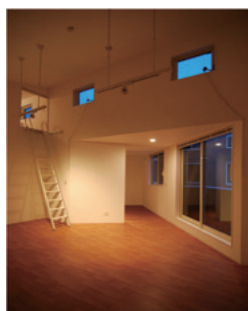
子育て賃貸住宅の環境性能（省エネ性能）の向上

- 子育て世帯に向けた環境性能の高い賃貸住宅の供給を目的として、省エネ性能の高い賃貸住宅を建設・補修するために必要な資金に対する融資を行っています。
- ⇒ 省エネ賃貸住宅融資 (35ページ参照)

〈建物外観〉



〈建物内部〉



まちづくりへの対応

- 密集市街地における防災機能・居住環境の向上を目的として、市街地再開発事業、密集市街地の共同建替え事業などの実施に必要な資金に対する融資を行っています。

⇒ まちづくり融資

(35ページ参照)

〈整備前〉



〈整備後〉



マンション問題への対応

- マンションの経年劣化への対応や耐震性の向上を目的として、マンションの外壁補修などの大規模修繕や耐震補強、マンション建替え事業に必要な資金に対する融資を行っています。

⇒ マンション共用部分リフォーム融資／まちづくり融資

(35ページ参照)

- マンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てをサポートする債券を発行しています。

⇒ マンションすまい・る債

(35・37ページ参照)

〈建替え前〉



〈建替え後〉



耐震改修の促進

- 住宅の耐震性の向上を目的として、耐震補強に必要な資金に対する融資を行っています。

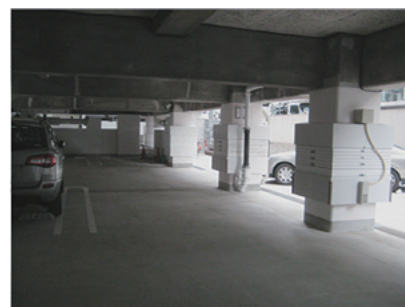
⇒ マンション共用部分リフォーム融資／リフォーム融資

(35ページ参照)

〈建物外観〉



〈工事箇所：免震装置〉



〈工事箇所：免震装置〉



さまざまな社会貢献（CSR 活動）

「地球温暖化対策に関する計画」の策定・実行

地球温暖化対策に関する計画（抜粋）

【計画策定の目的】

機構においても、公的な性格に鑑み、地球温暖化対策に関する計画を策定し、我が国が国際社会に約束した温室効果ガス削減目標の達成に寄与するとともに、地球環境の保全に貢献することを目的とする。

【計画の方針】

CO₂削減に資する取組のうち、行動面及び運用面に係るものは、従来より、クールビズの励行、昼休みの消灯、トイレの消灯、コピー枚数の削減等を積極的に実施してきているため、今後、大きな削減効果が見込まれるのは設備面の取組である。したがって、照明の適時消灯、空調温度の適正化、運転時間管理等、行動面及び運用面の取組を引き続き実施するとともに、機構における CO₂ 排出量の 70% を占める本店ビルの設備について、費用対効果を考慮しながら、省エネルギーできるものを導入・交換する等設備面の取組を強化することとする。

【計画期間】

本計画は、平成 20 年度から平成 24 年度までの期間を対象とした。

【対象範囲】

本計画の対象は、当機構が行う全ての事務・事業とし、外部委託して実施するものを除く。

【目標】

温室効果ガス（CO₂）排出量を、平成 22～24 年度平均で、平成 18 年度比の 10%削減としていたが、20.3%の削減を行い、目標を達成した（下表参照）。

【温室効果ガス排出削減に向けた取組（項目）】

- ・本店ビル・支店庁舎設備の運用管理の徹底
- ・本店ビルに係る省エネルギー設備の導入・交換
- ・物品の購入、使用に当たっての配慮
- ・その他温室効果ガス排出の抑制等への配慮
- ・職員に対する啓発等

〈CO₂ 排出量（単位：t-CO₂/年）〈実績〉〉

平成 18 年度③	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 22 年度～24 年度平均⑤	削減率（1－⑤／③）
2,360.4	2,103.8	1,809.8	1,733.0	1,882.2	20.3%

環境物品等の調達

グリーン購入法（国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）をいいます。以下同じ。）第 7 条の規定に基づき、毎年度「調達方針」を作成・公表し、調達方針に基づく調達（環境負荷の低減に資する物品・役務（環境物品等）の調達）を推進しています。なお、本誌もグリーン購入法に適合する用紙を使用しています。

※調達方針及び調達実績の概要は、ホームページに掲載しています。

（ホームページ）<http://www.jhf.go.jp/teikyou/kankyau.html>

地域活動への参加

地域社会への貢献活動として、2 か月に一度、近隣道路の清掃を行っています。



日本の住宅金融を世界に発信

我が国の住宅金融市場における経験や知見を海外に情報提供し、各国の住宅金融市場の発展に貢献しています。

平成24年5月末にワシントンDCの世界銀行(The World Bank)で開催された国際会議(5th Global Housing Finance Conference: Housing Finance in Emerging Markets)に住宅金融支援機構職員がパネリストとして招請され、Session 7-2: Post Disaster Housing and Reconstruction(災害後の住宅及び復興)において、ハイチの震災との比較をしながら東日本大震災からの復興について講演しました。

〈世界銀行でのパネルの様子〉

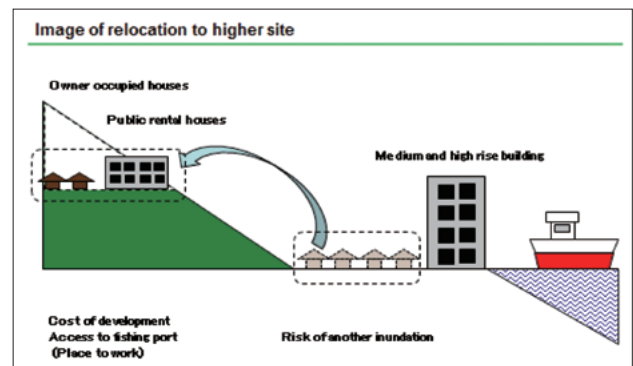


〈シドニーでの講演の様子〉



平成24年6月には、シドニーで開催されたEuromoney主催のアジア太平洋地域で初となる“The Australasian and Asian Covered Bond Investor Forum”に住宅金融支援機構職員がパネリストとして招請され、アジアの代表として、地域におけるカバードボンド市場の動向について報告しました。

〈高台移転の説明〉



住宅金融支援機構ではアジア太平洋地域の住宅金融機関の連合体であるAPUHF(Asia Pacific Union for Housing Finance)に役員として参画し、国際社会に対し積極的な情報発信を行うほか、国際住宅金融連合(IUHF: International Union for Housing Finance)の機関誌等を通じて、日本の住宅金融市場動向についても情報発信に努めています。こうした活動を通じて、日本に対する理解を深めてもらうよう取り組んでいます。

女性活躍推進の取組

女性職員一人ひとりが最大限能力を発揮できる環境づくりを進め、女性職員の成長、そして組織の成長につながるよう、リーダーを養成するための研修派遣等の実施、積極的な活躍の場の提供、育児休業からの円滑な職場復帰のための支援の充実等の取組を進めてまいります。

〈女性活躍推進宣言〉



〈女性活躍推進の講演会の様子〉



業績・財務のポイント

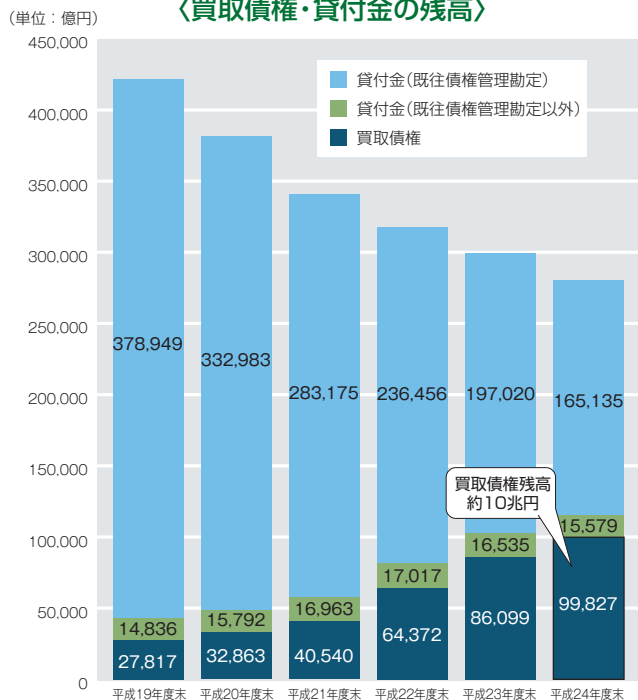
買取債権残高は10兆円に

「フラット35」の業績伸張により、買取債権の残高は、約10兆円になりました。

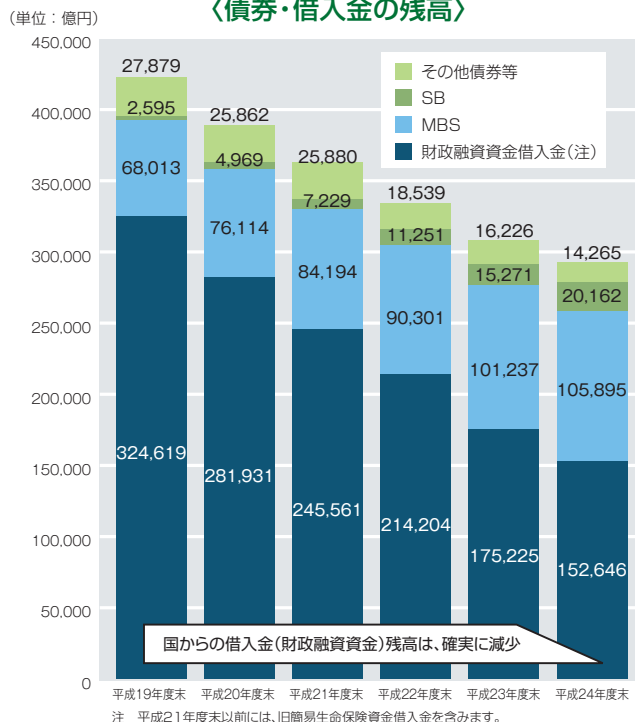
金融市場からの調達割合が増加

国からの借入金の残高は確実に減少しており、金融市場からの調達（MBSやSBの発行）割合が増加しています。

〈買取債権・貸付金の残高〉



〈債券・借入金の残高〉

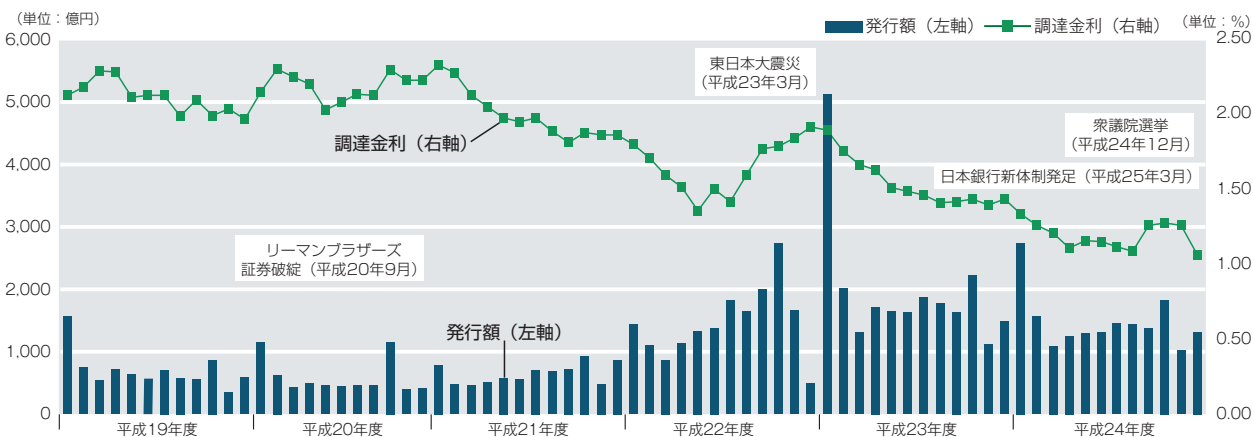


MBSによる資金調達により低利・長期・固定金利住宅ローンのご提供を実現

MBSによる資金調達に関し、丁寧なIR活動等を通じてより多くの投資家にMBSへの投資に参加していただいたことで、国内外の様々な金融環境の変化の中においても安定的な資金調達を実現しました。

また、平成25年3月にはMBSによる調達金利が住宅金融支援機構史上最低(1.07%)となるなど、効率的な資金調達に成功し、お客さまへの低利かつ長期固定金利の住宅ローンのご提供を実現しています。

※フラット35の金利は、調達金利、住宅金融支援機構が事業運営するための費用、取扱金融機関の手数料で構成されています。



財務内容の改善、業務運営の効率化

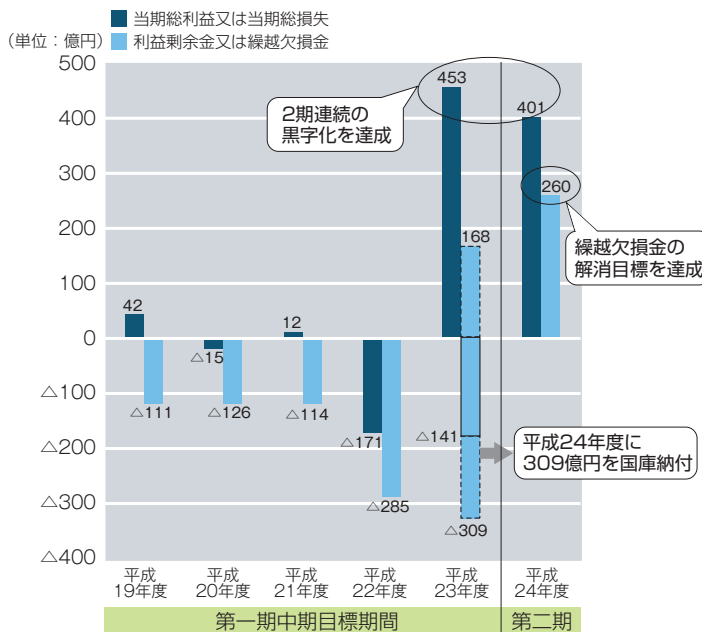
住宅金融市場の中で、自立的な経営のもと、民間金融機関の支援・補完を推進するため、着実に業務実績を積み重ねながら、財務内容の改善及び業務運営の効率化に取り組んでいます。

証券化支援 事業開始 平成15.10		経営改善 計画の策定 平成17.7		機構設立 平成19.4		第一期中期目標期間(平成19.4～平成24.3)					第二期中期目標期間(平成24.4～平成29.3)				
年度	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
経営改善計画の内容															
証券化支援事業等の収支見通し					第一期中期目標期間の最終年度までに 単年度収支を黒字化					第二期中期目標期間の最終年度までに 繰越欠損金を解消					
既往債権管理勘定の財務改善			既往債権の証券化等により、財政融資資金の繰上償還を実施し、 第一期中期目標期間の最終年度までに、国からの補給金を廃止 できるよう単年度収支を改善					債権管理・回収を的確に実施し、 繰越欠損金を着実に削減							
業務運営の効率化			常勤職員数4%以上、 一般管理費6%以上 (平成16年度比)を 先行削減		常勤職員数の削減(10%以上削減) 一般管理費の削減(15%以上削減)					常勤職員数の削減(5%以上削減) 一般管理費*の削減(15%以上削減)					

※第二期中期目標期間の一般管理費には、人件費、公租公課等は含まない。

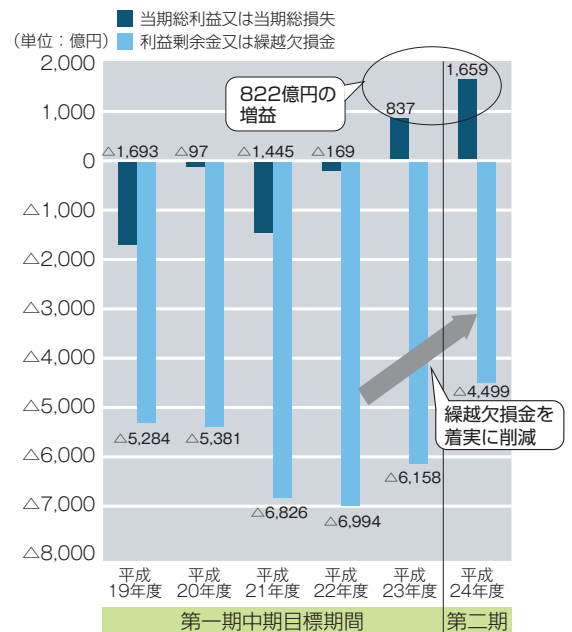
●財務内容の改善

〈既往債権管理勘定以外の勘定※〉



※保証協会承継業務に係るものを除く。

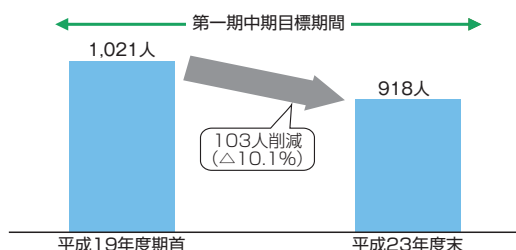
〈既往債権管理勘定〉



※既往債権管理勘定とは、平成16年度以前に旧住宅金融公庫が申込みを受理した債権の管理回収に係る勘定です。

●業務運営の効率化

常勤職員数を103人(△10.1%)削減し、(平成19年度期首比)第一期中期目標(△10%以上)を達成しました。



一般管理費を36.95億円(△22.6%)削減し、(平成18年度期末比)第一期中期目標(△15%以上)を達成しました。

