

● 【フラット35】のあゆみ

【フラット35】は平成25年10月で10周年を迎えました。

平成15年10月に取り扱いを開始した「フラット35」は、平成25年10月に10周年を迎えました。この10年間、ご支援ご協力をいただいた民間金融機関や住宅事業者の皆さま、そして「フラット35」をご利用いただいたお客さまに感謝申し上げます。

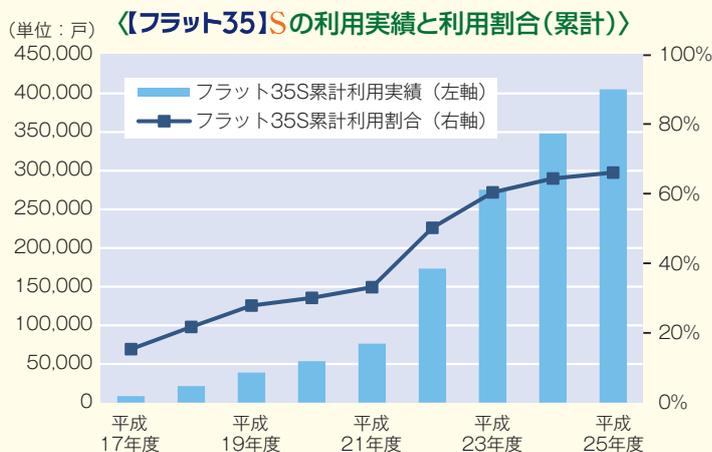
【フラット35】は累計60万戸超、買取債権残高約11兆円

おかげさまで「フラット35」のご利用実績は累計60万戸を超え、買取債権残高も10兆円を突破し、約11兆円になりました。

今後とも「フラット35」を通じて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ご提供いたします。



良質住宅の普及を推進



平成17年6月から始まった省エネルギー性能、耐震性能などに優れた住宅の普及を推進するため一定期間金利を引き下げる「フラット35S」のこれまでの利用実績は累計40万戸を超え、利用割合も約7割に達しました。

住宅金融支援機構は、国民の豊かな生活の実現に向け、今後も「フラット35S」の提供を通じて、良質住宅の普及を推進します。

ご存じですか? 【フラット35】テレビCM

皆さまに「フラット35」について知っていただくため、テレビCMを制作しています。

右は平成26年5月に放映された「家族の朝」篇のワンシーンです。

家族(夫婦と娘)のやりとりを通じて、安心して返済し続けられる住宅ローンであることを皆さまにお伝えしたいというコンセプトとなっています。



【フラット35】10年のあゆみ

	平成15年度 (2003年度)	平成16年度 (2004年度)	平成17年度 (2005年度)	平成18年度 (2006年度)	平成19年度 (2007年度)
フラット35の主な変遷	<p>(10月) ・「証券化支援事業(買取型)による住宅ローン」の取扱開始</p>	<p>(4月) ・共同住宅の床面積下限を50㎡→30㎡に引下げ ・敷地面積の下限100㎡を廃止 ・連続建て・重ね建ての住宅も融資対象に</p> <p>(10月) ・「証券化支援事業(保証型)による住宅ローン」の取扱開始 ・中古住宅が融資対象に</p> <p>(1月) ・買取型ローンの名称が「フラット35」に</p>	<p>(4月) ・融資額の上限を「5,000万円」から「8,000万円」に引上げ ・融資期間の下限を「20年以上」から「15年以上」に引下げ ・親族居住用住宅が融資対象に ・床面積の上限280㎡を廃止</p> <p>(6月) 「優良住宅取得支援制度」創設(買取型) 平成17年6月1日～8月31日 ・「省エネルギー性」「耐震性」「バリアフリー性」のうち1つ以上の性能が優れた住宅について、当初5年間0.3%金利引下げ</p> <p>(1月) ・セカンドハウスが融資対象に</p>	<p>(6月) (S)*平成18年6月1日～10月31日 ・当初5年間0.3%金利引下げ ・「優良住宅取得支援制度」が「フラット35S」という愛称に</p> <p>(9月) ・定期借地権の保証金及び敷金への融資開始</p>	<p>(4月) ・「独立行政法人住宅金融支援機構」設立(住宅金融公庫廃止)</p> <p>・物件価格の「8割」から「9割」に融資率を引上げ(買取型)</p> <p>[S]平成19年度第1回(平成19年4月23日～7月31日) ・当初5年間0.3%金利引下げ ・保証型も「フラット35S」の対象に ・基準に「耐久性・可変性」を追加</p> <p>(6月) ・保留地が融資対象に</p> <p>(10月) ・返済期間(20年以下と21年以上)に応じた融資金利設定</p> <p>[S]平成19年度第2回(平成19年10月1日～12月28日) ・当初5年間0.3%金利引下げ</p>
フラット35の金利、申請戸数等	<p>4.05%(10月) 2.92%(10月) 長期金利</p> <p>805</p>	<p>4.50%(8月) 3.17%(8月) *平成19年10月以降は、返済期間が21年以上35年以下の金利</p> <p>17,173</p>	<p>59,573</p>	<p>59,452</p>	<p>59,418</p>
法令・住宅政策	<p>(7月) ・改正建築基準法施行(シックハウス関連他)</p>	<p>(2月) ・温室効果ガス削減のための京都議定書が発効</p>	<p>(4月) ・個人情報保護法施行(6月) ・景観法全面施行(1月) ・改正耐震改修促進法施行</p>	<p>(6月) ・住生活基本法施行 ・住宅用火災報知器設置義務化(12月) ・バリアフリー新法施行</p>	<p>(6月) ・改正建築基準法施行(建築確認・検査厳格化等) ・自民党「200年住宅ビジョン」(7月) ・住宅セーフティネット法施行</p>
新設住宅着工戸数等	<p>1,173,649</p> <p>2005年11月耐震偽装問題</p>	<p>1,193,038</p>	<p>1,249,366</p>	<p>1,285,246</p>	<p>1,035,598</p>
	平成15年度 (2003年度)	平成16年度 (2004年度)	平成17年度 (2005年度)	平成18年度 (2006年度)	平成19年度 (2007年度)

※(S)＝「フラット35S」

平成20年度 (2008年度)	平成21年度 (2009年度)	平成22年度 (2010年度)	平成23年度 (2011年度)	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)
<p>(4月) [S]平成20年度第1回(平成20年4月14日～7月31日) ・当初5年間0.3%金利引下げ ・4タイプのうち1つ以上を満たすこと→2つ以上を満たすことに変更</p> <p>(9月) [S]平成20年度第2回(平成20年9月1日～平成21年3月31日) ・当初5年間0.3%金利引下げ</p> <p>(10月) [S]経済対策により4タイプのうち2つ以上の基準を満たすこと→1つ以上に変更</p> <p>(1月) [S]中古住宅特有の基準を追加</p>	<p>(4月) [S]平成21年4月1日～平成22年3月31日(この年度以後「フラット35S」は通年受付に) ・当初10年間0.3%金利引下げ(平成21年5月1日以後の資金実行分から適用) ・「機構住みかえ支援ローン」を創設(買取型)</p> <p>(6月) ・「フラット50」の取扱開始(買取型) ・「借換」も「フラット35(買取型)」の対象に追加 ・経済対策により制度拡充し、物件価格の10割まで融資率拡大(買取型) [S]「フラット35S」に20年金利引下げタイプを創設(現在は終了)</p> <p>(2月) [S]「明日の安心と成長のための緊急経済対策」により、金利引下げ幅を当初10年間0.3%→1.0%に拡大 ・平成22年2月15日以後の資金実行分～平成22年12月30日申込分まで</p>	<p>(9月) [S]「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」により、当初10年間1.0%の適用期限を1年延長</p>	<p>(9月) ・「家賃返済特約付きフラット35」の取扱開始(買取型) [S]「想定を上回る申込により、当初10年間1.0%金利引下げについて、予定よりも3ヶ月前倒し、平成23年9月30日をもって受付終了」</p> <p>(12月) [S]平成23年度第3次補正予算に基づき、「フラット35Sエコ」による金利引下げ幅拡大 平成23年12月1日以後の資金実行分～平成24年10月31日申込分まで ・省エネルギー性が優れた住宅を取得する場合、当初5年間の金利引下げ幅を0.3%から1.0%(被災地以外は0.7%)に拡大 ・金利引下げプランの名称を「フラット35Sエコ(金利Aプラン・金利Bプラン)」と「フラット35Sベーシック(金利Aプラン・金利Bプラン)」に変更</p>	<p>(4月) [S]「フラット35」、「フラット35Sベーシック」の融資率を物件価格の「10割」から「9割」に引下げ(買取型) ・金利引下げ期間を「20年・10年」→「10年・5年」に短縮</p> <p>(7月) ・「フラット35リフォームパック」の取扱開始</p> <p>(10月) [S]当初予定どおり、10月末をもって「フラット35Sエコ」の受付を終了 ・物件価格の「10割」から「9割」に融資率を引下げ(買取型) ・金利引下げ期間を「20年・10年」→「10年・5年」に短縮</p> <p>(12月) [S]「フラット35S(金利Aプラン)」の対象に「認定低炭素住宅」を追加</p>	<p>(4月) [S]平成25年4月1日～平成26年3月31日 ・当初10年間0.3%金利引下げ →フラット35S(金利Aプラン) ・当初5年間0.3%引下げ →フラット35S(金利Bプラン)</p> <p>(10月) ・「フラット35」誕生から10年</p> <p>(2月) ・経済対策により制度拡充し、物件価格の「10割」まで融資率拡大(買取型)</p>
<p>フラット35買取申請+付保申請戸数(年度計:戸)</p> <p>フラット35買取申請+付保申請戸数(累計:右軸)</p> <p>2008年9月リーマンショック</p> <p>2011年3月東日本大震災</p> <p>※平成26年2月以降は、融資率が9割以下の金利(3月)</p>					
<p>(11月) ・改正建築士法施行(建築士の資質・能力の向上等)</p>	<p>(4月) ・改正省エネルギー法施行(6月) ・長期優良住宅普及促進法施行(10月) ・住宅瑕疵担保履行法施行(12月) ・住宅エコポイント制度導入</p>	<p>(4月) ・改正省エネルギー法完全施行</p>	<p>(11月) ・復興支援・住宅エコポイント導入</p>	<p>(12月) ・都市の低炭素化の促進に関する法律施行</p>	<p>(11月) ・改正耐震改修促進法施行(参考) ・改正消費税法施行(平成26年4月1日)</p>
<p>1,039,214</p>	<p>775,277</p> <p>新設住宅着工戸数100万戸を割る</p>	<p>819,020</p>	<p>841,246</p>	<p>893,002</p>	<p>987,254</p>
平成20年度 (2008年度)	平成21年度 (2009年度)	平成22年度 (2010年度)	平成23年度 (2011年度)	平成24年度 (2012年度)	平成25年度 (2013年度)

平成26年5月現在

住宅金融支援機構について

トピックス

コーポレートガバナンス

住宅金融支援機構の業務

資料編

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。

住宅再建相談会を多数開催

住宅金融支援機構では、被災された方々の住宅再建を支援するため、震災発生以降継続して、各被災地で国や地方公共団体と連携した現地相談会を開催しています（平成23年3月末から平成26年3月末まで累計1,055回）。

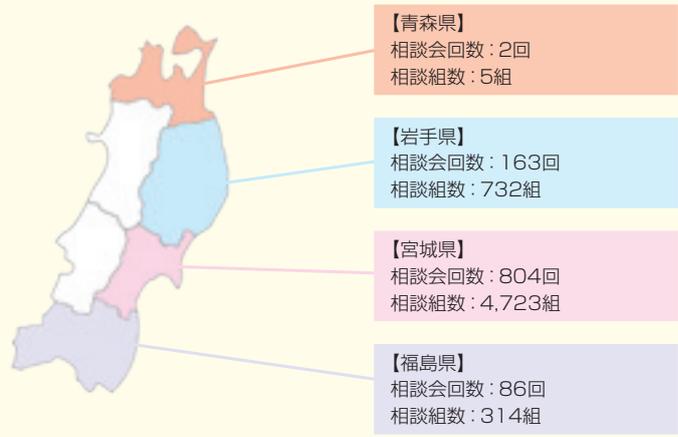
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島

においては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』を定期的を開催し、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。

〈相談会の様子〉



〈現地相談会の相談実績（平成23年3月～平成26年3月）〉



三陸復興支援センターを開設

住宅金融支援機構はこれまで、仙台市に所在する東北支店を拠点に各被災地を訪問し、住宅再建相談会等を実施してきました。

更に、平成26年度後半から平成27年度にかけて、岩手県沿岸部においても防災集団移転促進事業等による宅地供給等が本格化することから、当該地域における融資の相談体制等を強化するため、新たな拠点として釜石市に平成26年6月26日、三陸復興支援センターを開設しました。

〈開設の様子〉（釜石市にて）

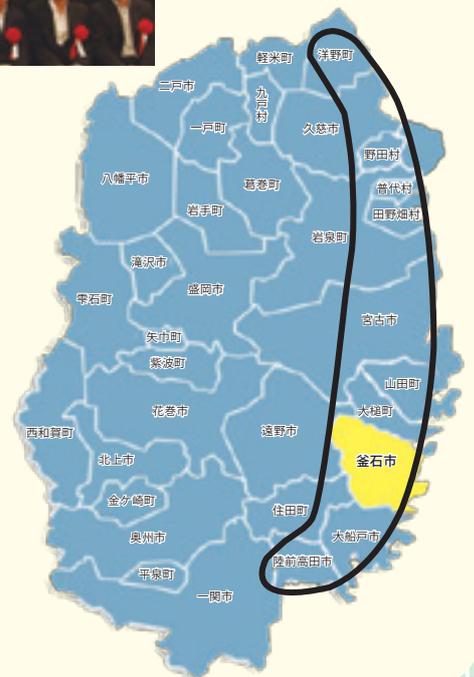


〈岩手県における面的整備事業※1による宅地の供給時期〉

（単位：戸）

市町村	住宅着工可能時期（宅地造成等工事完了時期）														調整中	計	
	24年度		25年度			26年度			27年度			28年度以降					
	平成24年10~12月	平成25年1~3月	平成25年4~6月	平成25年7~9月	平成25年10~12月	平成26年1~3月	平成26年4~6月	平成26年7~9月	平成26年10~12月	平成27年1~3月	平成27年4~6月	平成27年7~9月	平成27年10~12月	平成28年1~3月			
11市町村計	0	2	6	12	98	133	128	52	201	568	111	85	536	2,320	4,039	0	8,291
洋野町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
久慈市	0	0	0	1	5	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
野田村	0	0	0	0	18	31	2	0	4	70	0	0	0	53	0	0	178
田野畑村	0	0	6	0	35	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
岩泉町	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	0	60
宮古市	0	2	0	3	9	33	5	12	41	47	0	0	0	613	0	0	765
山田町	0	0	0	0	0	0	0	4	0	11	0	31	151	179	559	0	935
大槌町	0	0	0	0	2	4	0	0	52	71	13	37	114	827	783	0	1,903
釜石市	0	0	0	0	0	4	1	4	2	132	12	0	0	541	779	0	1,475
大船渡市	0	0	0	0	8	26	46	0	40	73	86	17	50	107	215	0	668
陸前高田市	0	0	0	8	21	26	62	32	62	104	0	0	221	0	1,686	0	2,222

※1 「面的整備事業」とは、防災集団移転促進事業、土地区画整備事業及び漁業集落防災機能強化事業のこと。
 ※2 復興庁等発表（平成26年5月13日）「住まいの復興工程表（平成26年3月末現在）」を、機構において集計・加工した。



● まちづくりなどを支援

● 再開発による都市防災の促進

東日本大震災において津波により甚大な被害を受けた石巻市等では、居住と都市機能の再生を図るため、中心部において市街地再開発事業が複数進行しています。

住宅金融支援機構では平成24年度に石巻市の「中央三丁目1番地区」の再開発事業の準備組合に初動期資金を融資しました。更に、平成25年度に石巻市の「立町二丁目5番地区」の再開発事業の準備組合にも初動期資金を融資し、再開発事業の実現に向けて支援しています。

〈中央三丁目1番地区第一種市街地再開発事業完成イメージ図〉



市街地再開発等*における機構まちづくり融資の利用率
(平成19年4月～平成25年9月末)

25.4% [市街地再開発等「権利変換計画認可」された事業のうち
機構まちづくり融資の受理をしたものの割合]

※市街地再開発等＝民間事業者等による施行の市街地再開発事業及び防災街区整備事業で住宅部分を含むもの

● サービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給支援

著作権の関係上、掲載を控えてさせていただきます。

北海道新聞 平成26年1月12日掲載

住宅金融支援機構では、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、建設資金等の融資を通じてサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給を支援しています。

これまで、金利水準の引下げや、事業開始から1年程度、毎月返済額の元金相当部分を返済猶予する制度を創設するとともに、民間金融機関と協調して融資体制を整備しました。平成26年1月24日に最初の協定書を締結して以来、平成26年6月末現在21の民間金融機関と協定を締結しています。

● マンションの耐震改修の促進

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等へ備えるため平成25年11月に改正耐震改修促進法（平成7年法律第123号）が施行されており、特に緊急輸送道路沿道の耐震性不足のマンションの耐震改修の促進は喫緊の課題です。耐震改修工事の中でも免震工事等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）の融資限度額を戸当たり150万円から500万円へ引き上げました。

〈マンション共用部分リフォーム融資（耐震改修）の融資限度額の引上げ〉

融資限度額は①または②のいずれか低い金額

- ① 工事費の80%
- ② 住宅戸数×戸当たり限度額

戸当たり限度額

150万円から**500万円**へ引上げ

● 機構 MBS の現況

機構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

機構 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機構 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 26 年 2 月には機構 MBS による調達金

利が住宅金融支援機構史上最低(1.00%)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全期間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。



● MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

積極的な情報発信及び丁寧な投資家向けの広報活動を行った結果、月次の機構 MBS の発行ごとに 50 ~ 80 社程度 (推定) の投資家の参加を実現しました。また、海外投資家向けの説明では英文書類等を用い

た会話を実施したこともあり、海外投資家 4 社程度 (推定) を含む 36 社程度 (推定) の投資家が新規での投資または休眠からの復活投資をした模様です。

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 225 社、海外 9 社)
- ・投資家説明会の開催
- ・証券会社等が国内及び海外で投資家向けに開催する会議において、日本の MBS 市場等について講演 等

投資家のニーズに対応し、充実した情報提供

- ・投資家の平成 26 年度投資計画策定前に、新規投資や投資枠の拡大を促すべく機構の月次 MBS 及び SB の平成 26 年度の発行計画を盛り込んだ資料を作成
- ・月次 MBS に関心を示している海外投資家に対し、効率的かつスピード感のある対応をするために電話会議を活用

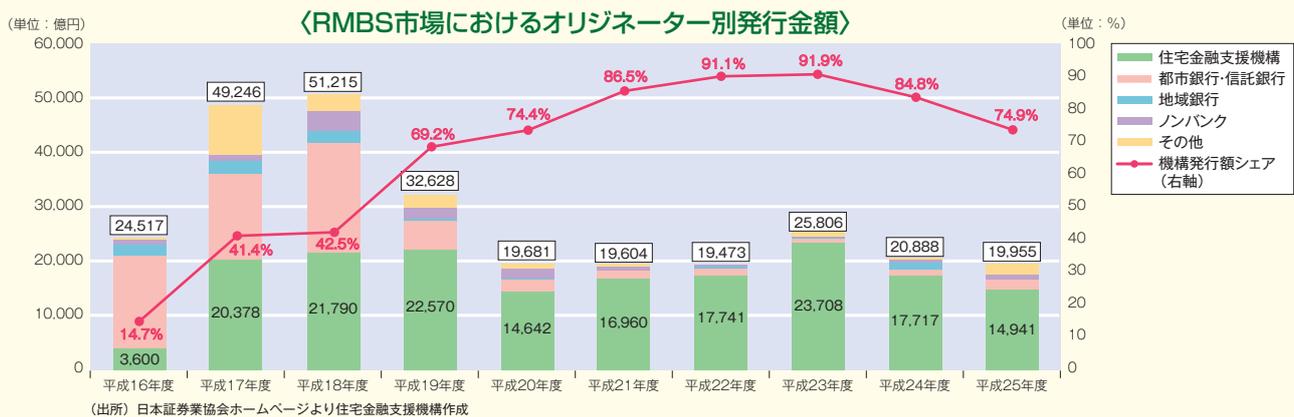
日本のMBS市場育成に資する取組

平成 25 年 2 月に機構内に設置した外部有識者で構成された「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」において、当面は、機構 MBS のベンチマーク性を高めることが重要であり、機構 MBS の発行額の平準化等により、機構が安定的かつ効率的に資金調達を行うべきとの提言がなされたことを踏まえ、平成 26 年 1 月に、投資家の需要に比べ機構 MBS の発行額が大きくなること

が見込まれたことから、実際に機構 MBS 発行額の平準化を実施 (161 億円(信託債権ベース 200 億円))しました。

この取組は、機構 MBS の安定的な起債環境を保つという観点から投資家のメリットになるという引受証券会社からの見解がありました。

※上記趣旨は「独立行政法人改革等の基本的な方針」(平成 25 年 12 月 24 日閣議決定)にも盛り込まれています。



● 高度な調査研究を行うための取組等

国外の機関との連携強化

● ジニーメイ

平成 26 年 1 月 9 日、アメリカ合衆国ワシントン DC において、米国政府抵当金庫（ジニーメイ：Ginnie Mae、Government National Mortgage Association）と、両機関の情報交換等を柱とする協力関係強化の了解覚書（Memorandum of Understanding：MOU）を締結しました。MOU 締結は双方にとって初めてとなるもので、日米両国の緊密な関係を象徴するものです。



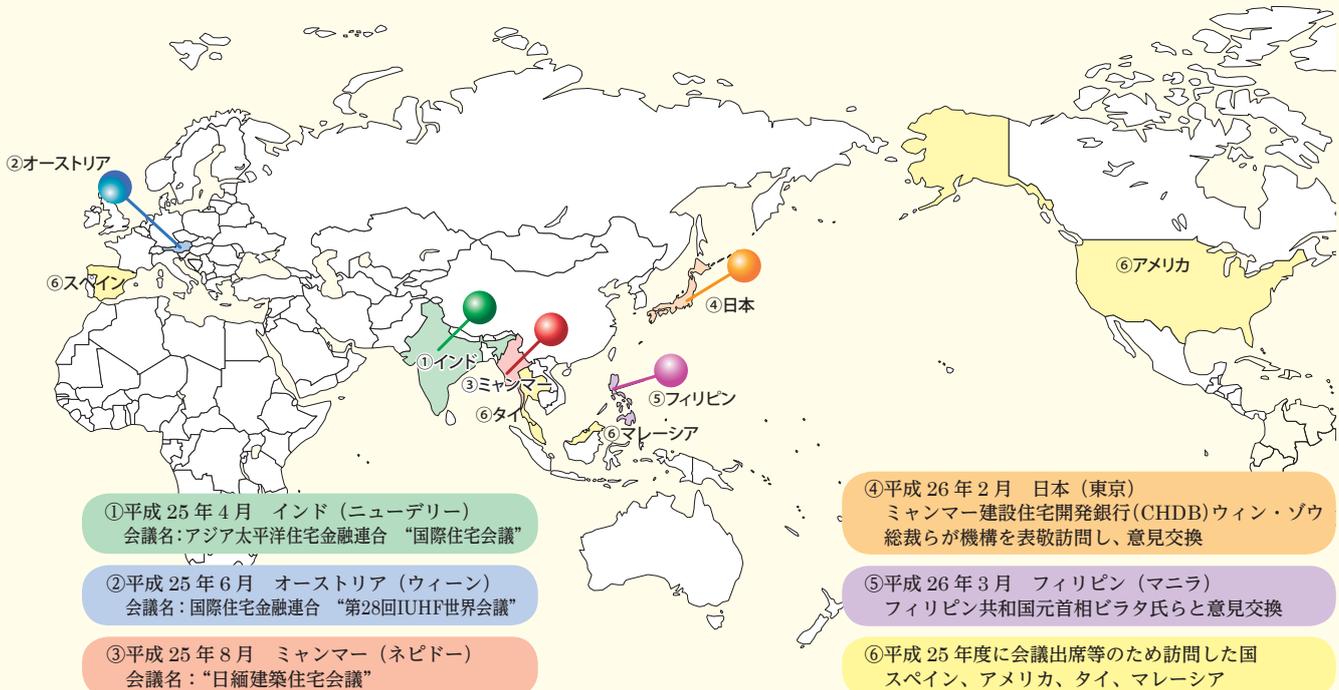
● タイSMC

平成 25 年 7 月 31 日にタイ王国バンコク市で開催された国際会議「Secondary Mortgage Markets: Asia Forum 2013」において、宍戸理事長が講演しました。同会議では日本、タイ、フィリピン、マレーシア、韓国の証券化機関が講演し、400 名近い参加者を集めました。

平成 26 年 2 月 18 日には、タイ王国第二次抵当公社（Secondary Mortgage Corporation：SMC）と住宅金融支援機構本店にて了解覚書を締結しました。



日本の住宅金融に関する調査研究の結果を世界にも発信

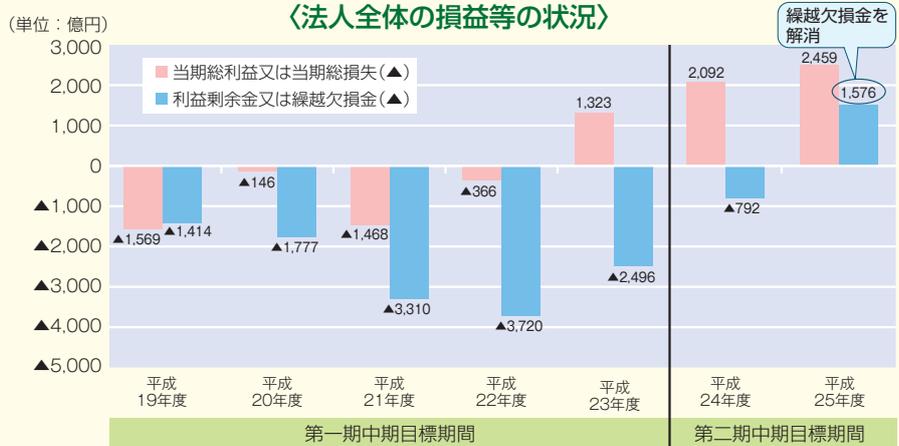


● 財務ハイライト・業績のポイント

法人の財務状況等(平成25年度決算)

● 法人全体で繰越欠損金を解消

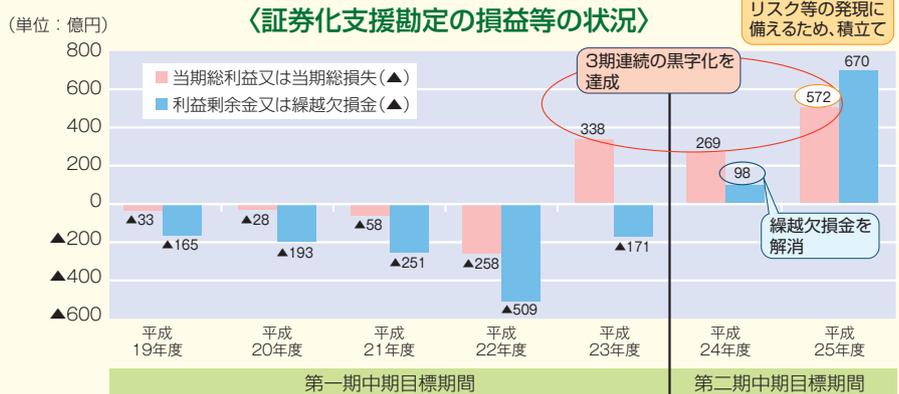
法人全体では、当期総利益を2,459億円計上し、平成25年度末をもって繰越欠損金を解消しています。



● 証券化支援勘定は昨年度に引き続き黒字化

証券化支援勘定においては、572億円の当期総利益を計上しています。

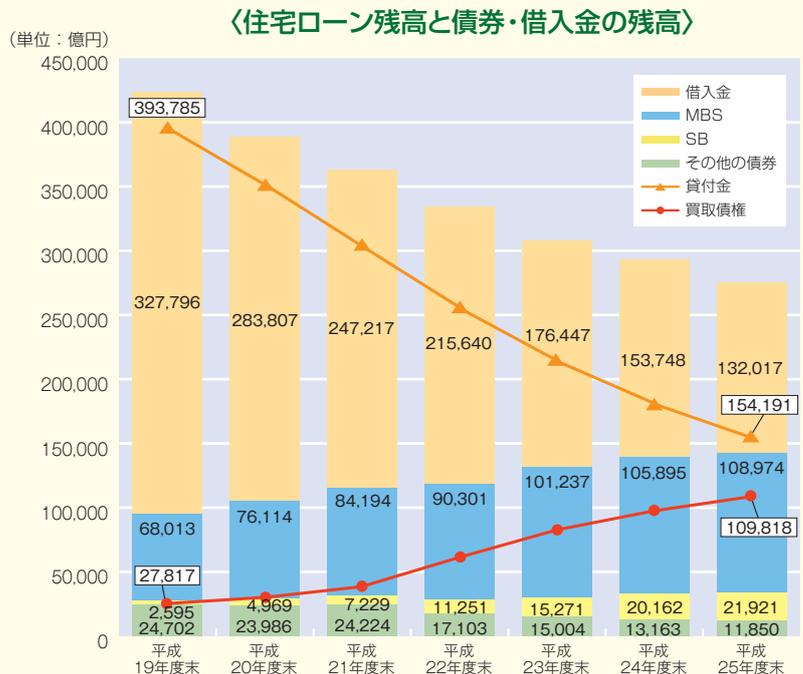
証券化支援事業(買取型)の信用リスク等については、収益の発現に対して費用の発現が遅れる傾向があり、融資期間前半の利益で後半の損失を賄う損益構造となっていることを踏まえ、将来のリスクの発現に備えるため、この利益については、主務大臣の承認を経て、独立行政法人通則法第44条第1項の積立金としています。



● 機構MBS等による資金調達割合が増加

「フラット35」(買取債権)の業績伸張に伴い、機構MBS等による金融市場からの資金調達割合が増加しています。

また、「フラット35」の平成25年度末の残高は、約11兆円になりました。一方、旧住宅金融公庫時代に貸し付けた直接融資等の残高は減少しており、数年後には「フラット35」の残高と逆転する見込みです。

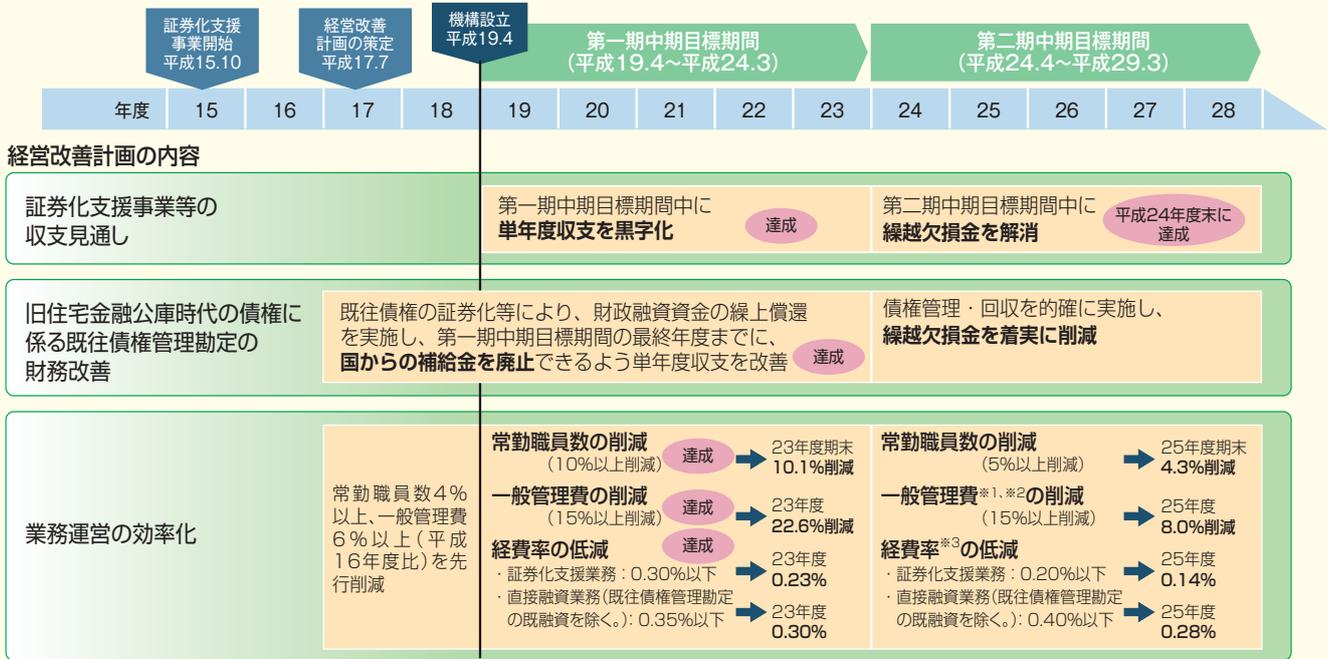


住宅金融支援機構について
トピックス
コーポレートガバナンス
住宅金融支援機構の業務
資料編

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、証券化支援事業等の収支について、第二期中期目標期間中に繰越欠損金を解消する目標を前倒して達成しました。その他の第二期中期目標も達成に向けて着実に取り組んで参ります。

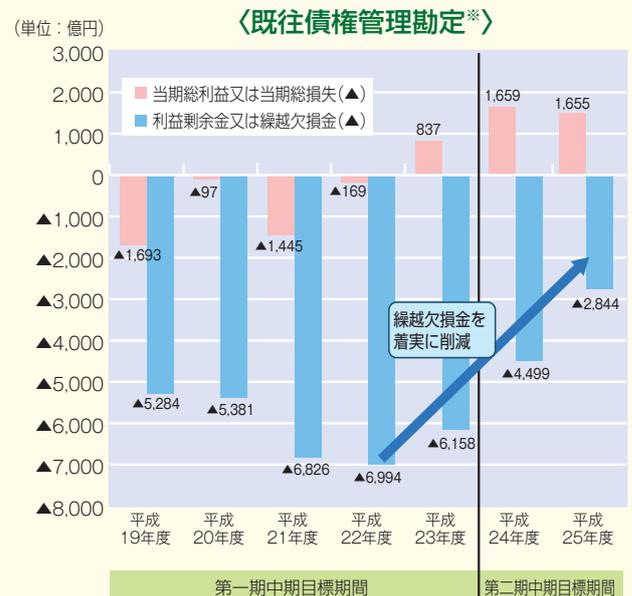
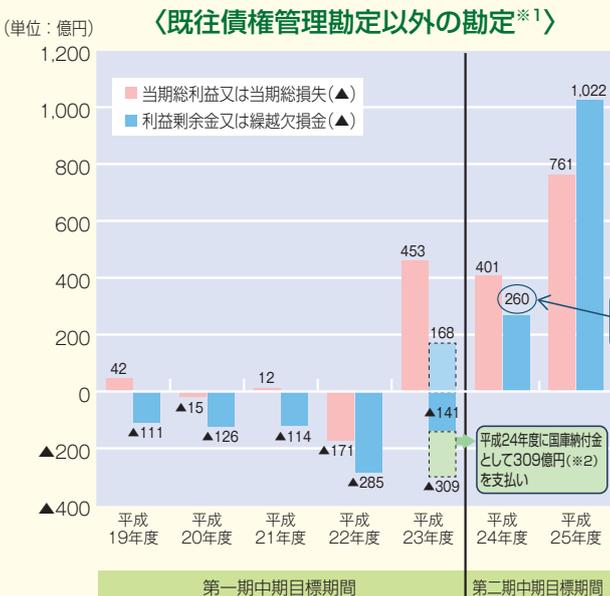


※1 委託費（業務委託分を除く）、臨時職員等の賃金、事務用品費等
 ※2 第二期中期目標期間の一般管理費においては、別途政府の方針により削減目標が与えられる人件費及び機構の自助努力ではコントロールできない公租公課等については含めていない。
 ※3 経費率 = (事務関係費 + (業務委託関係費 - 受託手数料) + 債券発行関係費 + 減価償却関係費) ÷ 買取債権等平均残高

●財務内容の改善

財務内容は、既往債権管理勘定以外の勘定では平成24年度において繰越欠損金の解消目標を達成し、既往債権管理勘定では繰越欠損金を着実に解消していることから、順調に改善が図られていると言えます。これらは、機構業務の大宗を占める「フラット35」の営業推進及び債権管理・回収業務について、支店を

はじめ職員一丸となって真摯に取り組んだ結果、「フラット35」の業績伸張による買取債権残高の積み上がりに伴い資金運用収益が増加したことや、延滞の減少等に伴い貸倒引当金戻入額が増加したことなどが要因であると考えます。



※1 保証協会承継業務に係るものを除きます。
 ※2 住宅融資保険勘定: 21.2億円
 財形住宅資金貸付勘定: 287.4億円

※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。

女性活躍推進の取組

女性の活躍推進が組織の成長のために必要不可欠との認識に立ち、平成25年5月に「ポジティブ・アクション宣言」を厚生労働省ホームページに登録し、女性活躍推進の基本方針を表明しました。

11月には、向こう3年間に取り組む具体的な方策を「女性活躍推進取組行程表」にとりまとめ全役職員に共有し、組織風土の醸成、職員の意識改革、女性の積極的な採用・登用、就業継続のための支援等に取り組んでいます。

住宅金融支援機構では、平成26年度新卒採用者の約4割が女性となっています。また、平成26年4月には、前身の住宅金融公庫時代も含めて、初めて女性支店長が誕生しました。

＜行程表に基づいた主な取組事項＞

- ・女性活躍推進担当の設置
- ・女性職員との面談
- ・女性リーダー育成研修等各種研修の実施
- ・意識調査の実施（全役職員を対象）
- ・就業継続のための支援制度の拡充

等

＜女性活躍推進宣言＞



(ホームページ) <http://www.positiveaction.jp/declaration/>

＜女性リーダー育成研修でのひとコマ＞



女性がリーダーシップを発揮し、ステップアップを図るよう研修を実施しました。

＜女性活躍推進の講演会の様子＞



職員の意識改革を進め、女性活躍の推進の理解を深めるために講演会を実施しました。

カイゼン発表全国大会の開催

住宅金融支援機構では、業務の効率化、お客さま目線での「CS向上」などを目的として「カイゼン活動」に精力的に取り組んでいます。この活動においては、機構の各部署の職員一人ひとりが主体的に考え、「自律的なカイゼン」を行うことにより、現場力の向上を目指しています。

これらの成果を全社的なカイゼン活動に繋げ、職員の「カイゼン」に対する意識の高揚、定着や各部署のカイゼン事例の横展開を図るべく、「カイゼン発表全国大会」を年に一度開催しています。

平成25年度は、11月7日に本店で開催し、全国29部署のベストカイゼン事例の中から、職員投票などを経て選考された6部署が、熱のこもった事例発表を行いました。

当日は、「現場力」、「見える化」で著名な遠藤功先生（早稲田大学大学院商学研究科教授）をお招きし、発表された各カイゼン事例に対するご講評をいただきました。

＜カイゼン発表全国大会の様子＞

