

## 資金調達

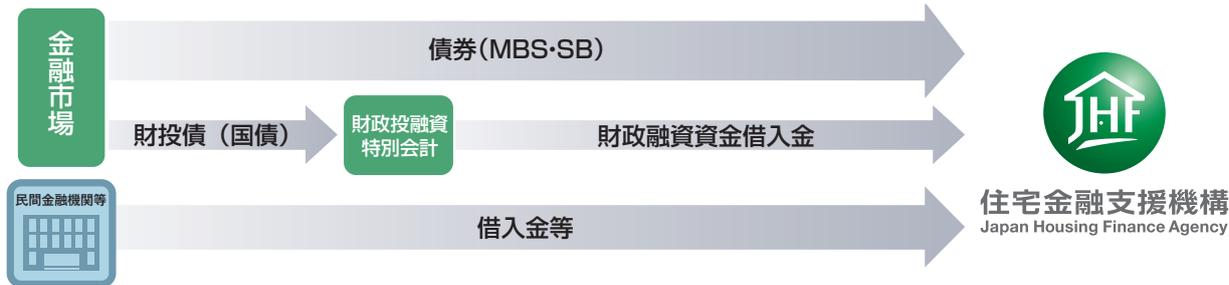
MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、証券化支援業務等の運営に必要な資金を主に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、平成26年度からシンジケートローンによ

る資金調達を開始しています。

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の資金に限定して活用しています。

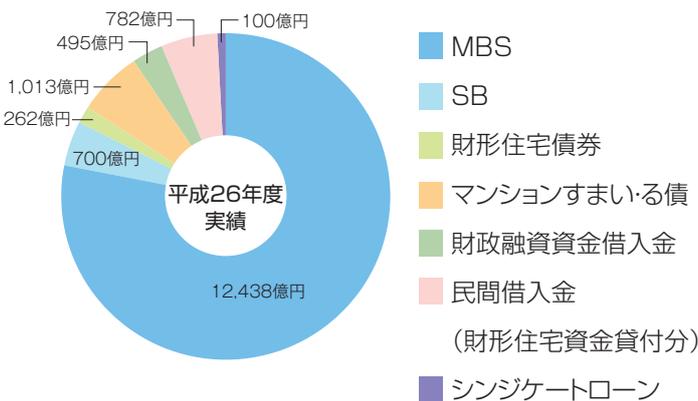
### 資金調達の概要



### 資金調達の内訳

資金の大部分はMBSやSBを発行することにより調達しています。

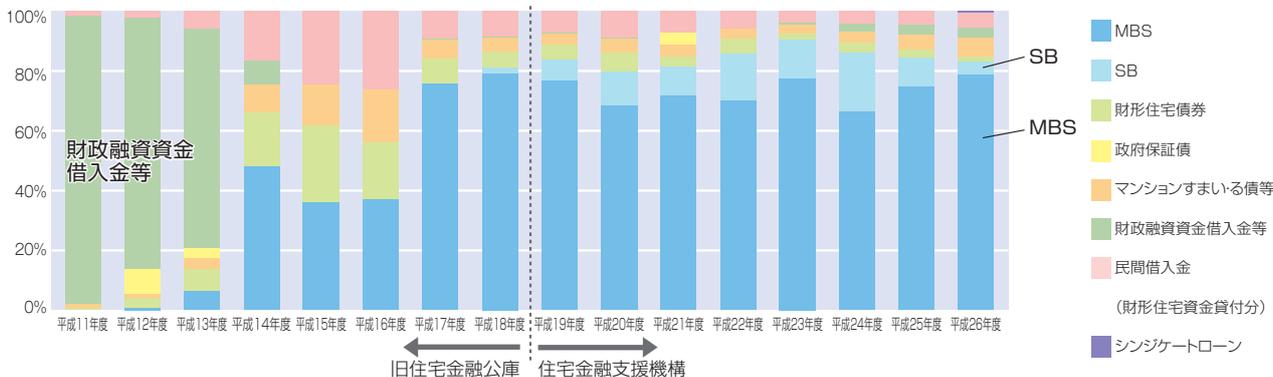
		平成26年度実績
債券	MBS	12,438 億円
	SB	700 億円
	財形住宅債券	262 億円
	マンションすまい・る債	1,013 億円
借入金	財政融資資金借入金	495 億円
	民間借入金(財形住宅資金貸付分)	782 億円
	シンジケートローン	100 億円
合計		15,790 億円



### 資金調達割合の推移

住宅金融支援機構は、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：AA- 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)	10% (標準的手法)
日銀適格担保要件	充足 (担保掛目：時価の94%)	充足 (担保掛目：残存1年以内のもので時価の97%、残存1年超5年以内のもので時価の97%、残存5年超10年以内のもので時価の96%、残存10年超20年以内のもので時価の94%、残存20年超30年以内のもので時価の93%)
払込金額（発行価額）	額面100円につき金100円（パー発行）	

※ 平成27年4月27日現在

※1 MBS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：スタンダード・アンド・プアーズ  
・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。

## 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）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〉



※ 多様な年限のSBを組み合わせて発行すること等により、的確なALM（資産・負債総合管理）を実践しています。

## MBS（月次債）の主なポイント

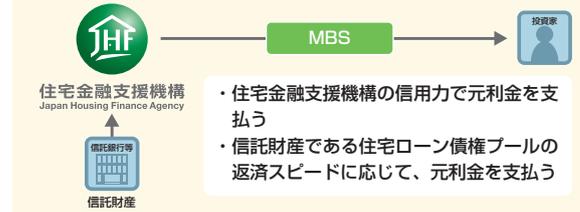
### 資産担保型の財投機関債

- 受益権行使事由<sup>※</sup>発生前は住宅金融支援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になっています。
- バーゼル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取ることにより、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。



### 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

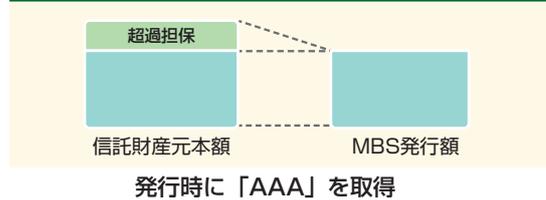


### 超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

- 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



### 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り、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。

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

## 証券化支援業務（「フラット35」の提供）

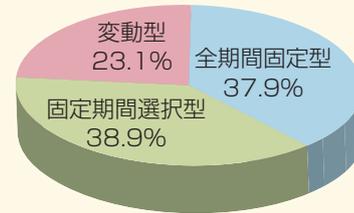
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

住宅金融支援機構では、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、省エネルギー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35S」があります。

### 住宅ローン利用予定者の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。



(出所)住宅金融支援機構「平成26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27年2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、民間金融機関と住宅金融支援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、資金のお受取り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35S

「フラット35S」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制度です。

### フラット50

「フラット50」は、長期優良住宅の認定を受けた住宅について、償還期間の上限を50年間とする制度です。

### 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、返済期間の異なる「フラット35」を組み合わせることで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」でお借り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。

### 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、住宅借上事業を実施している法人<sup>\*</sup>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、新たにお客さまがご自身でお住まいになる住宅を取得するためのローンです。  
<sup>\*</sup> 平成27年3月31日現在、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が住宅借上事業を実施しています。

### 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住宅金融支援機構が保険を引き受けることにより実現した「全期間固定金利の住宅ローン」です。

「フラット35（買取型）」と同様、全期間固定金利の住宅ローンをお客さまへ提供するために、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して実現しました。また、現在ご返済中の住宅ローンを「フラット35（保証型）」に借り換えるメニューも用意しています。

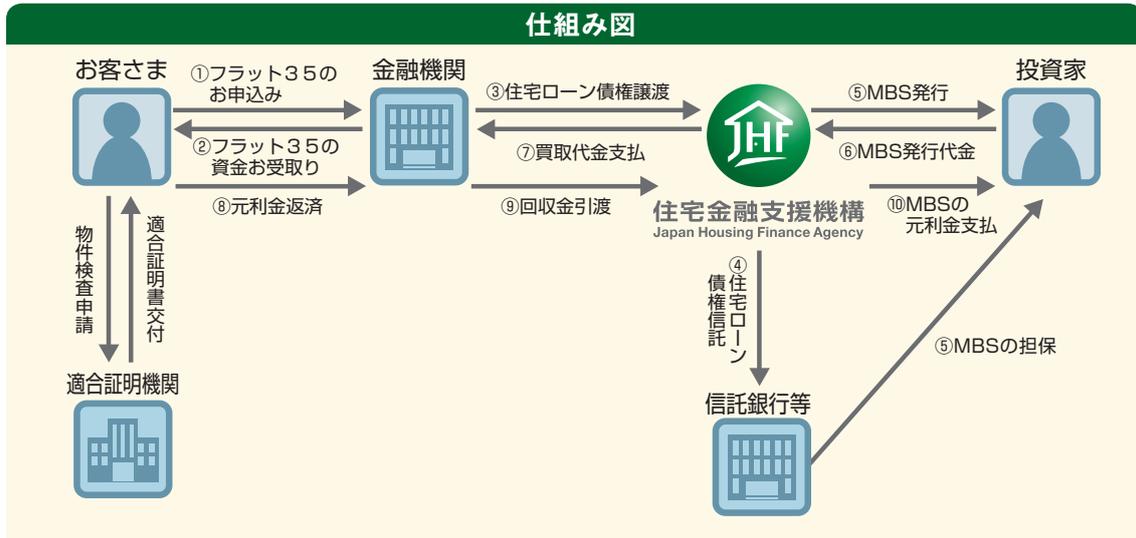
## 【フラット35】（買取型）の仕組み（商品概要については128ページ参照）

住宅金融支援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。これを担保として住宅金融支援機構が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。住宅ローンは、住宅金融支援機構の示す一定の基準（買取基準）に合致したものであり、融資実行と同時に住宅金融支援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。

#### ■機構の技術基準で、住まいづくりを応援

住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査を実施します。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証について交付の確認を行います。

また、省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅を取得される場合に、金利を一定期間引き下げる制度（「フラット35S」）により、住まいづくりを応援しています。

#### ■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。また、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。

#### ■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、ご返済の悩みについて親身にご相談をお受けし、それぞれの事情に合った返済方法への変更をご提案します。また、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。

### 事業参加機関

証券化支援業務（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（38）、信用金庫（156）、信用組合（19）、労働金庫（12）、信農連（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他

銀行（22）の合計326機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（平成27年3月31日現在）※

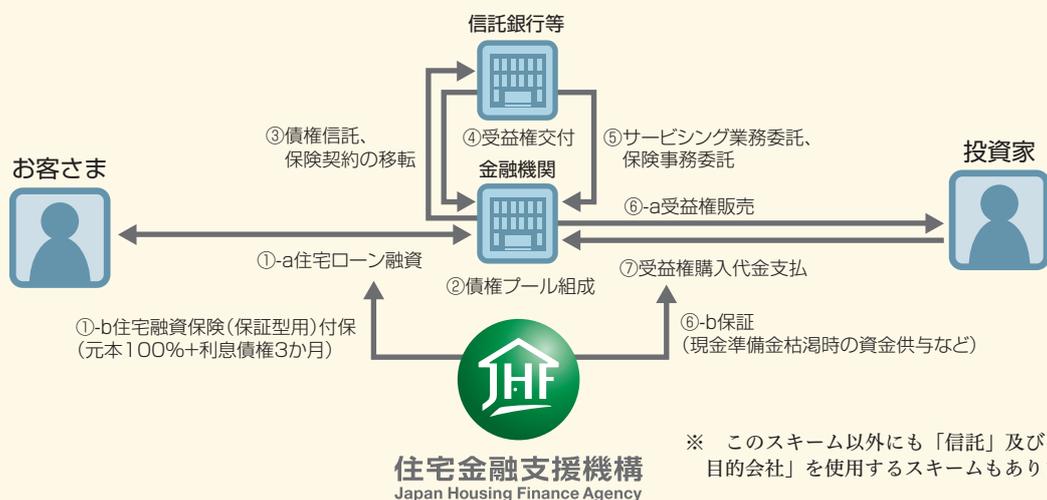
※ 証券化支援業務（買取型）に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取を実施していない3機関を除いています。

## 【フラット35】（保証型）の仕組み

住宅金融支援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債券

等について、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。

### 仕組み図（信託受益権を投資家に販売するスキーム）



### 【フラット35】（保証型）の対象となる住宅ローンの主な基準<sup>※1</sup>

- 申込本人又は親族が住むための、住宅の建設又は購入のための融資であること<sup>※2</sup>。
- 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
- 住宅の建設費（住宅の建設に併せて取得した土地の購入費も含む。）又は購入価額が1億円以下（消費税を含む。）であること。

- 借入額が、100万円以上8,000万円以下で、建設費又は購入価額以内であること。
- 借入期間が15年以上35年以内であること。
- 借入利率が全期間固定金利であること。

※1 「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。

※2 借換融資も対象としています。

### 事業参加機関

証券化支援業務（保証型）には、都市銀行（1）、地方銀行（1）及びモーゲージバンク（3）の合計5機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（平成27年3月31日現在）

※ 全ての取扱金融機関で新規受付を休止しています（平成27年6月30日現在）。

## 【フラット35】S

「フラット35S」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制度です。

「フラット35S」には、「フラット35S（金利Aプラン）」と「フラット35S（金利Bプラン）」という2つの金利引下げプランがあります。

平成26年12月に政府は「地方への好循環拡大に向

けた緊急経済対策」を策定し、その中で「フラット35S」の金利引下げ幅の拡大や省エネ住宅に関するポイント制度の実施等の住宅市場活性化策を盛り込みました。これを受け、平成27年2月9日（月）以降の資金お受取分から「フラット35S」の金利引下げ幅を年0.3%から年0.6%に拡大する制度拡充を実施しています。

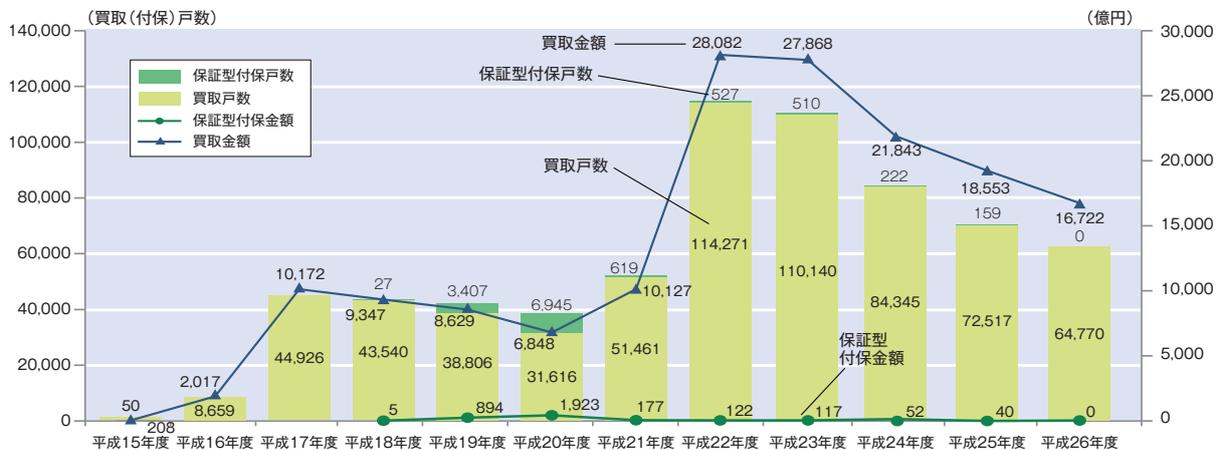


## 【フラット35】の実績

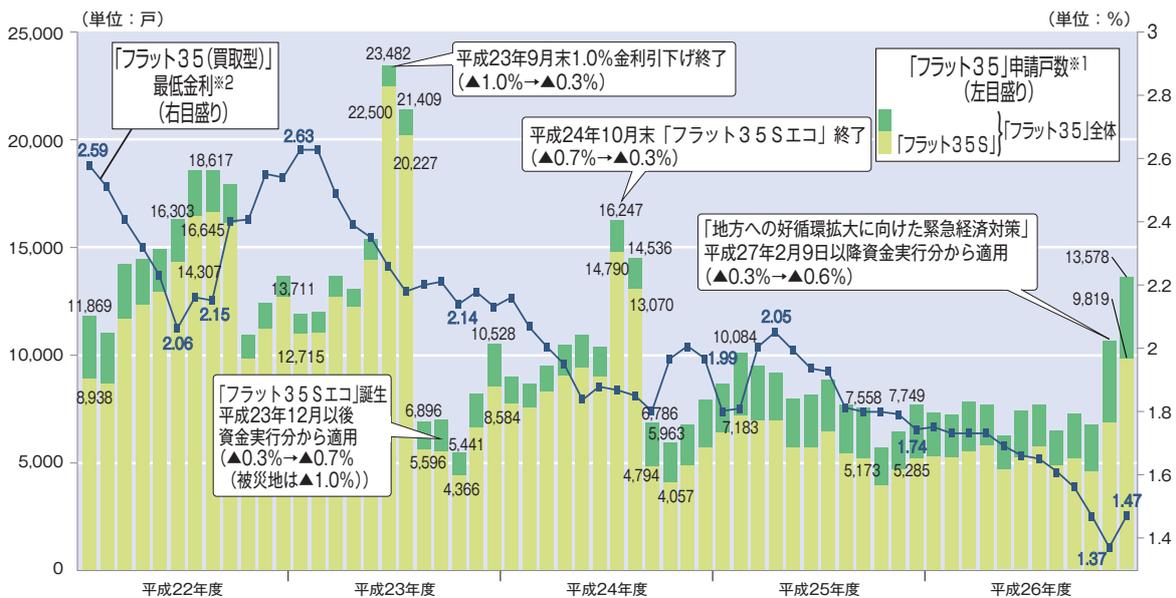
### 〈【フラット35】（買取型・保証型）の申請戸数及び付保申請戸数の推移〉



### 〈【フラット35】（買取型・保証型）の買取（付保）戸数及び買取（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（平成26年2月以降は融資率（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）。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

## 【フラット35】に関する取組紹介

### 全国一斉相談会を開催しています

住宅取得をご検討中の方を対象に、全国各地の会場にて、「フラット35全国一斉相談会」を開催しています。

平成27年5月から、住宅金融支援機構が主催する相談会のほか、「フラット35」を取り扱う金融機関も相談会を開催し、より多くの方にご来場いただいています。

〈平成27年5月開催時〉

・全国343会場※で開催

※ 機構主催47会場、金融機関主催296会場

・来場者数：1,403人

〈相談会の様子〉



〈セミナーの様子〉



### フラット35サイトのご案内

フラット35サイトでは、最新の金利情報やイベント情報、Webセミナーなど、住宅ローンを検討中のお客さまに役立つ情報を掲載しています。



「フラット35」の概要、金利、ご利用時の手続など商品情報について、フラット35サイト (<http://www.flat35.com>) でご案内しています。  
(年間アクセス件数:約2,190万件(平成26年度計))

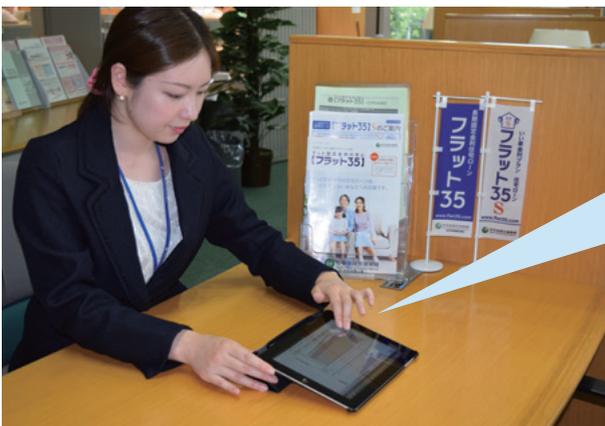
### タブレット端末を活用した営業

タブレット端末を導入し、タイムリーな情報提供やご相談に取り組んでいます。

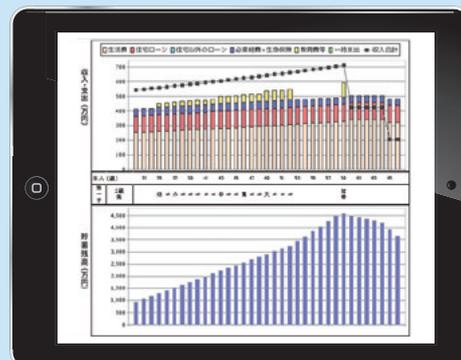
フラット35全国一斉相談会時など、お客さまからのご相談を承る際には、タブレット端末を活用して、資金計画シミュレーションを実施しています。

資金計画シミュレーションでは、住宅取得のための資金計画をはじめ、毎月の家計収支や将来のライフイベントを踏まえた試算ができます。

〈タブレット端末を使ったご説明〉



〈資金計画シミュレーションの試算結果画面〉



## 住宅融資保険業務

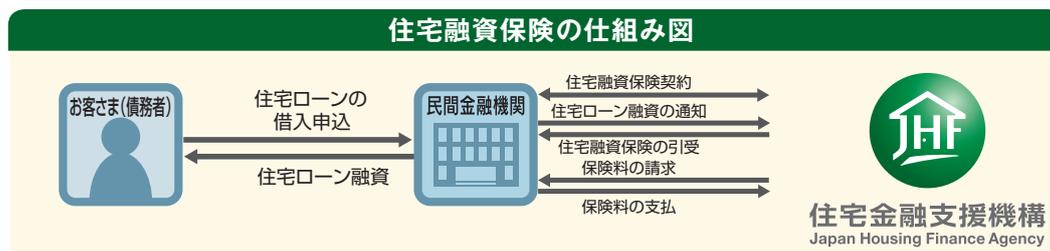
民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けています。

住宅融資保険は住宅金融支援機構が行う公的信用保険です。民間金融機関の住宅ローン貸出に対して保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

### 住宅融資保険の仕組み

民間金融機関が貸し出す住宅ローンに貸倒れが発生した場合に、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で締結された保険契約に基づき、未回収分の一部を保険金として民間金融機関にお支払いします。

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付保部分について10%のリスクウェイトが適用されます。詳しくは、金融庁告示第19号（平成18年3月27日）をご参照ください。



#### 住宅融資保険の付保対象

住宅融資保険の付保については、主に次の要件を満たしていることが必要です。

- ・住宅関連のローンであること。（住宅建設、購入、増改築など）
  - ※ つなぎ融資も対象となります。
- ・ご融資先に対する保険付き融資残高の合計が8,000万円以下であること。
- ・確実に返済を行うことができると見込まれる者に対する融資であること。
- ・担保及び返済負担率について、住宅金融支援機構の定める基準を満たすこと。

#### 住宅融資保険契約金融機関

住宅融資保険は、都市銀行（4）、地方銀行（27）、第二地方銀行（9）、信用金庫（43）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（19）の合計126機関と契約しています。

（ ）内は保険契約金融機関数（平成27年3月31日現在）

### 主な商品概要（平成27年4月現在）

種別	保険の対象	填補率 <sup>*1</sup>
特定個人ローン保険 （「フラット35」パッケージ型）	「フラット35」又は災害復興融資（東日本大震災のみ）と併せてご利用いただく住宅ローンで、機構の事前の付保承認審査を経たもの ※ 借換融資も対象	10割
特定短期ローン保険 （つなぎ融資型）	工事着工時の着工金、中間金、住宅竣工等の受渡代金等に対するつなぎローンで、機構の事前の付保承認審査を経たもの 本体融資が「フラット35」（「フラット35」パッケージを含む）又は災害復興融資（東日本大震災のみ、「災害融資」パッケージを含む）であるもの 融資期間が1年以下であるもの	
特定個人ローン保険 （民間金融機関融資型） <sup>**2</sup>	民間金融機関の融資審査基準に基づく審査及び機構の事前の付保承認審査を経た個人向け住宅ローン	9割
特定個人ローン保険 （高齢者一括返済融資型）	高齢者（満60歳以上の方）が居住する住宅の建設、購入又はリフォーム等資金で、機構の事前の付保承認審査を経たローン（融資先の死亡時に元金等を一括でご返済いただくもの）	
個人ローン保険 <sup>**2</sup>	民間金融機関の融資審査基準に基づく審査を経た個人向け住宅ローン	
個人つなぎローン保険 <sup>**2</sup>	民間金融機関の融資審査基準に基づく審査を経たつなぎローンで融資期間が1年以下のもの	

※1 未回収元金について保険引受する割合（利息、延滞損害金等は対象外）

※2 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

# 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。



※ 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

東日本大震災をはじめ、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住宅の再建（建設・購入・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等により被害を受けた場合には、住宅の再建に併せて整地工事にも融資を行います。

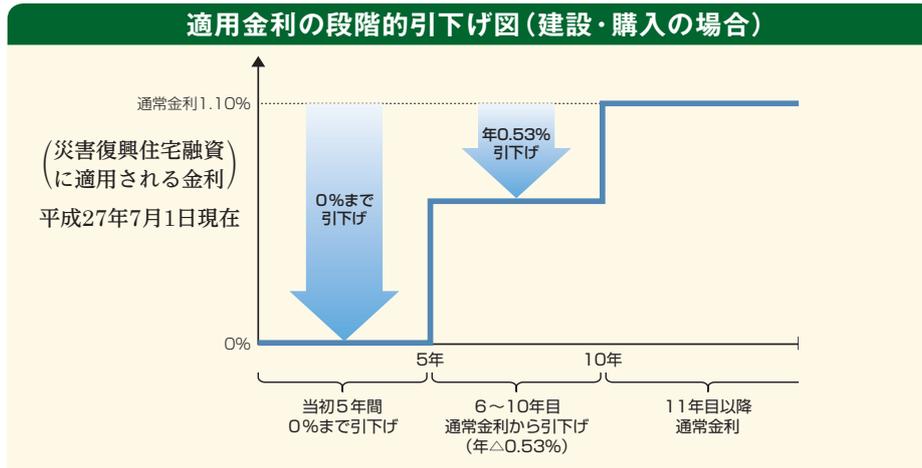
#### ■東日本大震災の被災住宅等の復興支援

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）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14,924件、資金交付は11,406件（いずれも累計：平成27年3月31日現在）となりました。

〈融資の申込件数・実行件数の推移〉



適用金利の段階的引下げ図（建設・購入の場合）



災害予防 地すべり等関連住宅融資・宅地防災工事資金融資

地すべり等関連住宅融資は、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又は購入する場合に必要な資金の融資を行っています。

宅地防災工事資金融資は、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又は改善命令を受けた方への必要な資金の融資を行っています。

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、住宅系で、他用途の物件を購入する資金及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅にコンバージョンする工事資金を事業者に融資しています。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅とは

平成23年の「高齢者住まい法」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：「ミライアコート宮の杜」、千葉県佐倉市、平成27年2月竣工

自然と都市機能の調和を目指したユーカーが丘において、高齢者の居住の安定を推進するために整備された賃貸住宅です。来訪した家族と食事ができるファミリーキッチンや居住者の五感を活性化させるケアガーデンなど充実の共用部、住まう方の安心と安全を迫及した医療機関提携、停電時の最大48時間自家発電設備など災害対策にも配慮されています。

〈建物外観〉



〈フロアリビング〉



〈居室内〉



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、事業者には建設資金等の融資を行っています。

(融資事例)

団地名：「クリスタ京都」、京都府京都市南区、平成27年3月竣工

京都市の中心部に近距離であり住宅地への用途転換が進展している地域において、子育てファミリー層をメインターゲットに供給された賃貸住宅です。洗練された外観を有し、住戸専有面積が平均65m<sup>2</sup>でバルコニー奥行き幅1.6mを確保し、多目的スペースの設置など分譲並みの仕様と機能で、子育て世帯が快適に居住できる住環境を実現しています。

〈建物外観〉



〈多目的スペース〉



〈居室内〉



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（敷地売却を含む）
- ・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

○市街地再開発事業：35地区＝1都16県  
○防災街区整備事業：5地区＝1都1府



市街地再開発等<sup>※</sup>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27年3月) **27.5%**

(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)

※ 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

## ■ 防災街区整備事業

(融資事例)

事業名：「京島三丁目地区防災街区整備事業」、東京都墨田区、平成25年7月竣工

老朽木造住宅を耐火建築物等に建替え、耐震化・不燃化を図るとともに、避難路及び緊急車両進入路を整備し、地域の防災機能の向上に寄与しました。本事業は、UR（都市再生機構）により施行され、当機構は本事業で整備された共同住宅を分譲する事業者に対し、その保留床購入資金を融資しました。

平成26年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

(整備前)



(整備後)



## ■ 市街地再開発事業

(融資事例)

事業名：「本八幡A地区第一種市街地再開発事業」、千葉県市川市、平成25年7月竣工

道路が狭く老朽化した木造建築物が密集し、鉄道3路線が入るエリアでありながら、その地域ポテンシャルが十分に発揮されていなかった本八幡駅前北口地区の中で、最大の施行区域であるA地区において、道路・広場等を整備し、住宅・オフィス・商業施設がバランス良く配置されることにより、防災性及び都市機能が大幅に向上されました。

平成26年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

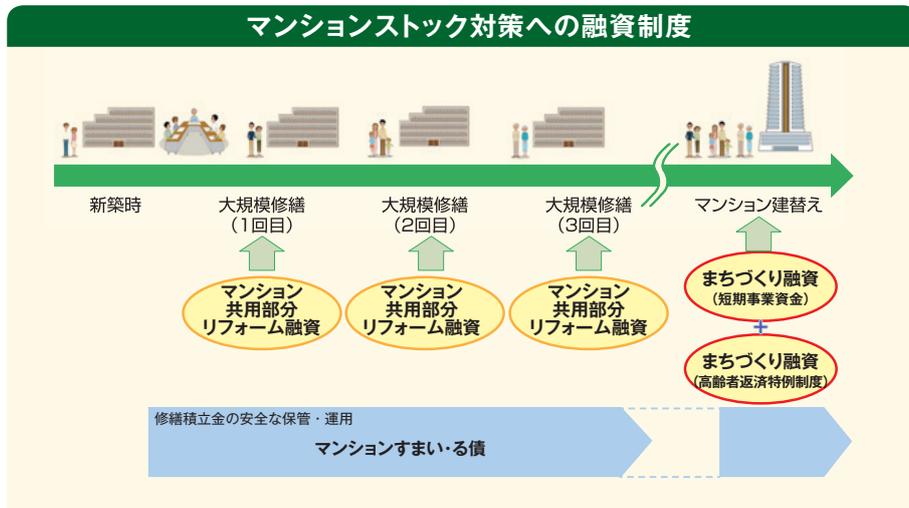
(整備前)



(整備後)



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、マンションの外壁や屋根防水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。



**(融資事例)**

団地名：「西荻コーポ管理組合」、東京都杉並区、平成26年3月工事完了

本改修工事は、マンション居住者の約7割が高齢者であり、かつ修繕積立金が不足している中で8年近くの歳月をかけて、事業計画と合意形成に粘り強く取組み、専門家の協力を得ながら、制震ブレースを活用することにより建物の外観を大きく損なうことなく耐震化が実現されました。併せて、居住者の高齢化に対応するためエントランス部分のバリアフリー化等も実施されました。

〈建物外観（南面）〉



〈工事箇所（建物北面）〉



**(融資事例)**

団地名：「多摩ニュータウンエステート鶴牧4・5住宅管理組合」、東京都多摩市、平成26年3月工事完了

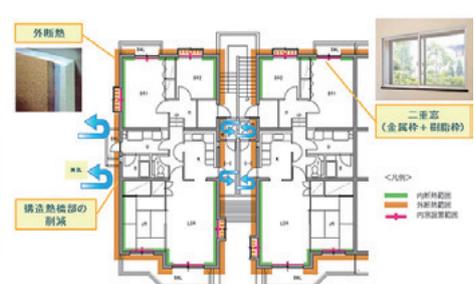
本改修工事は、築30余年前に分譲した29棟から構成される大規模低中層団地型マンションにおいて、外断熱工法の導入等による省CO<sub>2</sub>改修を実施し、居住性能の大幅な向上や建物の長寿命化、ひいては資産価値の向上に資するものであり、高経年マンションにおける先導的な改修事例といえます。

平成26年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈工事概要〉



マンションストック維持・再生 まちづくり融資

■マンション建替え事業

（融資事例）

事業名：「町田山崎住宅マンション建替え事業」、東京都町田市、平成21年9月竣工

昭和43年竣工で築40年が経過し、町田市郊外という分譲マンション市場としてのポテンシャルが低い地域に立地しており、デベロッパー等の事業協力が得られず、コンサルタントと居住者による自力建替えとして事業計画検討が進められました。機構としても高齢者向け返済特例制度の活用を提案するなど居住者一人ひとりの資金計画と建替え事業全体の資金計画の構築を支援し、建替え事業に協力しました。

平成22年度住宅金融支援機構理事感謝状贈呈団地

〈建替え前〉



〈建替え後〉



マンションストック維持・再生 「マンションすまい・る債」で管理組合をサポート

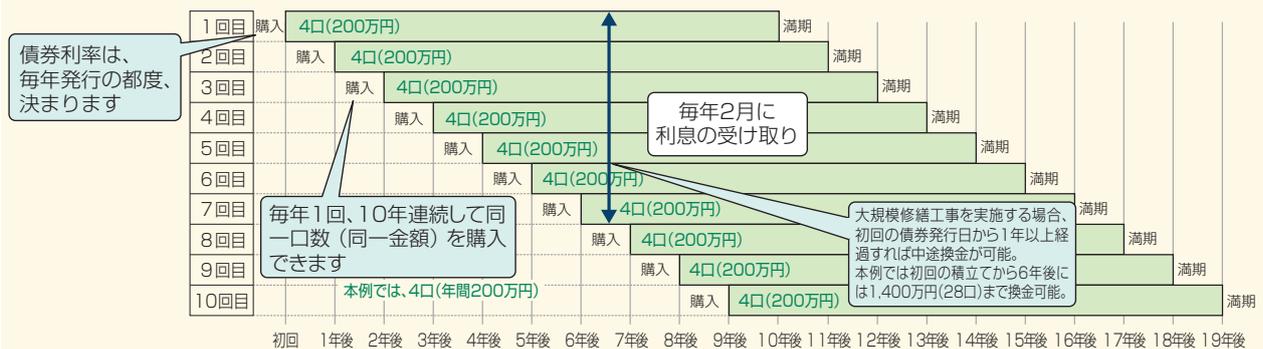
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、我が国のマンション管理組合の約2割の組合に購入していただいています。

「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」の融資金利を0.2%引き下げるほか、機構から「マンション情報BOX（マンション管理に役立つ記事を満載した情報誌）」を年2回ご送付、また、マンション管理・再生に関するセミナーの開催情報等をメールマガジンにより配信しています。

■マンションすまい・る債の特徴

- ・利付10年債で、毎年2月に利息をお支払い（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年連続して同一口数の積立てを行うことが可能
- ・修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能

10年連続して4口（年間200万円）購入する場合のイメージ



高齢者の方が自宅のバリアフリー工事を行う場合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をお支払いいただき、亡くなった時に相続人等から借入金を一括してご返済していただく制度で、高齢者のご存命中の返済負担を軽減しています。

耐震性の向上 リフォーム融資(耐震改修)

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。

なお、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150万円から500万円へ引上げ)や融資金利の引下げ(通常金利から0.2%引下げ)を実施しています。

(平成27年7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	賃貸住宅耐震改修リフォーム融資
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又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制度]	①住みかえ支援(耐震改修工事) ②住みかえ支援(耐震改修工事)[高齢者向け返済特例制度]	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制度]	耐震改修工事
融資限度額	①「1,000万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 ②「1,000万円」又は「工事費の100%」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」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 ②「1,000万円」又は「区分所有者が負担する一時金の80%」のいずれか低い額 ③「1,000万円」又は「区分所有者が負担する一時金の100%」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)	「リフォーム後の賃貸住宅戸数×1,000万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額
返済期間	①20年以内 ②申込者(連帯債務者を含む全員)がお亡くなりになる時まで		①10年以内 ②20年以内 ③申込者(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元利均等毎月払い又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。元金は申込者(連帯債務者を含む全員)がお亡くなりになられた時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		①元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い ②元利均等毎月払い又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。元金は申込者(連帯債務者を含む全員)がお亡くなりに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	元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い

## 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。

機構団体信用生命保険（共済）特約制度（機構団信特約制度）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、死亡・高度障害状態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保障制度です。

死亡・高度障害状態に加え、3大疾病（がん・急性

心筋梗塞・脳卒中）の場合も保障する3大疾病付機構団信も用意しています。

また、住宅ローンをご夫婦連帯債務でご返済する場合には、ご夫婦お二人でご加入（愛称「デュエット」）することもできます（3大疾病付機構団信でのご利用はできません）。

※ 「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）」、「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。

### 機構団信特約制度の仕組み

#### 「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22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
団信弁済件数	11,713	11,621	10,745	10,203	9,378

※ 業務開始時（昭和55年）からの累計：320,725件

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

## 良質住宅の普及・推進

良質住宅の普及を推進するために技術基準を定め、住生活の向上に取り組んでいます。

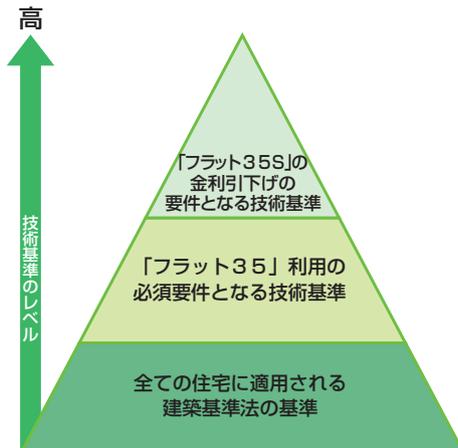
### 技術基準と良質な住宅への誘導

住宅金融支援機構では、「フラット35」の利用要件である技術基準を定めており、大きく分けて必須基準と「フラット35S」利用時に適用される技術基準があります。特に後者に適合する、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。

また、住宅金融支援機構の融資（サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資等）についても技術基準を定めています。

#### 〔フラット35S〕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、暖冷房で使われる電力及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非常に重要です。

#### 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とすべきです。

#### 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。

## 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・使用材料などをわかりやすく解説する住宅工事仕様書を作成し、発行しています。

旧住宅金融公庫時代から通じて、約60年の歴史を有する仕様書です。

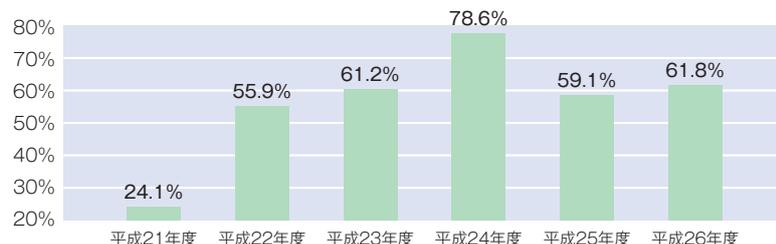


### 事業者様向け仕様書セミナーの開催

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35S」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機構職員を講師として派遣しています。

「フラット35」・「フラット35S」の普及・推進等により、省エネ住宅<sup>※</sup>に取り組む事業者のすそ野を拡大しています。平成22～24年度は、「フラット35S」の金利引下げ幅拡大により省エネ住宅のシェアが増加しました。また、平成27年2月9日に資金をお受け取りになる方から、緊急経済対策により「フラット35S」の金利引下げ幅を拡大し、省エネ住宅など良質住宅の普及に取り組んでいるところです。

#### 〔フラット35〕新築住宅（一戸建て）の申込みにおける省エネ住宅のシェア



※ 「フラット35S」の省エネルギー性基準に該当する住宅（新築戸建て）

## 技術審査による技術基準への適合性確認

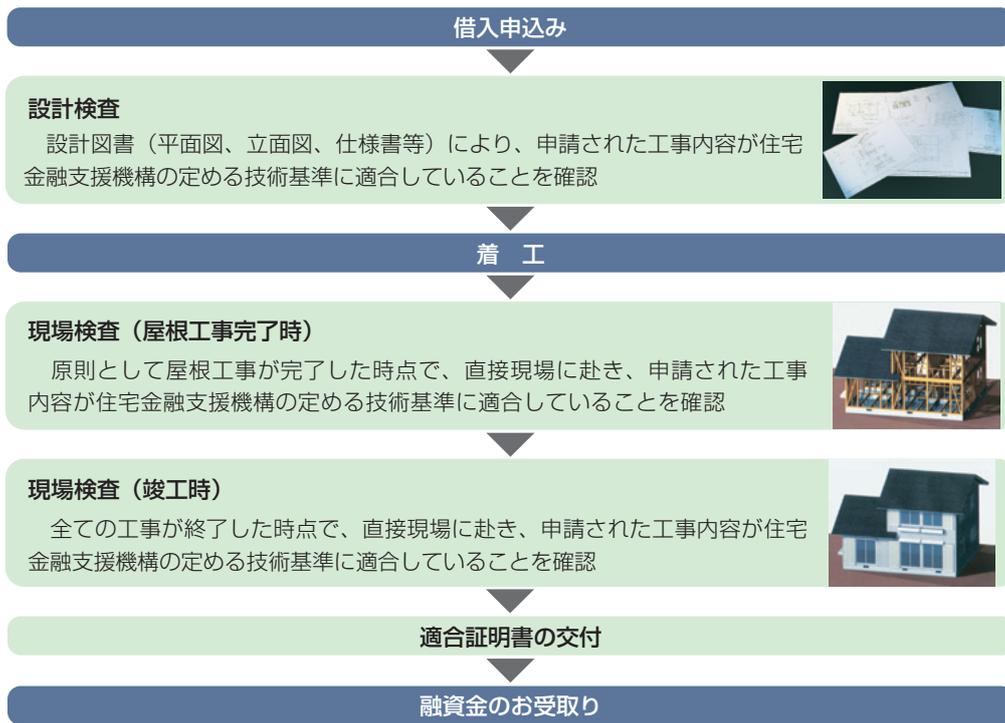
技術基準に適合することを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。

### 技術審査の方法

「フラット35」の技術審査は、住宅金融支援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」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）。

また、住宅金融支援機構の融資（サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資等）についても技術審査があります。

### 〈【フラット35】に係る技術審査の一般的な流れ（新築住宅（一戸建て）の場合）〉

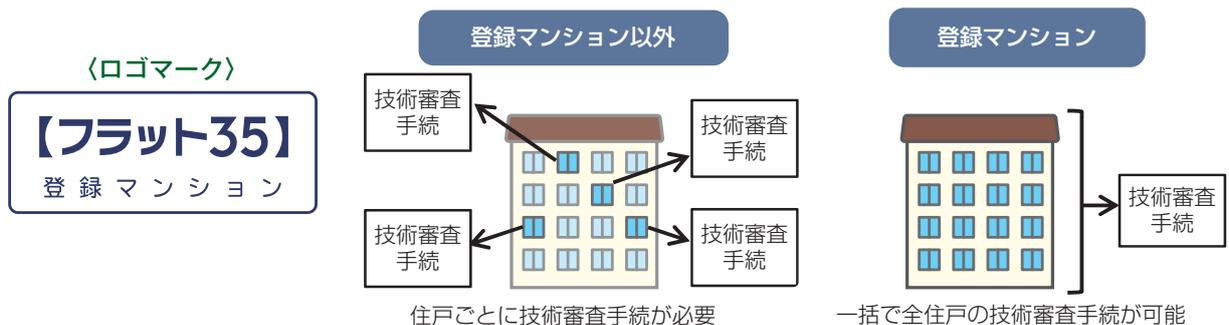


### 「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

通常の手続の場合、住戸ごとに「フラット35」の技術審査を受ける必要があるところを、マンション全体で一括して効率的に技術審査を利用できる「フラット35登録マンション」制度を用意しています。

「フラット35登録マンション」として登録すると、「フラット35」が利用できるマンションとして広告表示を行って販売できるほか、物件情報が機構ホームページに掲載されます。

また、ロゴマークは、事業者が物件ホームページや広告チラシなどで活用できます。



## 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

住宅金融支援機構は、平成27年3月末現在で190.2万件（残高25.0兆円）<sup>\*</sup>のお客さまに住宅ローン等をご利用いただいております。住宅ローンの返済は長期

にわたりますので、お客さまが安心してご返済いただけるように、「返済方法の変更」、「融資金の繰上返済」、「残高証明書の発行」等のご相談をお受けしています。

<sup>\*</sup> 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。

### ご返済に関する相談状況

厳しい経済環境の中で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おります。また、

返済にお困りのお客さまには、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、返済方法変更のご提案等、お客さまの返済継続及び生活再建を支援しています。

〈債権管理関係の相談実績〉



### 返済方法変更特例措置の適用状況

特に厳しい経済環境の中で、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、上記の特例措置のほかにも、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。

#### 返済方法変更の特例措置の適用要件

最近の不況による倒産などの勤務先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、失業中の方又は収入減少割合が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及び据置期間中の金利引下げ<sup>\*</sup>を行い、毎回の返済負担を大幅に軽減します。

<sup>\*</sup> 平成22年度以降に返済方法変更の申出をされ、要件を満たす方に対する金利の引下げは、次のとおりです。

(旧住宅金融公庫融資・機構融資)

- ・現在の金利が6%以下の場合…1%幅の引下げ
- ・現在の金利が6%超の場合…5%への引下げ

(フラット35)

- ・平成24年度まで（現在の金利水準に関係なく）1%幅の引下げ
- ・平成25年度まで（現在の金利水準に関係なく）0.5%幅の引下げ
- ・平成26年度以降（現在の金利水準に関係なく）0.5%幅の引下げ

ただし、引下げ後の金利は、2.0%を下限とします。

〈返済方法変更特例措置の適用実績〉



## 東日本大震災への対応

### 災害特例・私的整理ガイドライン

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、6,014件（累計：平成27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355件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は308件（いずれも累計：平成27年3月31日現在）となっています。

### 〈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	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

### 地方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、地方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。

## 中小企業金融円滑化法の趣旨を踏まえた取組体制の強化

住宅金融支援機構では、中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（平成21年法律第96号。以下「金融円滑化法」といいます。）に基づき、住宅ローン等をご利用のお客さまからのご相談により適切に対応するため、取組方針を公表し、

取組を進めるとともに、その体制を強化してきました。金融円滑化法の期限は平成25年3月末に到来しましたが、住宅金融支援機構では引き続き、住宅ローン等をご利用のお客さまから返済等についてご相談をいただいた場合には、適切に対応することとしています。

### 〈貸付条件の変更等の申込みを受けた貸付債権の件数及び金額（平成21年12月4日～平成27年3月31日）〉

（単位：件、百万円）

	中小企業のお客さま 向けの貸付債権 <sup>※1</sup>		住宅資金お借入れの お客さま向けの 貸付債権 <sup>※2</sup>	
	件数	金額	件数	金額
貸付条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	709	140,544	96,804	1,225,167
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	610	121,793	71,451	905,869
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	38	7,557	3,103	42,244
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	11	2,456	652	7,787
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	50	8,739	21,598	269,268

※1 金融円滑化法第4条を踏まえた措置

※2 金融円滑化法第5条を踏まえた措置

## 住宅金融に関する調査研究

証券化支援業務の推進に向け住宅金融に関する調査研究を実施しています。

住宅金融支援機構では、お客さまがご自身にとって適切な住宅ローンの選択を行うことができるように、正確で

公正な情報を継続的に提供しつつ、証券化支援業務の推進に向けて、次のような調査研究等を実施しています。

### 国内の住宅ローン市場の調査

国内における住宅ローンの新規貸出や残高などの市場規模の調査、住宅ローン利用者の属性に関する調査、住宅ローン選びに関する消費者の意識や行動などについて調査を行っています。調査結果は、最新かつ他に

はない調査として、政府機関やシンクタンク等において広く活用されています。

調査結果（機構ホームページ）

<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>

### 住宅金融市場についての分析及び情報発信

国内外における住宅及び住宅ローン市場について調査分析を行った結果を、機構ホームページへ掲載して情報発信を行っているほか、著作物としてまとめ、刊行しています。また、日本不動産学会等の学会誌、新

聞、著名な経済誌等にも寄稿しています。そのほか、セミナーや学会など幅広い分野で情報交換や研究発表などを行っています。

### 海外の住宅金融に関する調査と海外への情報発信

海外の住宅金融市場について、制度や市場の動向などの最新情報を収集し、我が国への影響などについて分析し、機構ホームページへ掲載して情報発信を行っているほか、季報「住宅金融」等をはじめとする各種メディアにレポートを掲載しています。また、国際機関や海外の官民の組織との交流や国際会議で当機構な

ど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（詳細は16ページ参照）。平成26年度には、英語の小冊子「Housing Finance Markets in Southeast Asian Countries」も刊行しました。

〈ミャンマー連邦共和国での講演〉



〈「日韓住宅会議」での発表〉



### 平成26年度の主な研究発表テーマ

次のレポートは機構ホームページ上の季報「住宅金融」からダウンロードできます。

<http://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html>

#### 国内の住宅金融関係

- ・「住宅ローン市場の最新動向と今後の課題～『2013年度 民間住宅ローンの貸出動向調査結果』を踏まえて～」
- ・「足もとの地域銀行決算の特徴と今後の展望」
- ・「人口減少時代の地域銀行」
- ・「近畿各府県における【フラット35】利用者の特性」

- ・「住宅ローン返済世帯の家計収支と住宅ローン—ミックスローン戦略のメリット考察—」

#### 海外の住宅金融関係

- ・「フィリピンの住宅金融市場動向」
- ・「アメリカの住宅市場と金融政策の動向」
- ・「最近の中国の住宅市場と住宅金融」