

目 次

■ ご挨拶	2
● 本 編	
■ 住宅金融支援機構について	
業務概要	4
経営理念	5
■ トピックス	
住宅金融支援機構 MBS ～第 100 回債までのあゆみとこれから～	6
機構 MBS の現況	8
災害発生時における住宅の早期復興を支援	9
東日本大震災から 5 年 ～住まいの再建を支援するためのこれまでの取組～	10
地域の住まい・まちづくりを支援する地域連携の取組	12
主な制度改善等	14
高度な調査研究を行うための取組等	15
財務ハイライト・業績のポイント	16
■ コーポレートガバナンス	
ガバナンス体制	18
コンプライアンス	19
反社会的勢力への対応	20
お客さま保護	21
CS 推進（お客さま満足の向上）	22
カイゼン活動	23
女性活躍推進の取組	23
リスク管理	24
事業継続計画（BCP）	27
ディスクロージャー	28
■ 住宅金融支援機構の業務	
資金調達	29
証券化支援業務（【フラット35】の提供）	32
住宅融資保険業務	37
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）	38
団体信用生命保険等業務	45
良質住宅の普及・推進	46
債権管理業務	48
住宅金融に関する調査研究	50
● 資料編	
業務実施体制	52
主な経営指標	53
事業の実施状況	
・事業計画及び実績	54
・資金計画の実績	56
・買取債権等残高	57
財務諸表	
・法人単位	58
・証券化支援勘定	63
・住宅融資保険勘定	67
・財形住宅資金貸付勘定	71
・住宅資金貸付等勘定	75
・既往債権管理勘定	79
・各明細等	83
リスク管理債権	94
政策コスト分析	96
独立行政法人住宅金融支援機構法（抜粋）	98
内部統制基本方針	100
第二期中期目標・中期計画・年度計画	101
平成 27 年度における業務実績	112
独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針等への対応	
・独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針	125
・独立行政法人改革等に関する基本的な方針	126
平成 28 年度独立行政法人住宅金融支援機構	
調達等合理化計画の概要	127
商品概要	128
コーポレートデータ	135

平成 28 年熊本地震により被災された皆さまに、謹んでお見舞い申し上げます。

住宅金融支援機構は、被災地の地方公共団体、民間金融機関など関係機関の皆さまとともに、被災された皆さまのお役に立てるよう努めてまいります。一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

東日本大震災から 5 年が経過しました。機構では、お借り入れいただいていた住宅ローンの返済方法の変更や災害復興住宅融資などに取り組み、被災された方々の生活再建を金融の面から支援してまいりました。また、被災された方々のニーズにきめ細かく対応するため、地方公共団体、建築士団体、さらに民間金融機関とも協力して、1,500 回を超える相談会を開催しております。引き続き、被災地の皆さまと連携を図りつつ、復興の後押しをしてまいります。

さらに、被災地で学んだ知見や経験を今後の災害対応に活かせるよう、都道府県をはじめ地方公共団体と締結した協定に基づき、平時からの連携を強化してまいります。

フラット 35 は、全期間固定金利の住宅ローンを希望されるお客さまのニーズにお応えして、おかげさまで平成 15 年 10 月の取扱開始から昨年度末までで 75 万戸、残高で 12 兆円を超えるご利用をいただいております。3 月に閣議決定された「住生活基本計画」の下、引き続き、民間金融機関と提携してサービスの向上に努め、中古住宅を含む住宅市場の活性化と質の高い住宅の普及に寄与してまいります。

また、フラット 35 の資金調達のための MBS（資産担保証券）の発行については、投資家層の拡大などによってできるだけ低利な調達に努め、フラット 35 がお客さまの利用しやすいものとなるよう取り組んでまいりました。その結果、昨年 8 月に第 100 回債の発行を達成し、累計発行額は 21 兆円を超えて、証券化市場のベンチマークとしてのご評価をいただくまでに至りました。日本銀行の異次元金融緩和開始による市場金利の低下やマイナス金利政策実施による起債環境の大きな変化の中でも、発行額平準化の取組等を通じて調達には工夫をこらしているところであり、これからも安定的に MBS を発行し、ベンチマーク性を高めることを通じて我が国の証券化市場の育成に貢献してまいります。

また、機構では、民間金融機関との適切な役割分担を図りつつ、密集市街地の改善、老朽マンションの建替えや耐震改修、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設など政策的に重要な事業に対する融資を行うとともに、住宅融資保険を活用した民間金融機関のリバースモーゲージ型住宅ローンの提供についても制度を拡充し支援を強化しております。さらに、人口減少や少子高齢化が進む中、地方創生を積極的に支援するため、地域連携担当者を地域の拠点となる支店等に置き、機構がこれまで蓄積してきた知見や経験を活かしたサポートの提供を通じて、地域の住まい・まちづくりの課題解決の支援に努めてまいります。

独立行政法人に移行して 10 年目を迎え、今年度は第二期中期計画（平成 24 年度～平成 28 年度）の最終年度となります。これまで様々な経営改革を進め、国からの補給金の廃止を実現するとともに、既往債権管理勘定を含む全ての勘定において繰越欠損金を解消するなど目標を着実に達成してまいりました。

ガバナンスについても引き続き内部統制の充実に取り組むとともに、中立的立場の外部有識者で構成される「事業運営審議委員会」において、機構の事業運営についてご意見をいただくなどにより、今後も自立的で透明性・効率性の高い経営を行ってまいります。

その上で、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するため、「住宅金融のプロ」である公的機関として、その政策実施機能を最大限発揮したいと考えております。「住生活基本計画」において機構に期待されている、新たな住宅循環システムの構築や建替え・リフォームによる安全で質の高い住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給支援に注力すると同時に、少子高齢社会への対応、地方創生、大規模災害対策などへの貢献を通じて国民の皆さまや社会に必要とされる組織とご評価をいただけるよう、役職員一丸となり業務に邁進してまいります。

これからも、融資をご利用いただくお客さまをはじめ、民間金融機関、住宅事業者、地方公共団体、投資家の皆さまのご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



平成 28 年 7 月
独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 **加藤 利男**

住宅金融支援機構について

業務概要

住宅金融支援機構では、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を業務の柱とするほか、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給するための住宅融資保険業務や、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務などを

行っています。

お客さまの住生活の基盤となる住宅の建設等に必要住宅ローンを円滑かつ効率的に提供することにより、住生活の向上に取り組み、組織の社会的責任（CSR）を果たしています。

① 証券化支援業務（【フラット35】の提供）

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、次の方法により支援

- ・「フラット35（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受け、住宅金融支援機構が証券化を実施
- ・「フラット35（保証型）」：住宅金融支援機構の保険が付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、住宅金融支援機構が投資家に対する元利払いを保証（32 ページ参照）

② 住宅融資保険業務

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、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払う制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援（37 ページ参照）

③ 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）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業やマンションの建替え、耐震改修等、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援（38 ページ参照）

④ 団体信用生命保険等業務

「フラット35（買取型）」又は機構融資等を利用している方で、加入された方が死亡・高度障害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安心を提供（45 ページ参照）

⑤ 良質住宅の普及・推進

「フラット35」及び機構融資の要件の一つとして定める住宅の技術基準により、良質住宅の普及・推進への取組を実施（46 ページ参照）

⑥ 債権管理業務

返済困難者に対する返済条件の変更等のきめ細かな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、適切な債権管理を実施（48 ページ参照）

⑦ 住宅金融に関する調査研究

国内外の住宅金融市場に関する調査研究等を実施（50 ページ参照）

	平成 27 年度 実績	平成 28 年度 当初計画
証券化支援業務 （「フラット35」の提供）	買取型：2 兆 3,445 億円（85,278 戸） 保証型：－	買取型：1 兆 9,484 億円（76,000 戸） 保証型：256 億円（1,000 戸）
住宅融資保険業務	保険契約：127 機関、4,917 億円 保険成立：42,933 件、3,400 億円 保険存続：154,472 件、2 兆 2,475 億円	保険契約の限度額：3,538 億円
融資業務	1,998 億円（23,678 戸）	3,261 億円（25,410 戸）

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。

シンボルマークのコンセプト



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

家を支える柱をJHFAで表現しています。大地を示すラインは躍動感を、そして全体をまとめる球体が安心と広がりを感じさせます。緑色は成長や生命力を表します。JHFAが家と融合した、シンボルです。

※「住宅金融支援機構」の英字表記がJapan Housing Finance Agencyであり、その略称がJHFAです。
なお、日本語の略称は「住宅金融機構」です。

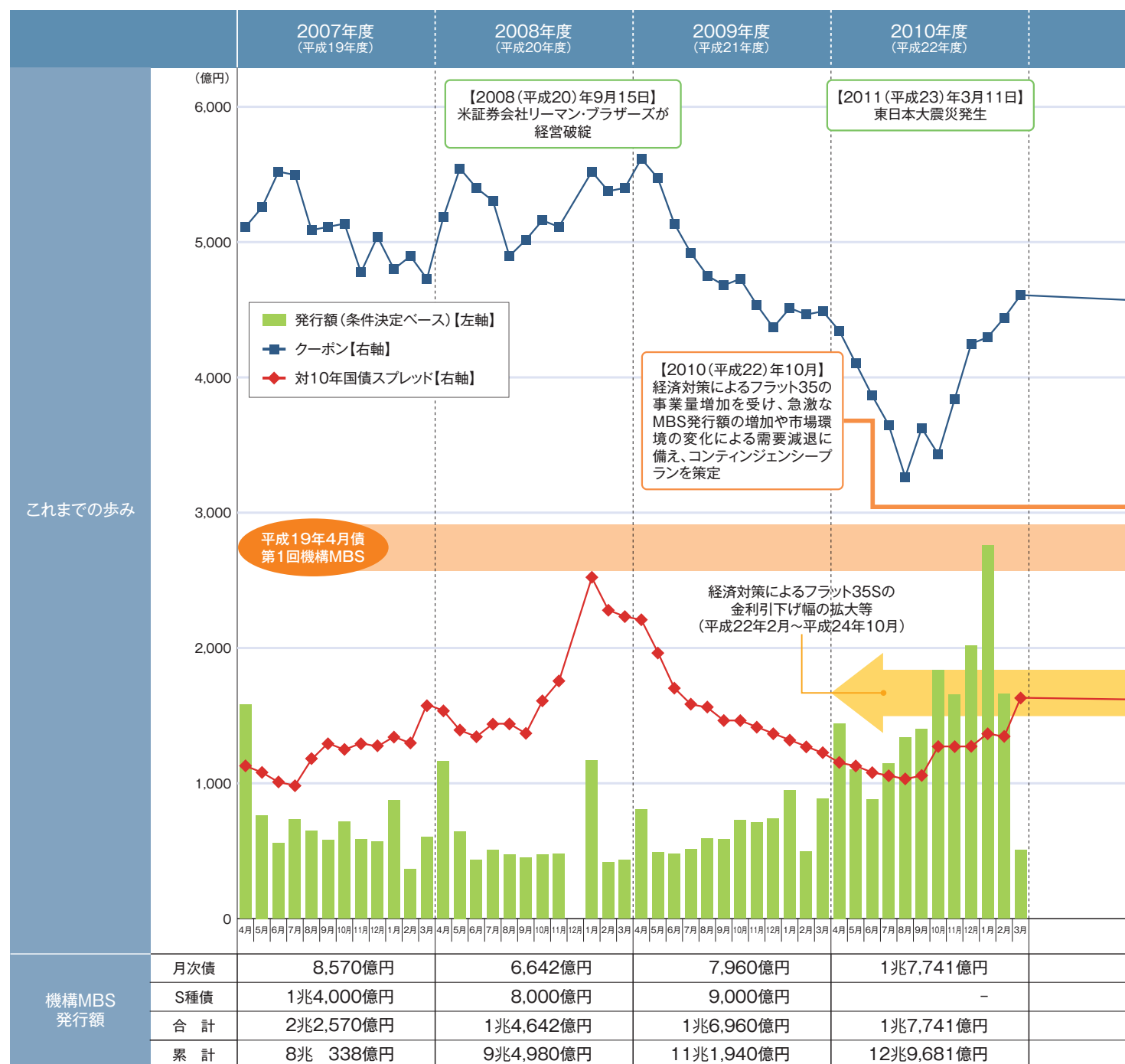
住宅金融支援機構 MBS ～第 100 回債までのあゆみとこれから～

機構 MBS は、平成 27 年 8 月に第 100 回債の発行を迎えました。

平成 19 年 4 月から住宅金融支援機構として発行を行ってきた機構 MBS（資産担保証券）は、長期にわたりご購入いただいている投資家の皆さまをはじめ市場関係者の方々のご支援により、平成 27 年 8 月に節目となる第 100 回債を発行し、平成 27 年度末には住宅金融公庫時代を含めた MBS 発行累計額は 21 兆 7,238 億円、残高は約 11 兆 7,000 億円という規模となりました。

機構 MBS の発行の歴史においては、リーマンショック時の平成 20 年 12 月の起債中止、東日本大震災の発生（平成 23 年 3 月）による市場の混乱下における起債額の減額という大きな出来事がありました。MBS 市場の混乱やそ

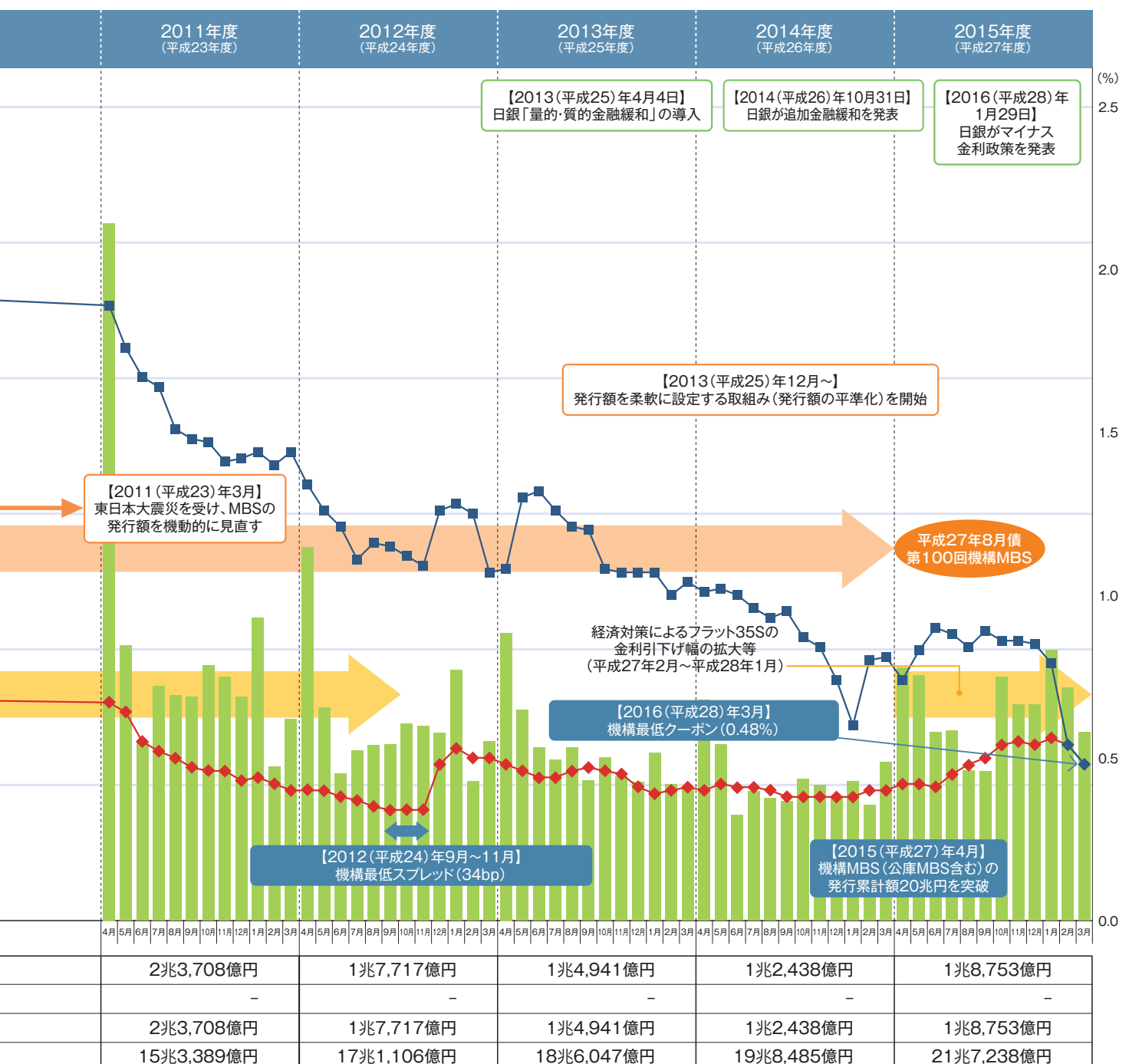
<住宅金融支援機構MBSのあゆみ>



れによる長期・固定の住宅ローン金利の上昇などの事態を招くことのないよう、常に、投資家の皆さまと対話を重視し、市場のニーズを反映して起債を行ってまいりました。

また、足下では、日本銀行の異次元金融緩和開始による市場金利低下やマイナス金利政策実施により起債環境が大きく変化中、投資家の皆さまとの真摯な対話を通じた丁寧な起債運営を行うとともに積極的な IR 活動を継続的にを行い、安定的に発行を重ねています。

「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）において、機構は、機構 MBS の発行額の平準化を図り、ベンチマーク性を高めることで民間による MBS の発行の活性化及び流動性の向上を促し、我が国の証券化市場を育成することとされています。既に、市場環境等を踏まえた発行額の平準化、「フラット 35 取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」の開始等の機構 MBS の魅力をより一層高める取組を実施しており、これからもフラット 35 の資金調達を安定的かつ効率的に行うとともに、機構 MBS のベンチマーク性を高めることを通じて日本の証券化市場の発展に貢献してまいります。



機構 MBS の現況

安定的な起債により、日本の証券化市場の育成に取り組みます。

■ 機構 MBS による資金調達により低利・長期・固定金利型住宅ローンの提供を実現

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くことで、国内外の様々な環境変化の中においても安定的な資金調達を実現しました。

安定的な起債により日本の証券化市場の育成に取り組むと共に、市場活性化に向けた取組を行っています。

また、効率的な資金調達を行うことで、お客さまへの低利・長期・固定金利の住宅ローンの提供を実現しています。

■ 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 60 ～ 90 社程度（推定）の投資家の参加を実現しました。

また、海外投資家向けには英文書類等を用いて I R を行うとともに、機構ホームページの英語情報の充実に取

り組んでおります。

セミナー等のイベントにも積極的に参加し、日本の MBS 市場についての講演を行い、機構 MBS の意義と今後の安定調達に向けた取組について紹介しています。

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 278 社、海外 2 社）
- ・投資家説明会の開催

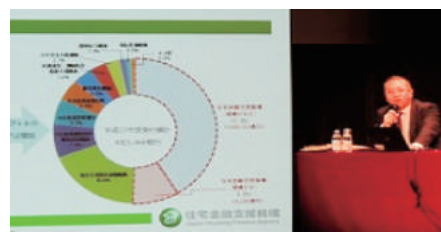
セミナー等による普及啓発活動

- ・Bloomberg セミナー（平成 27 年 5 月 11 日）
- ・日本証券業協会「社債市場の活性化に向けたフォーラム」（平成 28 年 5 月 12 日）

投資家のニーズに対応する充実した情報提供

- ・投資家の平成 28 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、機構の平成 28 年度の発行計画を盛り込んだ資料を提供
- ・機構 MBS に関心を示している海外投資家に対し、効率的かつ迅速な対応を行うために電話会議を活用

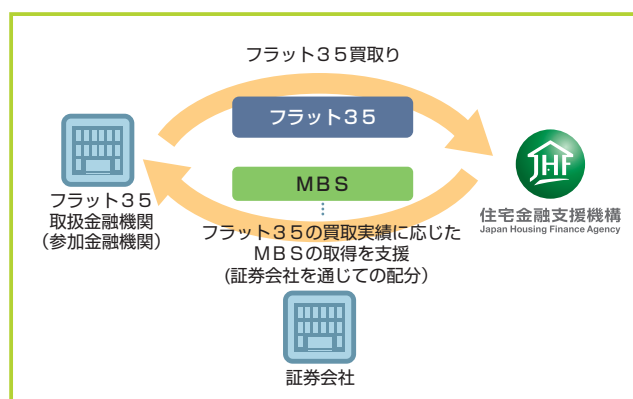
<「社債市場の活性化に向けたフォーラム」での講演の様子>



■ 「【フラット35】取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」の導入

民間金融機関が「フラット35（買取型）」の買取実績に応じて機構 MBS を取得する機会を提供する「フラット35 取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」を平成 28 年 4 月に導入しました。

このプログラムに参加することにより、民間金融機関はフラット35の取組に応じて安定的な機構 MBS への投資が可能となります。また、機構は安定的かつ効率的な資金調達が可能となり、ひいては、お客さまへの低利・長期固定金利の住宅ローンの安定供給に繋がる取組です。



災害発生時における住宅の早期復興を支援

住宅金融支援機構は、地方公共団体及び地域の民間金融機関と連携し、被災された方の住宅の早期の復旧・再建を支援します。

災害に備えた地方公共団体との協定の締結

住宅金融支援機構は、東日本大震災への対応における経験や、昨今の自然災害が頻発する状況に鑑み、平時からの地方公共団体との連携をより強固にしていくため、地方公共団体と「災害時における住宅の早期復興に向けた協力に関する協定」を締結しています。

協定を締結した地方公共団体の数
64 団体〔都道府県、政令市等〕
(平成 28 年 3 月 31 日現在)

<長崎県との協定締結(締結日:平成27年10月7日)>



(左) 長崎県 浅野土木部長、(右) 機構 木下理事

平成 28 年熊本地震への対応

住宅金融支援機構は、地方公共団体と連携し、被災された方への情報提供や住まいの復旧、再建に関する相談を実施しています。

また、地域の民間金融機関との協力により、返済相談や

住まいの復旧・再建に向けた融資の相談に対応しています。

住宅金融支援機構が東日本大震災で培った経験を活かし、地方公共団体や地域の民間金融機関と連携し早期復興に向けて取り組んでいきます。

住宅金融支援機構の支援制度

▶▶ 被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資）

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、購入又は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、液状化などにより被害を受けた場合は、住宅の建設又は補修に併せて、整地工事にも融資を行います。

▶▶ ご返済中の方への支援

被災された方に対して、丁寧なカウンセリングを行い、返済方法変更のご提案等、生活再建に向けての支援を適切に行っています。
[返済方法の変更]

被災の程度に応じ、払込みの据置や返済期間の延長、据置期間中の金利引下げを行っています。

[自然災害ガイドライン]

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」についてのご相談、お申出等をお受けしています。

地方公共団体との連携

地方公共団体における被災者向け相談窓口に当機構職員を派遣し、被災された方に対する災害復興住宅融資等の情報提供及び災害復興住宅融資等の相談対応について連携しています。

引き続き、地方公共団体との連携の下、被災された方の早期の住まいの復旧及び再建支援に取り組んでいきます。

相談対応での連携先市町村（平成 28 年 6 月末時点）

- ・熊本市
- ・上益城郡御船町
- ・上益城郡甲佐町
- ・上益城郡嘉島町
- ・阿蘇郡南阿蘇村
- ・阿蘇郡西原村

<総合相談窓口での相談の様子(熊本市役所)>



地域の民間金融機関との協力

被災された方に、お住まいの地域で災害復興住宅融資の申込手続きを行っていただけるよう、地域の民間金融機関の協力のもと、金融機関窓口において申込受付を行っていただいています。

(平成 28 年 6 月末時点：17 機関)

東日本大震災から5年～住まいの再建を支援するためのこれまでの取組～

未曾有の被害をもたらした東日本大震災の発生から、平成28年3月で5年が経過しました。

住宅金融支援機構では、相談会等の開催により被災された方々の相談をお受けするとともに、災害復興住宅融資や返済方法変更等を通じて、組織をあげて一日も早い住まいの再建を支援する取組を行っています。

被災地における現地相談会を多数開催

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28年3月末まで累計1,558回）。

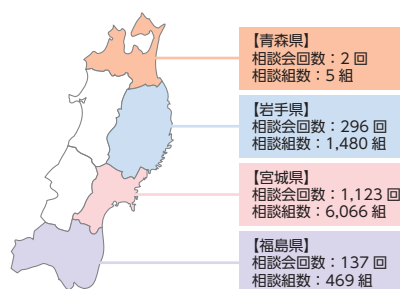
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島の3県において岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催で、「住宅再建相談会」を定期的に開催し、資金計画や融資のご相談だけでなく、各種助成制度や住宅のプランなどの幅広い内容をワンストップでご相談いただけるように取り組んでいます。

また、平成26年度からは民間金融機関とも協力して現地相談会を開催しています。



＜相談会の様子＞

＜東北地方の現地相談会の相談実績（平成23年3月～平成28年3月）＞



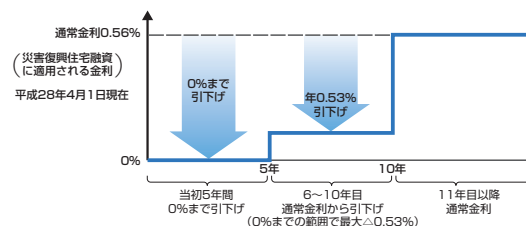
三陸復興支援センターを開設（平成26年6月）

岩手県沿岸部での防災集団移転促進事業による宅地供給が本格化することを踏まえ、岩手県釜石市に三陸復興支援センターを開設し、融資相談についてより迅速な対応を行える体制づくりをしています。

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、購入資金及び補修資金の融資（災害復興住宅融資）や、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）について、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し込みは16,764件、融資実行は13,295件（いずれも累計：平成28年3月31日現在）となりました。

適用金利の段階的引下げ図（建設・購入の場合）



ご返済中の方への支援等

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、6,150件（累計：平成28年3月31日現在）となりました。

なお、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371件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は349件（いずれも累計：平成28年3月31日現在）となっています。

また、国が進める中間貯蔵施設建設予定地内の抵当権について、前払金受領時に機構の抵当権を抹消するスキームを構築し、被災地の復興及び被災された方の生活を支援しています。

＜東日本大震災で被災された方に対する返済方法変更＞

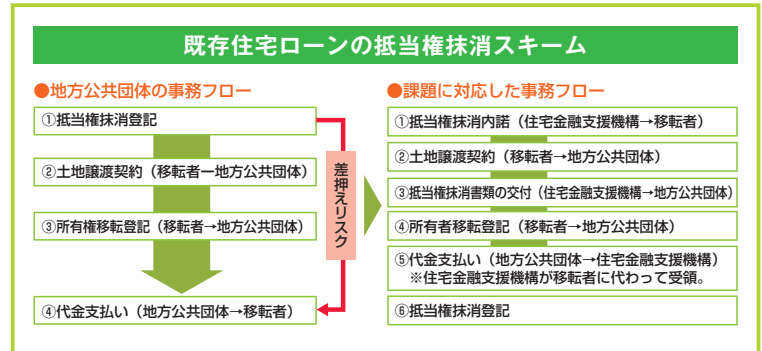
返済方法の変更 り災割合	返済金の 払込みの据置	返済期間 の延長	据置期間中の金利 [※] の引下げ
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利又は0.5%のいずれか低い方

※金利は年利率

防災集団移転促進事業等に対する支援

地方公共団体による被災宅地の買取への対応

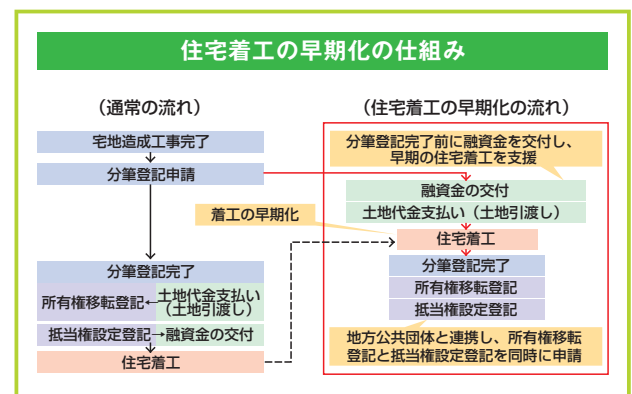
防災集団移転促進事業において、地方公共団体が移転元の被災宅地を買い取る際に支障となっていた住宅ローンの抵当権について、地方公共団体が支払う土地等の売却代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより、売却代金受領に先立ち、抵当権を抹消するスキームを構築しました。また、金融機関にこのスキームの利用を働きかけることで、防災集団移転促進事業の円滑な執行を支援しています。



造成地における住宅の早期着工を支援

▶▶ 宅地の分筆登記前の融資実行

「住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第五弾）」（平成26年5月27日復興庁公表）に掲げられた「造成工事から被災者による住宅着工までの期間の短縮」を円滑に実施するため、国、地方公共団体等と連携し、土地の所有権移転登記後の抵当権設定登記を確実にを行う手続を定めました。これにより防災集団移転促進事業等により造成された宅地の分筆登記完了を待たずに融資金をお渡しできる仕組みを構築し、被災された方による早期の住宅着工を支援しています。



▶▶ 移転先宅地の買戻特約の登記への対応

移転先宅地に地方公共団体の買戻特約が登記される場合、一般的な住宅ローンでは実行することが困難であることを踏まえ、地方公共団体と課題を共有し、その対応について調整を行いました。

その結果、買戻特約が登記される場合においては、買戻権行使時に土地所有者に支払われる買戻代金を機構が直接受領する旨の覚書を地方公共団体と締結することで、災害復興住宅融資やフラット35の利用を可能としました。

原子力災害により避難された方への対応（福島復興再生特別措置法関連）

▶▶ 福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成24年3月）

原子力発電所の事故による避難指示区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、住宅を建設又は購入される場合は、り災証明書（地方公共団体が現地調査等により被害状況を確認し、り災住宅の被害

程度について証明するもの）が交付されなくても、避難指示区域内にお住まいになっていたことを確認できれば災害復興住宅融資の利用を可能としました。

▶▶ 改正福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成27年5月）

原子力災害による避難指示の解除後に当該避難指示解除区域が含まれる市町村に帰還し住宅再建を行うケースでは、これまで災害復興住宅融資を利用するには、従前居住していた住宅が被災したことを証する「り災証明書」が必要でした。

平成27年5月の福島復興再生特別措置法改正を受け、避難指示解除区域等への帰還を支援するため、当該区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、当該区域を含む市町村に住宅を建設又は購入される場合は、り災証明書がなくても、災害復興住宅融資の利用を可能としました。

<改正福島特措法施行後の災害復興住宅融資の取扱い>

居住地の状況		住宅を建設又は購入する場所	災害復興住宅融資り災証明書の提出
被災時（平成23年3月11日時点）	借入申込日時点の避難指示の状況		
避難指示の対象になった区域	避難指示が継続している区域 ・帰還困難区域 ・居住制限区域 ・避難指示解除準備区域	被災時の居住地と同一の市町村内	不要
		被災時の居住地と異なる市町村内	
		被災時の居住地と同一の市町村内	
	上記の避難指示が解除された区域 ・避難指示解除区域	被災時の居住地と異なる市町村内	必要

地域の住まい・まちづくりを支援する地域連携の取組

住宅金融支援機構では、「我が国の住生活の向上に貢献する」という経営理念のもと、地域の住まい・まちづくりの課題解決に、地方公共団体等と連携して取り組んでいます。

人口減少や少子高齢化という深刻な社会状況を踏まえ、全国各地で、市街地のコンパクト化、移住・住み替え、空き家対策、災害に強いまちづくり、高齢者の居住安定などの地域の課題に取り組まれています。住宅金融支援機構としても、金融面を中心にこれらの課題に対する支援に取り組んでいます。

地域連携に取り組むための組織体制

地域で抱える住まい・まちづくりの様々な課題の解決について、ワンストップで応えるため、地域の拠点となる全国の支店等に、地域連携の担当者を配置しました。

ホームページで地域の住まい・まちづくりの支援に関する情報を発信

地方公共団体をはじめとした、地域の住まい・まちづくりを担う関係団体と連携し、地域の住まい・まちづくりの課題解決を支援するため、機構のホームページに特設コーナーを設けました。

このページでは、地域の住まい・まちづくりに関する住宅金融支援機構の融資制度や地方公共団体との協定締結の内容、地方公共団体が行う支援制度等もご案内しています。

今後、さらに内容を充実させ、地方公共団体等との連携を通じた地域の住まい・まちづくりの支援に取り組めます。



連携事例：老朽化マンション管理適正化支援先導事業に関する協定の締結

埼玉県と「老朽化マンション管理適正化支援先導事業に係る相互協力に関する協定」を締結しました。

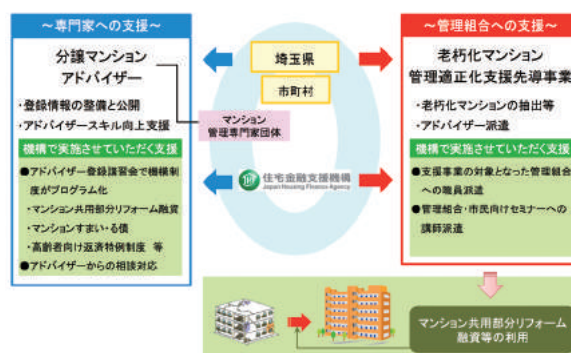
機構は埼玉県と、同協定書に基づき、「埼玉県分譲マンションアドバイザー」のスキル向上や管理組合の管理体制の改善への支援を行うこととしています。

老朽化マンションの管理適正化は、大都市が抱えている課題であり、今後も地方公共団体等と連携して取り組みます。

<埼玉県との協定締結式(平成28年3月)>



(左) 機構まちづくり推進部長 (右) 埼玉県都市整備部長



「マンションすまい・る債」による修繕積立金の計画的な積立て支援

分譲マンションの資産価値を保ち、安全で快適な住環境を保つためには、マンションの共用部分の維持管理を適切に行い、計画的に修繕工事を行うことが大切です。

住宅金融支援機構は、分譲マンションの管理組合による修繕積立金の計画的な積立て・適切な管理をサポートするため、国の認可を受けて「マンションすまい・る債」

を発行しています。

「マンションすまい・る債」は平成12年から募集を開始し、これまでに約17,000のマンション管理組合にご応募いただいています。平成27年度末の発行残高は約7,716億円になりました。

■ 再開発事業による被災市街地復興への支援

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」、平成 25 年度に同市の「立町二丁目 5 番地区」、平成 26 年度に同県塩釜市の「海岸通 1 番 2 番地区」の再開発事業の準備組合等に初動期資金を融資し、平成 27 年 12 月、「中央三丁目 1 番地区」が竣工しました。

市街地の復興と災害に強いまちづくりを目指し、引き続き被災地での再開発事業を支援していきます。

<中央三丁目 1 番地区第一種市街地再開発事業>



■ 密集市街地における不燃化促進への支援

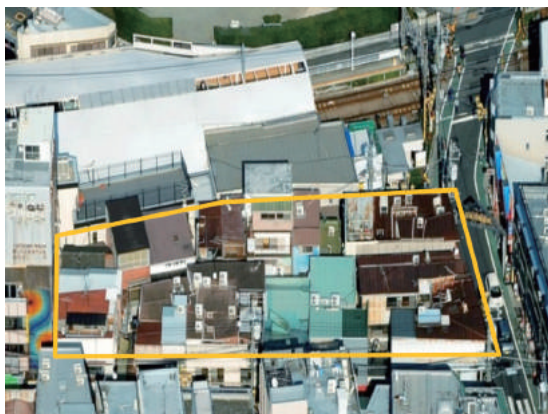
平成 28 年 3 月に竣工した荏原町駅前地区防災街区整備事業（品川区）は、東京都が首都直下地震の切迫性等を踏まえ木造住宅密集地域の改善に向け取り組んでいる木密集地域不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区（旗の台四丁目・中延五丁目地区）において不燃化を進める核となり、波及効果が期待できる事業に位置付けられた事業です。

同地域は、通路が狭く、建物の多くが 1950 年代築で

あるなど防災上の危険性が指摘されてきましたが、この事業の実施により、火災や地震発生時における延焼防止や避難上の機能の改善、さらに商業・居住機能の更新が図られたことで、防災性・居住性向上が図られました。

住宅金融支援機構は、同事業の施行者である防災街区整備事業組合に融資し、密集市街地における防災街区の整備の促進を資金面で支援しました。

<荏原町駅前地区防災街区整備事業>



■ 老朽マンションの建替え支援

分譲マンションのストック数は全国に約 623 万戸、そのうち 1981 年以前の旧耐震基準で建てられたマンションは約 106 万戸です。老朽マンションを再生させることは急務ではありますが、居住者の合意形成や建替え後の住宅を取得するための資金面の問題などから、実際の取組みは、なかなか進んでいません。

住宅金融支援機構では、マンション建替組合に対する建替え事業資金融資、現在お住まいの高齢者の方に対しては、建替え後の住宅取得に必要な資金を融資する高齢者向け返済特例制度等を通じて、資金計画の面からマンション建替え事業を支援しています。

平成 27 年 3 月に竣工した藤崎団地（福岡県福岡市）では、複数の方に高齢者向け返済制度をご利用いただき、ご高齢の権利者の方々の建替え後の住宅取得を支援しました。

<藤崎団地の建替え事業>



主な制度改善等

中古住宅市場の活性化や高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現に向けての取組を実施します。

■ 中古住宅市場の活性化を図るための【フラット35】及び住宅融資保険事業における取組

【フラット35】リノベ（性能向上リフォーム推進モデル事業）の実施

既存住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、中古住宅の売買に際して「性能向上リフォーム」及び「中古住宅の維持保全に係る措置」を行う住宅に対して、「フラット35」の金利を一定期間引き下げる制度を実施します。

[平成28年10月より借入申込開始予定]

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】リノベ（金利Aプラン）	当初10年間	【フラット35】のお借入金利から 年▲0.6%
【フラット35】リノベ（金利Bプラン）	当初5年間	

(注1) モデル事業とは、本格的な制度の導入に向けて、制度の効果及び有効性を検証するため、試行的に実施するものです。

(注2) 「性能向上リフォーム」とは、「フラット35S」の技術基準に適合させるリフォーム工事をいいます。当該リフォーム工事により「フラット35S（金利Aプラン）」の基準に適合させた場合は「フラット35リノベ（金利Aプラン）」が適用され、「フラット35S（金利Bプラン）」の基準（中古住宅特有基準を除きます。）に適合させた場合は「フラット35リノベ（金利Bプラン）」が適用されます。

(注3) 「中古住宅の維持保全に係る措置」とは、性能向上リフォームに際して、インスペクションの実施、瑕疵保険の付保等、住宅履歴情報の保存、維持保全計画の作成のうち、いずれかの措置を講じることをいいます。

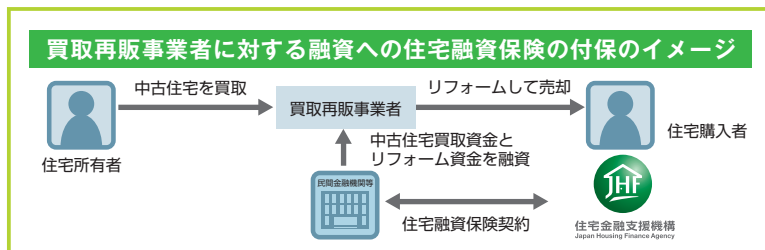
中古住宅に係る長期優良住宅等を【フラット35】Sの対象に追加

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく既存住宅の増築・改修に係る長期優良住宅の認定を受けた中古住宅及び「建築物のエネルギー消費性能の向上に

関する法律」に基づく建築物エネルギー消費性能向上計画の認定を受けた住宅を「フラット35S」の対象に追加しました。

住宅融資保険事業において買取再販事業者に対する融資を付保対象に追加

民間金融機関による買取再販事業者向けの融資（中古住宅の購入資金及びリフォーム資金）を、住宅融資保険の付保対象に追加しました。

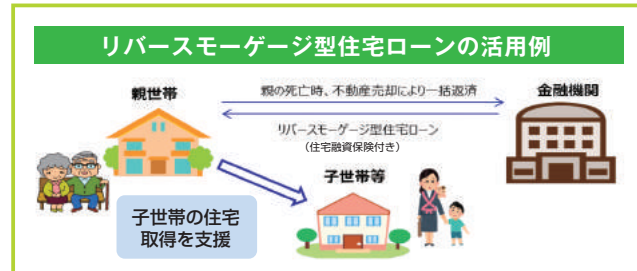


■ 住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの拡充

住宅金融支援機構の住宅融資保険を利用して民間金融機関が高齢者に融資するリバースモーゲージ型住宅ローン（債務者が死亡した際に元金等を一括で返済するタイプのローン）の普及・促進を図るため、次のとおり制度を拡充しました。

- ・担保掛け目となる融資額の上限に係る要件のうち、融資対象住宅及びその敷地の担保評価額に対する掛け目を50%から50%又は60%に見直しました。
- ・住宅ローンを借り換えるための資金に対する融資を付保対象に追加しました。

- ・親世帯の住宅資産を活用した子世帯の住宅取得を促進するため、親世帯が自ら居住する住宅を担保として、子世帯の住宅取得資金を借り入れる際の親世帯のリバースモーゲージ型住宅ローンを付保対象に追加しました。



■ 【フラット35】（保証型）の再開

「フラット35（保証型）」は、平成26年3月以降、全ての事業参加機関が新規受付を休止していましたが、平成28年5月に1機関が新規受付を再開しました。

高度な調査研究を行うための取組等

国外の機関との住宅市場についての情報交換を通じて連携を強化するとともに、アジアを中心に日本の住宅金融に関する調査研究の結果を発信しています。

国外の機関との連携強化

アメリカ合衆国ジニーメイ

平成 27 年 8 月 27 日、アメリカ合衆国ワシントン DC において、加藤理事長がジニーメイ（米国政府抵当金庫）と共催の円卓会議”U.S.-Japan Housing Finance & Capital Market Roundtable”に出席しました。この円卓会議は、ジニーメイと平成 26 年 1 月に締結した協力関係強化の了解覚書に基づく初めての会議であり、両国の住宅金融分野における更なる連携を深める機会となりました。

会議にはジニーメイのトーザ総裁や、米国住宅都市開発省のモリツグ次官補をはじめ、連邦政府機関、金融機関、大学などから約 100 名が参加し、日米の住宅市場及び住宅金融市場についてのプレゼンテーションやパネルディスカッションなどを通じ、意見交換を行いました。



ミャンマーCHDB

ミャンマー連邦共和国の CHDB (Construction and Housing Development Bank：建設住宅開発銀行) 及び建設省 (Ministry of Construction) から CHDB のミン・ミン・ム副総裁（財務担当）を団長とする 6 名が国土交通省の招請により来日されました。

ミャンマー連邦共和国では住宅ローン市場が発展途上であり、日本の知見に学びたいとの要望を受け、平成 27 年

11 月 5 日から 10 日までワークショップを開催し、住宅ローンの手続等について、実務研修や情報交換を行いました。



アジアを中心に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 27 年度決算）

資産及び負債の状況

平成 27 年度末の資産総額は約 27 兆円、負債総額は約 26 兆円となりました。

主な資産及び負債の状況は以下のとおりです。

▶ 資産のうち買取債権と貸付金の残高状況

「フラット 35（買取債権）」の平成 27 年度末残高は約 13 兆円になりました。

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過半を占める状況になりました。

▶ 負債のうち債券と借入金の残高状況

MBS 等の金融市場からの調達には「フラット 35」の業績伸張等により増加する一方、国からの借入れである財政融資資金借入金に既往債権管理勘定の貸付金残高の減少に伴い減少しています。

損益の状況

法人全体では 2,159 億円の当期総利益を計上しています。

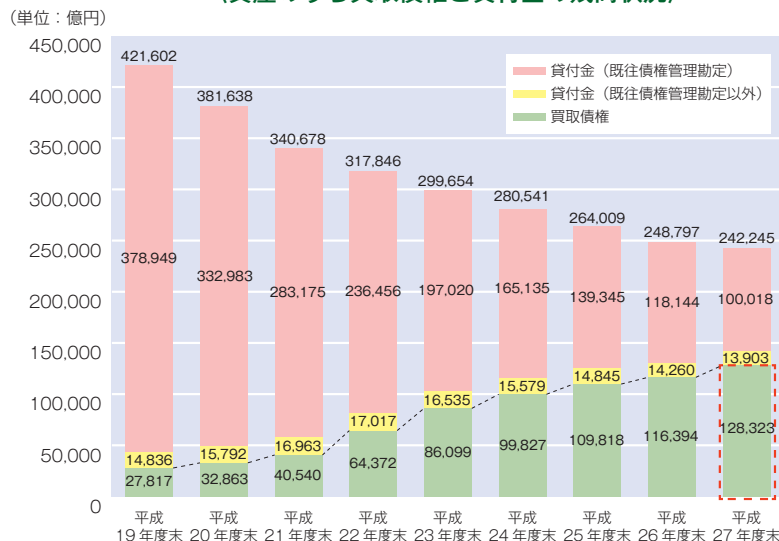
〈証券化支援勘定〉

証券化支援勘定の当期総利益は、買取債権残高が増加したことと適切な債権管理を行ったこと等により、663 億円となりました。これにより、前期までの積立金を含め、利益剰余金 2,122 億円を計上しました。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、将来の信用リスク等に備えるため、この 663 億円は積立金（独立行政法人通則法第 44 条第 1 項）としています。

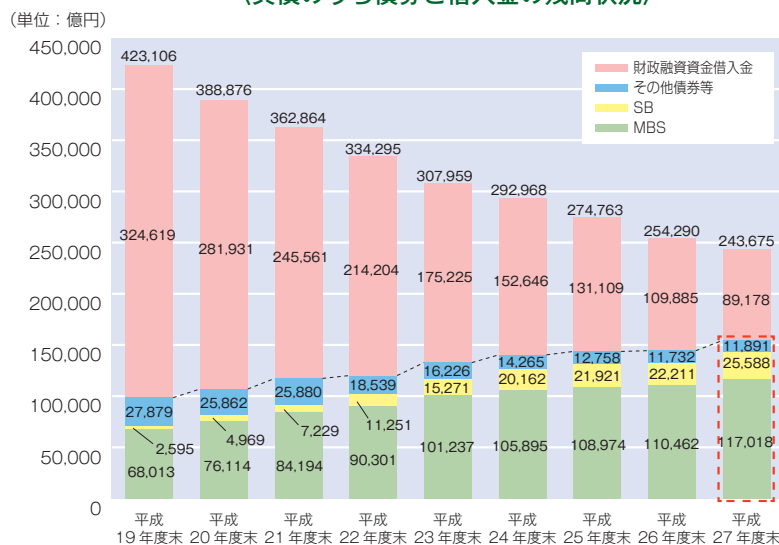
〈既往債権管理勘定〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、適切な債権管理を行ったこと等により、1,306 億円となりました。これにより、繰越欠損金を解消し、利益剰余金 222 億円を計上しました。今後、新たな国庫負担を発生させることなく、安定的に事業を終了させる観点から、将来の信用リスク等に備えるため、この 222 億円は積立金（独立行政法人住宅金融支援機構法附則第 7 条第 7 項）としています。

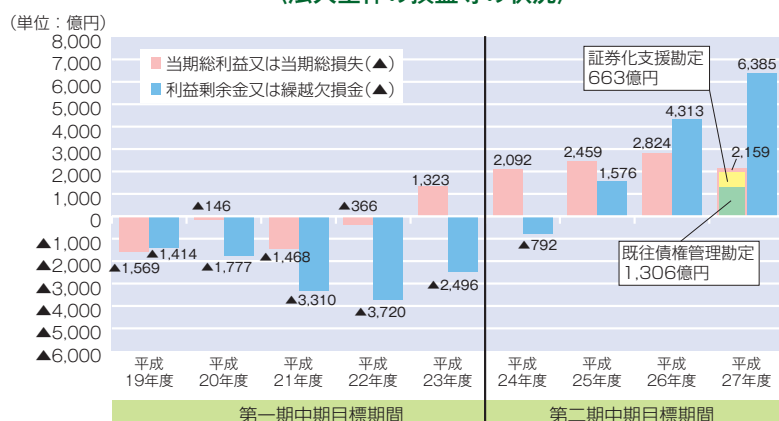
〈資産のうち買取債権と貸付金の残高状況〉



〈負債のうち債券と借入金の残高状況〉



〈法人全体の損益等の状況〉



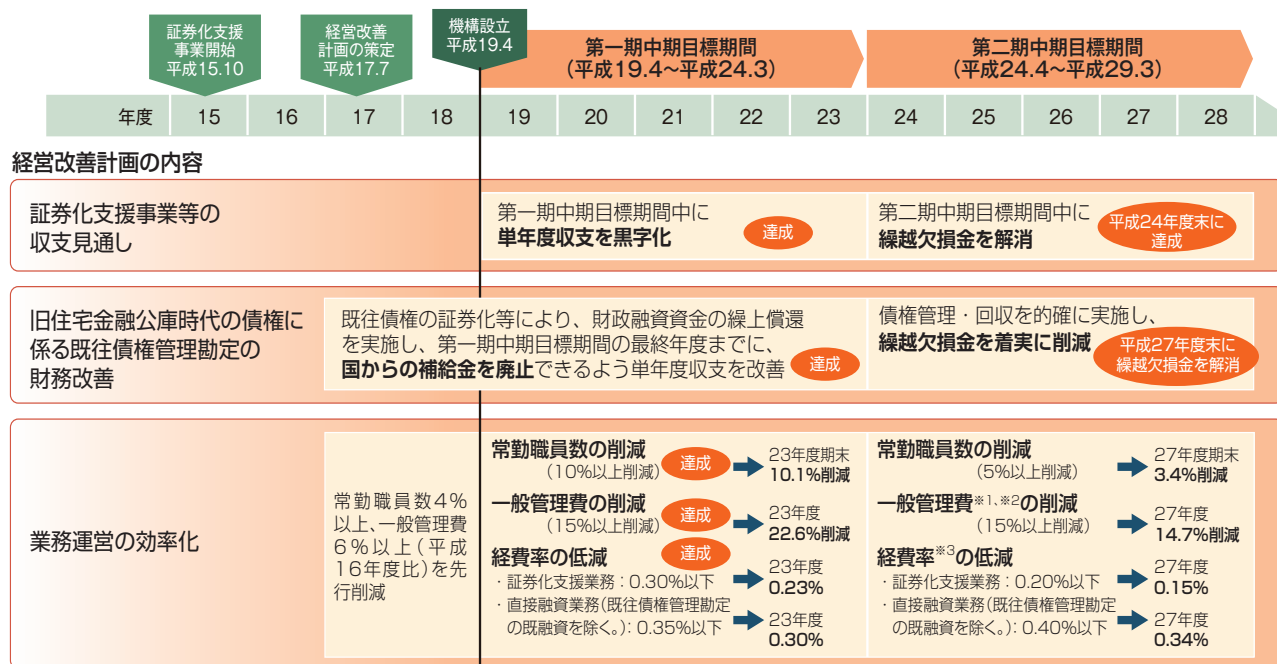
※ 平成 27 年度の利益剰余金には、証券化支援勘定における積立金 2,122 億円（利益処分後）、団体信用生命保険事業における積立金 2,952 億円及び既往債権管理勘定における積立金 222 億円（利益処分後）を含んでいます。

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。

証券化支援勘定等に係る繰越欠損金解消の目標を平成

24年度末に達成し、既往債権管理勘定についても平成27年度末に繰越欠損金を解消し、全ての勘定において繰越欠損金を解消しました。そのほかの第二期中期目標も達成に向けて着実に取り組んでいきます。



※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動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。

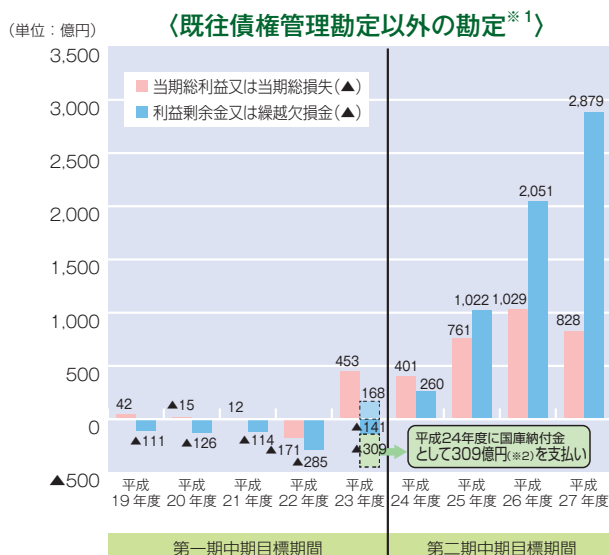
※3 経費率 = (事務関係費 + 業務委託関係費 - 受託手数料) ÷ 債券発行関係費 + 減価償却関係費 ÷ 買取債権等平均残高

財務内容の改善

既往債権管理勘定以外の勘定では、引き続き利益剰余金を計上し、既往債権管理勘定においても繰越欠損金を解消するなど、財務内容は順調に改善しています。

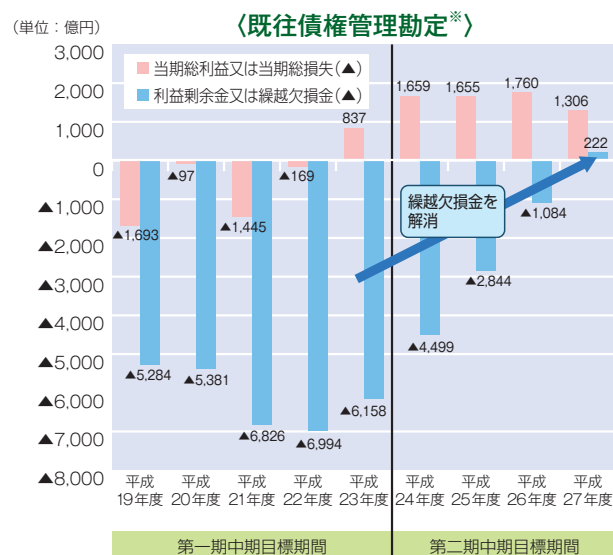
これらは、機構融資や「フラット35」を取扱いいただく民間金融機関の皆さまとともに、職員一丸となって

「フラット35」等の営業推進及び債権管理・回収業務に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が積み上がり、資金運用収益が増加したことや、延滞の減少に伴い必要な貸倒引当金が減少したこと等によるものです。



※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



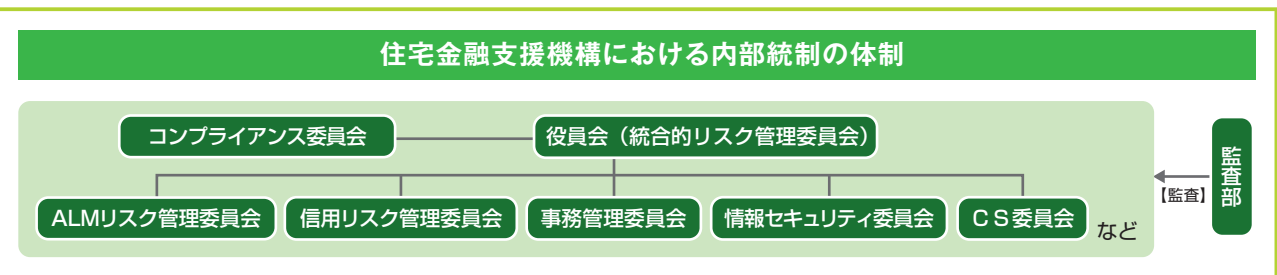
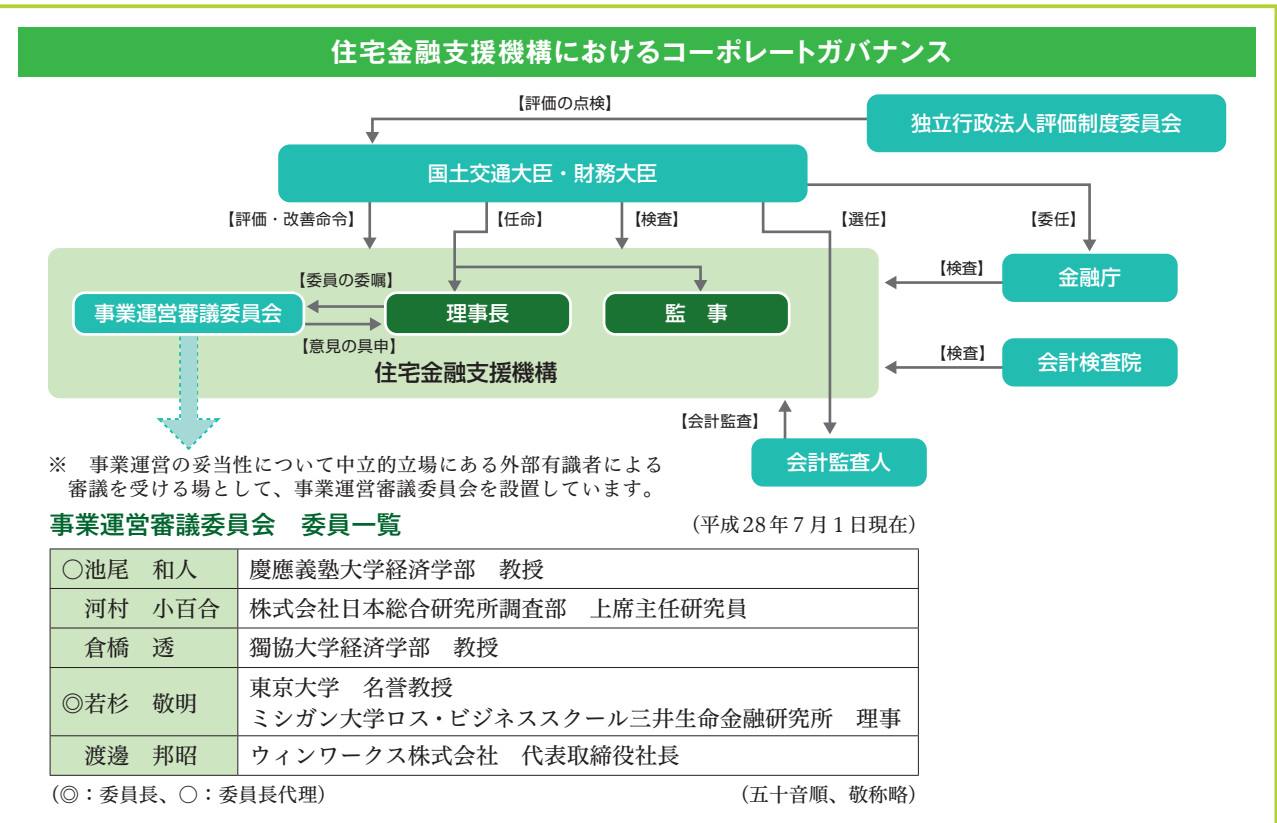
※ 既往債権管理勘定とは、平成16年度以前に旧住宅金融公庫が申込みを受理した債権の管理回収に係る勘定です。

コーポレートガバナンス

ガバナンス体制

住宅金融支援機構では、独立行政法人としての基本的使命と社会的責任を認識し、独立行政法人通則法等に基づき、透明性・効率性の高い経営のもと、高い倫理観と見識を持ち、業務の健全性及び適切性を確保するため、ガバナンスの強化を経営の重要課題と位置付け、積極的な取組を行っています。

また、住宅金融支援機構の業務の適正性を確保するための内部統制に係る体制を整備するため、内部統制基本方針を制定し、PDCA サイクルによる適切な内部統制の取組を進めるとともに、統制環境の充実など内部統制の更なる高度化に取り組んでいます。



内部統制基本方針(概要)

1. 役職員の職務の執行が、法令・規程等に適合することを確保するための体制
2. 顧客保護等の管理に関する体制並びに役職員の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項
3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
4. 役職員の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
5. 業務の適正を確保するための内部監査体制
6. 監事がその補助すべき職員を置くことを求めた場合における当該職員に関する体制並びにその職員の理事長からの独立性に関する事項
7. 役職員が監事に報告するための体制その他の監事への報告に関する体制
8. その他監事の監査が実効的に行われることを確保するための体制
9. 内部統制における PDCA サイクルの確立

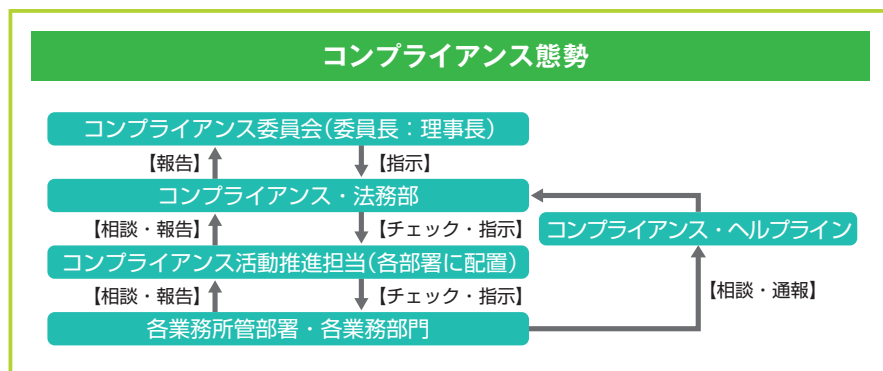
コンプライアンス

■ コンプライアンス態勢

住宅金融支援機構では、コンプライアンスを確実に実践するため、全役員及び関係部長を委員とするコンプライアンス委員会（委員長は理事長）を設置し、コンプライアンスに関する重要な方針等について審議・決定することとしています。また、コンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス・法務部を設けるとともに、各部署におけるコンプライアンス活動を推進するため、

全部署にコンプライアンス活動推進担当を配置しています。

加えて、住宅金融支援機構内におけるコンプライアンス上の違反行為等を未然に防止することを目的として、コンプライアンス・法務部及び外部にコンプライアンス・ヘルプラインを設置しています。



自らの業務行動を振り返る指標として、また、判断に迷った時にすぐに参照できるように全役職員にコンプライアンスマニュアル（携行版）を配付しています。

■ コンプライアンス活動

住宅金融支援機構では、コンプライアンスの基本理念として、コンプライアンス憲章を定めているほか、遵守すべき法令やルール、社会的要請、業務に当たり留意すべき事項等を掲載したコンプライアンスマニュアルを作成し、全役職員に周知徹底を図っています。

また、住宅金融支援機構におけるコンプライアンスに関する実践計画として、年度ごとにコンプライアンス・プログラムを定め、実践しています。

コンプライアンス・プログラムの具体的な取組としては、全役職員を対象としたeラーニング、職場単位で実施するコンプライアンス・ミーティング（コンプライ

アンスに関する身近なテーマを題材とした、ケースメソッド方式等による少人数での双方向の職場討議）、社内LANを活用したコンプライアンスに関する情報提供など、職員一人ひとりがコンプライアンスの本質を理解し、自律的に考え、行動することを目的として教育・研修に努めています。

また、コンプライアンス・プログラムの実施状況を四半期ごとにコンプライアンス委員会場で点検・検証し、コンプライアンス・プログラムの取組方策について必要な見直しを行うなど、PDCAを回しながら着実に取組を進めています。

コンプライアンス憲章(抜粋)

1. 法令、社会規範等を遵守し、適切な業務執行に努めることにより、国民の信頼を確保します。
 - (1) 法令、社会規範等の遵守
 - (2) 積極的かつ公正な情報公開
 - (3) 厳正な情報管理
 - (4) 反社会的勢力との対決
2. お客さまの「安心」と「満足」を徹底的に追求します。
 - (1) 総合的な住宅金融サービスの提供
 - (2) 適切かつ十分な説明
 - (3) お客さまの声への真摯な対応
3. 役職員一人ひとりの人格を尊重し、働きやすい職場環境の確保に努めます。
 - (1) 人格・個性の尊重
 - (2) 働きやすい職場環境

反社会的勢力への対応

住宅金融支援機構では、暴力団等の反社会的勢力との一切の関係を排除するため、反社会的勢力との対決をコンプライアンス憲章に盛り込むとともに、反社会的勢力に対する基本方針を定めて機構ホームページに掲載しているほか、反社会的勢力対応規程及びマニュアルを整備し、反社会的勢力との取引が判明した場合及び反社会的勢力による不当要求がなされた場合は、経営陣及び反社会的勢力対応統括部署であるコンプライアンス・法務部に迅速かつ適切に報告・相談する体制をとっています。

また、警察等関係機関とも連携して不当要求への対処に関する研修等を行っています。

取引の契約書には、反社会的勢力に対する排除条項を盛り込み、暴力団のみならず、暴力団を中核とする反社会的勢力が不正に融資等を受けるために利用する暴力団の共生者等とも一切の関係を排除することとしています。

住宅金融支援機構は、引き続き、反社会的勢力との関係排除に向け組織を挙げて取り組んでいきます。

反社会的勢力に対する基本方針

1. 反社会的勢力とは一切関係を持たないことを明らかにし、理事長等の経営陣をはじめ役職員が一丸となって、断固たる姿勢で対応します。
2. 反社会的勢力を排除するための体制を定め、対応マニュアルを役職員に周知徹底します。
3. 反社会的勢力による不当要求に対応する役職員の安全を確保します。
4. 反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から、警察、暴力団追放運動推進センター、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。
5. 反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行います。
6. 反社会的勢力による不当要求が、事業活動上の不祥事や役職員の不祥事を理由とする場合であっても、事実を隠ぺいするための裏取引を行いません。
7. 反社会的勢力への資金提供は行いません。

情報セキュリティ

住宅金融支援機構では、情報セキュリティ対策について機構創設時より取り組んでいますが、平成27年度においては、さらに以下の取組を通じて情報セキュリティ対策推進体制を強化しました。

- ・情報セキュリティに係る事項を審議し、情報セキュリティの水準を適切に維持することを目的とする情報セキュリティ委員会を設置
- ・情報セキュリティ対策を総合的に推進するための計画として情報セキュリティ対策推進計画を策定
- ・従前のセキュリティ関連規定を整理し、「政府機関の情報セキュリティ対策のための統一基準群」を踏まえた情報セキュリティポリシーを再整備

お客さま保護

■ お客さまサポート・お客さま説明

お客さまサポート

お客さまからのご相談や苦情に適切に対応し、お客さまの声を受け止め、商品やサービスの改善に活かしていくために、次のような取組を行っています。

- ・お客さまサポートマニュアルの整備
- ・お客さまサポート管理責任者、お客さまサポート管理者、お客さまサポートリーダー及びお客さまサポーターの設置
- ・お客さまサポートの実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施
- ・お客さまサポートに関する職員向け研修の実施
- ・業務を委託している金融機関等に寄せられた苦情の報告態勢の整備

お客さま説明

住宅金融支援機構の商品をご利用いただくお客さまに対して、商品内容に関する十分な説明を行うため、次のような取組を行っています。

- ・お客さま説明資料及びお客さま説明マニュアルの整備
- ・お客さま説明管理責任者及びお客さま説明管理者の設置
- ・お客さま説明の実施状況に関するモニタリング及び定期点検の実施

■ 個人情報保護

住宅金融支援機構では、高度情報通信社会における個人情報の保護及び適切な管理の重要性を深く認識し、保有する個人情報を適切に取り扱うこととし、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15

年法律第 59 号）その他の諸規範を遵守するとともに、次に掲げるプライバシーポリシー（個人情報保護方針）に従い、個人の権利利益の保護のために誠実かつ積極的に取り組んでいます。

個人情報の適正取得

お客さまに関する個人情報を、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得します。

個人情報の利用目的

保有する個人情報を利用目的の範囲内で、かつ、業務の遂行上必要な限りにおいて利用します。

安全確保の措置

保有する個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じます。

役員及び職員の義務

次の(1)及び(2)に掲げる者は、住宅金融支援機構の業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しません。

- (1) 住宅金融支援機構の役員及び職員又はこれらの職にあった者
- (2) 住宅金融支援機構から個人情報を取り扱う業務の委託を受け、その委託業務に従事している者又は従事していた者

委託先の選定及び監督

個人情報を取り扱う業務の全部又は一部を委託する場

合は、委託先において個人情報の安全確保の措置及び体制の整備が図られていることを判断するため委託先の選定基準を策定し、当該基準を満たしている者に対してのみ委託するとともに、委託契約の内容が遵守されているか委託先を監督します。

個人情報の第三者への提供の制限

一定の場合を除き、お客さまから取得した個人情報を第三者に提供しません。

個人情報ファイル簿の作成及び公表

住宅金融支援機構が保有している個人情報ファイルについては、独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律の規定により、個人情報ファイル簿を作成し、住宅金融支援機構のホームページ上及び全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口において公表します。

個人情報の開示、訂正及び利用停止

住宅金融支援機構が保有する個人情報について、開示、訂正及び利用停止の請求があった場合は、請求者がお客さま本人であることを確認した上で、特別な理由のない限り速やかに対応します。

CS 推進（お客さま満足の上昇）

CS 行動指針

住宅金融支援機構では、CS（お客さま満足）向上の実現に向けて、職員の行動規範として「CS 行動指針」を定め、CS 推進に取り組んでいます。

CS 行動指針

私たちは、お客さまに「ありがとう」と言ってもらえる住宅金融支援機構を目指し、お客さまの「安心」と「満足」のために行動します。

- ・お客さまの立場に立って、金融商品とサービスを提供します。
- ・お客さまに十分ご納得いただけるよう、分かりやすく説明します。
- ・お客さまの声を感謝の気持ちで受けとめ、誠実に、迅速にお応えします。
- ・お客さまのために自分は何ができるかを常に考え、実行します。

CS 推進体制

役員及び関係部長からなるCS 委員会及び組織横断的な活動を目的としたCS ワーキングチームを設置するとともに、全部署にCS 推進担当者を配置し、CS 活動を推進しています。

わかりやすいホームページの作成

お客さまやビジネスパートナーの皆さまに親しみやすく、わかりやすいホームページの提供に取り組んでいます。お客さまニーズを踏まえたタイムリーな情報提供を心がけています。

お客さまコールセンターの取組

お客さまコールセンターでは、土日も含め、通話無料サービスによりお客さまからのお問い合わせ・一般相談を受け付けています。住宅ローンをご検討中の段階のお客さまから、ご返済中の段階のお客さままで、親身になった対応を心がけるとともに、いただいたお客さまの声を業務改善に活かしています。

CS アンケート調査の実施

お客さま向け及び機構業務を委託している民間金融機関等のビジネスパートナー向けの調査を定期的実施し、商品・サービスや、職員のマナー等に対するご意見・ご要望をお伺いしています。

<フラット35サイト>

<http://www.flat35.com/>



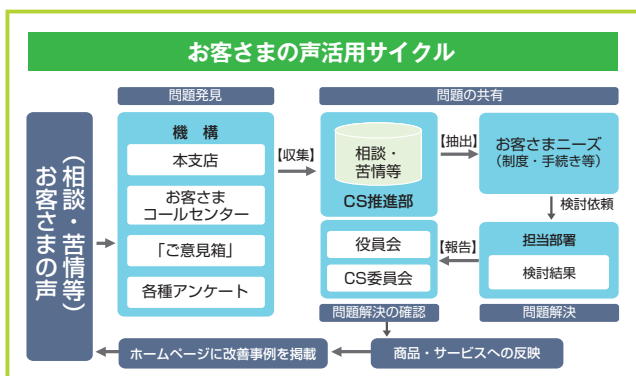
<お客さまコールセンター>



お客さまの立場に立った取組

お客さまの声を聴く耳を多く持ち、お寄せいただいた声をもとに機構の商品・サービスに対するお客さま満足の上昇を図るため、機構本支店、お客さまコールセンター、機構ホームページの「ご意見箱」等に寄せられた

お客さまからの声を分析してお客さまのニーズを抽出・検討し、業務へ反映させています。また、お寄せいただいたお客さまの声に基づく改善事例については、機構ホームページに公開しています。



<機構ホームページにおける改善事例の紹介>

商品・サービスの改善事例	
お客さまの声	住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入を、年取に計算してほしい。
改善しました	住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入について、年取に計算できる場合があります。 ・【フラット35】の借入の詳しい条件はこちらをご覧ください。 ・融資相談の詳しい条件はこちらをご覧ください。 (2015年4月掲載)
お客さまの声	住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入を、年取に計算してほしい。
改善しました	住宅に設置する太陽光発電設備から得られる売電収入について、年取に計算できる場合があります。 ・【フラット35】の借入の詳しい条件はこちらをご覧ください。 ・融資相談の詳しい条件はこちらをご覧ください。 (2015年4月掲載)

カイゼン活動

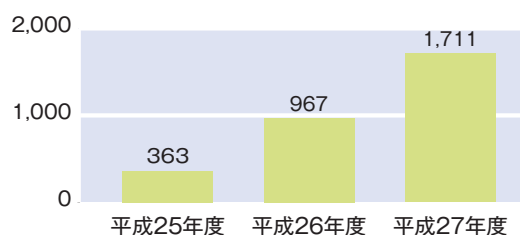
■ カイゼン活動の目的

カイゼン活動は、業務の効率化・事務ミス防止・職場環境改善のほか、お客さま目線での「CS 向上」を目的としています。住宅金融支援機構では、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。

■ カイゼン事例を機構全体で共有

職員が自ら日常の業務における課題を発見し解決策を考え改善を実行しています。それらの実施結果については、カイゼン前後の比較と効果測定結果等を一枚の「カイゼン報告書」に簡潔にまとめ、事務局を通じて、随時、機構内で事例を共有し、横展開（マネ）しています。カイゼン活動はお客さまサービスの最前線である支店だけでなく、本店を含む全部署で取り組んでいます。

<カイゼン報告件数の推移(年度別)>



■ カイゼン発表全国大会の開催

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、年に一度「カイゼン発表全国大会」を開催しています。具体的には、各部署がカイゼン事例をエントリーし、その中から職員投票等により発表部署を選定し、優れた事例を表彰しています。

平成 27 年度は、11 月 9 日に開催し、全国 30 部署から選ばれた 6 グループ及び事務局推薦枠の 2 グループの計 8 グループがカイゼン事例を発表しました。

なお、昨年度に引き続き、「現場力」、「見える化」で

著名な遠藤功氏（株式会社ローランド・ベルガー会長）をお招きし、審査に加わっていただいたほか、講評もいただきました。

<カイゼン全国大会>



女性活躍推進の取組



住宅金融支援機構では、職員一人ひとりのやりがいや成長を大切に、全員が実力を発揮することにより、皆さまの期待に応じて我が国の住生活の向上に貢献することを目指しています。

平成 28 年 4 月には、多様な人材が活躍する組織を目指し女性を積極的に採用するため、「女性の職業生活にお

ける活躍の推進に関する法律（平成 27 年法律第 64 号）」に基づき採用者（常勤職員）に占める女性の割合を 4 割以上とする目標を定め、3 か年の行動計画を策定しました。

そのほか、組織風土の醸成、職員の意識改革、女性の積極的な登用、就業継続のための支援等に取り組んでいます。

主な取組

- 組織風土の醸成、職員の意識改革
経営トップからのメッセージ、社内 LAN を通じた情報発信、意識調査 等
- ワーク・ライフ・マネジメント
男性職員の育児参加・休暇取得の奨励、時間外勤務削減の取組 等
- 女性の採用、育成、管理職登用
女性職員の積極的採用（新卒・中途）、退職者復帰制度の実施、女性職員及び女性職員を部下に持つ管理職向け研修の実施 等
- 就業継続のための環境整備
両立支援制度の拡充、男性の育児参加支援、「育児・介護のための両立支援ハンドブック」の提供 等

<女性部下を持つ管理職向け研修の様子>



リスク管理

住宅金融支援機構では、経営の健全性を維持し、国民の皆さまからのご理解と信頼が得られるように、業務上発生しうる様々なリスクを適切に管理する態勢の整備に取り組んでいます。

具体的には、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、リスク管理体制・手法、リスク管理の実施状況の監査等基本的な体系を定めた「リスク管理基本規程」、各リス

クの具体的な管理手法等を定めた「信用リスク管理規程」等のリスク管理規程を制定しています。これらに基づき、住宅ローン等の事業の特性を踏まえたリスク管理を実施するとともに、住宅金融支援機構の業務・特性を踏まえ、各リスクを総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行うこととしています。

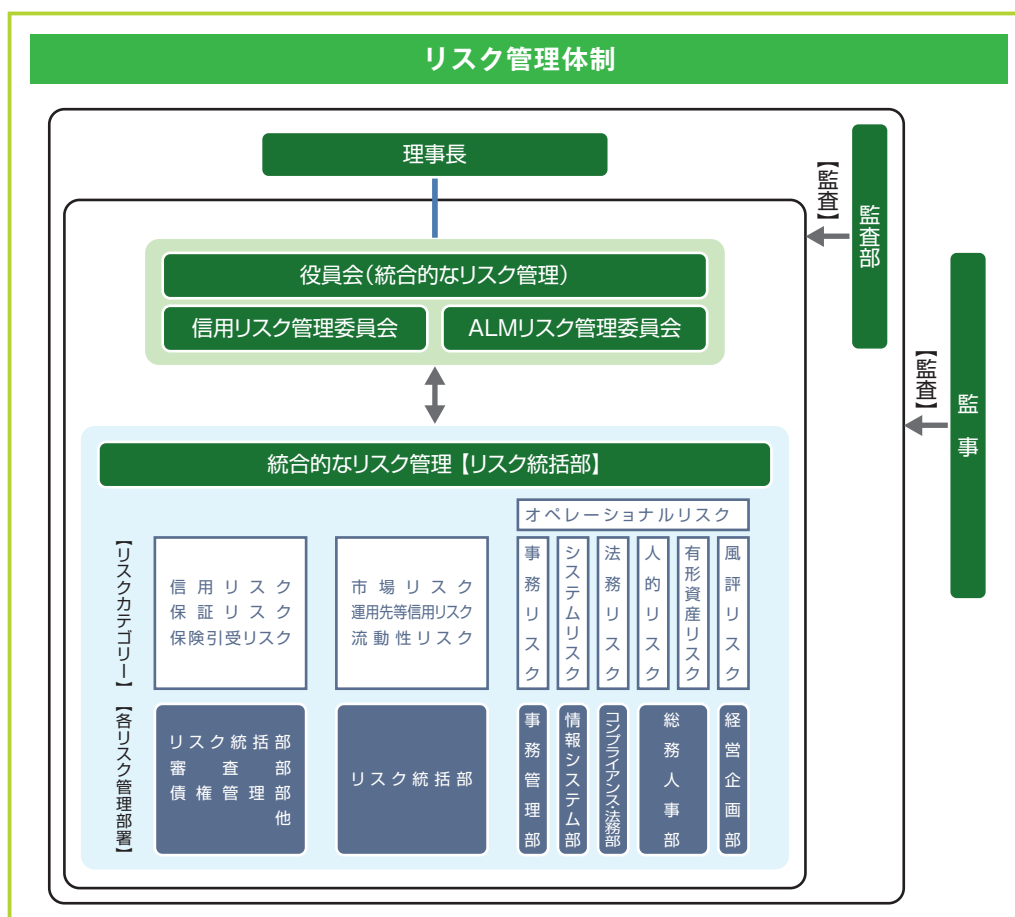
リスク管理態勢

住宅金融支援機構では、リスクの種類を信用リスク、保証リスク、保険引受リスク、市場リスク、運用先等信用リスク、流動性リスク及びオペレーショナルリスクに分類しています。また、経済情勢等の大きな変化があった場合は、必要に応じて新たに管理すべきリスクを特定することとしています。

これらのリスクを定性面・定量面から適切に管理するために、各リスクの管理を担当する役員・部署を定める等必要な体制の整備に取り組んでいます。中でも、信用リスク、保証リスク及び保険引受リスクの管理について

は「信用リスク管理委員会」を、市場リスク、運用先等信用リスク及び流動性リスクの管理については「ALMリスク管理委員会」を設置しています。これらの委員会では、各リスクの状況をモニタリングするとともに、各リスクの管理に関する企画・立案等について審議しています。

また、各リスクを統合的な観点から管理するために、統合的なリスク管理を担当する役員・部署を定め、各リスクの計量結果、管理状況等を全体として把握・評価し、定期的に役員会に報告する等の体制を整備しています。



■ リスクカテゴリー

信用リスク

信用リスクとは、住宅金融支援機構が保有する債権に係る債務者の信用力の悪化等に伴い、資産の価値が減少又は消失することにより損失を被るリスクをいいます。住宅ローンを主な資産とする住宅金融支援機構においては、ローン債権の買取審査及び与信審査並びに保有するローン債権の管理及び自己査定を的確に実施するとともに、信用リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

▶▶ 買取審査、与信審査

ローン債権の買取審査及び与信審査に当たっては、審査に関する基準や実施方法を定め、適正な審査を行っています。

▶▶ 自己査定

住宅金融支援機構が保有する貸付債権等についての的確な信用リスク管理を行い、また、「独立行政法人会計基準」に基づいた適切な財務内容の開示を行うため、金融庁の「金融検査マニュアル」等に準拠した自己査定基準を制定し、自己査定を行っています。具体的には、回収の不能又は価値の毀損の危険性の度合いに応じて資産を分類し、過去の貸倒等の実績を踏まえ算定した予想損失率を乗じる等の方法により、貸倒引当金を算定しています。

▶▶ 与信ポートフォリオ管理

住宅金融支援機構が保有する債権全体の信用リスク量及びリスクの所在を正確に把握するため、与信ポートフォリオ管理システムによる定期的なモニタリングを通じて、住宅ローンの利用状況の分析、将来の損失発生見通し、必要な信用リスクプレミアムの見直しを行っています。また、信用リスク管理の強化を図るため、与信ポートフォリオ管理システムを活用したリスク計量の一層の充実に取り組んでいます。

保証リスク

保証リスクとは、保証事故の発生状況が保証料設定時の予測に反して変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、証券化支援業務（保証型）における MBS に対する保証等を引き受けています。これらの保証の引受けに当たっては適正に審査を実施するとともに、保証リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

保険引受リスク

保険引受リスクとは、保険事故の発生状況が保険料設

定時の予測に反して変動することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、民間金融機関の住宅ローンが事故になった場合の保険を引き受けています。保険の引受けに当たっては適正に審査を実施するとともに、与信ポートフォリオ管理システムを活用したモニタリング、将来収支分析による責任準備金の十分性の検証等を通じて、保険引受リスク全体の把握、分析及び管理に努めています。

市場リスク

市場リスクとは、金利等のリスク・ファクターの変動に伴い期間損益が変動するリスクをいいます。住宅ローンを主な資産とする住宅金融支援機構においては、期限前償還リスク、再調達・再運用リスク、パイプラインリスク等があります。

▶▶ 期限前償還リスク

期限前償還リスクとは、金利の低下等に伴い貸付金に係る期限前償還額が増加し、予想していた利息収入を逸失すること等により期間損益が悪化するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、期限前償還モデルにより期限前償還額を推計するとともに、住宅ローンの証券化、多様な年限による債券発行等を組み合わせて資金を調達することによって管理を行っています。

▶▶ 再調達・再運用リスク

再調達・再運用リスクとは、資金の再調達又は再運用が必要となる場合において、調達金利の上昇に伴い支払利息が増加すること又は運用金利の低下に伴い受取利息が減少することにより期間損益が悪化するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、金利モデルを活用することにより、将来の金利変動を加味した資産・負債のキャッシュフローを推計し、当該キャッシュフローにより発生する期間損益を計測するとともに、デュレーション等のリスク指標の定期的なモニタリングを実施することによって管理を行っています。

▶▶ パイプラインリスク

パイプラインリスクとは、住宅ローンの融資金利決定からその原資の調達金利決定までの期間に金利が変動することにより期間損益が変動するリスクをいいます。住宅金融支援機構では、必要に応じてヘッジ目的の金利スワップ取引を行うこと等により管理を行っています。

運用先等信用リスク

運用先等信用リスクとは、余裕金の運用先である債券の発行体、金利スワップ取引のカウンターパーティー等の財務状況の悪化等に伴い、資産の価値が減少又は消失することにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、債券の発行体、金利スワップ取引のカウンターパーティー等の信用リスク管理方法を定め、モニタリングを実施しています。

流動性リスク

流動性リスクとは、財務内容の悪化等により必要な資金繰りがつかなくなること又は資金を確保するために通常より著しく高い金利での資金調達を余儀なくされることにより損失を被るリスク及び市場の混乱等により市場において取引が行えなくなること又は通常より著しく不利な価格での取引を余儀なくされることにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、流動性リスク対応の管理基準として流動性資産等の保有額の下限額を設定し、当該基準を日々遵守し安定的な資金繰り運営を実施しています。また、緊急時の借入枠の設定により調達手段を確保しており、資金繰りの逼迫度に応じた管理区分（平常時、警戒時、危機時）を設定するとともに、「警戒時」及び「危機時」の対応について定めています。さらに、資金繰りに影響を与える事態が生じた場合に迅速に対応を行うことができるよう行動計画（コンティンジェンシー・ファンディング・プラン）を定めるなど、体制を構築しています。

オペレーショナルリスク

オペレーショナルリスクとは、業務の過程、役職員の活動若しくは情報システムが不適切であること又は外生的な事象が発生することにより損失を被るリスクをいい、このリスクには、事務リスク、システムリスク、法務リスク、人的リスク、有形資産リスク及び風評リスクが含まれます。住宅金融支援機構では、顕在化したリスク事象の収集による発生状況の把握、原因分析等を踏まえた対応策の策定等に取り組むとともに、業務に内在するリスクとそれを抑止するコントロール手法を自己評価し、その評価結果に基づき業務改善を行う RCSA（Risk & Control Self-Assessment）に取り組む等、オペレーショナルリスク管理体制の強化に努めています。主なオペレーショナルリスクの定義と管理手法は次のとおりです。

▶ 事務リスク

事務リスクとは、役職員が正確な事務を怠ること又は事故、不正等を起こすことにより損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、事務処理マニュアルの

整備、事務改善への取組、相互チェックの徹底、事務指導・研修の実施、内部自主点検、事務リスク顕在化事例の収集・分析・再発防止への取組等により事務リスクの削減に取り組んでいます。

▶ システムリスク

システムリスクとは、情報システムのダウン、誤作動、不備、不正使用等により損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、重要度に応じた区分とリスク評価に基づく対策の実施、性能・信頼性・情報セキュリティ等を踏まえたシステム開発、システム障害の把握・分析・再発防止措置の実施等によりシステムリスクの削減に取り組んでいます。また、万一の障害に備え、危機管理マニュアルを定めるとともに、必要に応じてシステムの二重化、バックアップセンターの設置、災害対応訓練等安定的な稼働の維持に努めています。

▶ 法務リスク

法務リスクとは、法令等違反、不適切な契約締結その他各種取引上の法律関係の不確実性により損失を被るリスクをいいます。住宅金融支援機構では、内部規程の制定、契約書の作成、広告の掲出等を行う際には、法務担当部署によるリーガルチェックを行い、法務リスクの削減に取り組んでいます。また、法令の制定改廃状況、業務に関連する判例等について情報を収集し、法令等違反の防止に努めています。

その他

統合的なリスク管理の取組として、将来 35 年間（現在保有する住宅ローン債権の完済まで）にわたる生涯収益シミュレーションを行っています。

同シミュレーションにおいては、将来の金利変動等を加味したキャッシュフローを前提に、信用リスク及び市場リスクの両リスクから発生する損失が金利収入で賄われているかどうかをリスク横断的に計測しています。

また、同シミュレーションの中で両リスクについてのストレステスト及び事業量の変化に係るシナリオ分析も行っており、両リスクの増加に対する財務上の耐性等を確認しています。

事業継続計画（BCP）

住宅金融支援機構では、大規模な災害の発生や新型インフルエンザ等の感染症が流行した場合にあっても、お客さまや機構業務関係者への影響を最小化し、住宅金融支援機構の基本的使命と社会的責任を果たすため、「住

宅金融支援機構事業継続計画」を平成 20 年度に策定し、日頃から各種訓練や被災想定の見直し等を行い、新たな課題や改善点等を洗い出し、事業継続計画の更なる充実に取り組んでいます。

■「住宅金融支援機構事業継続計画」の策定

来訪者及び役職員等の生命・身体 の安全確保を第一に考え、地震による火災等の二次災害の発生を防止した上で、事業継続のための取組を開始することとしています。

具体的には、自然災害等が発生した場合における役職員の行動要領、事業継続のための執行体制、継続実施が不可欠な業務、復旧優先順位等を定めています。

■ 訓練の実施

役職員を対象とした避難訓練、安否確認訓練、災害対策本部設置・運営訓練、業務の継続実施訓練、首都圏における徒歩参集訓練を継続して実施しています。また、前述の訓練に加えて、平成 27 年度は大規模災害時を想定し

たお客さまへの初動対応に関する「お客さま対応訓練」を実施しました。訓練実施後は、参加者からの意見や気づき等を踏まえ、新たな課題や改善点等を洗い出し、事業継続計画や訓練内容の更なる充実につなげています。

■ 備蓄の整備

役職員の 3 日分に加え災害発生時に機構に来訪されているお客さまを想定して更に 10% 増の飲食料等の備蓄を整備しています。

また、自然災害等により電気の供給が途絶えた場合で

も、業務継続に必要な最小限の電力の確保が可能となるよう、太陽光発電や蓄電池の導入等自力による発電の充実に進めています。

■ 情報の収集

内閣府の中央防災会議及び東京都防災会議が公表している南海トラフ巨大地震及び首都直下地震の被害想定等

について情報を収集し、機構における取組に反映しています。

ディスクロージャー

住宅金融支援機構では、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）第3条の規定に基づく開示請求を、全国の本支店に設置している情報公開・個人情報保護窓口で受け付けています。また、同法の趣旨を踏まえ、ディスクロージャーの一層

の推進に取り組んでいます。

なお、住宅金融支援機構の現況を理解していただくために、業務内容、財務状況等について次のとおり開示しています。開示している資料については、機構ホームページでもご覧いただけます。

<開示資料>

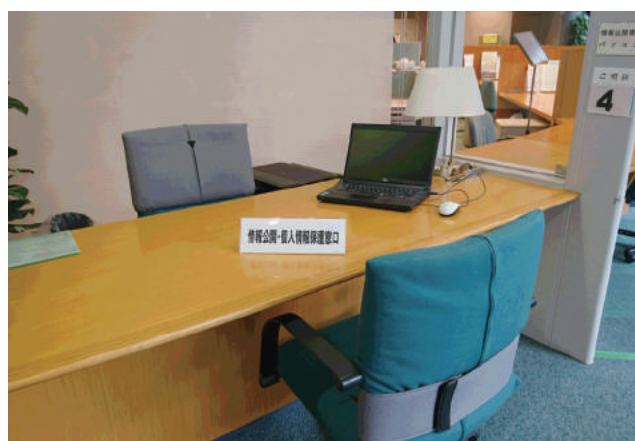
資料の種類	開示場所・方法	開示時期（予定）
財務諸表（貸借対照表、損益計算書、利益の処分又は損失の処理に関する書類、キャッシュ・フロー計算書、行政サービス実施コスト計算書及び附属明細書）	官報にて公告 各店舗に設置している情報公開パソコンにて閲覧可能	7月 6月
決算報告書	各店舗に設置している情報公開パソコンにて閲覧可能	6月
財務諸表及び決算報告書に関する監事及び会計監査人の意見書		6月
事業報告書（事業報告書及び中期目標に係る事業報告書）		6月
業務実績等報告書		6月
ディスクロージャー誌（本誌）		7月
役員に対する報酬及び退職手当の支給の基準並びに職員に対する給与及び退職手当の支給の基準		改正（変更）の都度
契約の方法に関する定め		改正（変更）の都度
法令の規定により使用料、手数料その他の料金を徴収している場合におけるその額の算出方法		改正（変更）の都度
業務実績等に係る評価書		8月
政策評価書		主務省が政策評価をした都度
会計検査院の直近の検査報告	(機構ホームページ) http://www.jhf.go.jp	12月
関連法人の状況（独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律第22条第1項第3号に規定する法人の名称、その業務と当該独立行政法人等の業務の関係、当該独立行政法人等との重要な取引の概要並びにその役員を兼ねている者の氏名及び役職）		7月
個人情報ファイル簿		改正（変更）の都度
業務内容、業務実績、組織概要、業績評価、財務内容等		改正（変更）の都度

<機構ホームページ>

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



<情報公開・個人情報保護窓口(本店)>



住宅金融支援機構の業務

資金調達

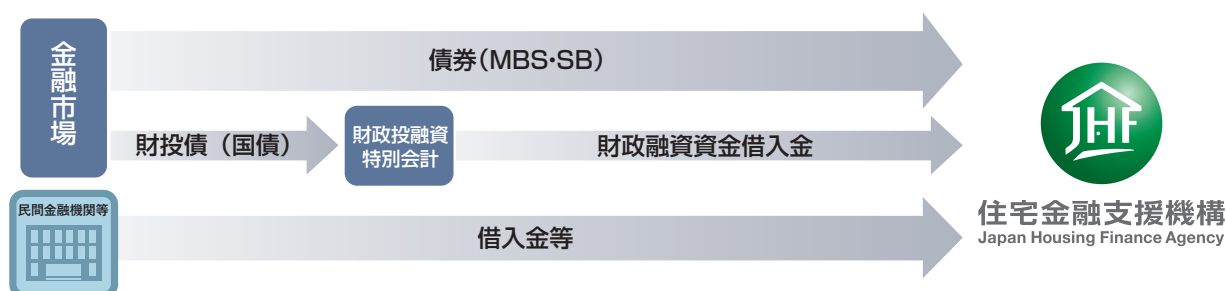
MBS（資産担保証券）や SB（一般担保債券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、証券化支援業務等の運営に必要となる資金を主に 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 年度に開始したシンジケートローンによ

る資金調達を引き続き実施しています。

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。

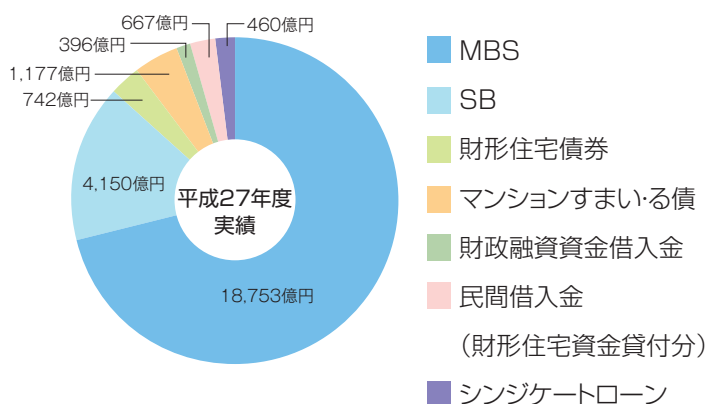
資金調達の概要



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。

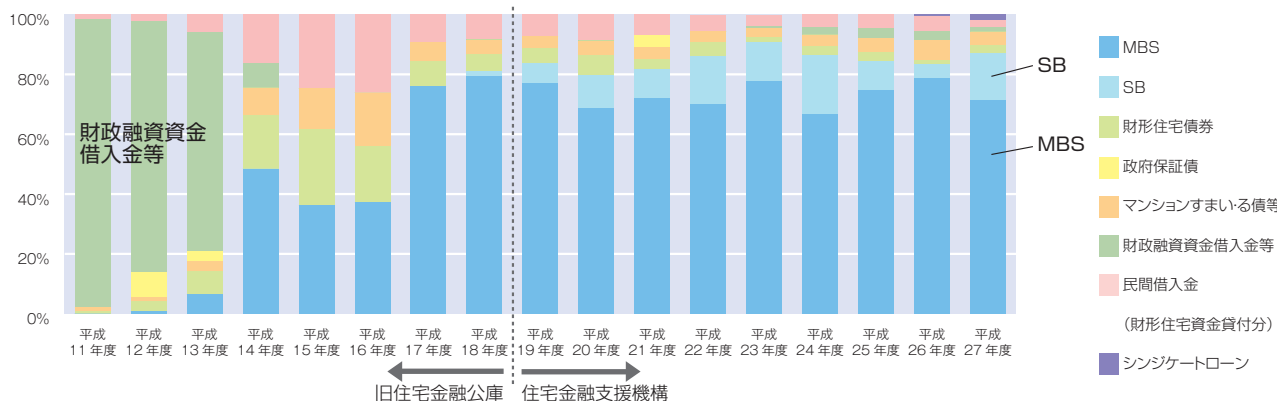
		平成27年度実績
債券	MBS	18,753億円
	SB	4,150億円
	財形住宅債券	742億円
	マンションすまい・る債	1,177億円
借入金	財政融資資金借入金	396億円
	民間借入金（財形住宅資金貸付分）	667億円
	シンジケートローン	460億円
	合計	26,345億円



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※ ¹	一般担保※ ²
発行時の債券格付※ ³	S&P：AAA R&I：AAA	S&P：A+ R&I：AA+
償還方法	月次パススルー方式※ ⁴	満期一括償還
BIS リスクウェイト※ ⁵	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95%)	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95%、残存20年超30年以内のもので時価の94%)
払込金額(発行価額)	額面100円につき金100円(パー発行)	

※平成28年5月11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・プアーズ・レーティング・ジャパン
・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。

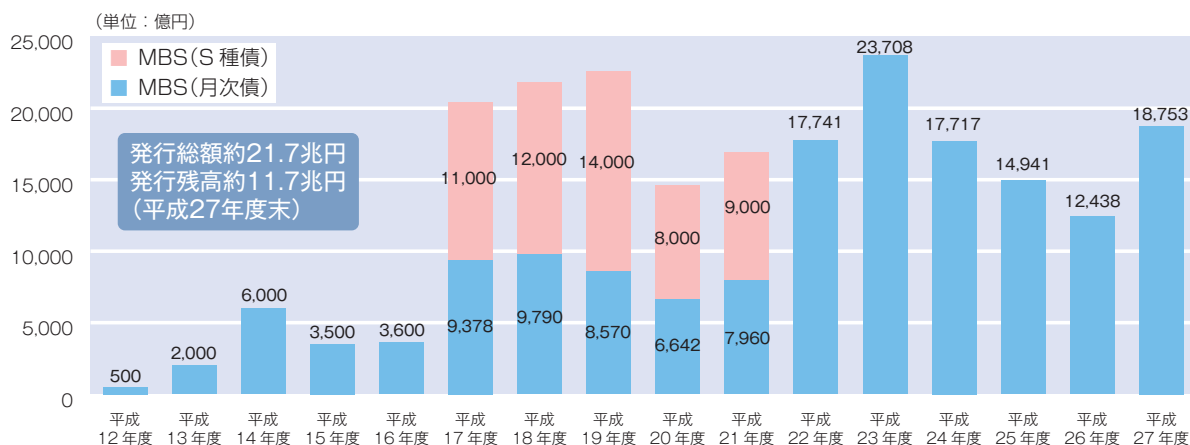
※⁴ 月次パススルー方式については次ページ参照

※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。

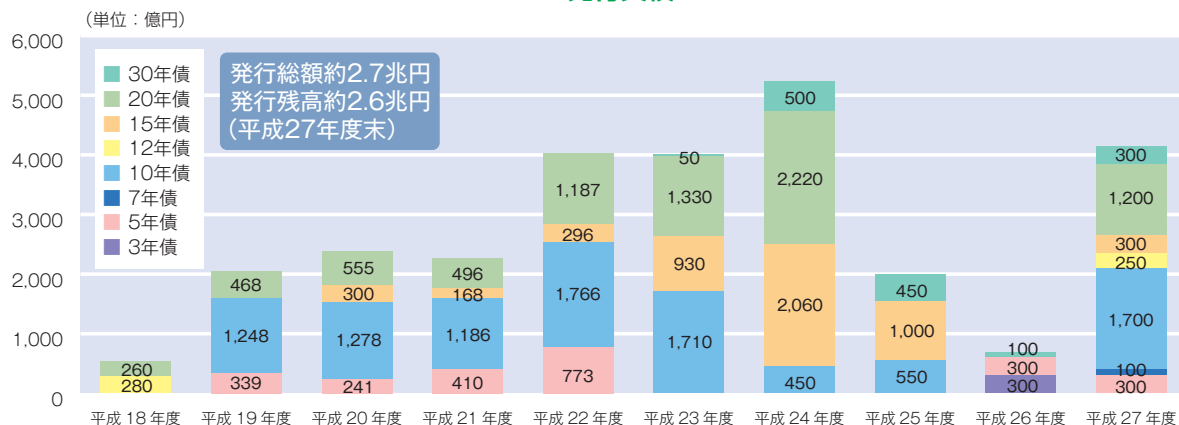
MBS と SB の発行実績

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>



MBS（月次債）の主なポイント

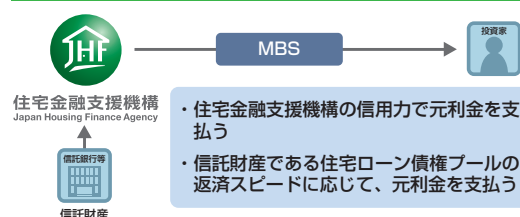
資産担保型の財投機関債

- 受益権行使事由[※]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。
- BIS 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

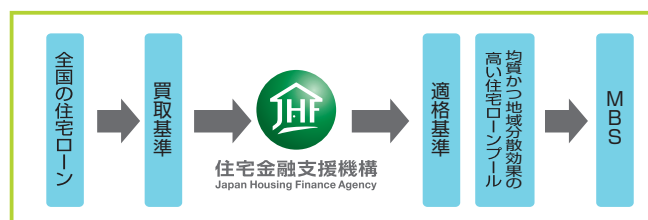
- 1 MBS の債務を承継する者が法令で定められず、住宅金融支援機構を解散する法令が施行され、これにより住宅金融支援機構が解散した場合
- 2 MBS の債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号、その後の改正を含む。）若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により住宅金融支援機構が解散した場合
- 3 MBS の債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、これにより MBS の債務者がかかる法人となった場合
- 4 MBS 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収することにより、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

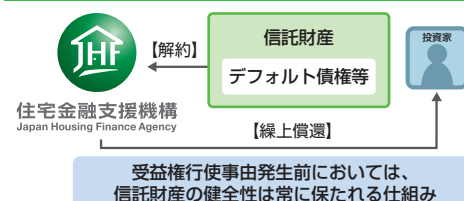
- 3 か月延滞までは、延滞がないものとして住宅金融支援機構が元利金を支払います。
- 4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するため、デフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高^{※1}に対する MBS 残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】^{※2、※3}。

※ 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

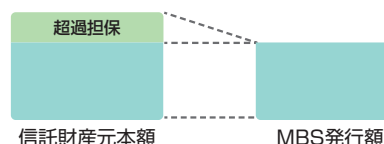


超過担保を設定することにより AAA の格付を取得

- 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



発行時に「AAA」を取得

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。

証券化支援業務（【フラット35】の提供）

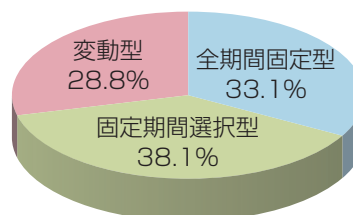
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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約3分の1が、全期間固定型の住宅ローンを希望されています。



(出典) 住宅金融支援機構「平成27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】平成28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*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。

※ 平成28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。

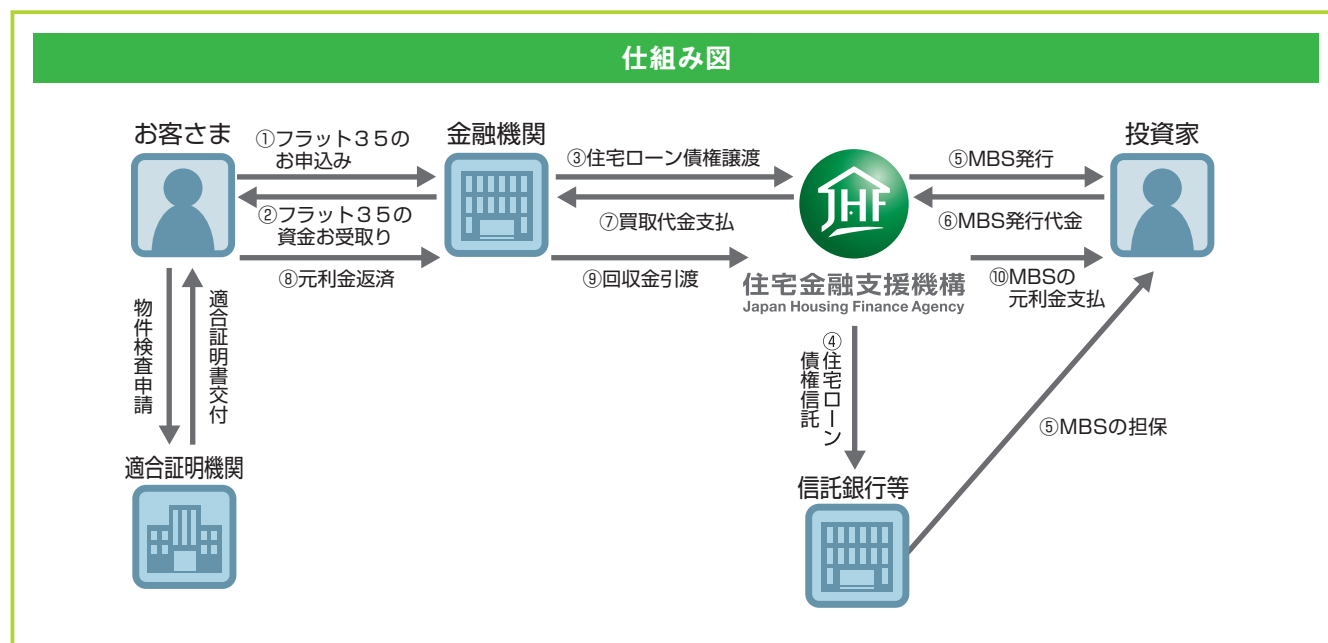
【フラット35】（買取型）の仕組み（商品概要については128ページ参照）

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。

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（158）、信用組合（20）、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（24）

▶▶ 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。

の合計331機関が参入しています。

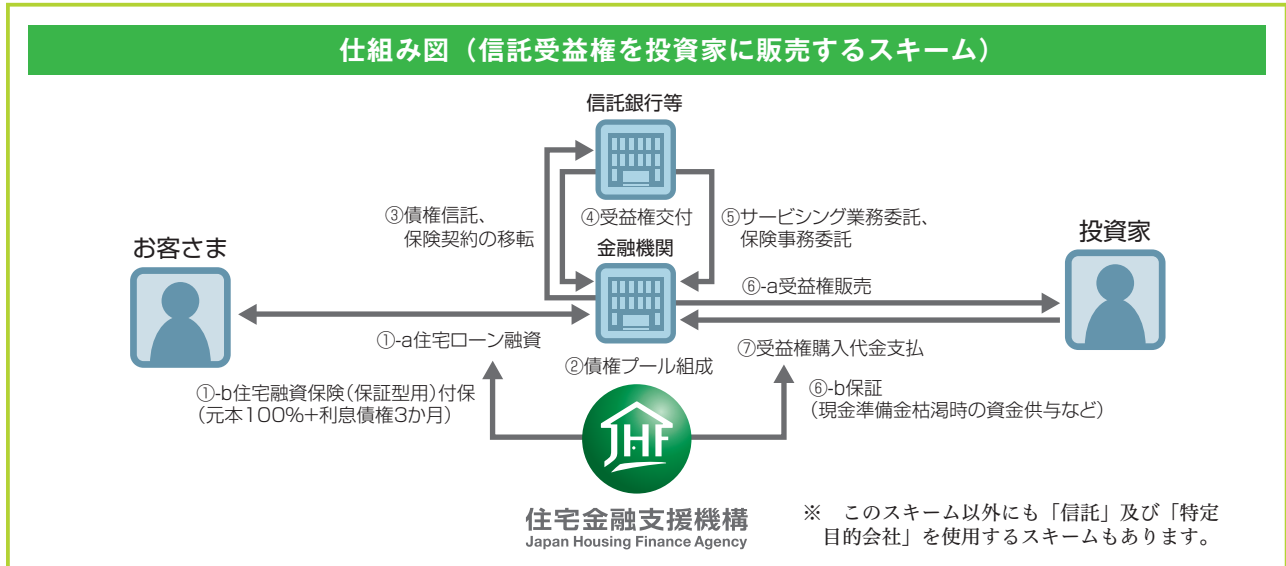
（ ）内は事業参加機関数（平成28年3月31日現在）※

※ 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 MBS 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。



【フラット35】（保証型）の対象となる住宅ローンの主な基準※1

- 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※2。
- 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28年3月31日現在）※

※ 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（平成28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28年4月1日から平成29年3月31日までのお申込分に適用

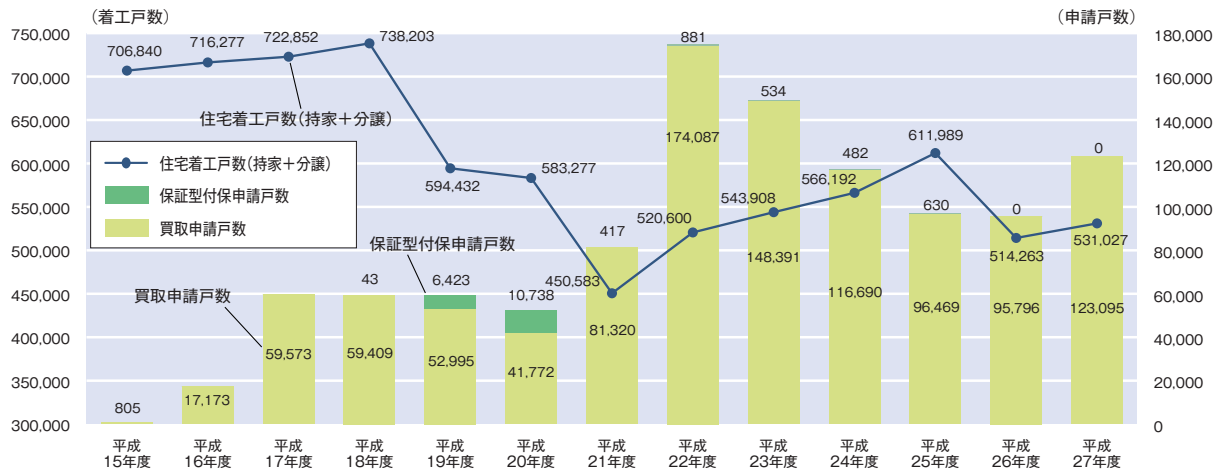
金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S （金利Aプラン）	当初10年間	【フラット35】のお借入金利から年0.3%引下げ
【フラット35】S （金利Bプラン）	当初5年間	

（注1）「フラット35S」には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト（<http://www.flat35.com>）でお知らせします。

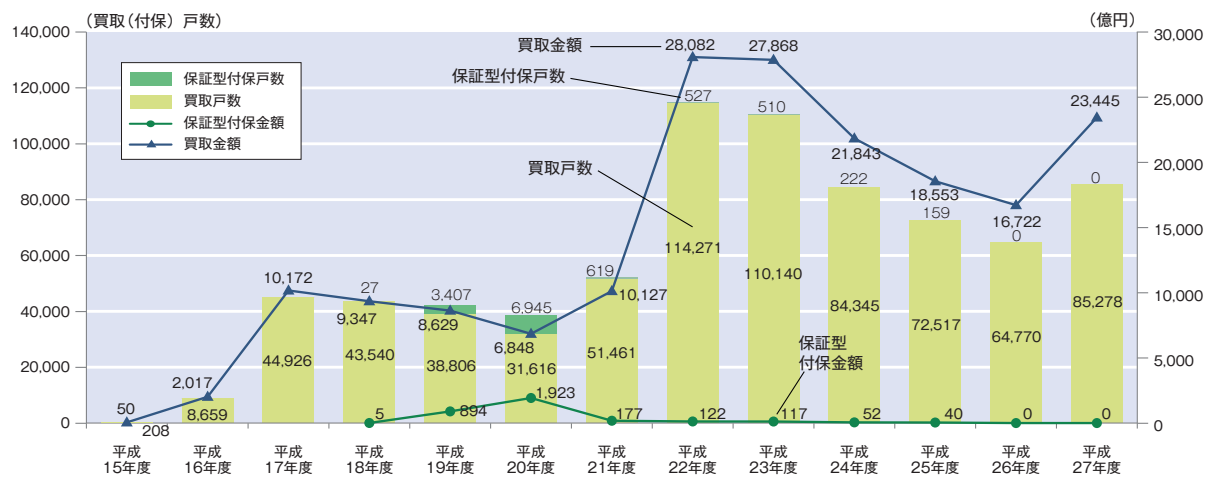
（注2）「フラット35S」は、新築住宅の建設・購入及び中古住宅の購入の際にご利用いただけます（「フラット35」借換融資には利用できません。）。

【フラット35】の実績

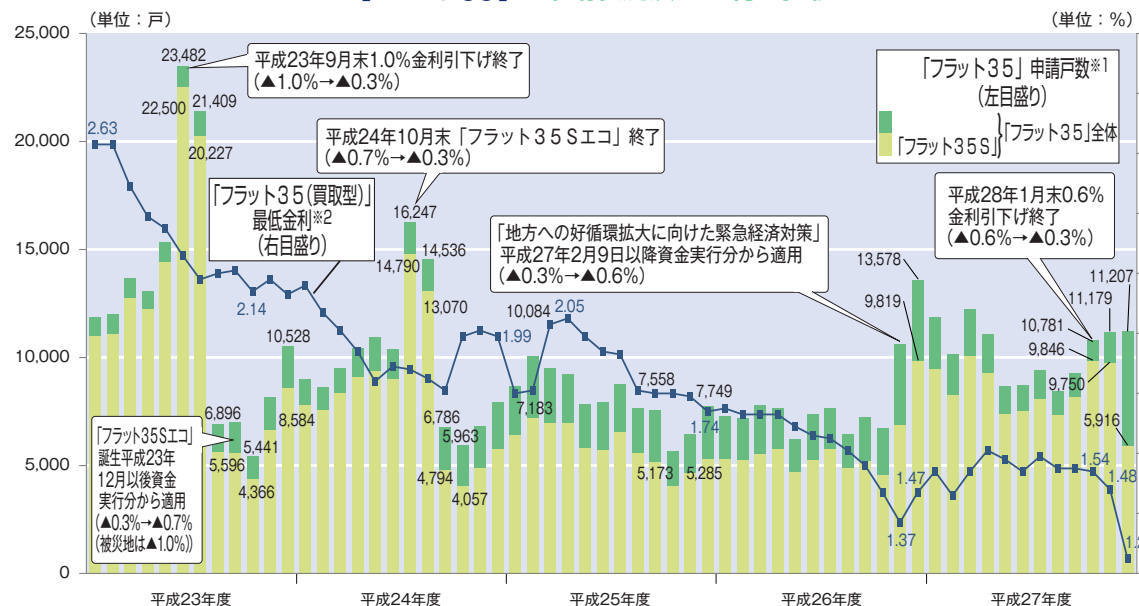
<【フラット35】(買取型・保証型)の申請戸数及び付保申請戸数の推移>



<【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。

【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。

住宅金融支援機構が主催する相談会のほか、「フラット35」を取り扱う民間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10月開催時〉

- ・全国389会場※で開催

※ 機構主催50会場、金融機関主催339会場

- ・来場者数：1,179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2,460万件（平成27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

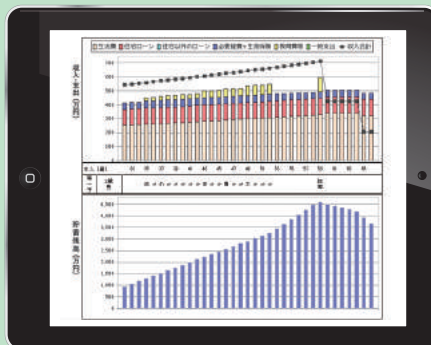
計画シミュレーションを実施しています。

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

住宅融資保険の仕組み

住宅融資保険は、住宅金融支援機構が行う民間金融機関の住宅ローンに対する公的な信用保険です。

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、あらかじめ住宅金融支援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。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必要があります。

- ・住宅関連のローンであること。（住宅建設、購入、増改築など）
- ・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。
※買取再販特定ローン保険の場合は、1事業者につき3億円以下であり、かつ1事業（1戸）につき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方に対する融資であること。
- ・担保及び総返済負担率等について、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（30）、第二地方銀行（8）、信用金庫（42）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（8）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（20）の合計127機関と契約しています。

（ ）内は保険契約金融機関数（平成28年3月31日現在）

主な商品概要（平成28年4月現在）

種別	保険の対象	填補率※1
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」又は災害復興住宅融資（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、「フラット35」等の審査と一体で機構の事前の付保承認審査を経たもの	10割
特定短期ローン保険 （「フラット35」つなぎ融資型）	・本体融資が「フラット35」、「フラット35」パッケージ、災害復興住宅融資（東日本大震災のみ）、又は「災害復興住宅融資」パッケージのもの ・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つなぎローンで、「フラット35」等の審査と一体で機構の事前の付保承認審査を経たもの ・融資期間が1年以下のもの	
特定個人ローン保険 （民間金融機関融資型）※2	・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	
特定個人ローン保険 （一括返済融資型）	・満60歳以上の方が利用する住宅ローンで、機構の事前の付保承認審査を経たもの ・住宅ローン利用者がお亡くなりになられた時に元金等を一括でご返済いただくもの	
買取再販特定ローン保険※2	・中古住宅を買い取り、リフォーム工事を実施した上で販売する住宅事業者に対するローンで、機構の事前の付保承認審査を経たもの ・融資期間が1年以下のもの	
個人ローン保険※2	・民間金融機関の融資審査基準に基づく個人向け住宅ローン	9割
個人つなぎローン保険※2	・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つなぎローン ・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。

政策分野	目 的	対応する融資等
被災住宅の再建	・ 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 （住宅の新築、購入、補修整地等）
災害予防	・ 地すべりや急傾斜の崩壊に備えて家屋の移転や代替住宅建設等の支援 ・ 土砂の流出などによる災害から宅地を防御するための工事	・ 地すべり等関連住宅融資 ・ 宅地防災工事資金融資
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せる賃貸住宅の供給支援 ・ 高齢者が自宅をバリアフリー化したり、マンション建替え等において住宅を購入する場合などに、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 ・ リフォーム融資及びまちづくり融資 （高齢者向け返済特例制度）
子育て世帯支援	・ 子育てに必要な住戸規模を有し、省エネルギー性能にも優れた賃貸住宅の供給支援	・ 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資 ・ 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	・ 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（高齢者向け返済特例制度を含む）
マンションストック維持・再生	・ マンションの大規模修繕や建替えの支援 ・ マンションの修繕積立金の安全かつ計画的な保管・運用の支援	・ 耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例制度を含む） ・ マンション共用部分リフォーム融資 ・ 住みかえ支援 ・ 賃貸住宅リフォーム融資
耐震性の向上	・ 耐震改修工事または耐震補強工事により一戸建てやマンションストックの耐震性の向上	

※ 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

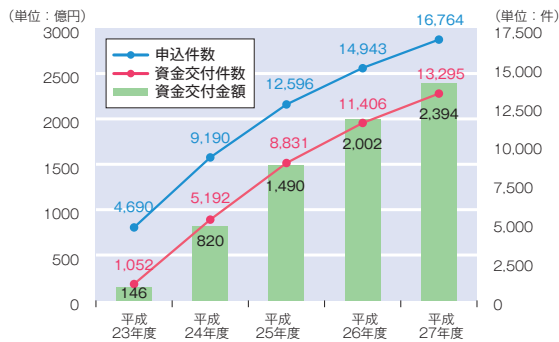
被災住宅の再建 災害復興住宅融資

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。

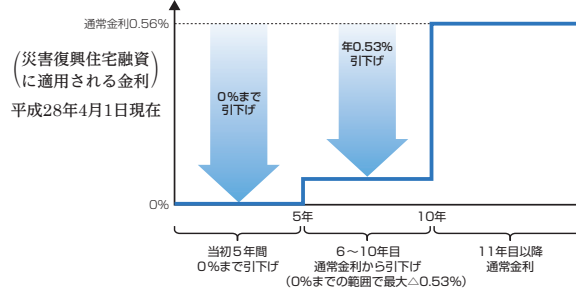
▶▶ 東日本大震災の被災住宅等の復興支援

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16,764件、資金交付は13,295件（いずれも累計：平成28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）



（事業事例）防災集団移転促進事業

事業名：岩沼市防災集団移転促進事業「玉浦西団地」、宮城県岩沼市

東日本大震災で甚大な津波被害を受けた市内6地区の住居について、新たに造成した宅地に集団移転を行った事業です。平成27年7月に「まちびらき」が開催された玉浦西団地では、造成された宅地(全158区画)を供給された方のうち、概ね3割が災害復興住宅融資をご利用いただき住宅を再建しています※。

※住宅金融支援機構調べ

〈造成中の玉浦西団地（平成26年3月撮影）〉



〈事業完了後の玉浦西団地（平成28年6月撮影）〉



（融資事例）賃貸住宅（補修）

団地名：佐藤ビル、宮城県仙台市、平成27年12月竣工

東日本大震災で被災した築46年の賃貸住宅を耐震改修等により再生したものです。耐震改修とあわせて、断熱性向上、メンテナンスしやすい設備の導入、エレベーターの新設など、長期の賃貸経営を考慮した再生計画としています。建替えではなく、再生することで、ライフサイクルCO₂の低減、廃棄物の削減を実現しています。

平成28年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地（予定）

〈整備前〉



〈整備後〉



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、異なる用途に使用されていた住宅をサービス付き高齢者向け賃貸住宅に転用するために購入する資金及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅に転用するための改修工事資金の融資を行っています。

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。

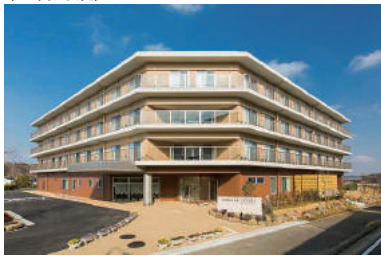
(融資事例)

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。

平成 27 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

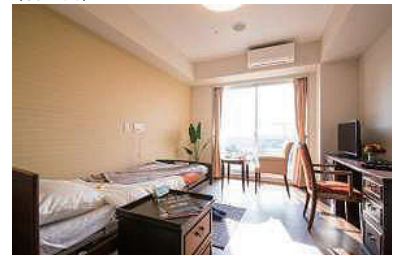
〈建物外観〉



〈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

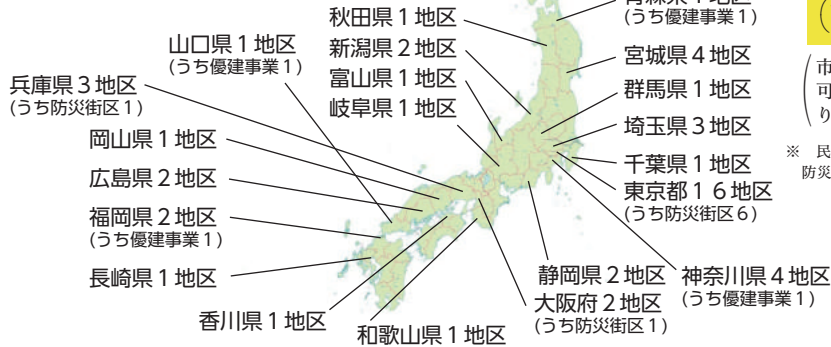
子育て世帯に必要な住戸規模と省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進することを目的として、建設資金等の融資を行っています。

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事業

- 市街地再開発事業：39地区＝1都17県（26市6区）
- 防災街区整備事業：8地区＝1都1府1県（2市4区）
- 優良建築物等整備事業：5地区＝1道4県（5市）



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28年3月) **27.5%**

(市街地再開発事業等「権利変換認可」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

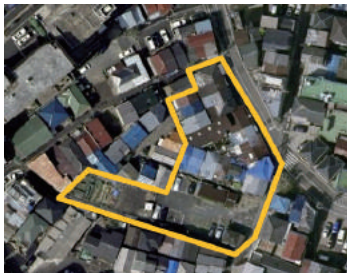
(融資事例)

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、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：「栄・常盤地区第一種市街地再開発事業」、長崎県佐世保市、平成26年9月竣工

空洞化が進んでいた佐世保市の中心市街地において、再開発事業が施行され、高齢者福祉や子育て支援等に資する多機能な複合施設を整備することにより、都市機能の充実が図られるとともに中心市街地の活性化、コンパクトシティに寄与しています。

機構では、再開発組合に対し、初動期資金及び建設資金を融資しました。

平成27年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈施設概要〉

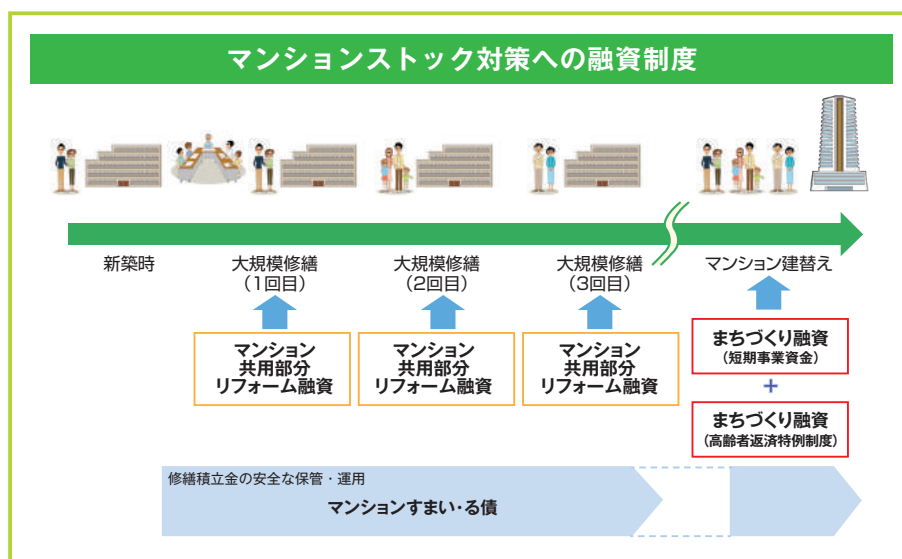


〈整備後〉



マンションストック維持・再生

マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援するために、新築から建替え等に至るまでのそれぞれのステージに対応した制度をご用意しています。



マンションストック維持・再生 マンションすまい・る債

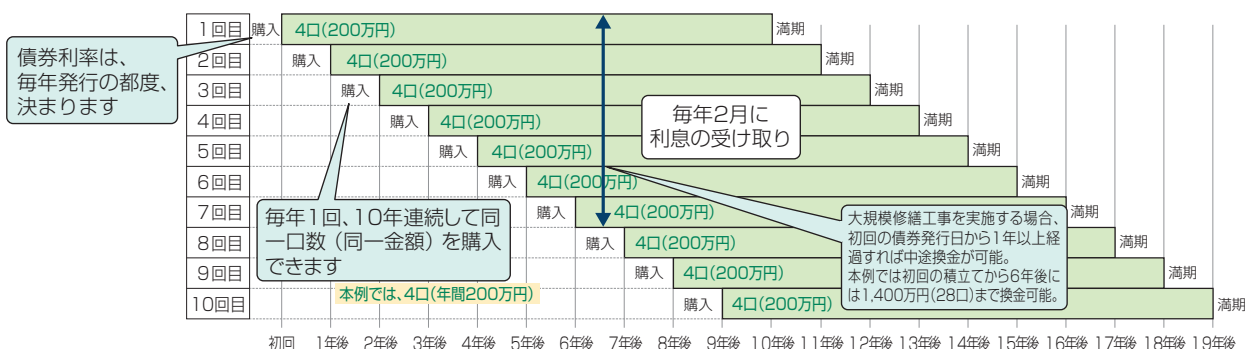
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、我が国のマンション管理組合の約2割の組合に購入していただいています。

「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掲載した情報誌）」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



マンションストック維持・再生 マンション共用部分リフォーム融資

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。

▶ マンション共用部分リフォーム融資

（融資事例）

団地名：「クレスト西荻窪管理組合」、東京都杉並区、平成 27 年 12 月工事完了

資産価値の維持・向上を目指し、管理組合内に専門の修繕委員会を設置し、6 年間にわたる検討を経て、大規模修繕工事と耐震改修工事を実施したものです。

専門家及び行政のサポートを受けて住民説明会を繰り返し行い、住民の意識を醸成し、区分所有者全員の同意を得て実施されました。通常の修繕工事と耐震工事を同時に行うことで経費の節減を図り、また外付けフレーム工法を採用し、耐震改修工事後の外観にも配慮しました。

平成 28 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地（予定）

〈工事前〉



〈工事後〉



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：「セントラル美竹マンション建替え事業」、東京都渋谷区、平成 27 年 7 月竣工

建替え前の建物は、昭和 45 年の建設から築 45 年が経過した借地権付きマンションでした。渋谷駅から徒歩 6 分と好立地にありながらも、敷地面積が小さく、建替え後の住戸数も建替え前から 20 戸しか増加しなかったため、デベロッパー等の事業協力が得られず、コンサルタント事業者と所有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。機構では、マンション建替え組合に事業資金を融資しました。

平成 28 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地（予定）

〈整備前〉



〈整備後〉



一般的に高齢になると返済期間が短くなる等の理由から、通常の元金・利息を返済していく住宅ローンでの資金計画は立てにくくなります。本制度は、60歳以上の高齢者の方が自宅のバリアフリー工事または耐震改修工事を行う場合や、マンション建替え事業等により供給される住宅を購入する場合などにご利用いただける制度です。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いただくことで高齢者のご存命中の返済負担を軽減しています。

機構では、マンション建替えを検討している管理組合等に対し、説明会や相談会などを実施し、建替えに向けて合意形成に協力しています。

〈説明会の模様〉



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28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・高度障害状態等に加え、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 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度
団信弁済件数	11,621	10,745	10,203	9,378	8,767

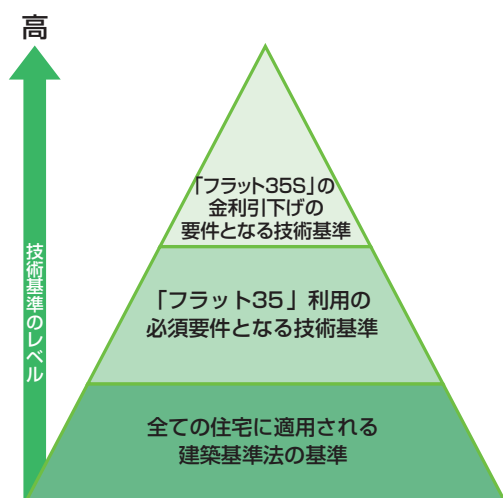
※ 業務開始時（昭和 55 年）からの累計：329,492 件

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	耐震性に優れた住宅
 - 断熱材を隙間なく施工 - 開口部の二重化 など	 - 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
住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用す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。	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	耐久性・可変性に優れた住宅
 - 段差の解消 - 手すりの設置 - 通路幅の確保 など	 - 防蟻、防蟻措置 - 小屋裏、床下の換気 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。	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。

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。

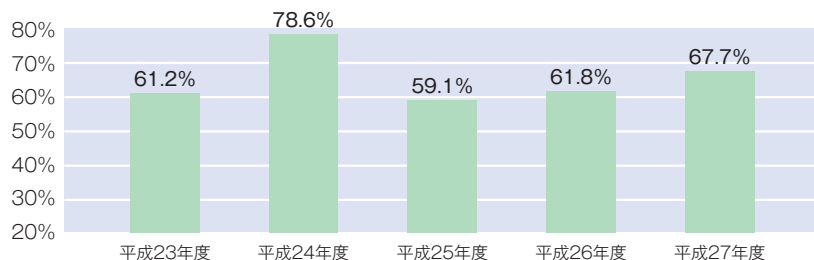


事業者様向け仕様書セミナーの開催

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」を通じて、良質住宅の普及・推進に取り組んでいるところです。平成26・27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。

<【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）

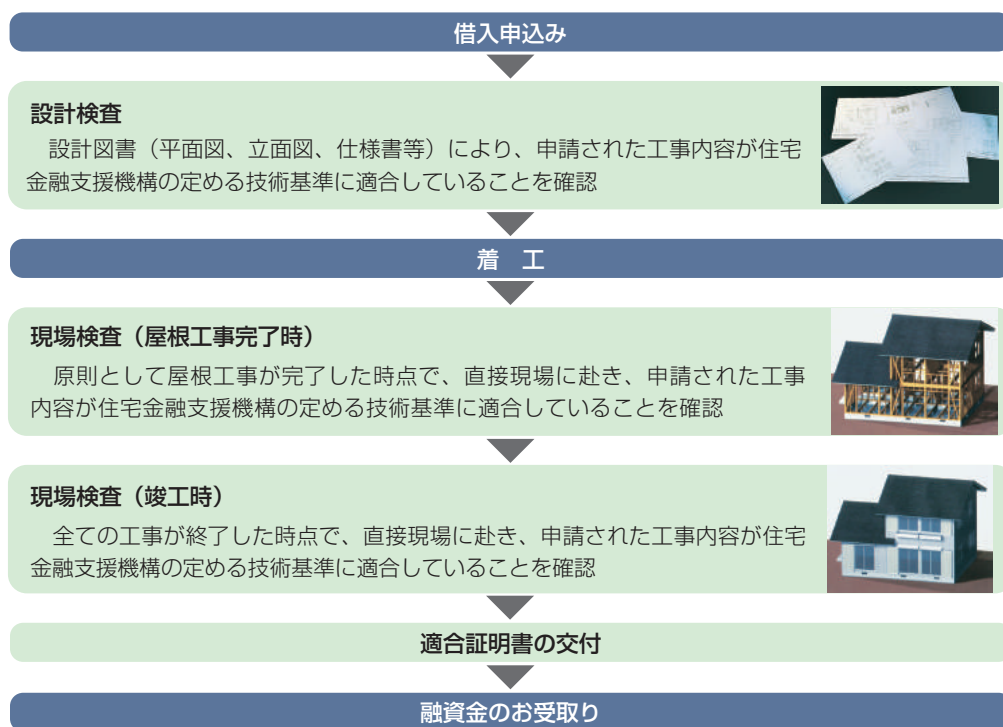
技術審査による技術基準への適合性確認

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。

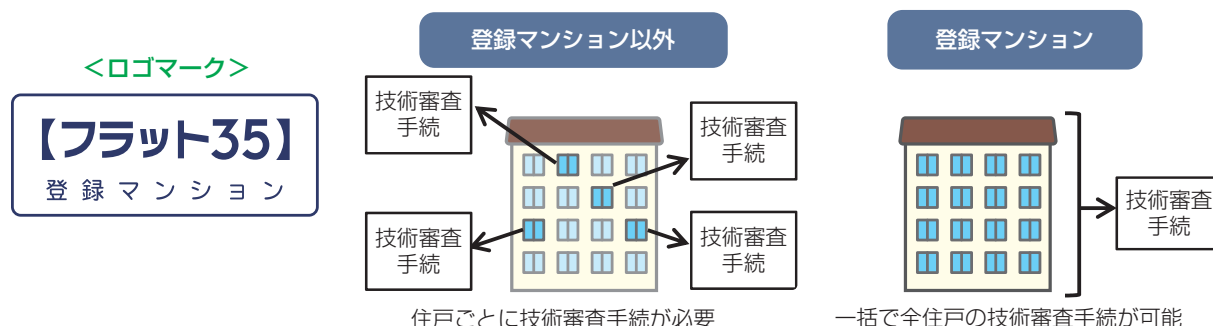


「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

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事業者が広告表示を行い販売できるほか、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 28 年 3 月末現在で 181.0 万件（残高 24.3 兆円）※のお客さまに住宅ローン等をご利用いただいています。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。

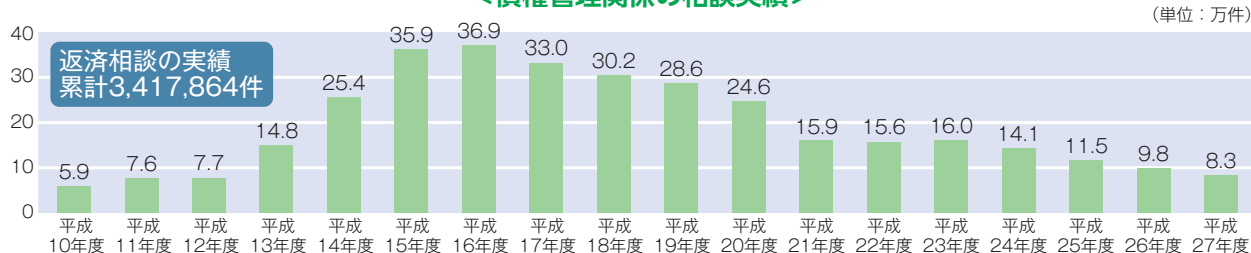
※ 旧住宅金融公庫の住宅ローン等をご利用のお客さまを含みます。

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います。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※を行い、毎回の返済負担を大幅に軽減します。

※ 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)

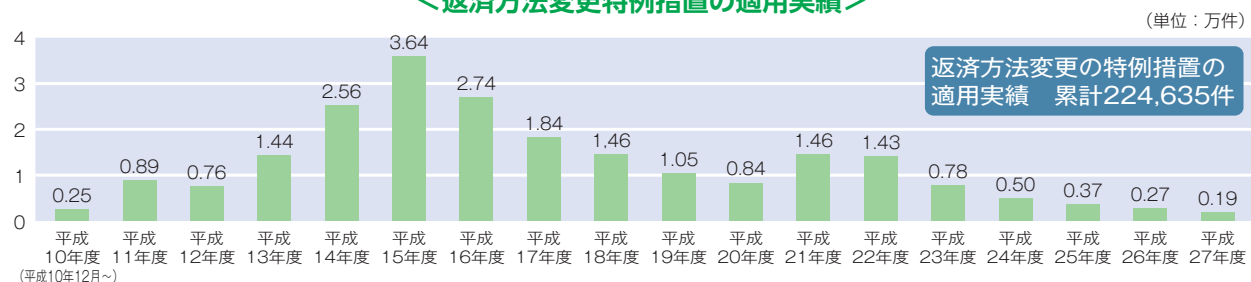
- ・現在の金利が 6% 以下の場合… 1% 幅の引下げ
- ・現在の金利が 6% 超の場合… 5% への引下げ

(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

返済方法の変更（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、6,150件（累計：平成28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371件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は349件（いずれも累計：平成28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

地方公共団体や民間金融機関と連携し、「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28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※1		住宅資金お借入れの お客さま向けの 貸付債権※2	
	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	730	143,710	101,923	1,283,884
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	638	126,494	75,245	949,147
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	38	7,557	3,220	43,786
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	1	108	580	6,979
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	53	9,551	22,878	283,972

※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、お客さまが適切に住宅ローンの選択を行うことができるよう、正確で有用な情報を継

続的に提供し、か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、住宅ローンに対する消費者の意識や行動などについての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、調査分析結果をレポートにまとめて、季報「住宅金融」に掲載しています。また、機構以外の場においても、日本不動産学会等の学会誌、著名な経済誌等にも寄稿しているほか、講演会や学会など幅広い分野で情報発信や研究発表などを行っています。

<「日本不動産学会」での発表>



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。平成 27 年度には、アジア開発銀行研究所（ADB）の Working Paper として、日本の住宅市場及び住宅政策についての論文「The Housing Market and Housing Policies in Japan」を執筆し、ADB のホームページに掲載されました。

<IUHF 第29回世界大会での講演>



開催地 ブラジル連邦共和国

平成 27 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

- ・「最近の住宅ローンの貸出動向について－『2014 年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果』から－」
- ・「フラット 35 利用者調査から集計した住宅市場の動向等」
- ・「最近の住宅着工状況と今後の見通し」
- ・「東日本大震災にかかる災害復興住宅融資利用者の現況」

- ・「フラット 35 利用者調査から集計した住み替えの動向」
- ・「民間住宅ローン利用者の実態調査の結果に関する分析」

海外の住宅金融関係

- ・「ベトナムの住宅市場と住宅金融」
- ・「欧米との比較における日本の住宅市場の特徴」