

社会課題(政策課題)

国の定める住生活基本計画の8つの目標を、政策実施機関である機構の重要課題(マテリアリティ)と位置付け、住生活を巡るさまざまな社会課題の解決に取り組んでいます。

生活様式の変化・多様化

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

災害の頻発化・激甚化

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

少子高齢化の進展

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

地球温暖化の進行

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

住宅ストックの余剰・流通市場の未整備

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一體的推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

経営資本/インプット

国の政策実施機関として70年にわたり培ってきたネットワーク・住宅金融のプロフェッショナルとしてのノウハウをはじめ、私たちのさまざまな強み・資本を最大限活かした効率性の高い事業運営を行っています。

社会・関係資本
▶ P.35「ステークホルダーと私たち」

民間金融機関とのネットワーク※1

- 【フラット35】事業参加 325 機関
- 直接融資取扱い 514 機関
- 住宅融資保険契約先 169 機関

地方公共団体とのネットワーク※2

- 政策連携先 703 団体
(補助事業・災害対応)

住宅技術基準の検査ネットワーク※1

- 適合証明検査機関 131 機関

人的資本・知的資本※2
▶ P.39「人材戦略」

少数精鋭による高い効率性

- 役員員数 941人

住宅金融のプロフェッショナルとして蓄積してきたノウハウ・専門的知見

- ファイナンシャルプランナー(1級・2級) 275人
- 宅地建物取引士試験合格者 324人
- 一級・二級建築士試験合格者 64人

財務資本※1
▶ P.19「財務・非財務ハイライト」

安定的な財務基盤

- 資本金 6,921 億円
(全額政府出資)
- 買取債権残高 18.5 兆円
- 貸付金残高 4.4 兆円
- 当期総利益 2,187 億円

金融市場からの安定的な資金調達

- MBS発行額 7,662 億円
- 財投機関債市場に占める機構債シェア 42.7 %
(国内最大規模)

ビジネスモデル/アウトプット

住宅ローンの証券化や住宅融資保険といった専門的な金融手法を活用しながら、民間金融機関による事業を支援しつつ、対応困難な分野では民業を補完する役割を果たしています。

3つの事業に必要な経営資本を効果的に活用し、全国あまねく金融サービスを提供

証券化支援事業

民間金融機関の全期間固定金利ローンの提供を支援

▶ P.64

住宅融資保険等事業

民間金融機関の融資等に対する保険の付保

▶ P.70

住宅資金融通等事業

民間金融機関では対応困難な分野に限定して直接融資等を実施

▶ P.73

【フラット35】(買取型・保証型)

申請件数※3

40,783 件

【リバース60】

申請件数※3

1,626 件

災害復興住宅融資

申請件数※3

141 件

価値創造の基盤

- 環境
- お客さまとのコミュニケーション
- 人権
- ガバナンス
- 働きやすい職場環境づくり
- デジタル化の推進

提供価値/アウトカム

長期固定金利による安心の提供、金利引下げによる質の高い住宅ストック形成支援、子育て世代や高齢者・被災者等への円滑な資金供給等を通じ、豊かな住生活の実現に貢献しています。

VALUE 1 幅広い世代・立場を支える住まいとコミュニティ

▶ P.25

VALUE 2 住まいの進化で脱炭素社会へシフト

▶ P.27

VALUE 3 災害に強い、負けない住まいと地域づくり

▶ P.29

VALUE 4 地域社会を支える住宅ストックの保全・活用

▶ P.31

VALUE 5 安心で多様なライフスタイルを叶える住まいの安心

▶ P.33

1 貧困をなくそう

5 ジェンダー平等を推進しよう

7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに

8 働きがいも経済成長も

9 産業と技術革新の基盤をつくろう

10 人や国の不平等をなくそう

11 住み続けられるまちづくりを

12 つくる責任 つかう責任

13 気候変動に具体的な対策を

17 パートナリシップで目標を達成しよう

※1 令和6年3月31日時点 ※2 令和6年4月1日時点

※3 令和5年度



VALUE 1 幅広い世代・立場を支える 住まいとコミュニティ

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備



少子高齢化が進む社会では、互いが支え合い、生き活きと自立して暮らせる住環境の整備が一層求められます。また、住まいへのニーズは、結婚や子育て、こどもの独立、予期せぬ病気等、ライフイベントと密接につながり、変化していきます。機構は多様な金融サービスの提供を通じて、幅広い世代・立場の方の安心で快適な住生活の実現に貢献しています。

社会的課題1 安心して子育てできる社会環境づくり



機構では、令和6年2月にこどもの人数等に応じて金利を引き下げる【フラット35】子育てプラスを新設する等、子育て世帯の住宅取得を支援し、安心して子育てできる環境づくりに貢献しています。

また、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資は、長期優良住宅や機構の定めるZEH基準に適合する賃貸住宅に対する金利引下げを実施することで、安心して子育てできる賃貸住宅の供給を促進しています。

主な商品・サービス

- 【フラット35】子育てプラス
 - 令和5年度 実行件数 **3,686** 件
- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資
 - 令和5年度 受理戸数 **3,425** 戸
- 【フラット35】地域連携型(子育て支援)

社会的課題2 シニア世代の住生活ニーズの多様化



高齢の方が快適に安心して暮らすことができる環境を整備するため、住宅融資保険の仕組みを活用した【リ・バース60】を提供しています。【リ・バース60】は、原則として満60歳以上のお客さまが、自宅のリフォーム、建替え、住替え等をする際に利用できます。

また、【フラット35】では、バリアフリー性に優れた住宅を取得する場合や、既存住宅のバリアフリー性をリフォームによって向上させる場合に、借入金利を一定期間引き下げています。

さらに、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を建設・改修する方向けに融資を行っています。

主な商品・サービス

- 【リ・バース60】
 - 令和5年度申請件数 **1,626** 件
 - 取扱金融機関数* **88** 機関
- 【フラット35】S(バリアフリー性、省エネルギー性)
- 【フラット35】リノベ(バリアフリー性、省エネルギー性)
- リフォーム融資(バリアフリー)
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

* 令和6年3月31日時点

社会的課題3 住宅確保要配慮者等の住まい確保



機構では、高齢の方、障がいのある方、生活保護受給者等の住宅確保要配慮者が、セーフティネット登録住宅※に入居する際に、家賃債務保証事業者が保証する債務に保険を付保する制度を設けています。

また、健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入しない場合も【フラット35】を利用できます。

※あらかじめ都道府県等に住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅

主な商品・サービス

- 家賃債務保証保険
 - 利用件数(累計) **52** 件
 - 契約事業者* **9** 社
- 団信に加入しない場合でも利用できる【フラット35】

* 令和6年3月31日時点

Close Up!

全国で初めて【リ・バース60】利用者に対する補助金を創設

空き家の増加が課題となっている香川県高松市と連携し、令和5年8月に「リバースモーゲージによる高齢者住まい応援補助制度」を創設しました。高齢者向けの住宅ローン【リ・バース60】の利用者に市が最大15万円を補助し、その利用を促進することで、空き家発生を防止を図るものであり、【リ・バース60】利用者に対する補助金の創設は全国初です。

同市とは令和5年7月に住宅施策の推進に関する包括的な連携協定を締結し、既存住宅の利活用による若者の住宅取得促進や子育て分野の連携等、幅広い世代への支援を強化しています。

香川県
高松市



連携協定の締結の様子
(左:高松市長、右:機構 四国支店長)



VALUE 2 住まいの進化で 脱炭素社会へシフト

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成



我が国の「2050年までにカーボンニュートラルを目指す」という目標の実現に向け、エネルギー起源CO₂排出量の約1/3を占める建築物分野における省エネルギーの徹底は必要不可欠です。機構では、住宅金融のノウハウを活かした多様な金融サービスをそろえ、より高い水準の省エネルギー性能を有する住宅の普及や既存住宅の省エネルギー化を促進することで、脱炭素社会の実現に貢献しています。



社会的課題1 省エネルギー性能の高い住宅の普及

【フラット35】は令和5年度から全ての新築住宅に省エネ基準への適合を要件化することで脱炭素社会の実現に貢献しています。また、ZEH等、より高い水準の省エネルギー性能を有する住宅や、長期優良住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型等を提供しています。

既存住宅についても、購入と併せて省エネルギー性の向上等一定の要件を満たすリフォームを実施する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベを提供しています。

このほか、一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅を対象に融資を行い、賃貸住宅の省エネルギー化も支援しています。

主な商品・サービス

- 【フラット35】S(省エネルギー性)、【フラット35】S(ZEH)
- 【フラット35】維持保全型(長期優良住宅)
- 【フラット35】リノベ(省エネルギー性)
- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資

令和5年度 申請件数 **17,302** 件

令和5年度 申請件数 **7,207** 件

社会的課題2 リフォームローンで既存住宅の省エネルギー性能向上を支援



住宅の省エネルギー化を加速させるには、既存住宅の省エネルギー性能向上も重要です。機構では、「断熱性を高める」「省エネ設備を導入する」等の一定の基準を満たす省エネリフォームに対する融資制度として、【グリーンリフォームローン】の取扱いを令和4年10月から開始しました。

また、マンションの共用部分や賃貸住宅についても、それぞれリフォーム商品をそろえています。

主な商品・サービス

- 【グリーンリフォームローン】
- マンション共用部分リフォーム融資(省エネルギー対策工事)
- 賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅)

社会的課題3 ESG投資市場の拡大



住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)は、【フラット35】のうち「省エネルギー性に優れた住宅」を対象とした住宅ローン債権の買取代金等を資金用途としています。

多様な年限のグリーンボンドの発行を通じて、【フラット35】による省エネルギー性に優れた住宅を普及させる取組を周知するとともに、投資家の皆さまに資金調達面からサポートいただくことで、政策実施機関として、ESG投資市場の拡大に寄与しています。

主な商品・サービス

- 住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)

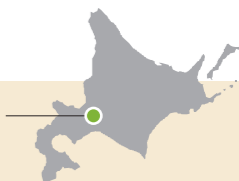
令和5年度の発行金額

2,300 億円

Close Up!

札幌市と連携し、寒冷地の住宅課題解決に向けた取組を推進

北海道
札幌市



積雪寒冷特別地域の北海道では冬季の暖房によるエネルギー使用量が多く、断熱性の高い住宅の普及が温室効果ガス削減に向けた重要な課題となっています。機構では、断熱住宅の推進に係る分野での【フラット35】地域連携型を開始した札幌市と連携し、札幌市独自の住宅省エネ基準「札幌版次世代住宅基準」の策定会議に参画する等、市の課題解決に向けて共に取り組んでいます。

令和5年12月には「省エネ住宅シンポジウム」を共催し、市民や住宅関連事業者等の来場者に向けて積雪寒冷地における住宅の課題や住まい方についての情報を発信しました。



省エネ住宅シンポジウムの様子



VALUE 3 災害に強い、負けない 住まいと地域づくり

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保



地震や水害をはじめとする災害が発生しやすい我が国では、災害への備えが欠かせません。特に近年では、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。機構では関係機関との強い連携のもと災害からの復興支援を行うとともに、多様な商品・サービスを通じ、防災・減災に貢献しています。



社会的課題1 被災者の住宅再建支援

機構では、地震、台風、大雨、突風等の自然災害により、住宅に被害が生じた方に対して、住宅の復旧に必要な資金を低利で融資することで、被災された方が少しでも早く落ち着いた生活に戻れるよう支援しています。

また、高齢者向け返済特例(災害リバモ)や親子リレー返済等を用意し、幅広い住宅再建ニーズに対応しています。さらに、地方公共団体からのニーズを踏まえ、令和5年8月に、防災集団移転事業等の法律に基づく事業(防集事業)により造成された公有地を賃借する場合に限り、土地への抵当権設定を不要とする制度改正を行いました。

災害発生時には、被災された方々に寄り添いながら、被災状況に応じた住宅再建を支援するため、全国の支店網を活用し、

地方公共団体等と連携して現地相談会を開催しています。

主な商品・サービス

- 災害復興住宅融資

令和5年度相談対応件数

1,156回

令和5年度申込件数

141件

令和5年度高齢者向け返済特例件数

8件

社会的課題2 災害に強い住宅の普及促進



機構では、【フラット35】をお申込みのお客さまが一定基準以上の耐震性を備えた住宅を取得する場合を対象に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを提供しています。

また、既存住宅の購入と併せて一定の耐震性基準を満たすリフォームを行うものを対象に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベの提供を通じ、既存住宅の防災対策にも貢献しています。

主な商品・サービス

- 【フラット35】S(耐震性)
- 【フラット35】リノベ
- 【フラット35】地域連携型(防災・減災対策)

社会的課題3 密集市街地の解消等による防災・減災



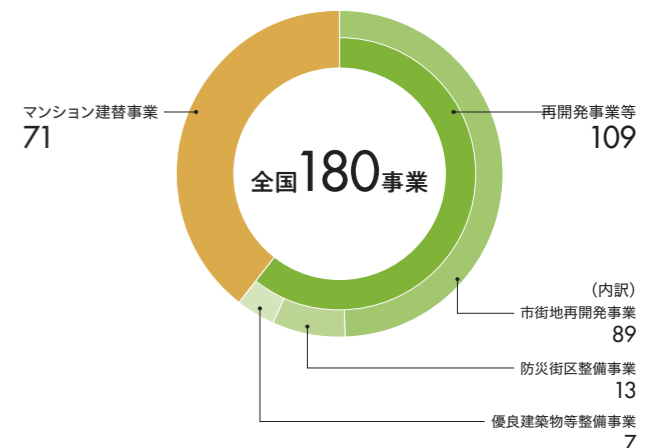
密集市街地等での老朽建築物の建替えや市街地再開発事業、防災街区整備事業等に事業資金を融資するまちづくり融資を実施しています。

また、耐震性の向上を目的とした大規模修繕工事等の費用をマンション管理組合向けに融資するマンション共用部分リフォーム融資を提供しているほか、個人のお客さま向けにも耐震改修工事が円滑に行われるようにリフォーム資金を融資しています。

主な商品・サービス

- まちづくり融資
- マンション共用部分リフォーム融資
- リフォーム融資(耐震改修工事)

令和5年度末時点のまちづくり融資の実績(受理)



Close Up!

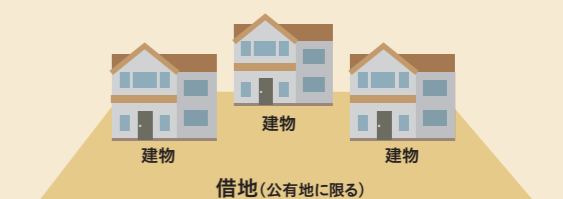
「災害リバモ」の特例制度を創設し、高齢被災者の自宅再建を支援



令和2年7月に発生した豪雨災害で甚大な被害を受けた熊本県球磨村と連携し、全国で初めて「災害復興住宅融資<高齢者向け返済特例>(災害リバモ)」の公用地を賃借する場合における土地への抵当権を不要とする取扱いを開始しました。

災害リバモは、完済時の年齢や返済能力等から通常の住宅融資を利用しにくい高齢被災者に向けて創設した制度です。しかし、土地・建物への抵当権の設定が条件となっているため、防集事業による集団移転で公有地を賃借する場合は利用できませんでした。そこで、球磨村からの要請を受け、土地への抵当権を不要とし、安全なエリアへ移転する高齢被災者の住宅再建を支援しています。

災害リバモの特例制度のイメージ



熊本県球磨村との覚書締結により、土地への抵当権設定は不要に



VALUE 4 地域社会を支える住宅ストックの保全・活用

- 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展



近年、管理不全の空き家や高経年マンションの増加が社会問題となっており、住宅の適切な維持管理や長寿命化、マンション管理の適正化が急務となっています。機構では、さまざまな金融サービスの提供等を通じ、良質な住宅ストックの形成と既存住宅市場の活性化を図るとともに、マンションの資産価値維持を支援することで、こうした課題の解決に取り組んでいます。



社会的課題1 良質な住宅ストックの形成・流通

長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた既存住宅を取得する場合や、既存住宅の購入と併せて一定の要件を満たすリフォームを実施する場合、長期優良住宅等の維持保全・維持管理へ配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合を対象に、借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】S、【フラット35】リノベおよび【フラット35】維持保全型を提供しています。

既存住宅購入にあたり【フラット35】を利用する際は、原則として、機構が定める技術基準に適合していることを示す適合証明書の取得が必要です。これにより、良質な住宅ストックの流通に貢献しています。

主な商品・サービス

- 【フラット35】S(耐久性・可変性(長期優良住宅))
- 【フラット35】リノベ(耐久性・可変性(長期優良住宅))
- 【フラット35】維持保全型
- 【フラット35】中古



※ 令和6年3月31日時点

社会的課題2 空き家問題の解決

適切な管理が行われていない空き家等は、防災・衛生・景観等の面で地域の環境に悪影響を及ぼすことから、多くの地方公共団体が対策に乗り出しています。

機構では、空き家を取得して居住する場合に、連携する地方公共団体による財政的支援と併せて借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】地域連携型(空き家対策)を提供しています。また、令和6年1月から、「空き家関連情報サイト」を機構サイト上に新設し、地方公共団体の補助制度

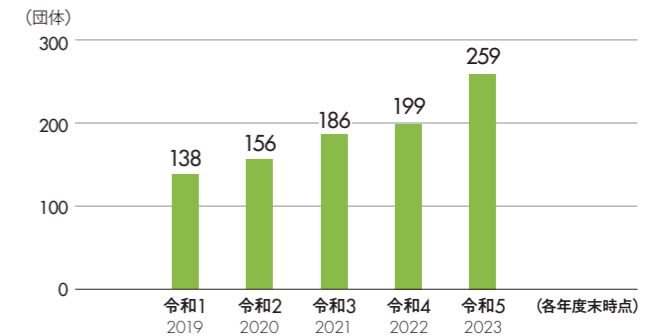
主な商品・サービス

- 【フラット35】地域連携型(空き家対策)
- 【リ・バース60】



や空き家の物件の紹介等、空き家の利活用を促進するための情報提供を開始しました。

空き家対策に係る、【フラット35】地域連携型において連携している地方公共団体数の推移



社会的課題3 マンションストックの維持管理

大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てを支援する【マンションすまい・る債】をマンション管理組合に提供しています。

また、行政機関、民間金融機関、マンション管理等関係団体等で構成される「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の事務局を担っています。この協議会では、Webツール「マンションライフサイクルシミュレーション〜長期修繕ナビ〜」や冊子「大規模修繕の手引き」を公開する等、将来の大規模修繕に向けた準備をサポートしています。

主な商品・サービス

- 【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
- マンションライフサイクルシミュレーション
- 大規模修繕の手引き

Close Up!

地方自治体による分譲マンションの適正管理推進を支援

埼玉県さいたま市における分譲マンションの適正管理を推進するため、同市と連携し、機構の「マンションライフサイクルシミュレーション」を用いた相談窓口を令和5年8月に開設しました。同シミュレーションは機構サイト上で公開しているWebツールであり、必要項目を入力すると、大規模修繕工事の費用や今後の修繕積立金の負担額等を試算できます。シミュレーションを用いた相談は予約制で機構から相談員を派遣しています。

このほか、市のマンション管理セミナーにも協力する等、市のマンションに関わる課題解決を支援しています。



さいたま市MLS相談会周知チラシ



VALUE 5 安心で多様なライフスタイルを叶える住まいの安心

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まいの実現



コロナ災禍を契機とし、新しい生活様式や働き方の変化に関心が高まる中、住宅分野における金融サービスへのニーズは、ますます多様化しています。また、住宅ローン手続においても、デジタル化による利便性や生産性の向上が求められています。機構では、商品・サービスの充実と手続の改善に取り組んでいます。

社会的課題1 住まい方のニーズの多様化



機構では、地方・郊外への移住や、親との近居・同居を希望する方等に対し、地方公共団体による財政的支援と併せて【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】地域連携型や【フラット35】地方移住支援型を提供しています。また、【フラット35】は、親子リレー返済により子ども等の後継者の年齢で返済期間を設定できるほか、親族居住用の住宅や複数地域居住のためのセカンドハウスを取得するニーズにも対応しています。

さらに、【フラット35】等の融資で同性パートナーを連帯債務者として申込みできるようにする等、社会のダイバーシティニーズにも積極的に対応しています。

主な商品・サービス

- 【フラット35】地域連携型(地域活性化)

地域連携型(地域活性化)申請件数	212 件
------------------	-------
- 【フラット35】(セカンドハウス、親族居住用、親子リレー)

セカンドハウス+親族居住用申請件数	3,812 件
-------------------	---------
- 【フラット35】地方移住支援型

親子リレー返済申請件数	5,651 件
-------------	---------

※ 令和6年3月31日時点

社会的課題2 デジタル化による住宅ローン手続の利便性向上



Interview

デジタル戦略担当役員
インタビュー

話し手
副理事長・デジタル戦略本部長

浪波 哲史



ー デジタル化推進本部の立ち上げ経緯やそのもとでデジタル化に取り組む意義について教えてください

コロナ災禍等を背景として増大したデジタル化のニーズを捉え、私たち機構は、融資の申込みから貸付けまでをデジタル化すること等により、お客さまをはじめとするステークホルダーの皆さまの負担軽減、利便性の向上を進めていくこととしました。

スピード感をもって力強く取り組むべく、主要業務のデジタル化実現のためのデジタル化推進プロジェクトチームを令和3年3月に発足し、当時の副理事長をトップとして業務部門とシステム部門が横断的にデジタル化推進に取り組む体制を整備しました。令和4年度からは「デジタル化推進本部」に改称し、既存の主要業務のデジタル化に加えて新制度のデジタル化にも取り組む等、全社を挙げてのデジタル化推進を継続しています。

ー これまでの成果を教えてください

まず、被災された方の生活再建を支援する災害復興住宅融資においてお客さまが借入申込みから契約手続までWebで完結できるWeb申込サービスを令和5年度に開始したことは大きな一歩だったといえます。令和6年能登半島地震に被災された方への災害復興住宅融資では、発災から約3か月経過する3月末時点において、申込みされた半数以上の方にWeb申込サービスをご利用いただいています。

このほかにも、令和4年度には日本初の取組として、マイ

ナポータルとのAPI連携を活用した申込手続に利用できる収入情報取得サービスを開始し、令和5年度末までに2,487件ご利用いただいています。【フラット35】においては、令和5年度には電子契約サービスを開始し、令和6年度にはWeb申込サービスの導入も予定しています。また、【グリーンリフォームローン】、マンション共用部分リフォーム融資および子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資においては、Web申込や電子契約のサービスを令和6年4月に開始しました。

デジタル化技術は日進月歩です。最新情報をキャッチアップし、採り入れていくこともデジタル化推進本部の重要な役割となっています。

ー 今後の展望を教えてください

融資手続にとどまらず、融資審査を高度化するためのAI審査の導入や借入れ後の全額繰上返済手続等のデジタル化等その範囲を広げてまいります。更に令和6年度からは「デジタル化推進本部」を「デジタル戦略本部」に発展させ、生成AIが生み出す変化を戦略的に捉え、デジタルを活用した新しいビジネス価値を創造する観点から、私たち機構が今般策定した「長期ビジョン」の実現に向けたデジタル化施策の推進等にも取り組みます。

機構はデジタル化を通じて、お客さまや金融機関をはじめとしたステークホルダーの皆さまの更なる負担軽減、利便性の向上に取り組むとともに、デジタル技術を戦略的に活用した新たな企業価値の創造を目指していきます。



デジタル戦略に関する打合せの様子



お客さまと——

「ずっと固定金利」の住宅ローンで 安心なライフプランを

長期にわたる住宅ローンの返済期間中において、金利情勢がどう推移するかを見通すことは困難です。機構は、全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】を提供し、長期にわたるライフプランを立てやすくすることによって、お客さまの「住まいのしあわせ」ともにつくります。



【フラット35】（買取型・保証型）申請件数

40,783

件

金融機関と——

「証券化」や「住宅融資保険」 等の金融手法で支援

【フラット35】の取扱いを通じ、金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを提供できる仕組みを構築しています。また、住宅ローンが返済不能となった場合に保険金を支払う【リバース60】等の住宅融資保険商品を通じ、金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるように支援しています。



【フラット35】事業参加金融機関

325

機関

地方公共団体と——

地域が抱える課題の解決に 住宅金融の力で貢献

【フラット35】や【リバース60】、災害復興住宅融資といった金融手法を通じ、子育て支援、空き家利活用、地方移住支援、高齢者の住宅取得支援、災害からの復興等の地域が抱えるさまざまな課題に対し、地方公共団体と手を取り合い解決に取り組んでいます。

政策提携先

703

団体

感謝状贈呈の様子

投資家と——

安定的な債券発行を通じ 証券化市場の発展に貢献

【フラット35】の住宅ローン債権を裏付けとするMBSを、丁寧なIR活動を実施した上で安定的かつ継続的に発行することにより、日本の証券化市場の発展に貢献しています。また、【フラット35】のうち「省エネルギー性に優れた住宅」を対象とした住宅ローン債権の買取代金等を資金使途とする住宅金融支援機構債券（グリーンボンド）を発行することで、ESG投資市場の拡大に寄与しています。



MBS（資産担保証券）発行額（令和5年度）

7,662

億円

更なるサービス品質向上を目指し 積極的な対話に努めています



コミュニケーションチャンネル

- お客さま向けCSアンケート
- お客さまコールセンター
- ホームページ(ご意見箱)
- 被災者向け相談会・相談窓口

- 業界団体との連絡会議、意見交換会
- 個別または集合型での各種説明会
- 定期的な訪問

- 連携協定および災害協定の締結
- 地方公共団体と共催でのセミナー、シンポジウム等開催
- 定期的な訪問

- 業界団体との連絡会議、意見交換会
- 定期的な訪問

- 国内外投資家への個別IR(179件)
- 決算概要の説明会等を目的とした集合型IR

- 役員と職員との定期的な面談、意見交換
- 職員の意識調査その他のアンケートの実施
- 「コンプライアンスヘルプライン」の設置

令和5年度の主な取組 (令和6年度中に開始するものを含む)

- 令和6年能登半島地震で被災された方への対応のため、被災地の集団避難所で開催された住宅支援説明会に参加。また、新潟市に新潟被災者支援出張所を開設^①
- 建設費高騰等を踏まえ、被災された方の住宅再建資金ニーズに対応するため災害復興住宅融資の融資限度額の引上げを実施

- 【フラット35】子育てプラス等の新制度の円滑な実施のため、金融機関向け説明会を開催。また、金融機関からの要望に応じて、申込受付時のサポートツールを作成
- 令和6年能登半島地震における被災地域の早期復興を支援するため、被災地域の金融機関向け説明会を開催

- 京町家の保全・継承や、マンション管理適正化の推進等の課題を解決するため、京都市と包括的連携協定を締結^②。市長と機構理事長の対談を実施
- 高知県と機構が共催し、空き家の抱える課題への理解を深める県民向けセミナーを開催

- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の床面積要件を緩和したほか、安全性等の一定の基準を満たした場合の金利引下げを導入^③
- 各業界団体と、良質な住宅取得の支援、住宅の省エネ性能の向上等に関する幅広い意見交換を実施

- 投資家向け説明資料および理事長メッセージを機構サイトへ掲載し、機構債への投資に必要な情報をタイムリーに発信
- ESG投資ニーズの高まりを受け、発行者情報等に、住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)が対象とする【フラット35】の環境改善効果の定量開示を開始

- 令和3年度に策定したパーパスを職員に浸透させるため、パーパスを体現した動画を作成したほか、階層別研修でパーパスに関するワークショップを実施^④
- 子の看護休暇および育児短時間勤務の対象期間を「小学校卒業時」までに拡大。また、3歳に達するまでの孫、甥・姪等の育児に参画する場合に利用可能な休暇を新設



① 被災地で開催した住宅再建相談会



② 京都市と包括的連携協定を締結



③ 「子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資」を活用した賃貸住宅 (写真の住宅は、床面積要件緩和前に建設)



④ パーパスに関するワークショップ

人事担当役員メッセージ

住生活分野の政策実現を担う 住宅金融のプロ集団を育成

理事
喜多 亮衛



住まいのしあわせを、とものつくる。 プロフェッショナル集団であり続けるために

機構は社会情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅金融市場における先導的・模範的な取組の担い手として顧客価値の創造を体現できる人材を戦略的に確保・育成するための「人材確保・育成方針」を策定しています。

新卒採用においては、専門性を有する人材の確保のため、文系の学生に加え、建築系や理系学生の採用にも力を入れて取り組んでおり、社会人採用では、令和5年度からダイレクトリクルーティングを実施し、高度な専門性を有する経験者の採用を行っています。

また、職員には、人材開発に係る投資を惜しまずに行い、職員一人ひとりのリスクリング・アップスキリングを継続して支援しています。さらにデジタル化推進の観点からデジタル・IT分野の人材育成に特に力を入れており、機械学習モデルの実装を学ぶ研修等を実施しています。

これらの取組は、「住まいのしあわせを、とものつくる。」プロフェッショナル集団であり続けるために必要な組織力の源泉になると考えています。

多様な人材が活躍するための組織づくり

さまざまな社会課題の解決に貢献するためには、職員こそが最大の「財産」であると考え、多様なバックグラウンドを持った人材が、その能力を最大限発揮できる組織であることが必要です。そのような組織の構築に向けてダイバーシティ&インクルージョン(D&I)を推進しています。

女性活躍推進では、キャリアアップ支援等に積極的に取り組んでいますが、更なる推進のためには、女性管理職比率の向上が重要と認識しており、管理職候補者に係るKPIを設定し育成を図るとともに、女性職員の採用にも力を入れています。

また、全職員が安心してキャリアを継続できるよう各種制度を整備しています。例えば、男性職員も対象とした仕事と育児の両立支援に関する研修の実施、あらゆる世代が育児に参画できる休暇制度の構築といった男女・世代を問わず仕事と育児が両立しやすい組織づくりを進めています。

今後も多様な人材が活躍できる組織づくりに挑戦し続け、機構のパーパスを実現していきます。

人材育成実施計画の概要

	OJT	OFF-JT	自己啓発支援等
	上司が部下に対し、日常業務における具体的な仕事を通じて育成	各階層に必要なリーダーシップ、マネジメント能力、ビジネススキル等の向上を図る	各業務分野において必要とされる専門能力等の向上を図る
上級管理職層	OJT	各階層別昇格研修 多面評価サーベイ等	公募制研修 ● 金融・証券関連専門講座 ● 国内大学院派遣研修 ● AI・機械学習習得研修 ● デジタルリテラシー習得研修 ● ITリテラシー習得研修
管理職層			
中堅層			
若手層			
	機構人材育成期間(入構3年間)	● 社会人採用 導入・フォロー研修 ● 新卒採用 導入・フォロー研修 ● 入構2年目研修 ● 入構3年目研修	● メンター・特別指導員 ● ベテラン職員向け研修 ● 育児中の職員向け研修
			(eラーニング、通信教育、自己啓発支援制度、資格取得支援、通信教員、リテラシー・ビジネススクール)
			現場力向上の取組

Voice



地域業務第一部 横浜センター
瀬良 若菜

機構では良質な住宅を普及させるため融資対象住宅に対する技術基準を定めています。その技術基準を策定する部署にいた際に必要性を感じ、一級建築士を取得。その後も知識の幅を広げたいと思い、住宅性能表示制度評価員やインテリアコーディネーター等の資格を取得しました。

現在は【フラット35】の推進を担当しており、住宅事業者の方々と専門的なお話をする機会も多く、資格が役立っていると感じます。令和7年度の省エネ基準適合義務化をはじめとした住宅に係るさまざまな法改正が控える中で、住宅に携わる者として常に知識の更新をしていきたいと考えています。



リスク統括部
統合・ALMリスク管理グループ
上村 拓人

現在は、リスク統括部でALMリスクの管理業務等を担当しています。機構の自己啓発支援制度を利用し、担当業務と関連がある証券アナリストを取得したほか、世の中でもデジタル化・IT関連の知識習得の重要性が高まっていると考え、ITパスポート、基本情報技術者、データサイエンティスト検定™リテラシーレベル等の資格を取得しました。また、機構内の公募型研修である「AI・機械学習習得研修」を受講し、データ分析、機械学習モデルの実装等のスキルを習得しました。今後は、デジタル化・IT関係の学習に加え、国際的なスキルを身に付けるための英語学習や、リスク管理業務の理解を深めるための学習に取り組みたいです。

人的資本の開示

	定量情報	その他の開示情報	
人材育成	人材開発投資額(1人あたり) ^{※1}	64,600円	
	保有資格者数 ^{※2}	FP1・2級	275人
		宅地建物取引士試験合格者	324人
		1・2級建築士試験合格者	64人
		証券アナリスト	30人
		ITパスポート	62人
		応用情報技術者	10人
		G検定	19人
		データサイエンティスト検定™リテラシーレベル	9人
	研修 ^{※1}	実施回数	30回
	延べ参加人数	714人	
	専門人材 ^{※3} の認定者数 ^{※2}	25人	
人材の流動性	新規採用職員の3年以内離職率 ^{※1}	5.0%	
	中途採用者比率 ^{※1}	33%	
	女性職員割合 ^{※2}	34.2%	
ダイバーシティ	女性職員採用率 ^{※1}	44.4%	
	女性管理職比率 ^{※2}	7.4%	
	男女の賃金比率 ^{※1, ※5}	全労働者	54.9%
		正職員	64.9%
	パート・有期職員	62.9%	
	男性職員の育児参加休暇等取得率(合計5日以上) ^{※1}	84.6%	
コンプライアンス教育	コンプライアンス等の研修の受講率 ^{※1, ※6}	100%	

※1 令和5年度における実績
 ※2 令和6年4月1日時点
 ※3 高度な専門性並びに市場での技術水準および要求水準の進展に応じた能力の向上が求められる業務分野において、中核を担うことが期待される人材
 ※4 機構では、職員の専門能力向上、社会貢献等を通じたモチベーション向上につながると思われる兼業を認めています。ただし、業務の遂行に支障が生じるおそれがないこと等の基準を設けています。
 ※5 男女別の賃金比率の詳細については、財務・非財務ハイライト(P.22)を参照ください。
 ※6 令和5年度コンプライアンスプログラムに定めるコンプライアンスミーティングまたはeラーニングの受講対象職員のうち、産休・育休等のやむを得ない事情で欠席した職員を除きます。

中期目標・中期計画と令和5年度実績

機構は、独立行政法人制度における中期目標管理法として、国土交通大臣・財務大臣から指示された中期目標に基づき、当該中期目標を達成するための中期計画を作成し、国土交通大臣・財務大臣の認可を受けることとされています。第四期中期

目標期間の3年目である令和5年度は、これらの期待役割に対応し、中期目標の着実な達成に向けて取り組んできました。機構は、引き続き、政策実施機能の最大化を通じてさまざまな価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

第四期中期目標・中期計画（令和3年度～令和6年度）

証券化支援 事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクを踏まえた良質な住宅ストックの形成、住宅循環システム構築等に資する【フラット35】の着実な実施 ● MBS(資産担保証券)の安定発行と保証型の課題解決の取組 ● こども未来戦略に基づく子育て世帯等への住宅取得支援 ● 審査の迅速化・高度化 ● 【フラット35】不適正利用事案を踏まえた的確な審査 ● 国際業務の継続実施 	<p>定量目標 (中期目標期間中)</p> <p>【フラット35】の長期優良住宅のストック数 累計 30 万戸以上</p> <p>【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合 25%以上 <small>※可能な限り28%</small></p> <p>【フラット35】地域連携型について新たに連携する地方公共団体数 100 団体以上</p> <p>審査日数 3 日以内に 8 割以上処理</p>
住宅融資保険等 事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 【リ・バース60】による高齢者の住生活関連資金の供給支援 ● 買取再販事業者向け融資等の住宅政策上必要な資金の供給支援 ● 住宅確保要配慮者の居住安定確保を支援する家賃債務保証保険業務の的確な実施 ● 保険金の支払審査および回収の的確な実施 	<p>定量目標 (中期目標期間中)</p> <p>【リ・バース60】に関する啓発活動回数 400 回以上</p> <p>【リ・バース60】の新規参入取扱金融機関数 20 機関以上</p>
住宅資金融通等 事業	<ul style="list-style-type: none"> ● 被災住宅再建等への融資、返済中の被災者への支援 ● 高経年マンションの建替え、改修への支援・連携 ● 【マンションすまい・る債】を通じた修繕積立金の計画的な積立支援 ● こどもを産み育てやすい住まいの実現等に向けた各種融資等の的確な実施 ● 空家等の活用促進に必要な資金の融通に関する情報提供等 ● 賃貸条件制限違反への継続的な対応 	<p>定量目標 (中期目標期間中)</p> <p>【マンションすまい・る債】の活用組合数 7,200 組合以上</p>
事業横断取組	<ul style="list-style-type: none"> ● 移住・子育て等の地域における政策課題の解決に向けた地域連携の深化(他機関連携) ● 新型コロナウイルス感染症拡大等を踏まえた顧客に寄り添った丁寧な対応 ● 社会経済情勢に対応した調査研究とニーズを踏まえた制度・運用の見直し 	

業務運営の効率化に関する目標等

- 財務健全性の維持**
- 一般管理費 2.5%以上削減
 - 経費率を証券化支援業務 0.15%以下、直接融資業務 0.52%以下に抑制

- デジタル化の推進**
- 国民・事業者の負担の軽減・利便性の向上等のためのデジタル化推進、保有データ活用サービス提供

- BCP体制の整備**
- 災害の激甚化・多頻度化や新型コロナウイルス感染症の拡大を踏まえたBCP体制・システム基盤等の整備

- 人材確保・育成**
- 金融、建築、IT等の専門能力を有する人材を確保・育成するための方針の策定

令和5年度 実績 ▶ P123 令和5年度における業務実績

長期優良住宅に関する定量目標を除いた全ての定量目標を着実に達成しました。長期優良住宅に関しては、【フラット35】維持保全型をはじめとする融資制度や税制のメリットに関する周知活動を更に推進する等、目標の着実な達成に向けて取り組んでいきます。

定量目標	計画	実績
【フラット35】の長期優良住宅のストック数	累計 25.9 万戸以上	累計 25.4 万戸
【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合	25.0 % 以上	33.1 %
【フラット35】地域連携型について新たに連携する地方公共団体数 <small>※ 中期目標期間の目標を令和4年度に達成</small>	— 団体以上	50 団体
審査日数	3 日以内に 8 割以上処理	9.0 割処理

全ての定量目標を着実に達成したほか、【リ・バース60】の認知度が前年度比3.1%プラスの15.3%となる等、高齢者の住生活関連資金の供給支援に資するよう着実に周知活動等を実施しています。

定量目標	計画	実績
【リ・バース60】に関する啓発活動回数	100 回以上	189 回
【リ・バース60】の新規参入取扱金融機関数	3 機関以上	3 機関

定量目標を着実に達成したほか、令和6年能登半島地震による被災者の住まいの再建を支援するため、機構全体を挙げて復興支援の取組を行っています。

定量目標	計画	実績
【マンションすまい・る債】の活用組合数	1,850 組合以上	2,737 組合

【フラット35】地域連携型、【リ・バース60】、災害復興住宅融資等のさまざまな金融サービスを活用し、地方公共団体だけでなく内閣府等の官公庁、全国地方銀行協会等の業界団体と連携して、地域の政策課題解決に向けた取組支援を実施しました。新型コロナウイルス感染症の影響により住宅ローンの返済が困難となったお客さまへ累計約20,000件の返済条件変更を実施したほか、団体信用生命保険特約料の払込猶予を実施する等、お客さまに寄り添った丁寧な対応に努めました。制度・運用の改善につなげるべく、大学教授等の外部有識者に意見を伺いながらさまざまな調査研究を実施しました。

令和5年度の取組

中期目標達成に向けて一般管理費・経費率ともに削減に努め、全勘定で黒字を達成しました。

組織横断的な推進本部を設け、【フラット35】電子契約サービスの共通インフラの提供を開始する等、お客さまの利便性向上に努めました。

災害発生時における職員の安否を確認するための訓練等を定期的に変更しました。また、新型コロナウイルス感染症への対策として、機構負担によるPCR検査が受けられる体制の維持、全職員への抗原検査キットの配付等を行いました。

「人材の確保・育成に関する方針」を策定し、方針に基づき多様な人材の確保・育成に努めました。

理事長・副理事長・理事

監事

氏名	毛利 信二	浪波 哲史	川埜 亮	吉田 英夫	喜多 亮衛	成田 潤也	城野 敏江	中島 康成	木村 誠	大塚 弘美	鈴木 恭人
役職	理事長	副理事長	理事(役員出向)	理事	理事	理事(役員出向)	理事	理事	監事	監事(役員出向)	監事(役員出向)
担当	監査、企業価値向上	リスク統括、デジタル戦略	経営企画、業務企画	国際・調査、財務企画	市場資金、情報システム、総務人事	事業融資、マンション・まちづくり支援、債権管理	コンプライアンス・法務、審査、CS・事務管理	地域業務統括、住宅融資保険	—	—	—
任期	令和3年4月1日～ 令和7年3月31日	令和6年1月1日～ 令和9年12月31日	令和5年4月1日～ 令和7年3月31日	令和5年4月1日～ 令和7年3月31日	令和6年1月1日～ 令和7年3月31日	令和5年7月31日～ 令和7年7月30日	令和5年4月1日～ 令和7年3月31日	令和5年4月1日～ 令和7年3月31日	令和3年7月1日～ 令和6事業年度の 財務諸表承認日	令和3年7月1日～ 令和6事業年度の 財務諸表承認日	令和3年7月1日～ 令和6事業年度の 財務諸表承認日
主な経歴	昭和56年4月 建設省入省 平成29年7月 国土交通事務次官 平成31年2月 三井住友信託銀行(株) 顧問 平成31年4月 (公社)全日本不動産協会 特別顧問、全日みらい研究 所所長 令和2年6月 (一財)土地総合研究所理 事長 令和3年4月 当機構理事長	昭和62年4月 住宅金融公庫入庫 平成31年4月 当機構近畿支店長 令和3年4月 当機構理事 令和5年4月 当機構理事(再任) 令和6年1月 当機構副理事長	平成5年4月 建設省入省 令和4年4月 国土交通省不動産・ 建設経済局総務課長 令和5年4月 当機構理事	昭和60年4月 大正海上火災保険(株)入社 令和2年1月 三井住友海上火災保険 (株)理事 国際事業部部长 (兼)東アジア・インドチー ム長 令和3年4月 当機構理事 令和5年4月 当機構理事(再任)	平成2年4月 住宅金融公庫入庫 令和5年4月 当機構リスク統括部長 令和6年1月 当機構理事	平成5年4月 建設省入省 令和4年7月 国土交通省住宅局市街地 建築課長 令和5年7月 当機構理事	昭和62年4月 住宅金融公庫入庫 平成31年4月 当機構コンプライアンス・ 法務部長 令和2年7月 当機構理事 令和3年4月 当機構理事(再任) 令和5年4月 当機構理事(再任)	昭和63年4月 住宅金融公庫入庫 令和3年4月 当機構近畿支店長 令和5年4月 当機構理事	昭和59年4月 (株)第一勧業銀行入社 平成29年6月 みずほ信用保証(株)代表 取締役社長 令和3年7月 当機構監事	平成3年4月 国土庁入庁 令和2年8月 国土交通省大臣官房参事 官(土地利用担当) 令和3年7月 当機構監事	平成4年4月 大蔵省入省 令和2年7月 財務省大臣官房付 (兼)内閣官房内閣参事官 (内閣情報調査室) 令和3年7月 当機構監事

スキルマトリックス

氏名	毛利 信二	浪波 哲史	川埜 亮	吉田 英夫	喜多 亮衛	成田 潤也	城野 敏江	中島 康成	木村 誠	大塚 弘美	鈴木 恭人
役職	理事長	副理事長	理事	理事	理事	理事	理事	理事	監事	監事	監事
経営	●	●	●	●	●			●	●		
住政策	●		●		●	●	●	●		●	
金融・経済	●	●	●	●	●	●			●	●	●
財務会計		●		●	●				●	●	●
リスク管理	●	●		●	●		●		●		●
法務・コンプライアンス	●			●	●		●				●
人材	●	●	●		●	●		●			●
建築技術						●	●				
IT・デジタル		●			●			●			●
地方創生	●	●	●	●	●	●	●	●		●	
国際	●		●	●							●