



業務紹介

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等業務や、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等を行っています。お客さまの住生活の基盤となる住宅の建設等に必要の住宅ローンを円滑かつ効率的に提供することにより、住生活の向上に貢献しています。

P.64 証券化支援業務【フラット35】

民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」の提供を支援しています。

P.70 住宅融資保険等業務

民間金融機関が住宅の建設等に必要の資金を円滑に供給できるように支援しています。

P.73 融資業務 (災害復興住宅融資、まちづくり融資、 【グリーンリフォームローン】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。

P.82 良質な住宅の普及

良質な住宅を普及させるために融資対象住宅に対する技術基準を定め、物件検査を行っています。

P.84 団体信用生命保険等業務

返済中の「万一の事態」に備えた「安心」を提供しています。

P.85 債権管理業務

住宅ローンを利用中のお客さまに、返済中の「安心」を提供しています。

P.87 国際業務

海外インフラ展開法等に基づき、海外に関する調査、研究および情報提供を行っています。

P.89 国内の住宅金融に関する調査業務

我が国における住宅金融に関する調査研究を実施しています。

P.90 資金調達

MBS(資産担保証券)やSB(一般担保債券)、政府保証債等により資金を調達しています。

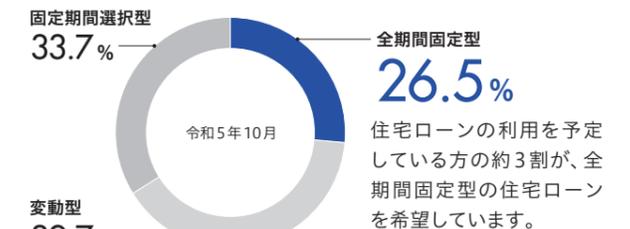
証券化支援業務【フラット35】

民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」の提供を支援しています

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、【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】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】維持保全型、【フラット35】地域連携型等の金利引下げメニューがあり、令和6年2月から新たに【フラット35】子育てプラスを開始しました。

住宅ローン利用予定者が希望する金利タイプ



出所:住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用予定者調査(2023年10月調査)】」

【フラット35】4つのメリット

ずっと固定金利の安心

資金の受取時に、返済終了までの借入金利と返済額が確定します。

多彩なメニューで 安心の住まいづくりを応援

お客さまのさまざまな住宅取得ニーズに応えるため、子育て世帯の住宅の取得を支援する【フラット35】子育てプラス、省エネルギー性・耐震性等を備えた質の高い住宅の取得を支援する【フラット35】S・【フラット35】リノベ、維持保全等に配慮した住宅の取得を支援する【フラット35】維持保全型、地方公共団体と連携して子育て支援等の政策課題解決を金融で支援する【フラット35】地域連携型等の多彩なメニューを用意しています。また、機構が定める技術基準に基づく物件検査を実施します。

保証人不要、 繰上返済手数料不要

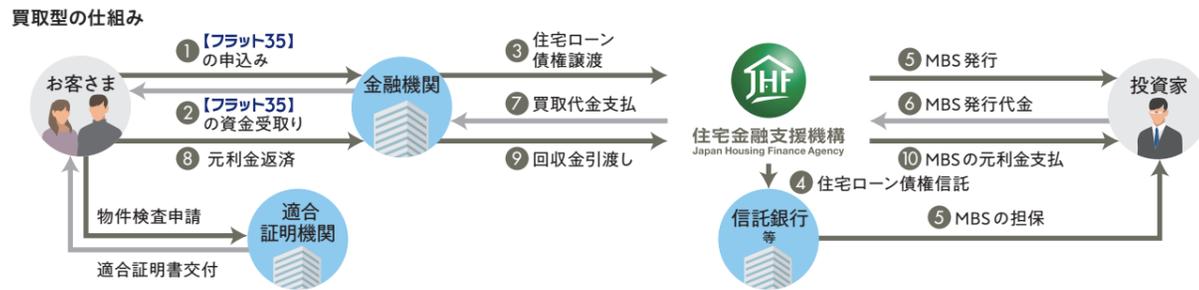
保証人は必要ありません。返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合の手数料もかかりません。

返済中も安心サポート

お客さまに万一のことがあった場合に備えて、団体信用生命保険(新機構団信・新3大疾病付機構団信)を用意しています。また、多様な返済方法変更のメニューをそろえ、お客さまの事情に応じて返済方法変更を提案しています。

【フラット35】(買取型)の仕組み

機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該住宅ローン債権を信託銀行等に信託します。これを担保として機構が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しやすくなります。この住宅ローンは、機構の示す一定の基準(買取基準)に合致したものである必要があり、融資実行と同時に機構に債権譲渡されます。なお、借入金利はMBS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。



事業参加金融機関

【フラット35】(買取型)には、都市銀行(5)、信託銀行(1)、地方銀行(62)、第二地方銀行(34)、信用金庫(156)、信用組合(22)、労働金庫(12)、信農連(10)、モーゲージバンク(19)およびその他銀行(4)の合計325機関が参加しています。

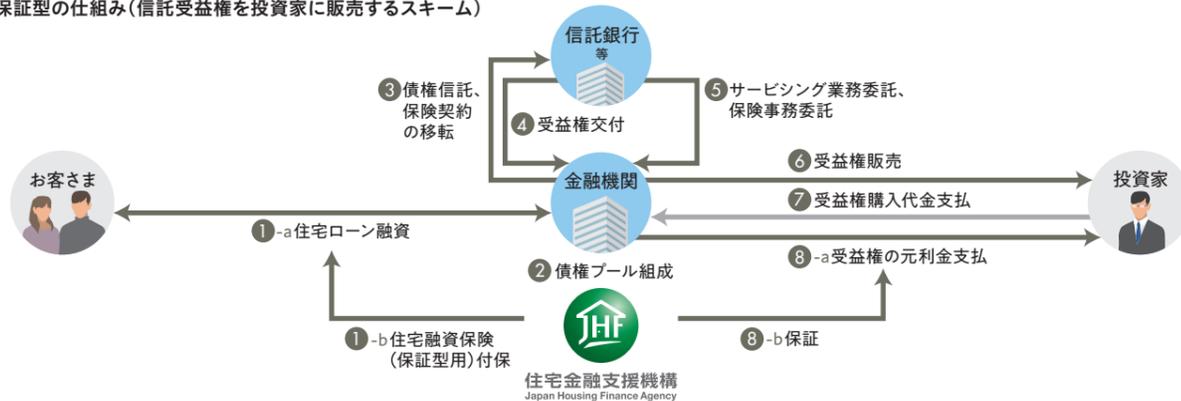
()内は事業参加金融機関数(令和6年3月末時点)※

※一部の取扱金融機関は新規受付を休止しています(令和6年3月末時点)。

【フラット35】(保証型)の仕組み

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)を引き受けるとともに、当該住宅ローンを信託して投資家に販売された受益権等について、期日ごりの元利払い保証を行う仕組みです。

保証型の仕組み(信託受益権を投資家に販売するスキーム)



事業参加金融機関

【フラット35】(保証型)には、都市銀行(1)、地方銀行(2)、第二地方銀行(1)、モーゲージバンク(7)およびその他銀行(1)の合計12機関が参加しています。()内は事業参加金融機関数(令和6年3月末時点)※

※一部の取扱金融機関は新規受付を休止しています(令和6年3月末時点)。

さまざまなニーズに対応したメニュー

【フラット50】	長期優良住宅を取得する場合に利用できる最長50年の住宅ローンです。
【フラット20】	【フラット35】のうち借入期間を15年以上20年以下に設定する場合をいい、借入期間が21年以上の場合と比較して、より低い金利で利用できる住宅ローンです。
金利引継特約付き【フラット35】	【フラット35】の返済中に長期優良住宅を売却する場合、その住宅を購入する方に【フラット35】の債務を引き継ぐことができる特約のついた住宅ローンです。
【ダブルフラット】	将来の返済負担を軽減することを主な目的として、借入期間の異なる【フラット35】を2つ組み合わせて利用できる制度です。
機構住みかえ支援ローン	一般財団法人高齢者住宅財団による保証を活用して住宅借上事業を実施している法人※が、お客様の現在所有している住宅を借り上げることを前提に、新たにお客さま自身が居住する住宅を取得するための住宅ローンです。 ※ 令和6年4月1日時点で住宅借上事業を実施している法人は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構です。
家賃返済特約付き【フラット35】	お客さまが返済困難となった場合で一定の条件に該当するときに、返済方法変更の特例により償還期間を延長し、割賦金を減額した上で、住宅を機構と提携する住宅借上機関※に賃貸し、その賃料を機構が直接受領してお客さまの返済に充てるという内容の特約(家賃返済特約)のついた住宅ローンです。 ※ 令和6年4月1日時点で、機構と提携している機関は、一般社団法人移住・住みかえ支援機構です。

【フラット35】の適正利用推進に向けた取組

お客さまが【フラット35】の不適正利用に巻き込まれず、安心して利用できるよう、審査を強化するとともに、以下の取組を実施しています。また、不適正利用が判明した場合は、残債務の一括返済請求等の厳格な対応を行っています。

- ホームページ、パンフレット、公式YouTubeチャンネル等において、【フラット35】は投資用物件の取得には利用できないことを広く周知しています。
- 全てのお客さまに対して、【フラット35】は投資用物件の取得には利用できないことを取扱金融機関から説明しています。また、借入申込みの内容に懸念点がある場合は、必要に応じて、お客さまご本人に直接確認しています。
- 融資実行後、定期的に融資住宅の利用状況を調査しています。当該調査により不適正利用の懸念があった場合は、より詳細な調査を実施しています。

【フラット35】の金利引下げメニュー

家族構成に関するメニュー

【フラット35】子育てプラス

【フラット35】子育てプラスとは、子育て世帯または若年夫婦世帯に対して全国一律でこどもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げる制度です。

対象となる世帯

対象となる世帯	利用条件
子育て世帯	借入申込時に子ども(実子、養子、継子および孫をいい、胎児を含みます。ただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居している子どもの場合は、お客さまが親権を有している必要があります。)を有しており、当該子どもの年齢が借入申込年度の4月1日において18歳未満である世帯であること。
若年夫婦世帯	借入申込時に夫婦(法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。)であり、夫婦のいずれかが借入申込年度の4月1日において40歳未満である世帯であること。

住宅性能に関するメニュー

【フラット35】S

【フラット35】Sとは、長期優良住宅や、省エネルギー性、耐震性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】Sには、【フラット35】S(ZEH)、【フラット35】S(金利Aプラン)および【フラット35】S(金利Bプラン)の3つの金利引下げメニューがあります。

対象となる住宅

① 省エネルギー性	② 耐震性	③ バリアフリー性	④ 耐久性・可変性
高い水準の断熱性等を実現した住宅	強い揺れに対して倒壊、崩壊等しない程度の性能を確保した住宅	高齢者の日常生活に配慮した住宅	長期優良住宅等、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅
 夏涼しく冬暖かい! 冷暖房費に差が出ます!	 地震から家族を守る! 地震保険も割引に!	 段差解消で移動も安心!	 丈夫で長持ち! 将来のメンテナンス費用も軽減!

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて

令和4年10月の【フラット35】S(ZEH)の創設および【フラット35】S(省エネルギー性)の技術基準の強化に加え、令和7年4月の国の新築住宅の省エネルギー基準適合義務化に先駆け、令和5年4月に【フラット35】の新築住宅の省エネルギー技術基準適合を要件化しました。

【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、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に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「既存住宅を購入後に自らリフォームを行う」場合と、「住宅事業者がリフォームを行った既存住宅を購入する」場合のいずれも対象です。

【フラット35】リノベには、【フラット35】リノベ(金利Aプラン)と【フラット35】リノベ(金利Bプラン)の2つの金利引下げメニューがあります。

維持保全に関するメニュー

【フラット35】維持保全型

【フラット35】維持保全型とは、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する次の住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

対象となる住宅

① 長期優良住宅	新築住宅、既存住宅	② 予備認定マンション	新築マンションのみ
③ 管理計画認定マンション	中古マンションのみ	④ 安心R住宅	既存住宅のみ
⑤ インспекション実施住宅	既存住宅のみ	⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	既存住宅のみ

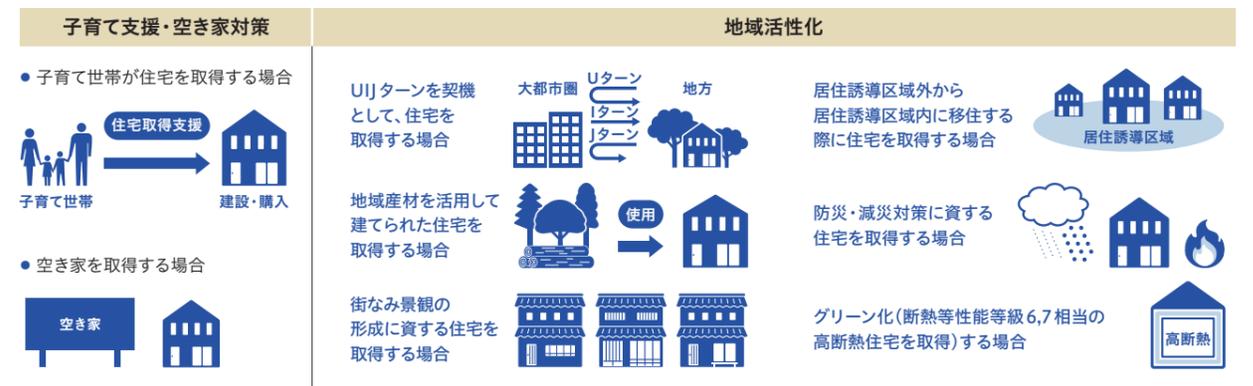
地域連携に関するメニュー

【フラット35】地域連携型・【フラット35】地方移住支援型

【フラット35】地域連携型とは、子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体と機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付等の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制度です。

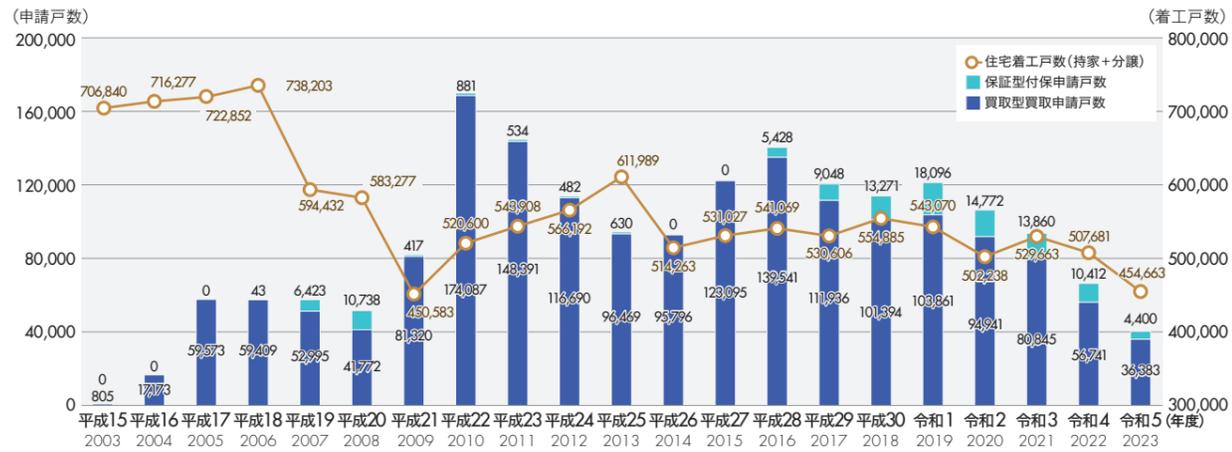
【フラット35】地方移住支援型とは、地方公共団体による移住支援金とのセットで【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

地域連携型の対象となる補助事業

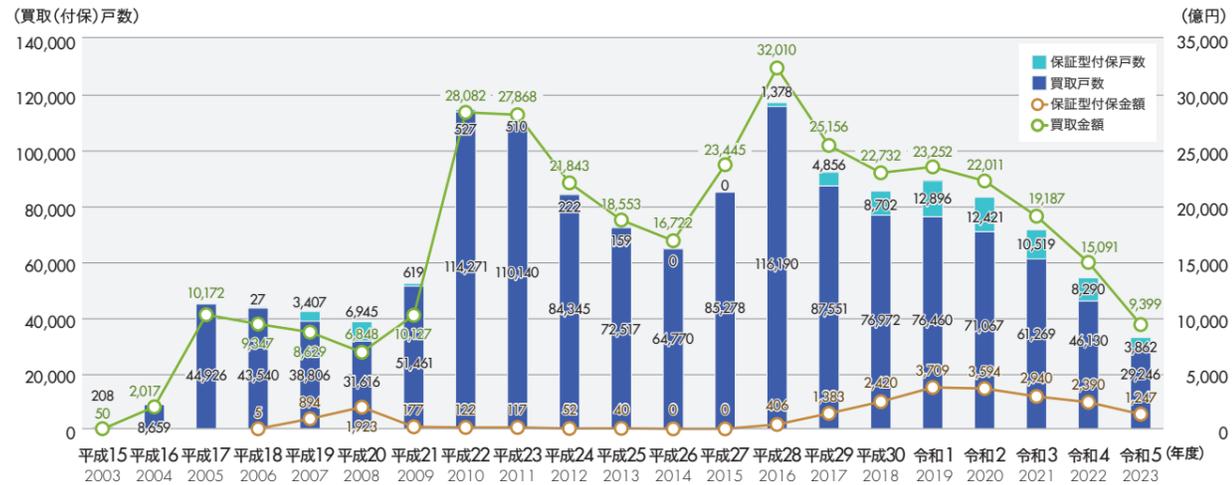


【フラット35】の実績

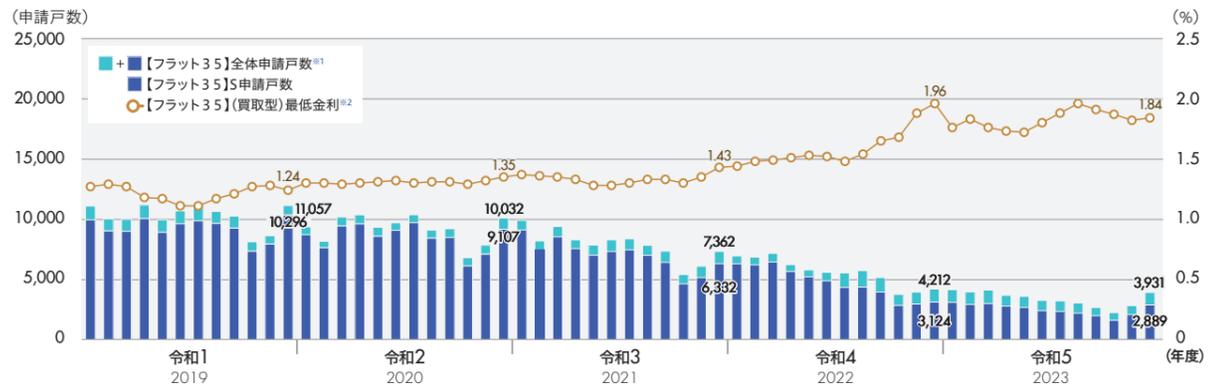
【フラット35】(買取型・保証型)の買取申請戸数および付保申請戸数の推移



【フラット35】(買取型・保証型)の買取(付保)戸数および買取(付保)金額の推移(実行ベース)



【フラット35】の申請状況および金利の推移



※1 【フラット35】(買取型・保証型)の合計申請戸数
 ※2 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(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。また、加入する団体信用生命保険の種類等に応じて金利が異なるため、新機構団信付きの金利)。なお、多くの取扱金融機関では、借入期間が20年以下の場合は、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。

住宅融資保険等業務

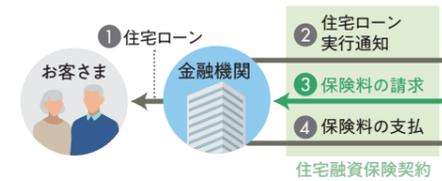
民間金融機関が住宅の建設等に必要な資金を円滑に供給できるように支援しています

住宅融資保険の仕組み

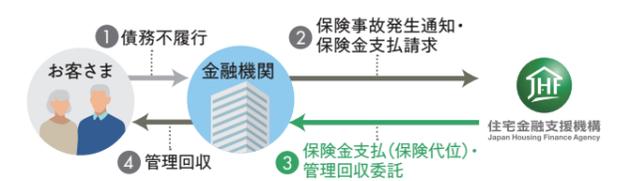
住宅融資保険は、民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により返済不能となった場合に、あらかじめ機構と民間金融機関との間で締結した住宅融資保険契約に基づき、保険金を支払うものです。

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。

保険契約から保険関係の成立まで



保険事故発生時の手続



住宅融資保険契約金融機関

都市銀行(5)、地方銀行(40)、第二地方銀行(15)、信用金庫(63)、信用組合(15)、信農連・農協・信漁連・漁協(7)および保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等(24)の合計169機関と住宅融資保険契約を締結しています。

()内は保険契約金融機関数(令和6年3月末時点)

住宅融資保険の主な商品概要

種別	保険の対象	填補割合
【フラット35】パッケージ型	【フラット35】または災害復興住宅融資と併せて利用する住宅ローン	10割※2
【フラット35】つなぎ融資型	本体融資が次のいずれかで、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融資期間1年以下のローン ●【フラット35】 ●フラット35パッケージ ●災害復興住宅融資 ●民間金融機関が災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローン ●【リバース60】	
特定個人ローン保険※1 (民間金融機関融資型)	民間金融機関独自の住宅ローン	9割
【リバース60】	満60歳以上の方が利用するリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅ローン利用者の死亡時に元金を一括で返済するローン)	
特定買取再販ローン保険	既存住宅を買い取り、リフォームを実施して売却する事業(買取再販事業)を行う住宅事業者に対する融資期間1年以下のローン	
特定登録住宅リフォームローン保険	登録住宅※3のリフォームまたは登録住宅とするためのリフォームに対するローン	
個人ローン保険※1	民間金融機関独自の住宅ローン	
個人つなぎローン保険※1	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融資期間が1年以下のローン	

※1 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
 ※2 填補割合が10割のローンについては、機構による付保承認が必要
 ※3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号)に基づき、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録された住宅

【リバース60】(満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン)

商品の概要

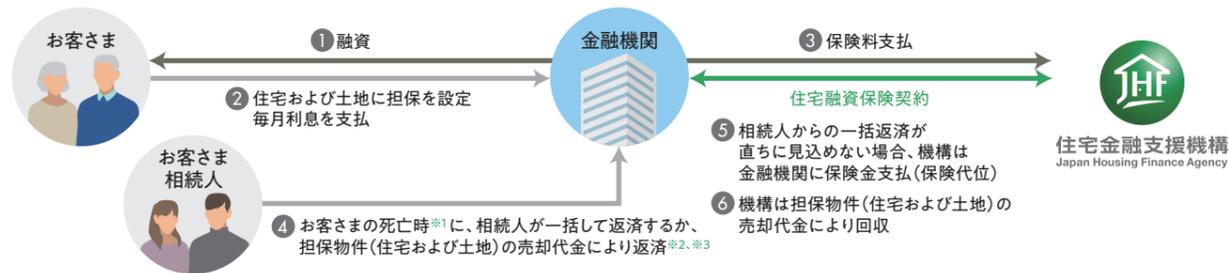
【リバース60】は、毎月の支払は利息のみで、借入金の元金はお客様の死亡時(連帯債務で借入れた場合は、主債務者および連帯債務者がともに死亡したとき。)に、相続人が自己資金等により一括返済するか、担保物件(住宅および土地)の売却代金により返済する商品です。

毎月の支払が利息のみのため、支払額を低く抑えることができます。

【リバース60】の仕組み

あらかじめ機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人から一括返済が見込めない場合に金融機関に保険金を支払います(下図参照)。

【リバース60】の仕組み

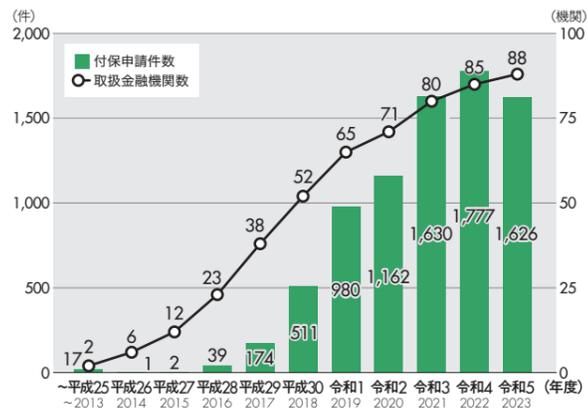


主な特長

- 機構と提携している民間金融機関が提供する住宅ローン
- 満60歳以上のお客さまが対象
- 毎月の支払は利息のみ、年金収入の方も利用可能
- 元金は、お客様の死亡時に一括返済
- 住宅の建設、購入、リフォーム、借換えに利用できます

※1 連帯債務で借入れた場合は、主債務者および連帯債務者がともに死亡したとき。
 ※2 ノンリコース型の場合、相続人は、担保物件(住宅および土地)の売却代金が残債務に満たなくても、残った債務の返済は不要です。
 ※3 お客様が存命中に元金を繰上返済して完済した場合またはお客様が死亡したときに相続人が自己資金等により一括返済した場合は、担保物件(住宅および土地)を売却する必要はありません。
 ※4 満50歳以上満60歳未満のお客さまも利用できます。この場合は、融資額の取扱いが異なります。

取扱金融機関数および付保申請件数の推移



主な商品改善等の変遷

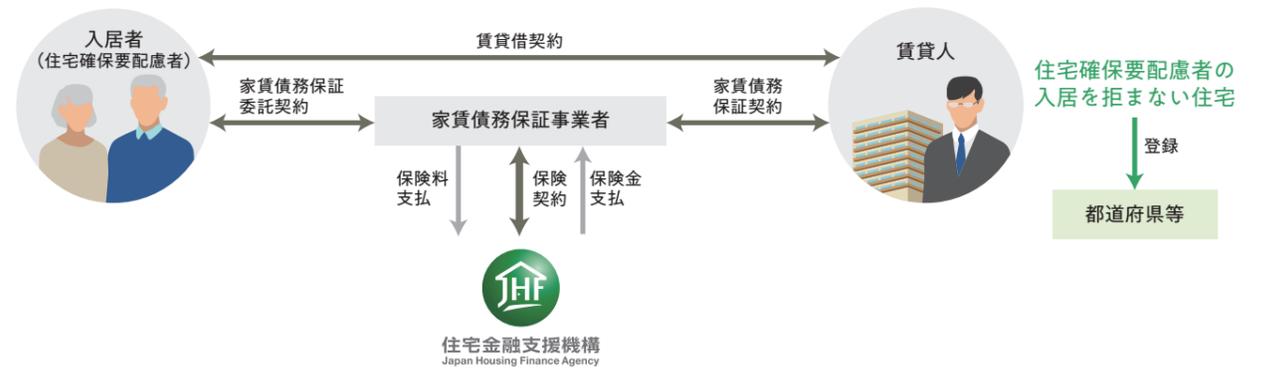
平成21年度	● リフォームのみを対象として取扱いを開始
平成23年度	● 資金用途に、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の入居一時金を追加
平成27年度	● 資金用途に、建設・購入および借換えのための資金を追加
平成28年度	● 資金用途に、子世帯が住宅を取得するための資金を追加 ● 保険代位債権における回収業務の委託取りやめ ● 融資物件以外に所有する物件の増担保の取扱いを追加
平成29年度	● ノンリコース型を創設
平成30年度	● 長期優良住宅の担保掛け目の引上げ ● 年齢要件の緩和 ● 資金用途に、セカンドハウスを追加
令和2年度	● 融資限度額の引上げ

家賃債務保証保険の仕組み

家賃債務保証保険は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成19年法律第112号。住宅セーフティネット法)に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅[※]に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

※ 住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅。

制度のイメージ



主な手続の流れ



主な商品概要

保険の対象範囲	未払家賃(管理費および共益費を含みます。)の保証
保険料および支払時期	月額家賃に保険料率を乗じた金額を当初入居時に1回のみ支払います。
保険金の額	家賃債務保証事業者が代位弁済した額の7割 ※ 月額家賃の12か月分×7割(8.4か月分)または100万円のいずれか小さい額が限度
保険期間	保証の開始日から保証委託契約終了日または保証委託者の名義変更日まで
保険金の支払時期	保険事故後に一括支払

家賃債務保証保険契約事業者

9社の家賃債務保証事業者と契約を締結しています(令和6年3月末時点)。

融資業務 (災害復興住宅融資、まちづくり融資、【グリーンリフォームローン】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

り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、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー性能の向上等、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。

被災住宅の再建 災害復興住宅融資

全国各地で多発する自然災害からの復興を支援するため、地方公共団体等と緊密に連携・協力し、復興支援にあたっています。住まいの再建に必要な資金に対して融資をするだけでなく、国や地方公共団体等の支援制度について等、被災された方からの多岐にわたる相談にワンストップで対応することで住まいの再建を支援しています。

災害復興住宅融資の概要

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、住宅の建設、購入または補修に必要な資金を低利で融資しています。借入申込受付期間は原則として日災日から2年間ですが、次にあてはまる場合はそれぞれに記載するいずれか遅い日までとしています。

被災者生活再建支援法第3条の規定が適用される災害により被災された場合	被災者生活再建支援金(加算支援金)の申請期間の最終日の属する月の末日
災害救助法第4条の規定が適用される災害により被災された場合	応急仮設住宅の供与期間の最終日の属する月の末日

上記により、平成28年熊本地震等により被災された方に対する災害復興住宅融資は、借入申込受付期間を延長しています。また、令和5年10月から「災害復興住宅融資Web申込サービス」の取扱いを開始し、災害復興住宅融資の借入申込みと契約手続をWeb経由で行うことが可能となり、お客さまの負担軽減とスムーズな手続を実現しました。

(注)東日本大震災により被災された方の借入申込受付期限は、上記によらず令和8年3月31日までです。

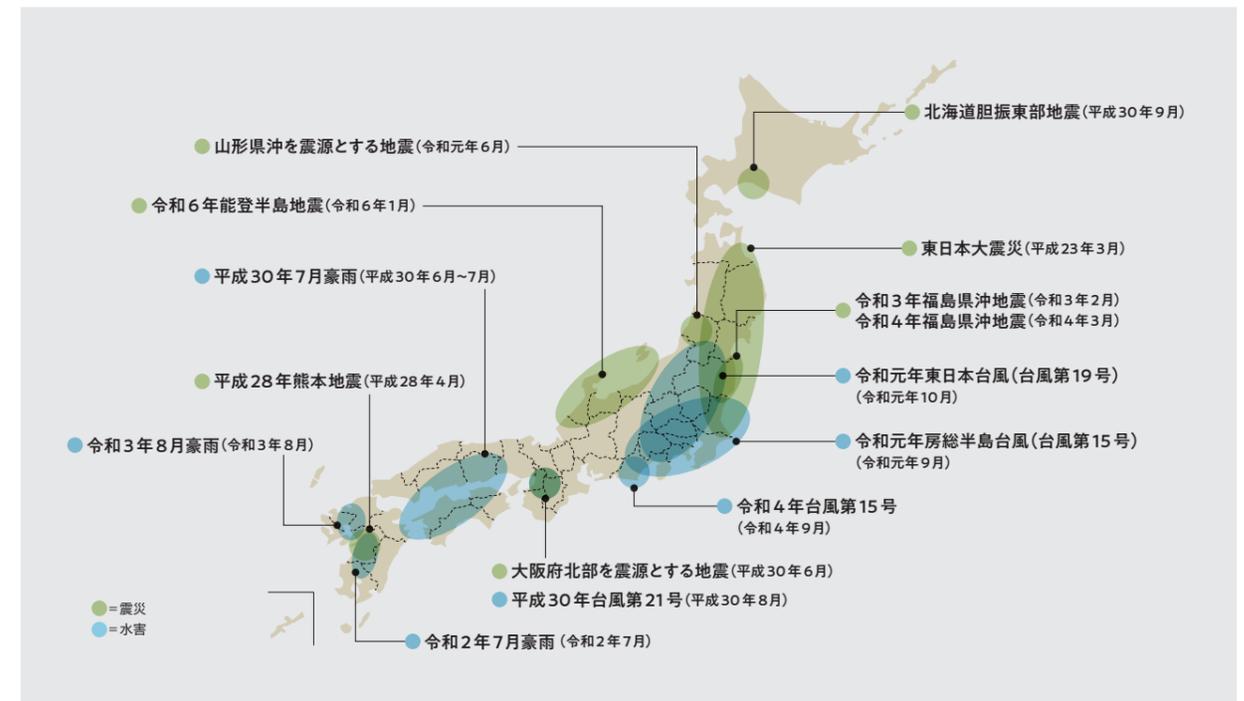
災害復興住宅融資は、住宅の被害の程度により、融資メニューが異なります。融資の概要は下表のとおりです。

なお、近年の建設費の高騰と各地で生じる液状化被害を踏まえ、住宅再建資金のニーズに対応するため、令和6年3月から災害復興住宅融資の融資限度額引上げ等を行いました。

被害の程度	融資メニュー	融資限度額	返済期間(最長)
全壊、大規模半壊、中規模半壊、半壊	建設	土地を取得する場合： 5,500万円 土地を取得しない場合：4,500万円	35年 返済期間に加えて、融資の契約日から最長3年間(1年単位) ^{※1} の元金据置期間 ^{※2} を設定できます。
	購入、中古リフォーム一体型	5,500万円	
一部損壊、準半壊等	補修	2,500万円	35年 返済期間に加えて、融資の契約日から1年間の元金据置期間 ^{※2} を設定できます。

※1 東日本大震災の被災者は、最長5年間(1年単位)
※2 利息のみの支払期間をいいます。

近年発生した主な自然災害



高齢の方の住宅再建支援

高齢の方の住宅再建を支援するために、親子リレー返済、親孝行ローンおよび高齢者向け返済特例を用意しています。

親子リレー返済	通常、返済期間は申込時点の申込本人の年齢に基づき選びますが、申込本人の子等を連帯債務者として申し込むことにより、申込本人の年齢にかかわらず、申込本人の子等の年齢により返済期間を選ぶことができる制度です。
親孝行ローン	被災住宅に居住していた高齢の親等(満60歳以上の方)が住むための住宅を建設、購入または補修する場合に子等を申込本人として申込みができる制度です。
高齢者向け返済特例	毎月の支払は利息のみで、借入金の元金は申込人全員が死亡したときに、相続人が自己資金等により一括返済するか、担保物件(住宅および土地)の売却代金により返済する制度です。

東日本大震災への対応

未曾有の被害をもたらした東日本大震災の発生から、令和6年3月で14年目となりました。

被災された方の住宅再建を支援するため、震災発生以降継続して、各被災地で地方公共団体と連携した現地相談会を開催しています(令和6年3月末時点で累計2,211回)。災害復興住宅融資の融資金利の引下げ(建設・購入の場合当初5年間0%等)、返済中の方の元金据置・返済期間の延長等により復興を支援しています。

平成28年熊本地震への対応

平成28年4月に発生した熊本地震からの復興に向けて、熊本県や地元の住宅関連団体と連携し、熊本県産材を使用した地震に強くコストを抑えた「くまもと型復興住宅」を提案する等、住宅再建の支援に取り組んでいます。

また、高齢の方の住宅再建を支援するため、平成29年1月に災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)の制度を創設しました。熊本県および熊本市は、機構と連携して、同制度の利息相当分の一部を助成して住宅再建を支援しました(令和5年3月末まで)。災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)は、現在では全国の被災地で広く利用されています。

災害予防 地すべり等関連住宅融資・宅地防災工事融資

地すべり等関連住宅融資

地すべりや急傾斜地の崩壊により被害が生じるおそれがある等の理由で地方公共団体から家屋の移転の勧告等を受けた方が、当該家屋の移転またはこれに代わる住宅を建設もしくは購入する場合に必要な資金を融資しています。

宅地防災工事融資

地方公共団体から、土砂の流出等による災害から宅地を守るための工事を行うように勧告または改善命令を受けた方へ必要な資金を融資しています。

耐震性の向上 リフォーム融資(耐震改修工事)

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。

また、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等に備えるため、平成25年11月に改正建築物の耐震改修の促進に関する法律(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等が急務とされています。マンションの耐震改修工事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)の融資金利の引下げ、マンション管理組合が申し込む場合における返済期間の延長(10年以内から20年以内へ延長)を実施しています。

(令和6年5月1日時点)

対象物件	個人住宅(一戸建等)	分譲マンション	賃貸住宅
融資メニュー	リフォーム融資(耐震改修工事)		マンション共用部分リフォーム融資
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	住宅を借り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耐震改修する場合等
			賃貸住宅を耐震改修する場合

高齢者の居住安定等/マンションストック維持・再生 リフォーム融資・まちづくり融資(高齢者向け返済特例)

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、毎月元金および利息を返済していく通常の住宅ローンでの資金計画は立てにくくなります。高齢者向け返済特例は、満60歳以上の方が自宅のバリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事を行う場合や、マンション建替事業等により住宅を建設または購入する場合に利用できる返済方法です。

申込人全員が死亡するまでの間は利息のみのお支払となるため、毎月の負担を軽減できます。借入金の元金は、申込人全員が死亡したときに、相続人が自己資金等により一括返済するか、担保物件(住宅および土地)の売却代金により返済します。

機構では、マンション建替えを検討しているマンション管理組合等に対し、説明会や相談会等を実施し、建替えに向けての合意形成を支援しています。



説明会の模様

既存住宅の省エネルギー化 【グリーンリフォームローン】

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、令和7年度までに実施される省エネ基準適合義務化といった新築住宅への対応に加え、既存住宅の省エネリフォームの推進が必要とされています。

省エネリフォームは、暖冷房費等のランニングコストの軽減、ヒートショック防止等の健康で快適な暮らしにもつながります。機構では、令和4年10月から、省エネリフォーム専用ローンである【グリーンリフォームローン】の取扱いを開始し、既存住宅の省エネルギー化を支援しています。また、令和6年4月から【グリーンリフォームローン】Web申込サービスの取扱いを開始しました。借入申込みと契約手続をWeb経由で行うことが可能となり、お客さまの利便性向上を実現しました。

【グリーンリフォームローン】

【グリーンリフォームローン】は、断熱改修、省エネ設備の導入等の一定の基準を満たす省エネリフォームに対するリフォームローンです。借入金利は全期間固定金利で、無担保※・無保証です。満60歳以上の方は、高齢者向け返済特例を利用できます。

※ 高齢者向け返済特例を利用する場合は除きます。

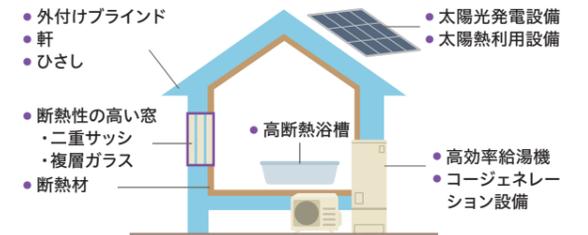
省エネリフォームのメリット

- エネルギー効率が高く、光熱費の節約が期待できます。
- 住まいの寒暖差をなくすことで健康で安心な住生活をお過ごしいただけます。
- CO₂の排出を減らし、環境問題に貢献します。

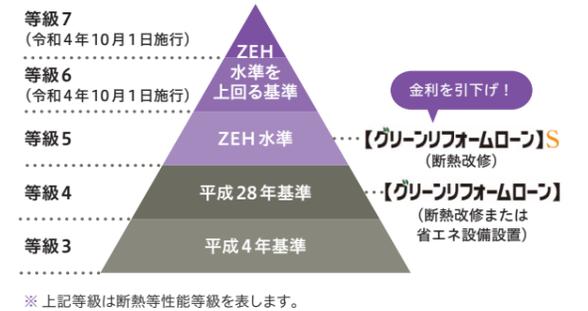
【グリーンリフォームローン】S

省エネルギー性能を著しく向上させるZEH水準を満たすリフォームを行う場合に、【グリーンリフォームローン】の借入金利を引き下げる制度です。

対象となる省エネ設備等



【グリーンリフォームローン】の省エネ水準



【グリーンリフォームローン】の概要

対象となるリフォーム	断熱改修工事または省エネ設備設置工事を含むリフォーム 対象となる工事	
	省エネ工事	その他の工事
対象となるリフォーム	断熱改修工事 A 断熱材 B 窓ガラス・窓サッシ・ドア C 内窓 D 外付けブラインド、軒、ひさし等	I 節湯水栓 J 暖冷房設備 K 熱交換換気設備 L LED照明 M 蓄電池(発電設備と連携するものに限る。) N 節水型トイレ O 耐震補強工事(A~D、Fのいずれかと併せて行う場合)
	省エネ設備設置工事 E 高効率給湯機 F 太陽光発電・太陽熱利用設備 G 高断熱浴槽 H コージェネレーション設備	● キッチンの取替え ● 洗面所の交換 ● 手すりの設置 ● 段差解消工事 ● 間取り変更 ● クロスの貼替え ● 外壁塗装 ● シャッターの取付工事 ● 外構工事(塀の設置、自転車置き場の設置、植樹・造園工事) 等
融資額	最大500万円(10万円以上、1万円単位)でリフォーム工事費が上限 その他の工事の融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。	
返済期間	10年以内(1年以上、1年単位) お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。	
金利タイプ	全期間固定金利(お申込み時点の金利を適用します。融資金利は毎月見直されます。) 融資金利は、工事の内容、団体信用生命保険の種類等によって異なります。	
担保※・保証・融資手数料	不要	

※ 【グリーンリフォームローン】は、高齢者向け返済特例も利用できます。高齢者向け返済特例を利用する場合は、担保が必要になります。

マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会

社会問題化しつつある高経年マンションの課題に対して、機構が事務局として主導し、行政機関(国土交通省・東京都)、民間金融機関、マンション管理等関係団体、有識者(弁護士)等を参加メンバーとして、平成30年度に「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」を設立しました。

勉強会では、高経年マンションの課題のうち、金融インフラの整備の観点から特に重要であるとする課題を洗い出し、取組の方向性を整理しました。

令和元年度には取組の実施に向けた準備段階に移行するため、勉強会を発展的に解消し、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立しました。

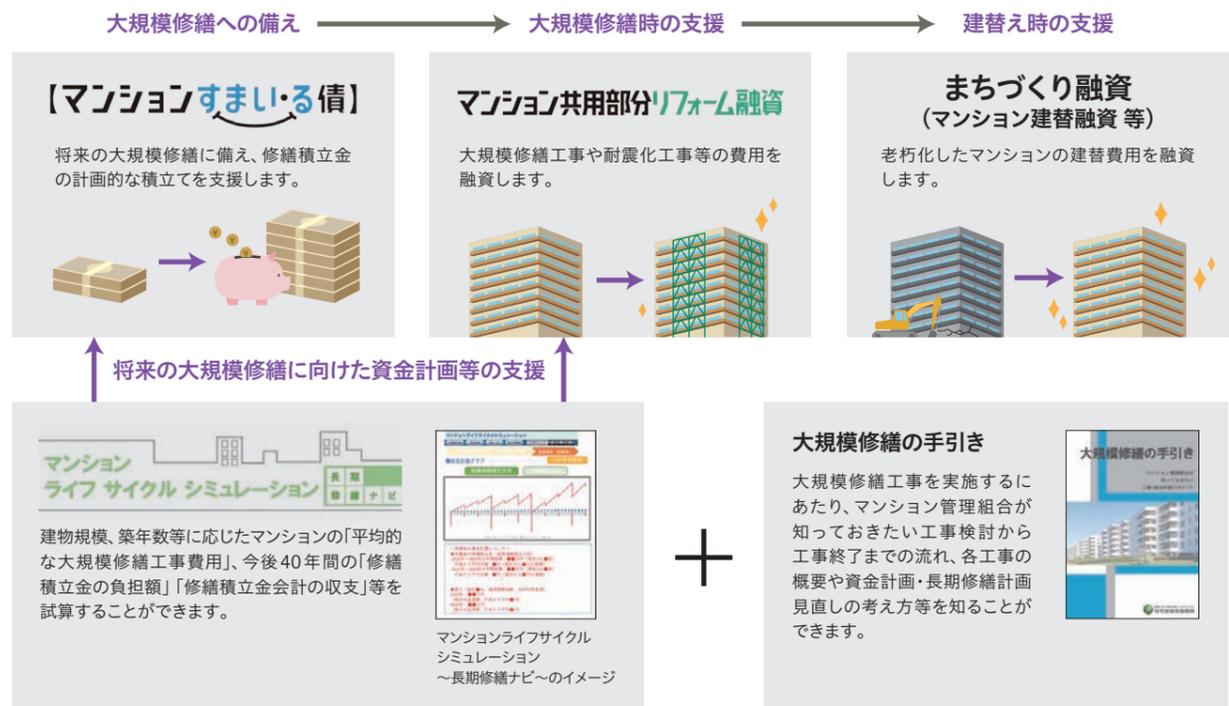
令和2年度にマンション管理組合の資金面での不安解消の一助となる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を、令和3年度に「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」をリリースしました。令和4年度からは高経年マンションの長期的な資金計画のあり方について検討をはじめ、引き続き、協議会においてマンションストックの維持管理・再生に向けて取組を進めています。

マンションストック対策に対応する機構制度

機構では、マンションのライフサイクルに応じて、マンション管理組合を金融面からバックアップする制度を設けています。「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～」では、試算結果に応じて【マンションすまい・る債】やマンション共用部分リフォーム融資の利用を案内しています。マンションの建替時の支援としてはまちづくり融資があります。

また、マンション管理計画認定を取得したマンションの管理組合に対するマンション共用部分リフォーム融資の融資金利率の引下げおよび【マンションすまい・る債】の利率の上乗せにより、認定制度の普及促進に取り組んでいます。

これらの機構制度の一体的な活用により、マンションストックの維持管理・再生が進むよう、積極的な周知活動に努めています。



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、マンションの外壁補修や屋上防水工事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：「新宿第二ロイヤルコーポ管理組合」、東京都新宿区、平成30年4月工事完了

昭和48年竣工以来自主管理にて運営してきた本管理組合は、建物老朽化問題に直面し、さまざまな課題を抱えていました。その課題を解決するために、新宿区の専門家派遣制度を活用して建物の問題点を洗い出し、長期修繕計画を見直して工事の優先順位付けを行いました。今回の工事では、耐震改修と排水管のスラブ上化等の設備更新を行うにあたって、管理組合が丁寧に専有部分工事の協力や修繕積立金負担について合意形成を行い、工事中に発生した問題にも丁寧に対応しました。

本管理組合の取組は、高経年マンションが共通して抱える課題に対して、外部専門家の支援を活用しつつも、管理組合の力で解決した事例です。



マンションストック維持・再生 まちづくり融資

マンション建替事業

融資事例 事業名：「上熊本ハイツマンション建替事業」、熊本県熊本市西区、令和2年5月竣工

建替え前のマンションは、平成28年熊本地震によって2棟が傾いたほか、その後の調査で他の棟にも杭の損壊等が見られ、団地全体で全壊とされました。

一般的に被災マンションの建替えは時間を要することが多いですが、当マンションは被災後速やかに委員会を立ち上げ、住民全体の説明会・個別面談等が繰り返され、早期の合意形成を実現しました。その結果、令和2年5月竣工と迅速に建替事業を成し遂げました。

事業の初期から、まちづくり融資(高齢者向け返済特例)制度の説明会等を実施し、多くの高齢な権利者にまちづくり融資(高齢者向け返済特例)をご利用いただいた事例です。



子育て世帯支援 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資

子育て世帯に必要な広さや高い省エネルギー性能を有し、入居者の健康面に配慮した賃貸住宅の供給を支援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。加えて、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、長期優良住宅またはZEH基準を満たす住宅を対象とした金利引下げを行っています。

融資事例 団地名：「クラシオン小笹山手3番館」、福岡県福岡市、平成30年5月竣工

老朽化した団地の建替えにあたり省エネルギー性能に優れた賃貸住宅が建設されました。

ファミリー住戸には燃料電池を設置、少人数向け住戸には潜熱回収型ガス給湯器を設置する等、適材適所の省エネ設備を配置するほか、燃料電池の余剰電力をその他住戸へ融通することで更なる効率化も図っています。

また、行政、大学とも連携し省エネ効果を検証する取組を取り入れる等、他の賃貸住宅への省エネ技術の普及促進を図ることとしています。

多様なタイプの住戸(1LDK~4LDK)を設け、入居者のライフサイクルにおいて、世代ごとの居住空間のニーズの変化に対応した団地内住替えが可能となるよう、工夫されています。



建物外観

高齢者の居住安定 サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

高齢の方が、安心して暮らし続けることのできる良質な住まいの供給を支援することを目的とし、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金やリフォームしてサービス付き高齢者向け賃貸住宅にするための住宅購入資金、現存する住宅等をサービス付き高齢者向け賃貸住宅にするためのリフォーム資金等に対し融資を行っています。また、民間金融機関と協同し融資を提供する協調融資等も行っています。さらに、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金では2050年カーボンニュートラルの実現に向け、長期優良住宅またはZEH基準を満たす住宅を対象とした金利引下げを行っています。

キーワード
解説

サービス付き高齢者向け賃貸住宅とは

平成23年の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正により創設された、高齢の方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、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：「みらいえ高山」、岐阜県高山市、平成28年9月竣工

飛騨高山地方は全国を上回るペースで急速に高齢化が進み、地域の課題となっています。高齢者の住まいの受け皿としてサービス付き高齢者向け賃貸住宅「みらいえ高山」(岐阜県高山市)が建設され、その事業資金として、地域金融機関である高山信用金庫と機構による協調融資が利用されました。

「みらいえ高山」では、24時間見守りサービスや医療機関と連携した訪問診療等の生活支援サービスが提供されています。

また、建設資材には地元の林業高校の生徒が授業の一環で伐採した飛騨五木が使用されるとともに、建設にあたり地元事業者も多く関わる等、地域産業の活性化にも寄与しています。



建物外観

安全な住宅市街地整備 まちづくり融資

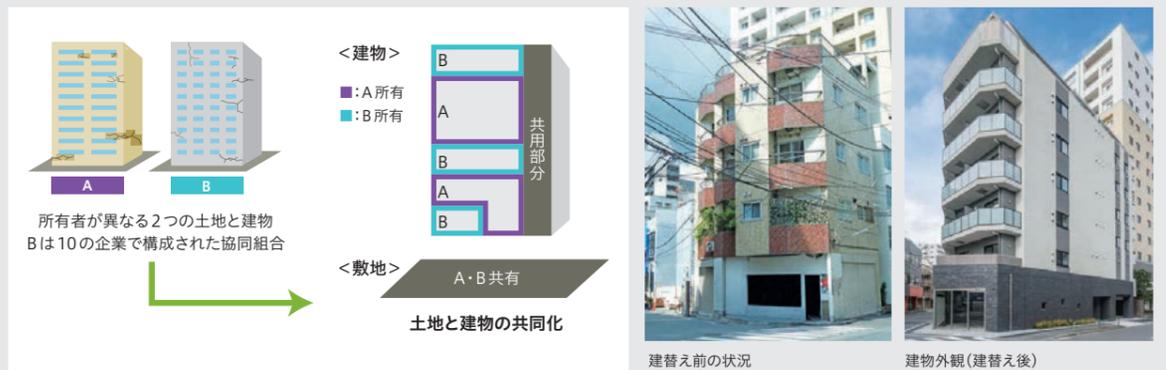
密集市街地等における防災機能や居住環境の整備等、土地の合理的利用を促進する次の事業に対し事業資金等の融資を行っています。また、まちづくり融資でも2050年カーボンニュートラルの実現に向け、長期優良住宅またはZEH基準を満たす住宅を対象に金利引下げを行っています。

- 老朽マンションの建替事業
- 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事業
- 市街地再開発事業
- 密集市街地等における共同建替事業、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事業

密集市街地等における建替事業

融資事例 団地名：「イルレガメDH」、東京都江東区、令和5年1月竣工～敷地共同化による建替え～

10の企業で構成された協同組合が所有する老朽化した旧耐震建築物の建替計画は、容積率の課題等から単体では納得のいく計画にならず、組合内の合意形成が長期に渡り難航していました。同様の課題を持つ隣地の旧耐震建築物を所有する地権者と交渉し、敷地の共同化に合意を得、スケールメリットを確保、土地の効率性や事業採算性を向上させ共同建替えを実現した事例です。機構ではこのような権利調整が難しく事業が長期化する建替事業に融資を行うことで、都市の不燃化・建築物の耐震化に貢献しています。



市街地再開発事業

融資事例 事業名：「羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業」、大阪府高石市、令和元年8月竣工

本事業は地方都市における駅前広場および老朽化した木造建築の整備を実現した事例です。

免震構造を採用した建築物と併せて、都市計画道路、駅前交通広場および近接の二駅を結ぶ連絡デッキを整備することにより、多くの市民等にとって安全・快適な駅前空間が創出され、高石市の玄関口としてふさわしい市街地が形成されました。初動期は機構融資、着工後は、民間金融機関が融資を行った事例です。



従前の状況

整備後

融資事例 事業名：「帯広西3・9周辺地区第一種市街地再開発事業」、北海道帯広市、令和4年2月竣工

当地区では、大型商業施設が平成10年に閉店してから空きビル状態が続き、隣接している市営駐車場や事務所ビルにおいても老朽化や耐震性の問題等が懸念されていました。これらの課題を共同建替えにより解消するとともに、帯広市が推進する中心市街地活性化に寄与するよう多世代居住人口を増やすための住宅機能の供給と、生活を支える商業機能や事務所機能が再整備されました。

事業資金は機構のまちづくり融資(短期事業資金)、保留床取得資金は民間金融機関融資を利用した協調融資の事例です。



従前の状況



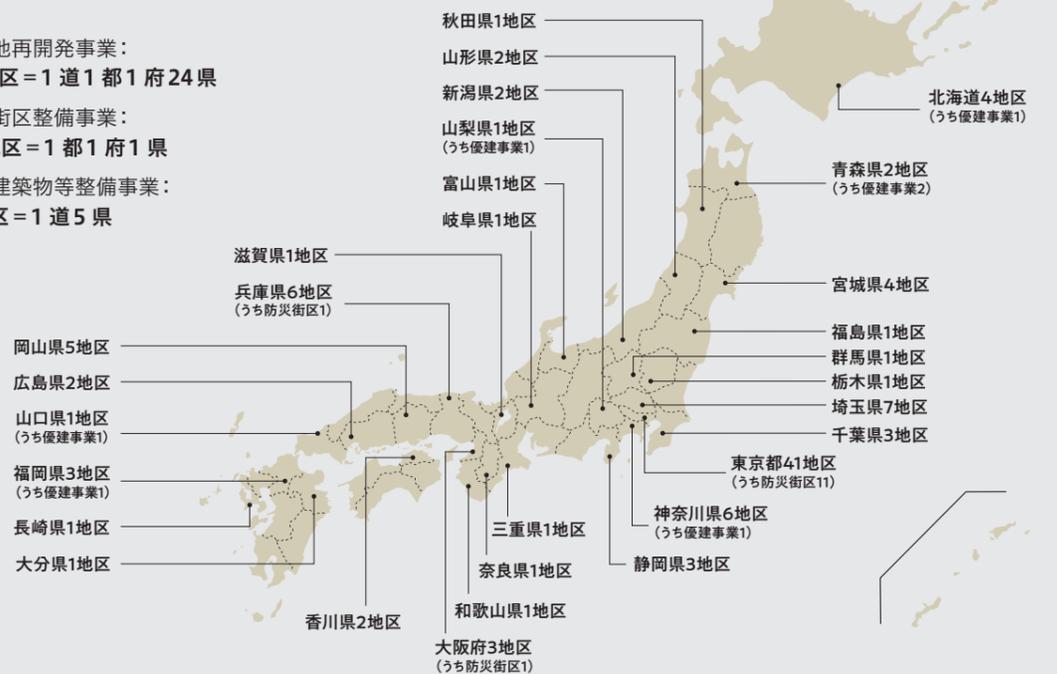
整備後

再開発事業等におけるまちづくり融資の実績(受理)

令和5年度末時点

- ▶平成19年度以降、全国で109事業の受理実績
- ▶都内では41事業の受理実績

- 市街地再開発事業：
89地区=1道1都1府24県
- 防災街区整備事業：
13地区=1都1府1県
- 優良建築物等整備事業：
7地区=1道5県



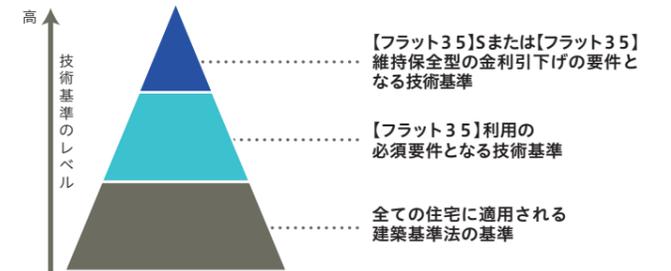
良質な住宅の普及

良質な住宅を普及させるために融資対象住宅に対する技術基準を定め、物件検査を行っています

技術基準と良質な住宅への誘導

【フラット35】は融資の必須要件として省エネルギー性、耐久性等の技術基準を定めています。さらに、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性に優れた住宅は【フラット35】S、維持保全・維持管理に配慮した住宅等は【フラット35】維持保全型により、一定期間金利の引下げを行うことで、良質な住宅への誘導を図っています。

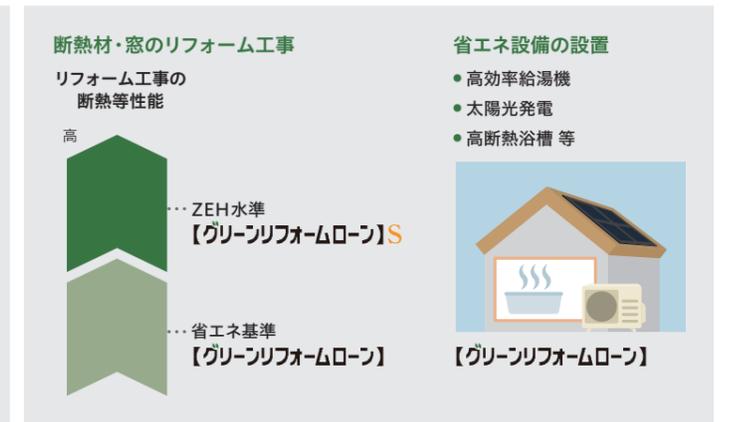
また、令和4年度以降は、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、【フラット35】の省エネルギー性に関する基準の引上げ、【フラット35】S(ZEH)および省エネリフォーム工事に利用できる【グリーンリフォームローン】の創設といった取組を推進し、環境に優しく、健康にも良い省エネルギー住宅の普及に貢献しています。



省エネルギー性に優れた住宅の建設・購入



省エネルギー性に優れた住宅へリフォーム



良質な住宅の普及啓発

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・使用材料等を詳細に示し、わかりやすく解説する住宅工事仕様書を作成しています。

仕様書は、旧住宅金融公庫時代を通じて作成されており、約70年の歴史があります。



事業者向け仕様書セミナーの開催

住宅事業者向けに、住宅工事仕様書を活用して、【フラット35】や【フラット35】S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対しても機構職員を講師として派遣しています。

物件検査による技術基準への適合確認

技術基準に適合することを確認する物件検査については、住宅性能表示制度等とも整合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。

物件検査の方法

【フラット35】等の物件検査は、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】等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)。



【フラット35】登録マンションによる物件検査の効率化

新築マンションについて、あらかじめマンション全体で一括して物件検査を受けることにより、【フラット35】の借入申込みに際して住戸ごとに物件検査を受ける手を省略できる【フラット35】登録マンションの制度を用意しています。

なお、【フラット35】登録マンションの制度を利用する事業主は、マンション販売時の広告表示において「【フラット35】登録マンション」と表示できます。



物件検査を省略できる住宅

中古マンションらくらくフラット35

中古マンション購入時の物件検査を省略できる中古マンションらくらくフラット35の制度を用意しています。

中古マンションらくらくフラット35は、機構が定める技術基準に適合していることを、あらかじめ検査機関等が確認した中古マンションです。

一定の要件を満たす既存住宅

築年数20年以内で、長期優良住宅の認定を受けている住宅や築年数10年以内で、新築時に【フラット35】を利用している住宅等、一定の要件を満たす既存住宅は物件検査を省略できます。

団体信用生命保険等業務

返済中の「万一の事態」に備えた「安心」を提供しています

団体信用生命保険は、【フラット35】(買取型)または災害復興住宅融資等の機構等の個人向け融資^{※1}を利用し、同保険に加入された方が万一の場合(下表参照)、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ものです。

3大疾病(がん・急性心筋梗塞・脳卒中)の場合も保障する保険や、住宅ローンを夫婦^{※2}の連帯債務で返済する場合に、夫婦二人を保障する保険(愛称「デュエット」)も用意しています。

※1「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)」および「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。
※2 戸籍上の夫婦のほか、内縁関係、婚約関係、同性パートナーの関係にある方を含みます。

【フラット35】(買取型)での保障内容

平成29年9月以前の借入申込者		平成29年10月以後の借入申込者	
団信の種類	保障内容	団信の種類	保障内容
機構団信	死亡・高度障害	新機構団信	死亡・身体障害保障
3大疾病付機構団信	死亡・高度障害・3大疾病	新3大疾病付機構団信	死亡・身体障害保障・3大疾病・介護保障

(注)上表について、災害復興住宅融資等の機構等の個人向け融資を利用された方は、「平成29年9月以前の借入申込者」を「令和2年9月以前の借入申込者」に、「平成29年10月以後の借入申込者」を「令和2年10月以後の借入申込者」に読み替えます。

機構の団体信用生命保険の仕組み

【フラット35】(買取型)を利用する場合



※平成29年9月以前に借入申込みをされた方は、住宅ローンの返済とは別に特約料の支払が必要になります。
(注)【フラット50】にも利用できます。【フラット35】(保証型)には利用できません。

住宅金融支援機構融資(災害復興住宅融資等)を利用する場合



※令和2年9月以前に借入申込みをされた方は、住宅ローンの返済とは別に特約料の支払が必要になります。

団信弁済実績の推移

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
団信弁済件数	7,025	6,657	6,071	5,701	5,395

※業務開始時(昭和55年)からの累計:384,100件

債権管理業務

住宅ローンを利用中のお客さまに、返済中の「安心」を提供しています

債権管理業務の概要

機構は、返済中の全てのお客さまが安心して、そしてスムーズに手続を行うことができるように、住宅ローンの返済開始から終了まできめ細かくサポートしています。

お客さまに寄り添った丁寧な対応を行うため、機構と金融機関が連携し、お客さまからのさまざまな問合せや返済相談に対する体制を整えています。

返済方法の変更

長期にわたる住宅ローンの返済期間中には、融資を受けられたときとはお客さまを取り巻く環境が変わることもあります。機構では、お客さまの生活に起こるさまざまな変化に柔軟に対応するために多様な返済方法変更のメニューをそろえており、お客さまの事情に合った返済方法を提案しています。

返済方法変更のメニュー

経済事情や病気等の事情により返済が困難になった方については、返済期間を最長15年延長することにより、毎月の返済負担を軽減する返済方法変更の特例措置(返済特例)を実施しています。このうち、失業中の方または収入減少割合が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を行うこともでき、毎月の返済負担を大幅に軽減することができます。

そのほかにも、一定期間の返済額を軽減する「中ゆとり」、毎月の返済日の変更、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等の返済方法変更メニューを用意しています(返済方法の変更メニューは、同時に組み合わせることもできます)。加えて、高齢のお客さまを対象として、毎月の支払を利息のみとし、借入れされた方全員の死亡時に、担保物件(住宅および土地)の売却によって残債務を一括で支払う「シルバー返済特例」を用意しています。



返済中に災害により被害を受けたお客さまの生活再建を支援

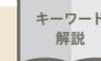
気候変動を背景として自然災害が激甚化する中、自宅や勤務先が被害を受ける可能性もあります。機構では、災害により被害を受けた返済中のお客さまに対して、返済方法の変更を提案し、生活再建を支援しています。

返済金の払込みの据置き、返済期間の延長、一定期間の金利引下げにより、毎月の返済額を軽減することができます。

返済中のお客さまをサポート

住宅ローンは、毎月の返済が原則ですが、毎月の返済とは別に、まとまったお金が貯まったときに一部繰上返済ができます。一部繰上返済は金融機関の窓口だけではなく、インターネットを通じて行うこともできます。

また、残高証明書や返済計画表等各種証明書の発行手続もインターネットで行うことができ、お客さまの利便性を高める取組を行っています。



すまいのーと 住・My Note(返済中のお客さま向けインターネットサービス)について

住・My Noteは、【フラット35】(買取型)や機構(旧公庫)融資を返済中のお客さまが、住宅ローンの借入金残高照会、証明書類の発行依頼、繰上返済のシミュレーションや一部繰上返済の申込み等をインターネットを通じて利用できるサービスです。

一部繰上返済を金融機関の窓口で行う場合は100万円からですが、住・My Noteを利用する場合は10万円から申込みできます。

※ ご利用にあたっては、「お客さまID」が必要です。
お客さまIDの申込方法等は住・My Noteサイト(<https://www.su-mynote.jhf.go.jp>)で確認できます。



新型コロナウイルス感染症への対応

機構の住宅ローンの返済が困難となったお客さまへの対応

機構では、新型コロナウイルス感染症の影響により返済が困難となったお客さまが、引き続き安心して返済を継続できるよう、複数の返済方法変更メニューを用意しています(返済方法の変更メニューは、同時に組み合わせることもできます)。

令和5年度までの新型コロナウイルス感染症に伴う返済方法変更の承認実績は、累計20,004件となっています。



新型コロナウイルス感染症に伴う返済方法変更の承認実績



国際業務

海外インフラ展開法等に基づき、海外に関する調査、研究および情報提供を行っています

海外インフラ展開法に基づく取組

平成30年8月に施行された海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律(平成30年法律第40号)(海外インフラ展開法)および海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針(基本方針)に基づき、本邦事業者の海外展開につながる取組を行っています。令和5年度は、基本方針に基づき、相手国における人材育成支援、海外調査等を行いました。

相手国における人材育成支援

令和5年8月に、フィリピン共和国の国立住宅抵当金融公社(NHMFC)向けに証券化に関連する業務についての研修を行いました。機構からは証券化支援業務の背景、MBSの概要、証券化システム、起債に係る関係者、投資家向け公表データ等について説明し、NHMFCからは同機関の証券化業務概要についての説明があり、その後両機関で意見交換を行いました。そのほか、研修では住宅関連機器・設備の展示施設の見学も行いました。



フィリピン共和国NHMFC向けの研修

また、令和5年10月に、国土交通省の住宅建築技術国際展開支援事業(補助事業)として、インドネシア共和国の公共事業・住宅省(PUPR)、財務省(MOF)、第二次抵当公社(SMF)、公共住宅貯蓄管理庁(BP Tapera)向けに住宅金融に関する研修を行いました。研修では、インドネシアで事業を行う本邦事業者へのファイナンス、日本における住宅ローンのオリジネーション・プロセス、アジアにおけるサステナブル・ファイナンスの動向等について情報提供および意見交換を行ったほか、住宅関連の工場を視察しました。また、本邦事業者とのワークショップを開催し、インドネシアの住宅政策等に関する情報提供を研修参加者から行い、ワークショップに参加した本邦事業者と意見交換を行いました。



インドネシア共和国政府機関等と本邦事業者とのワークショップ

海外調査の実施

国土交通省の補助事業として、本邦事業者の新興国等の住宅市場への進出を情報提供により支援するため、ベトナム社会主義共和国における住宅市場・住宅金融に関する調査を実施しました。住宅市場に関しては、ベトナムのホーチミン市を対象に住宅市場の現状等、住宅金融に関しては、市場規模、住宅ローンの商品性等の情報収集を実施しました。



J-CODEでの調査結果の発表

調査終了後の令和6年3月には、本邦事業者向けに一般社団法人海外エコシティブプロジェクト協議会(J-CODE)の場で調査結果について発表を行いました。

海外の機関との連携強化

国際機関や海外の官民の組織との交流や、国際会議での機構の情報を含む我が国の住宅金融市場に関する情報の提供により、国際的な相互理解の促進に貢献しています。

国際会議の開催および協力覚書の締結

令和5年12月に、グリーン住宅金融会議およびアジア証券化機関連合(ASMMA)の年次総会を開催しました。グリーン住宅金融会議では、石橋林太郎国土交通大臣政務官から歓迎のご挨拶をいただいた後、アジア経済のサステナブルな成長、欧州の省エネ住宅向けローンの表示制度、日本のカーボンニュートラル政策等について専門家から講演いただきました。年次総会では出席したインドネシア共和国、大韓民国、マレーシア、モンゴル国、パキスタン・イスラム共和国、フィリピン共和国およびウズベキスタン共和国の住宅ローン二次市場の発展に向け議論しました。また、省エネルギーの取組紹介のためスマートシティを見学しました。



ASMMA 年次総会

令和5年12月には、インドネシア共和国のBP Taperaと住宅市場・住宅金融の発展のための情報交換等を柱とする協力覚書(Memorandum of Cooperation: MOC)を締結しました。



BP Taperaとの協力覚書締結

国際会議での発表・海外の機関への情報提供

令和5年8月、インドネシア共和国のMOF、PUPRおよびSMFが住宅分野におけるグリーン化を促進することを目的に開催した会合「Energy Efficient Mortgage Development throughout ASEAN Countries」において日本のグリーン住宅金融の取組について発表を行い、ディスカッションに参加しました。

国内外の機関との情報交換や支援の実績

機構が講演を実施した国際会議等		機構主催の研修等	
令和5年 5月	アメリカ合衆国(米国) 国際証券化機関連合(ISMMA)会合	令和5年 8月	フィリピンNHMFC向け研修
令和5年 5月	米国政府抵当金庫(ジニーメイ)と情報交換	令和5年 10月	インドネシアPUPR、MOF、SMF、BP Tapera向け研修
令和5年 7月	米国 ジニーメイと情報交換	令和5年 10月	インドネシア政府機関等と本邦企業とのワークショップ((一社)国際建築住宅産業協会(JIBH)との共催)
令和5年 8月	インドネシア Energy Efficient Mortgage 会合	令和5年 12月	グリーン住宅金融会議およびASMMA 年次総会開催
令和5年 9月	台湾 中央銀行向け説明		
令和5年 10月	国際住宅金融連合(IUHF) 寄稿		
令和5年 12月	JICA/バングラデシュ人民共和国 金融包摂強化プロジェクトで講演		
令和5年 12月	パキスタン住宅ローンリファイナンス株式会社(PMRC)へ情報提供	令和5年 4月	JIBHセミナー インドネシアにおける住宅市場・住宅金融に関する調査(機構調査)
令和5年 12月	マレーシア国立抵当公社(チャガマス)へ情報提供	令和5年 4月	J-CODE セミナー
令和5年 12月	インドネシアBP Taperaとの覚書締結	令和5年 6月	JIBH 年次総会
令和5年 12月	IUHF 寄稿	令和5年 7月	(独)日本貿易振興機構 セミナー
令和6年 1月	JICA 課題別研修(持続可能な住宅・建築政策)で講演	令和5年 9月	日ASEANスマートシティ・ネットワーク官民協議会 セミナー
令和6年 3月	東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター国際フォーラムで講演	令和5年 10月	海外不動産官民ネットワーク セミナー
		令和5年 10月	第5回日ASEAN スマートシティ・ネットワーク ハイレベル会合
		令和5年 12月	第4回日・カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム会合
		令和6年 1月	バンコク都庁、OECD、東アジア・アセアン経済研究センターおよびJIBH セミナー
		令和6年 1月	(株)海外交通・都市開発事業支援機構 セミナー
		令和6年 2月	カンボジア副首相兼国土整備都市計画建設大臣訪問団
		令和6年 3月	J-CODEセミナー ベトナムにおける住宅市場および住宅金融市場に係る基礎的調査の報告
海外住宅金融市場に関する国内向け情報提供等			
令和5年 4月	国内事業者向けタイ王国住宅市場の情報提供		
令和5年 5月	国内事業者向けインドネシア住宅金融の情報提供		
令和5年 10月	国内事業者向けフィリピン住宅金融の情報提供		
令和6年 1月	国内事業者向けインドネシア・タイ・ベトナムの情報提供		
令和6年 2月	国内事業者向けインドネシアの住宅事情、住宅金融情報提供		
令和6年 3月	国内事業者向けインドネシアの住宅事情、住宅金融情報提供		
関係省庁、本邦事業者との情報交換等			

国内の住宅金融に関する調査業務

我が国における住宅金融に関する調査研究を実施しています

機構では、お客さまがニーズに応じて全期間固定金利の住宅ローンを選択できるよう、新たな住宅循環システムの構築等の政策対応を踏まえ、我が国の住生活の向上を金融面から支援する証券化支援業務をはじめとする業務を実施し、住宅ローンの商品性の向上を図るとともに、社会経済情勢に応じた国内における住宅金融に関する調査研究を行っています。

住宅金融に関する市場およびお客さまの実態把握

国内の住宅金融市場における住宅ローンの供給実態を把握するため、業界団体等の協力を得て住宅ローンの新規貸出額等に関する調査や、金融機関の協力を得て住宅ローンへの取組姿勢等に関する調査を行っています。

また、住宅ローンの需要実態を把握するため、【フラット35】利用者の属性等に関する調査や、住宅ローン利用予定者の意識や行動等に関する調査を行っています。

これら住宅ローン関連調査の結果は、機構サイト (<https://www.jhf.go.jp/about/research/loan.html>) に掲載しています。

なお、調査結果は、政府機関やシンクタンク等の研究機関、市場関係者、マスメディア等に広く活用されています。

住宅ローン関連調査

名称	周期	主な内容
業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移	四半期	金融機関等の業態別の住宅ローン新規貸出額等
住宅ローン貸出動向調査	年1回	金融機関の住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略等
フラット35利用者調査	年1回	【フラット35】利用者の属性、借入額等
住宅ローン利用者の実態調査 住宅ローン利用予定者調査 住宅ローン利用者調査	年2回	住宅ローン利用予定者：希望する金利タイプ、今後の金利見通し、住宅取得動機、買い時感等 住宅ローン利用者：利用した金利タイプ・選択理由等
住宅ローン(借換え)実態調査	年1回	借換えした者の借換え前後の金利タイプ、金利の変化等

住宅金融市場のデータ収集および分析

政府等統計データ、市場における各種調査結果等を収集し、住宅ローン関連調査と併せて分析を行い、それらを用いて有識者や研究機関、市場関係者との研究会や意見交換会等を行っています。また、分析結果は広報誌季報「住宅金融」への掲載をはじめ、学会誌、専門誌、業界団体等の機関誌への寄稿および書籍の執筆等を通じて情報発信しています。

2023年度季報「住宅金融」 https://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の住まいの選択の阻害要因～居住改善実施世帯と非実施世帯の比較より～(夏号) 「価格高騰」「利上げ」が住宅の取得や資金借入れに与える影響(冬号)
専門誌、業界団体機関誌等	<ul style="list-style-type: none"> 「価格高騰」「利上げ」が住宅の取得や資金借入れに与える影響(『週刊金融財政事情』2023年10月3日号) 高齢者の住まいの選択の阻害要因：居住改善実施者と非実施者の比較(日本不動産学会学術講演会論文集38号) 国内住宅着工動向(『木材情報』2023年6・9・12月号、2024年3月号) 子育て世代に求められる住宅ローン選択のアドバイスの視点(『住宅ローンアドバイザー通信』秋号《88号》)
学会発表等	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の住まいの選択の阻害要因～居住改善実施世帯と非実施世帯の比較より～(生活経済学会第39回研究大会(自由論題研究報告)、日本不動産学会・資産評価政策学会2023年秋季全国大会(学術講演会)) 高齢者と住宅市場～“金融ジェロントロジー”から考える高齢者の居住選択(都市住宅学会中部支部公共住宅部会[第66回])

資金調達

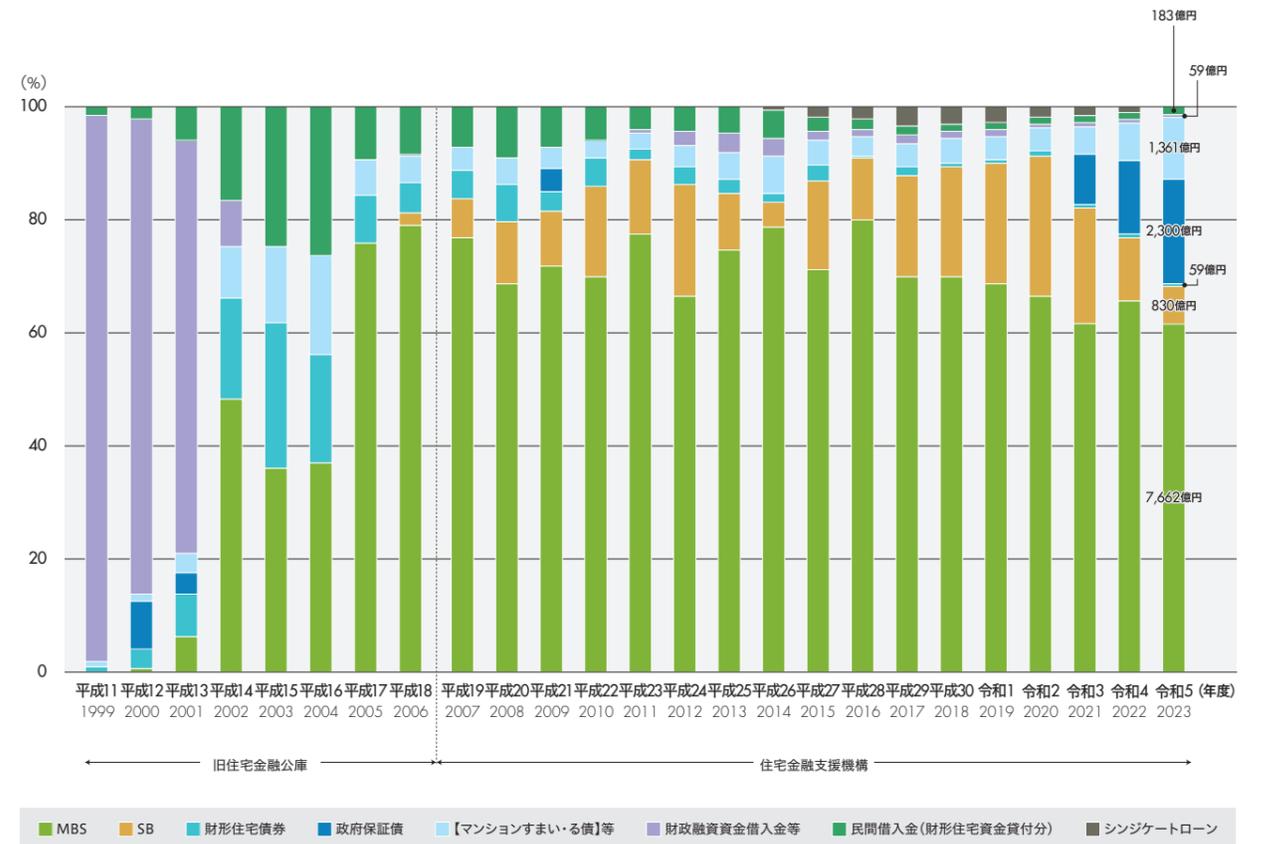
MBSやSB、政府保証債等により資金を調達しています

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)、政府保証債の発行により金融市場から調達しています。

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等の資金に限定して活用しています。

資金調達の概要

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れを主とした調達から、MBSやSB、政府保証債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がMBSへの投資に参加することで、国内外のさまざまな環境変化の中においても安定的な資金調達を行っています。

令和5年度は、7,662億円の発行を行いました。MBSの安定的な発行を通じて日本の証券化市場の発展に貢献するとともに、効率的な資金調達を行うことで、お客さまへの全期間固定金利の住宅ローンの提供を実現しています。

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、丁寧なIR活動等を行った結果、多くの投資家にMBSやSB等へ投資いただきました。

IRについては、訪問に加え、電話会議やWeb会議で機動的に実施したほか、機構の決算公表後に、投資家説明資料(補足説明付き)や理事長メッセージを機構サイトへ掲載する等、機構債への投資に必要な情報をタイムリーに発信しています。

投資家の認知度および理解度の向上を図るための活動

- 投資家への個別IR(国内投資家176件、海外投資家3件)
- 投資家説明資料(補足説明付き)の機構サイト掲載(令和5年7月3日)



投資家説明資料(補足説明付き)を機構サイトに掲載

投資家への情報提供

投資家が令和6年度投資計画を策定する前に新規投資や投資枠の拡大について検討できるよう、機構の令和6年度債券発行計画をIR活動等により令和5年度中に提供しました。

MBS、SBおよび政府保証債の商品性

	MBS	SB	政府保証債
担保	貸付債権担保※1	一般担保※2	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	満期一括償還
BISリスクウェイト※5	10%(標準的手法)		0%(標準的手法)
日銀適格担保要件			充足
大口信用供与等規制※6			対象外

令和6年4月1日時点

※1 MBS(月次債)は、発行する回ごとに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付債券であり、債権者(SBの投資家)は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:S&Pグローバル・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。
 ・政府保証債は政府の保証が付くことから日本国債と同等と見なされているため、政府保証債での格付は取得していません。
 ※4 月次パススルー方式については以下機構サイト参照。
 ※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。資産には種類ごと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。
 ※6 機構は、銀行法施行令においてこの規制の適用除外として規定される「特別の法律により設立された法人で、国、同号に掲げる法人および地方公共団体以外の者の出資のないものうち、当該特別の法律により債券を発行することができる法人」に該当します。

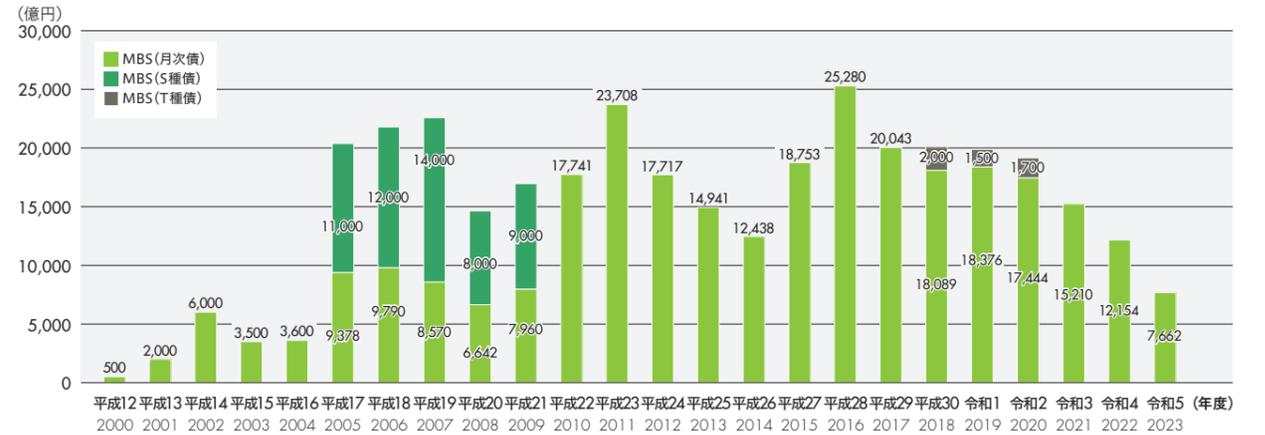
MBSの概要

MBSの概要については、機構サイト(https://www.jhf.go.jp/investor/shisan_tanpo/outline.html)をご覧ください。

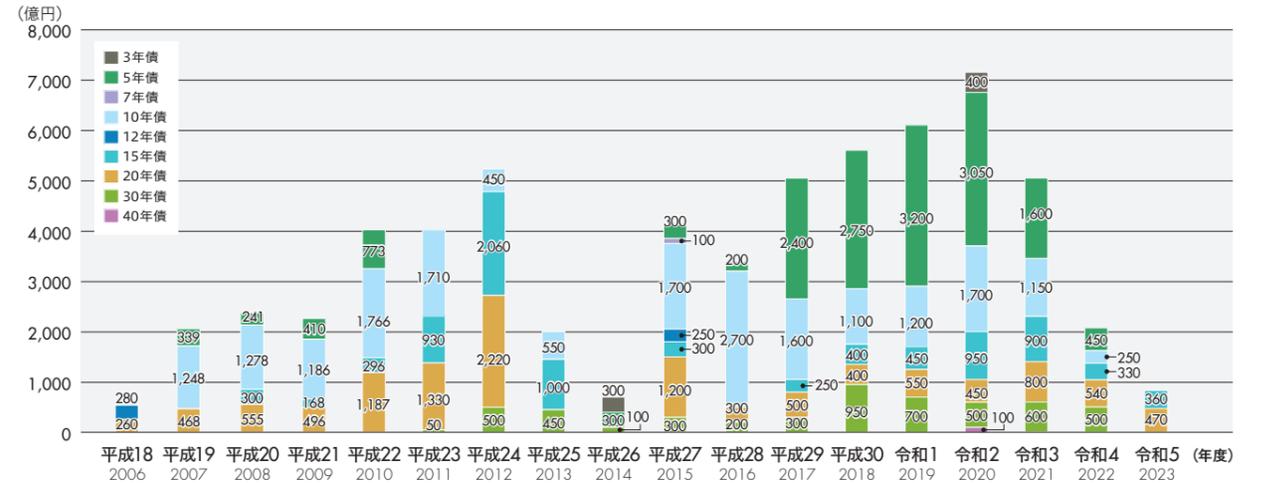
MBS、SBおよび政府保証債の発行実績

MBS(月次債)やSB、政府保証債は【フラット35】や機構融資等の資金調達のために発行しています。MBS(S種債)やMBS(T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



政府保証債の発行実績

