令和３年度決算及び業務実績の概要等

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

第18回事業運営審議委員会資料

令和４年９月１日

【　目　次　】

- Ⅰ　令和３年度決算の概要
- Ⅱ　令和３年度業務実績の概要
- Ⅲ　令和４年10月の制度改正事項等

Ⅰ　令和３年度決算の概要

① 全ての勘定で当期総利益を計上、法人全体の利益は前年度を下回る

- 法人全体の当期総利益は2,292億円（対前年度▲118億円）、既往債権管理勘定を除く４勘定合計の当期総利益は1,135億円（対前年度▲68億円）となった。
- 主な減益要因は、証券化支援勘定の貸倒引当金繰入額の増加及び既往債権管理勘定の資金運用収益の減少である。

② 証券化支援勘定：買取債権残高は引き続き増加し、当期総利益を計上

- フラット３５の新規買取は1.9兆円（対前年度▲2,823億円）、買取債権残高は前年度より5,282億円増加し18.5兆円（対前年度比+2.9％）となった。
- 当期総利益は、841億円（対前年度▲114億円、法人全体の約４割）となった。

※当期総利益は、証券化支援業務の損益構造が収益の発現に対して費用（損失）の発現が遅れる傾向にあることから、将来の信用リスク等に備えて全額を積立金（独立行政法人通則法第44条第１項）としている。

③ 既往債権管理勘定：貸付金残高は減少するも、引き続き当期総利益を計上

- 貸付金の回収が進み、貸付金残高は前年度より0.7兆円減少し3.8兆円（対前年度比▲14.8％）となった。
- 当期総利益は1,157億円（対前年度▲51億円、法人全体の約５割）となった。

※当期総利益1,157億円のうち983億円を積立金（住宅金融支援機構法附則第７条第７項）とし、174億円を国庫納付金（住宅金融支援機構法附則第７条第８項）としている。

2　令和３事業年度決算の概要　～勘定別 当期総利益等一覧～

（単位：億円）

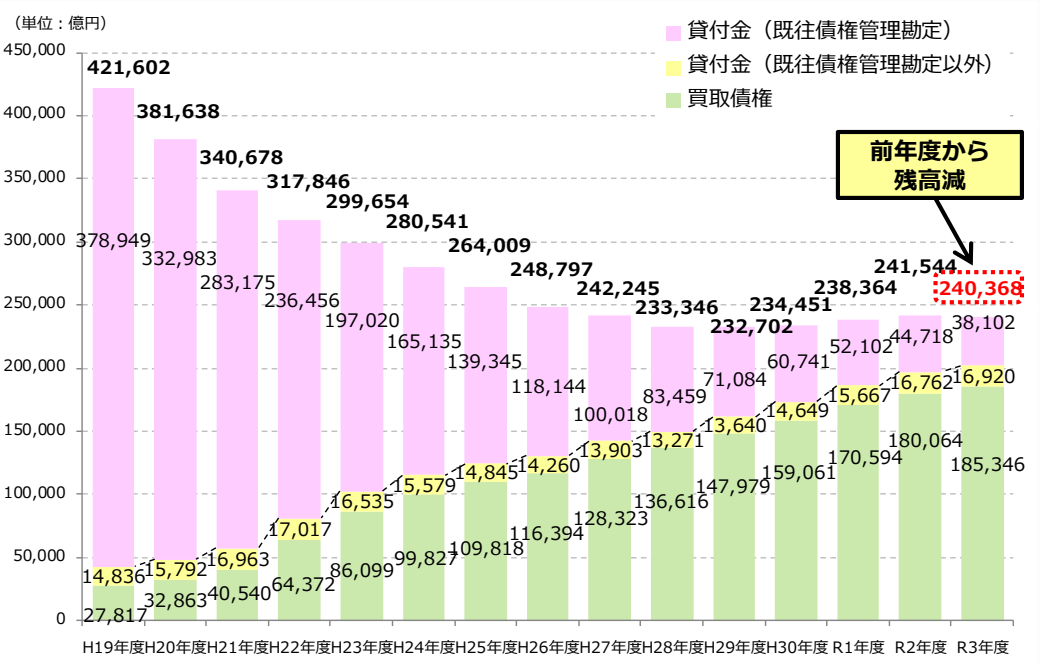
	令和２事業年度決算（A）			令和3事業年度決算（B）			対前年度増減（B）－（A）		
	経常利益・経常損失(▲)	当期総利益・当期総損失(▲)	利益剰余金・繰越欠損金(▲)	経常利益・経常損失(▲)	当期総利益・当期総損失(▲)	利益剰余金・繰越欠損金(▲)	経常利益・経常損失(▲)	当期総利益・当期総損失(▲)	利益剰余金・繰越欠損金(▲)
証券化支援勘定	935	**955**	5,680	826	**841**	5,734	▲ 109	**▲ 114**	54
債権譲受業務経理（買取セグメント）	895	914	5,745	816	830	5,788	▲ 79	▲ 84	43
債務保証等業務経理（保証セグメント）	41	41	▲ 65	11	11	▲ 54	▲ 30	▲ 30	11
住宅融資保険勘定	73	**76**	299	80	**83**	380	7	**6**	80
財形住宅資金貸付勘定	3.7	**4.1**	373	2.2	**2.7**	261	▲ 2	**▲ 1**	▲ 112
住宅資金貸付等勘定	159	**168**	3,716	199	**209**	3,915	40	**41**	199
住宅資金貸付等業務経理（貸付セグメント）	97	100	489	112	115	600	15	15	112
保証協会承継業務経理（協会セグメント）	62	67	3,227	87	94	3,315	26	26	87
団信セグメント	44	49	3,027	72	77	3,099	28	29	72
求償等セグメント	18	19	200	15	16	216	▲ 2	▲ 2	15
<小計>	1,171	**1,203**	10,068	1,108	**1,135**	10,289	▲ 63	**▲ 68**	221
既往債権管理勘定	1,207	**1,207**	5,555	1,157	**1,157**	6,711	▲ 51	**▲ 51**	1,157
法人全体<合計>	2,378	**2,410**	15,623	2,264	**2,292**	17,001	▲ 114	**▲ 118**	1,378

※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合があります。皆無の場合は「－」と表示しています。
※ 利益剰余金は、将来の損失の発生等に備えるために積み立てているものです。

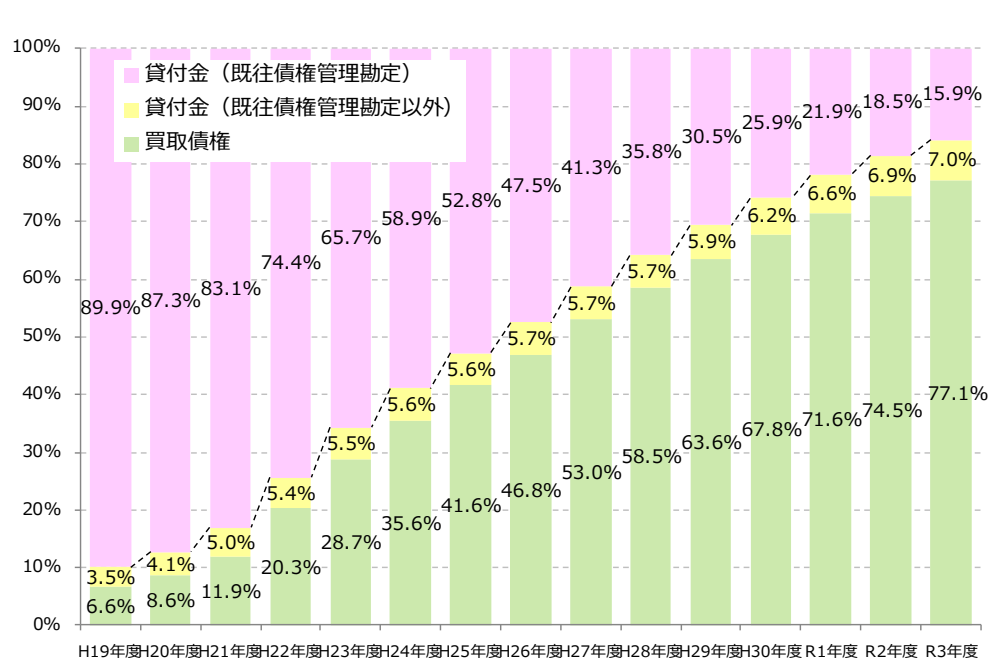
3　令和３事業年度決算の概要　～法人全体の買取債権・貸付金残高の状況～

- 法人全体の買取債権及び貸付金の合計残高は、前年度より1,176億円減少し、24兆368億円になった。
  新規の買取債権及び貸付金が前年度より減少（2兆829億円、対前年度▲3,534億円）し、回収金については前年度より増加（2兆1,859億円、対前年度＋800億円）している。
- 買取債権残高は、前年度より5,282億円増加して18兆5,346億円（法人全体の77.1％）、既往債権管理勘定の貸付金残高は6,616億円減少して3兆8,102億円（同15.9％）となった。

買取債権・貸付金の残高推移



買取債権・貸付金の残高割合推移



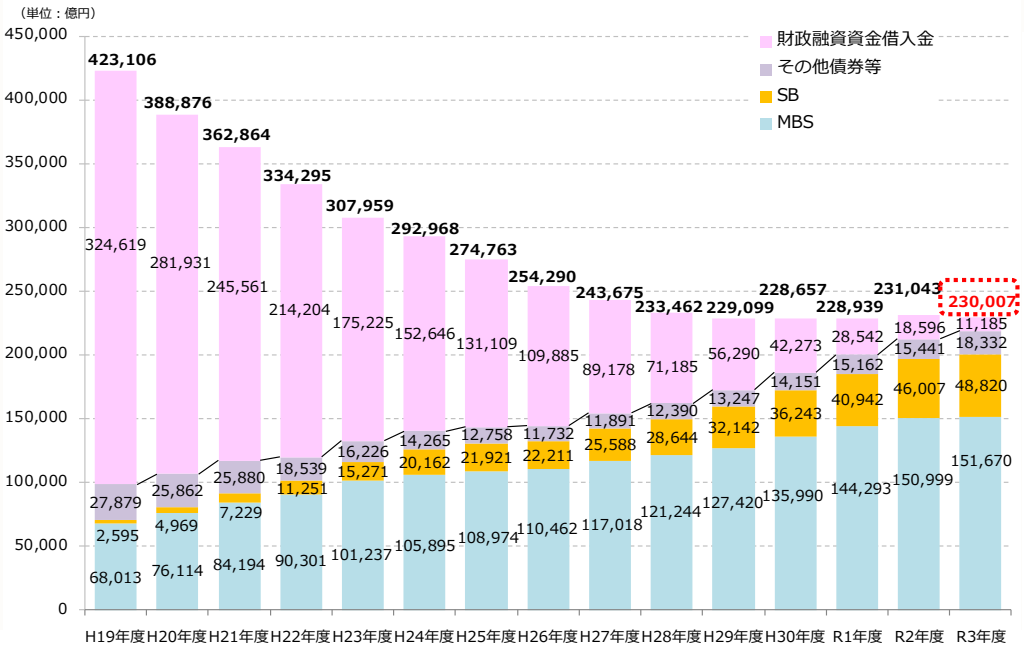
※ 億円未満を四捨五入しています。 棒グラフ上部の金額は合計額

4　令和３事業年度決算の概要　～法人全体の債券・借入残高の状況～

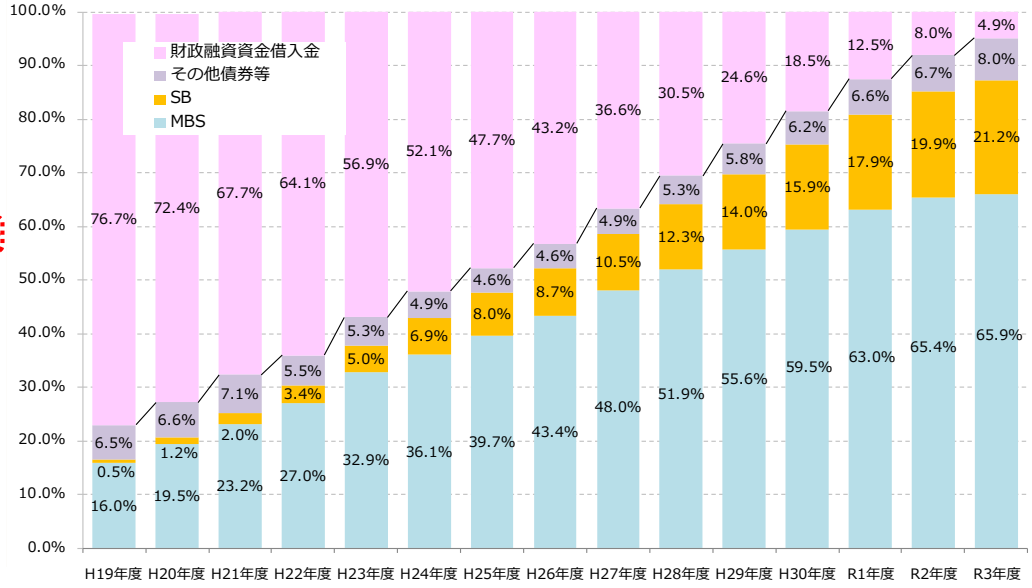
- 法人全体の債券及び借入金の合計残高は、前年度より1,036億円減少し、23兆7億円となった。
  新規調達額は前年度より減少（2兆4,693億円、対前年度▲4,098億円）し、償還額についても前年度より減少（2兆5,729億円、対前年度▲959億円）している。
- 市場からの調達であるＭＢＳやＳＢ等の残高は21兆8,822億円（法人全体の95.1％）、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は1兆1,185億円（同4.9％）となった。

○MBS残高（合計）	令和２年度末	15兆　999億円	→	令和３年度末	15兆1,670億円	対前年度＋671億円
（内訳）買取型MBS残高	同	13兆9,944億円	→	同	14兆3,885億円	同　＋3,941億円
S種等MBS残高	同	7,041億円	→	同	4,556億円	同　▲2,485億円
Ｔ種MBS残高	同	4,013億円	→	同	3,229億円	同　▲785億円
○SB残高	同	4兆6,007億円	→	同	4兆8,820億円	同　＋2,813億円

債券・借入金の残高推移



債券・借入金の残高割合推移



※ 億円未満を四捨五入しています。 棒グラフ上部の金額は合計額です。
※ その他債券等には民間借入金（シンジケートローン等）を含みます（同右グラフ）。

Ⅱ　令和３年度業務実績の概要

1－①　証券化支援事業

評価の概要

次のとおり、住宅循環システムの構築、良質な住宅ストックの形成等に資する取組を行っており、**所期の目標を達成していると判断**

評語

B

KPI	達成状況
長期優良	△
既存住宅	○
地域連携	◎
審査	○

※　達成率
◎：120%以上
○：100%～120%
△：　80%～100%
×：　80%未満

フラット３５の的確な実施・良質な住宅取得支援・既存住宅流通促進・地域連携等

○　フラット３５（買取型）について、住宅ローン利用予定者・住宅関連事業者等・民間金融機関の３チャネルごとに周知活動を実施

○　フラット３５（保証型）において、取扱金融機関や投資家等の市場関係者のニーズ把握に努め、自己信託を活用した保証型ＭＢＳの発行を支援した。また、参入希望金融機関に対して丁寧なサポートを実施し、結果として**１機関参入（取扱再開）**につながった。

○　**既存住宅に関するＫＰＩ**は、周知活動の効果に加えてコロナ災禍による既存住宅需要もあり**達成率116.2%で達成**

○　**長期優良住宅に関するＫＰＩ**は、コロナ災禍を経てフラット３５の市場利用率が低下し、かつ、注文住宅に係るフラット３５申請の長期優良住宅基準適合割合が低下、回復していないことにより**達成率98.7%と及ばなかった。政策実施機能維持向上のため、フラット３５維持保全型等の長期優良取得推進策を実施**

○　**フラット３５地域連携型活用地方公共団体数に関するＫＰＩ**は、**達成率385.0%で達成。**地方公共団体のほか**復興庁等の官公庁等との連携**を実施している。

○　**審査日数に係るＫＰＩ**は、的確な審査・ＲＰＡの稼働等により**達成率118.0%で達成。**

ＭＢＳ・グリーンボンドの発行

○　**ＭＢＳ**は、コロナ災禍が続く環境下においても市場環境、主要な経済イベント等を考慮した起債スケジュールの設定や、丁寧かつ柔軟な起債運営、ＩＲの取組等により、旺盛な投資家需要を喚起するとともに、**対国債スプレッドはタイト化基調となった。**

○　**日本初となる政府保証付きグリーンボンドを発行。**一般担保債型に加えて一層のＥＳＧ投資ニーズを喚起し、脱炭素社会の実現に資する取組となった。

コロナ災禍等による返済困難者支援・不適正利用事案対応

○　**コロナ災禍による返済困難者**に対して**引き続き返済条件変更に柔軟に対応**するとともに、自然災害による被災者に対しては自然災害ガイドラインの利用勧奨等を行った。

○　**フラット３５の不適正利用事案の発生を重く受け止め、**居住実態調査を令和元年度から継続して実施。不適正利用目的によらず無届で住所変更を行った債務者に対しては、**投資利用目的でない旨の表明保証を求める「表明保証付住所変更届」の提出要請**を行い、**居住実態が確認できなかった債務者については、全額繰上償還請求等の厳格な対処**を行った。このほか、対処の厳格化及び発生抑制策の導入の観点から**網羅的な不適正利用防止策強化パッケージを策定**

調査研究・国際業務

○　フラット３５利用者、住宅ローン利用者等及び民間金融機関等への調査を実施し、集計分析を行った。調査結果はプレスリリース等により広く周知を行い、政府機関、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る。

○　国土交通省住宅局の住宅建築技術国際展開支援事業（補助事業）を活用し、フィリピン及びインドネシアの政府関係機関向けにグリーン住宅金融に関する研修をＷｅｂ会議により実施し、各機関との連携の強化及び人材育成を図った。また、フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を実施した。

ＫＰＩ等の達成状況（■は達成したＫＰＩ）

	指標等		達成目標	基準値	令和３年度	達成率
KPI	フラット３５の申請件数のうち長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るもののストック	（計画値）	中期目標期間の最終年度までに30万戸以上	－	23.7万戸	△（98.7%）
		（実績値）	－	21.9万戸（令和２年度）	23.4万戸	
	フラット３５の申請件数に占める既存住宅の割合	（計画値）	中期目標期間の最終年度までに25%以上（可能な限り28%）	－	23.5%	○（116.2%）
		（実績値）	－	25.8%（令和２年度）	27.3%	
	フラット３５地域連携型に新たに連携して取り組む地方公共団体数	（計画値）	中期目標期間中に100団体以上	－	20団体	◎（385.0%）
		（実績値）	－	－	77団体	
	買取審査に係る標準処理期間（３日）内の処理率	（計画値）	各年度８割以上	－	80%	○（118.0%）
		（実績値）	－	93.7%（令和２年度）	94.4%	
指標	フラット３５（買取型）の申請件数		－	94,941件（令和２年度）	80,845件	対前年度85.2%
	ＭＢＳの毎月の発行額		－	1,020億円～2,195億円（令和２年度）	907億円～1,931億円	―
	ＭＢＳ発行時のベンチマーク（10年国債の流通利回り）とのスプレッド		－	0.31%～0.34%（令和２年度）	0.26%～0.31%	―
	フラット３５（保証型）の取扱金融機関数		－	８機関（令和２年度）	９機関	対前年度112.5%
	フラット３５（保証型）の申請件数		－	14,772件（令和２年度）	13,860件	対前年度93.8%
	フラット３５リノベの申請件数		－	409件（令和２年度）	1,153件	対前年度281.9%
	フラット３５地域連携型のうち子育て支援に資するものの件数			683件（令和２年度）	552件	対前年度80.8%
	国内外の機関との情報交換や支援の回数			14回（令和２年度）	28回	対前年度200.0%

※　達成率　◎：120%以上　○：100%～120%　△：　80%～100%　×：　80%未満

長期優良住宅の普及促進

長期優良住宅に関するＫＰＩの未達要因分析

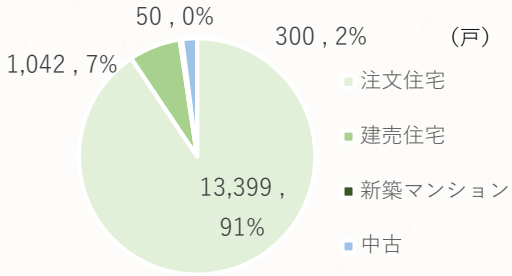
○　新たな住生活基本計画（令和３年３月19日閣議決定）のＫＰＩを踏まえ、第四期中期目標から長期優良住宅のストック数がＫＰＩに設定され、令和３年度年度計画では機構におけるストック数23.7万戸以上をＫＰＩとして設定（単年度＋1.8万戸）

○　令和３年度末におけるストック実績は23.4万戸であり、**達成率98.7%で未達**となった。**コロナ災禍を契機に市場におけるフラット３５の利用率が低下し、令和３年度においても回復しなかったことに加え、フラット３５における長期優良住宅利用の９割を占める注文住宅における長期優良住宅利用率の減少が目標未達の主要因**と分析

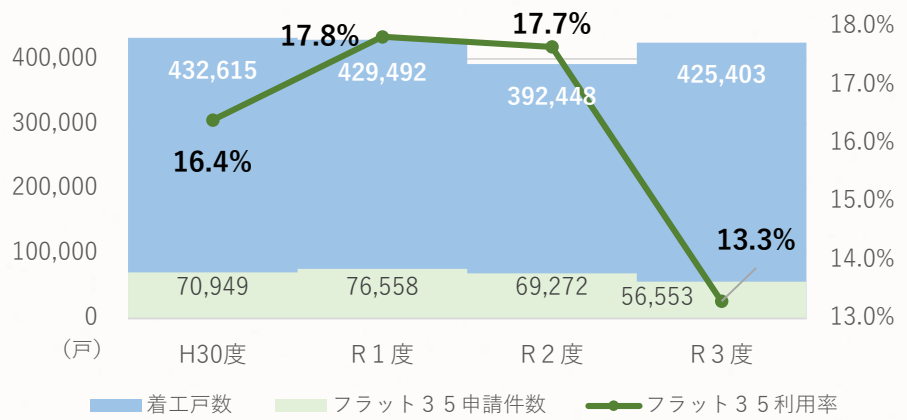
→　新築着工戸数に対するフラット３５利用率が令和２年度水準だった場合

着工戸数425,403戸×Ｒ２度フラット３５利用率17.7%×Ｒ３度長期優良住宅利用率（注文・建売）（14,441戸／56,553戸）＝19,200戸・ＫＰＩ達成

■　フラット３５の長期優良住宅利用における建て方別割合（Ｒ３度）

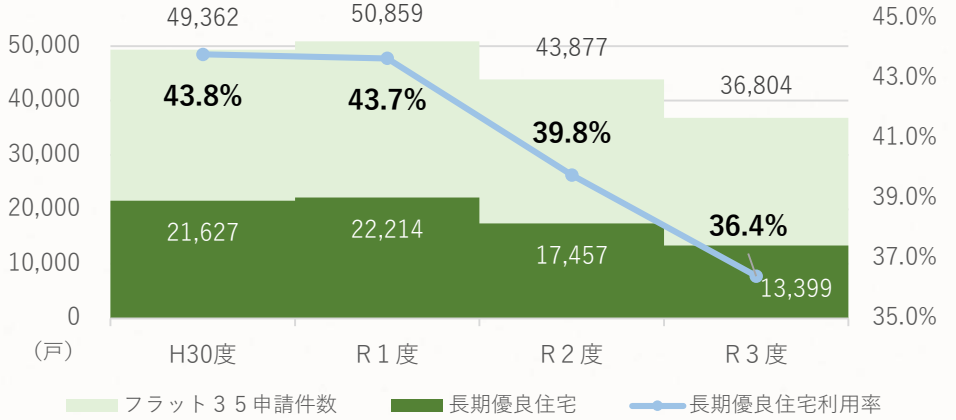


■　新築着工戸数に対するフラット３５利用率推移



注）着工件数及びフラット３５申請件数は注文住宅・建売住宅に係るもの

■　フラット３５の長期優良住宅利用率推移（注文住宅）



注）フラット３５申請件数及び長期優良住宅件数は注文住宅に係るもの

ＫＰＩ達成に向けた取組　ー　令和４年度フラット３５制度改正の周知・浸透

○　令和４年度では、**長期優良住宅をはじめとする維持保全・維持管理・既存流通に資する住宅を取得する場合にフラット３５の借入金利を当初５年間0.25%引き下げるフラット３５維持保全型を創設**するほか、金利パターンの複雑さを軽減し**利用者に分かりやすい制度とするため、ポイント制度を導入**する等、**フラット３５における長期優良住宅の利用促進に寄与する制度改正を実施**

○　**フラット３５による政策誘導機能の強化とＫＰＩの着実な達成**のため、金融機関、住宅事業者等のステークホルダーとのネットワークを強化し、**制度改正の周知・浸透を通して改めてフラット３５の利用という選択肢をこれまで以上に認知され、使いやすいものにしていく。**

地域連携の推進

フラット３５地域連携型の創設

○　地方公共団体の地域特性を踏まえた住まいづくり・まちづくり等に関する取組を一層支援するため、４月に**フラット３５子育て支援型とフラット３５地域活性化型（地方移住支援を除く。）をフラット３５地域連携型として統合**

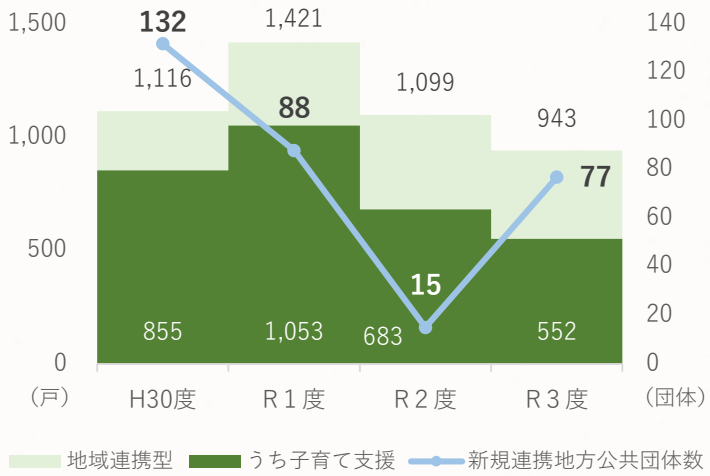
○　地方公共団体の実施する施策の更なる支援の観点から、上記の制度統合に併せて、フラット３５子育て支援型・フラット３５地域活性化型の**参酌基準※を撤廃**

※　地方公共団体の補助事業において、子の年齢に関する基準が設けられている等の基準

○　連携対象となる地方公共団体の実施する補助事業の類型を機構に設置された有識者委員会に諮り、令和３年度では地方公共団体のニーズを踏まえ、**「地域産材使用」に係る補助事業・「景観形成」に係る補助事業を利用対象に追加**

○　**KPIに設定したフラット３５地域連携型に新たに連携して取り組む地方公共団体数20団体に対して77団体との連携を達成（達成率385.0%）**

■　地域連携型利用件数・新規連携地方公共団体数推移



※　H30度～R２度の地域連携型は子育て支援型・地域活性化型の合算
※　子育て支援に係る件数：H30 度～R２度は申請件数、R３度は資金実行件数

復興庁と連携した東日本大震災被災地のまちづくり支援

○　令和２年度から**復興庁と機構が連携**し、フラット３５を活用した移住・空き家対策の周知等を実施

○　令和３年度から第２期復興・創生期間（R３～７年）を迎え、残された課題である津波被災地における土地区画整理事業等の未利用造成宅地や原発被災地の復興への対応が引き続き国の重要な政策課題として認識されており、**復興庁から機構に対し、金融商品・サービスを活用した被災地への移住・定住の促進によるまちの賑わい再生への支援が期待**されている。

○　7月に創設された福島県原発被災１２市町村への移住支援事業（福島県12市町村移住支援金）と機構の連携策を検討するに当たり、**復興庁・福島県・機構本店・機構東北支店で協議**を行い、福島県・機構の連携を広く県民に周知する観点から協定式を開催

○　協定式には福島県避難地域復興局長・機構東北支店長が出席し、その様子が地方紙に掲載されるなど制度の周知につながっており、福島県から感謝の言葉をいただいている。

ＥＳＧ投資ニーズ喚起による省エネルギー性に優れた住宅普及の推進

住宅金融機構グリーンボンドの継続発行

○　住宅金融機構グリーンボンドは、フラット３５Ｓのうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅を対象としたものの買取代金を資金使途として平成30年度から発行を開始。

○　**令和３年度末時点で累計6,300億円※を発行**し、投資家の**投資表明件数は累計211件**
＜令和２年度末時点：147件＞と大幅に増加し、ＥＳＧ投資ニーズの拡大に寄与している。

※　政府保証付き住宅金融機構グリーンボンドを含む。

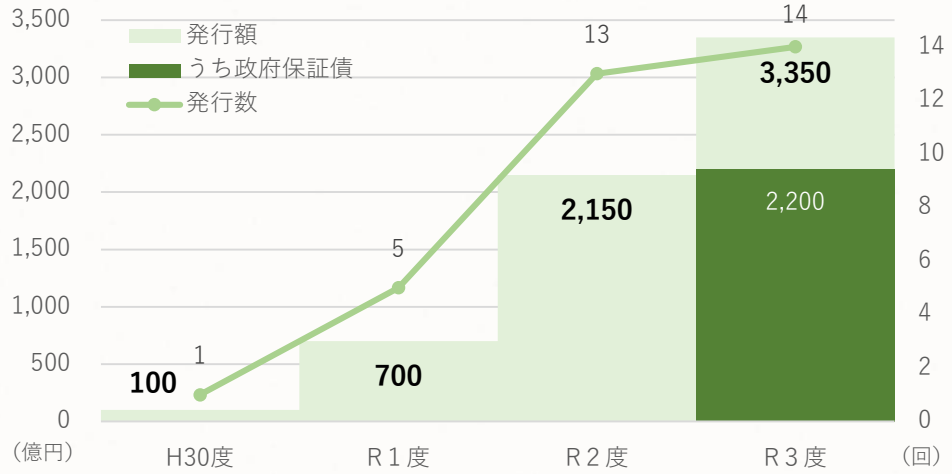
政府保証債の発行

○　政府の経済対策（国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策（令和２年12月８日閣議決定））に基づき住宅金融機構グリーンボンドへの政府保証が措置され、**政府と一体となり省エネルギー性に優れた住宅の更なる普及促進を図ることで脱炭素社会の実現に向け貢献**

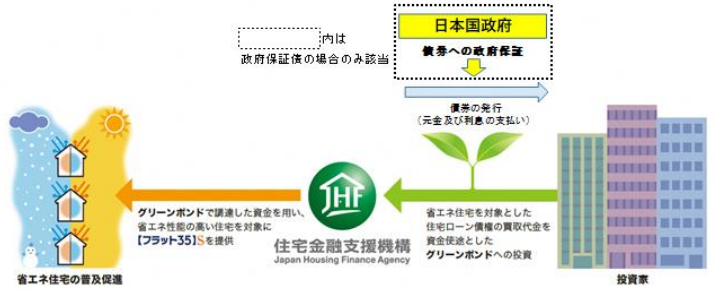
○　**令和３年６月に国内初となる政府保証付きグリーンボンドを発行**し、応募者利回りは５年債でマイナス利回りとなったほか、大口海外投資家※等、一般担保債の住宅金融機構グリーンボンドとは異なる投資家層からも政府保証付きグリーンボンドに対する需要が寄せられる等、**投資家基盤の拡大**に繋がった。

※　投資表明のあった投資家ではIntesa Sanpaolo S.p.A（イタリア・銀行業）が該当

■　住宅金融機構グリーンボンド発行推移



■　グリーンボンドによる環境改善のイメージ



■　政府保証付き住宅金融機構グリーンボンド発行実績

年限	発行回数	発行金額	応募者利回り
５年	２回	1,400億円	▲0.085%（６月） ▲0.115%（12月）
12年	３回	800億円	0.086%（９月） 0.096%（12月） 0.265%（２月）

■　投資表明のあった投資家によるプレスリリース

○　広島銀行（一般担保債）

NEWS RELEASE
広島銀行
「グリーンボンド」への投資について
～ESG 投資を通じた社会貢献活動～

○　ゆうちょ銀行（政府保証債）

お知らせ
2021年12月16日
独立行政法人住宅金融支援機構が発行するグリーンボンドへの投資
～温室効果ガス排出削減の取り組みを支援～

非公開資料

2－①　住宅融資保険等事業

評価の概要

次のとおり、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支援する取組を行っており、**所期の目標を上回る成果を得られていると判断**

評語	ＫＰＩ	達成状況
A	リ・バース６０ 啓発活動	◎
	リ・バース６０ 参入機関 **（困難度：高）**	◎

リ・バース６０の取組推進

○　**リ・バース６０の啓発活動に関するＫＰＩ**は、民間金融機関等への丁寧な説明会をはじめとして、コロナ災禍の制約がある中精力的に取り組み、**105回（達成率175.0%）で達成。**啓発活動は、たとえば東日本大震災等の災害対応を契機に連携を深めた岩手県釜石市主催の高齢者向け空き家対策セミナーの参加等、ステークホルダーとも連携して実施

○　**リ・バース６０の参入金融機関数に関するＫＰＩ**は、継続的な参入勧奨と参入希望金融機関への丁寧かつ個別事情に寄り添った対応により、**困難度が高いとされているＫＰＩでありながら目標水準を上回る11機関（達成率157.1%）で達成**

○　これらの効果から、**リ・バース６０の申請件数は２か年連続で1,000件超、対前年度比140.3%の1,630件**となり、リバースモーゲージ型住宅ローンを利用しやすい環境を整備し、高齢者の住生活関連資金の供給支援に貢献している。

地域連携・ステークホルダー連携

○　**地方公共団体等が行う住生活に関わる施策分野における課題**に関して、次のとおり住宅融資保険等事業を通じて、解決に向けた取組を支援した。

・　機構近畿支店において、**地域金融機関（池田泉州銀行・みなと銀行）と地方公共団体（大阪市・兵庫県三木市）との三者協定**により、地方公共団体の施策と連動したリ・バース６０の金利優遇を実現。補助事業等施策の訴求力向上を課題とする地方公共団体にとって、**地域金融機関・機構との連携により、連携先の金融商品の優遇実施やネットワーク活用を通じて施策の魅力度・周知力を高め、更なる施策推進**につながっている。

・　**機構九州支店・四国支店横断の取組**として、**空き家対策を課題とする大分県**に対して**愛媛県四国中央市による取組を紹介・担当者間の連携を誘導**するとともにリ・バース６０を活用した空き家対策を案内する等、**機構の強みであるステークホルダーとのネットワークを活用した取組**を行った。

・　**（一社）全国空き家相談士協会及び（一社）全国不動産コンサルティング協会の**不動産セミナーにおいて機構の空き家活用支援策としてリ・バース６０の商品概要や活用事例の講演を行う等、**地方公共団体だけでなく、業界団体等との連携**を進めている。

・　**（一社）第二地方銀行協会**における会員行会議において、リ・バース６０の活用事例等を紹介・訴求し、推進方法や運用面の課題等について意見交換を行う等、**上部団体との連携も強化**している。

調査研究・制度改善

○　担保評価方法の明確化のため、不動産鑑定士を含む**外部コンサルタントを活用し、中古住宅市場におけるリフォーム工事の影響調査・分析**を行った。この分析結果を踏まえ、**リフォーム工事を踏まえた担保評価手法を令和４年度から導入。**リフォーム工事による担保価値上昇分の評価については一般的な評価方法が確立しておらず、各金融機関が独自に判断を行っていた状況であったが、**機構による調査研究により、一定の評価方法を提示**することができた。

○　高齢化社会の急速な進展に伴い**金融分野におけるジェロントロジー（老年学）**の考え方の導入が重要とされていることから、**外部有識者として大学教授に意見を伺いながら、高齢者の住宅に対するニーズと課題等に関するアンケート調査を実施**し、データ分析を共同で開始した。金融ジェロントロジーの中でも身体・認知機能と住宅市場の関係は研究が進んでいない分野であり、機構の取組は先鞭をつけるものとなりうる。

○　また、**外部の知見を収集するため、（一社）日本金融ジェロントロジー協会に加入。**得られた知見は今後商品の改善に反映していく。

ＫＰＩ等の達成状況（■は達成したＫＰＩ）

	指標等		達成目標	基準値	令和３年度	達成率
KPI	リバースモーゲージ型住宅ローン制度の普及に関する啓発活動の実施回数	（計画値）	中期目標期間中に400回以上	－	60回	◎（175.0%）
		（実績値）	－	－	105回	
	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取扱金融機関の新規参入 **【困難度：高】**	（計画値）	中期目標期間中に20機関以上	－	７機関	◎（157.1%）
		（実績値）	－	７機関（令和２年度）	11機関	
指標	フラット３５に係るつなぎ融資のへ付保申請件数		－	19,229件（令和２年度）	17,612件	対前年度91.6%
	パッケージ融資への付保申請件数		－	52,051件（令和２年度）	40,889件	対前年度78.6%
	リバースモーゲージ型住宅ローンへの付保申請件数		－	1,162件（令和２年度）	1,630件	対前年度140.3%
	リ・バース６０の認知度		－	－	10.0%	－
	買取再販事業者向け融資への付保申請件数		－	187件（令和２年度）	165件	対前年度88.2%

※　達成率　◎：120%以上　○：100%～120%　△：　80%～100%　×：　80%未満

リ・バース６０の普及による高齢者の居住安定確保の推進

リ・バース６０に関するＫＰＩ

■　新規参入金融機関に関するＫＰＩ

○　継続的な参入勧奨と参入希望金融機関への丁寧かつ個別事情に寄り添った対応により、**困難度が高いとされているＫＰＩでありながら目標水準７機関を上回る11機関（達成率157.1%）で達成**

○　**第二地方銀行協会**主催の会議において会員行の第二地方銀行にリ・バース６０を紹介し、推進方法や運用面の課題等について意見交換を実施

■　令和３年度新規参入金融機関

都市銀行	みずほ銀行	1
地方銀行	青森銀行・北陸銀行・伊予銀行 ・徳島大正銀行・香川銀行	5
信用金庫・労働金庫	北海道信用金庫・福井信用金庫 ・大分みらい信用金庫・四国労働金庫	4
モーゲージバンク	ＳＢＩエステートファイナンス	1

○　青森銀行向けに**リ・バース６０説明用ＤＶＤ（説明画像及び音声入り）を作成し提供**することにより、全店舗に対して「あおぎん＜リ・バース６０＞」を周知でき、早期の第１号申請受理に貢献した。

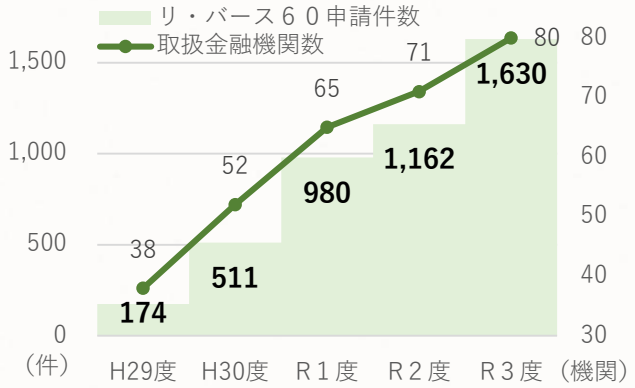
■　啓発活動に関するＫＰＩ

○　民間金融機関等への丁寧な説明会をはじめとして、コロナ災禍の制約がある中精力的に取り組み、**目標水準60回を上回る105回（達成率175.0%）で達成**

○　東日本大震災等の災害対応を契機に連携を深めた岩手県釜石市主催の高齢者向けの空き家対策セミナーへの参加等、これまで培ってきたステークホルダーとのつながりを活用して実施

リ・バース６０の活用推進

■　リ・バース６０申請件数及び取扱金融機関数推移



○　KPI達成に向けた取組及び様々な媒体を活用した広告の実施により、**リ・バース６０の申請件数は前年度を大きく上回る1,630件（前年度比140.3%）**となった。

○　全都道府県から申請があるほか、**リバース６０の認知度※も8.5%から10%まで徐々に増加**しており、市場に浸透しつつある。

※　n=2,700、20～70歳代

■　リ・バース６０の広告

リ・バース６０の活用による地域連携の推進

地方公共団体及び地域金融機関との三者協定による課題解決支援

○　地方公共団体では人口減少や空き家問題等の政策課題への対応として**補助事業等施策を実施しているが、訴求力向上を課題としている地方公共団体もあり、地域金融機関・機構との連携により、連携先の金融商品の優遇実施やネットワーク活用を通じて施策の魅力度・周知力を高め、更なる施策推進につなげる期待**がある。

○　機構近畿支店において、**地域金融機関と地方公共団体との三者協定により、地方公共団体の施策と連動したリ・バース６０の金利優遇**を実現

○　連携に基づく対応のひとつとして、**住民や住宅事業者等に対して三者の取組を周知するためのツール**を作成し、市役所や住宅展示場等に配布している。

■　大阪市×池田泉州銀行×機構

○　**大阪市と池田泉州銀行、機構で「空き家等対策の推進に関する連携協定」を締結**

○　大阪市は空家利活用改修補助事業等の補助事業を実施

○　池田泉州銀行は**空き家のリフォーム等にリ・バース６０を利用する場合に金利引下げを行う**ほか、空き家解体費用等に利用できるプロパーローンの金利引下げを実施

■　兵庫県三木市×みなと銀行×機構

○　**兵庫県三木市とみなと銀行、機構で「三木市における空家等の利活用及び発生抑制に関する連携協定」を締結**

○　三木市は耐震化工事や空き家を活用した起業への補助事業を実施

○　みなと銀行は**リ・バース６０**のほか、リフォーム等に利用できるフリーローン等の**金利引下げを実施**

機構支店間連携による地域の課題解決支援

○　大分県が抱える課題である空き家対策に関して、**機構のステークホルダーとのネットワークを期待し、他の地方公共団体の先進事例の「生の声」を伺いたいとの要望**をいただいたことをきっかけに、**機構九州支店と機構四国支店が連携**し、**大分県が主催する県内市町村向け空き家対策検討会において、愛媛県四国中央市建設部建築住宅課による講演を実現**した。

○　検討会では併せて機構による空き家対策支援としてリ・バース６０の紹介を行っており、具体的な取組事例や業務を行う上での工夫点等が発表され、参加者から多数の質問が寄せられた。また、四国中央市から「大分県側からも四国中央市の課題である空き家バンクについての示唆をいただくことになり、参加できたことに感謝しております」との声をいただいた。

■　検討会の様子

顧客利便性向上のための制度改正　－　リフォーム工事による資産価値上昇分の評価方法

○　リ・バース６０の担保評価については、金融機関における融資審査の中で、当該金融機関の内規に基づき、担保評価を実施することとしているが、大半の金融機関は、機構手引において参考として提示している評価方法を準用している。

○　リフォームによる建物の担保価値の上昇分については、これまで機構は評価方法を提示しておらず、金融機関の内規においても規定している機関は極めて少なく、担保価値の上昇分を評価しないことが大宗であったことから、機構が提示する担保評価方法においてリフォーム工事費の評価方法を明確化した。

○　**明確化に当たっては、不動産鑑定士を含む外部コンサルタントを活用し、改修工事が建物の担保評価に与える影響を分析した結果、得られた資産価値上昇分を定量化**した。

○　これにより、**リフォームによる担保価値上昇分を増額することが可能**となり、特に土地の評価が低い地方部におけるリフォーム工事の促進等に寄与することが期待される。

金融ジェロントロジーに関する調査・研究

○　高齢者の経済・金融取引について学際的に研究する**「金融ジェロントロジー」分野における知見獲得を目的に、日本金融ジェロントロジー協会に加入**　※　ジェロントロジー･･･老年学

○　このほか、高齢化社会における高齢者の消費、資産管理・運用などの経済活動を支援するための新たなサービスや制度の必要性を踏まえ、**名古屋学院大学上山教授と協働した調査・研究を実施**

○　金融ジェロントロジーにおいて研究が進んでいない、身体・認知機能の変化と住宅市場との関わりについてアンケート調査※等を実施し、**高齢者等の住宅に対するニーズや課題等を上山教授と共同で分析、季報「住宅金融2022年度春号」に掲載**

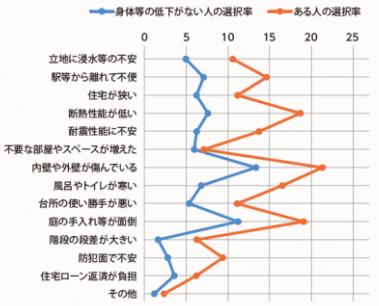
※ 50～80代の住宅を所有する1,000名を対象にインターネット調査を実施

■　日本金融ジェロントロジー協会

JFGI　一般社団法人　日本金融ジェロントロジー協会
Japan Financial Gerontology Institute

長寿社会においては、高齢者の消費、資産管理・運用などの経済活動を支援するための新たなサービスや制度が必要になり、これらサービスや制度を開発し、関連する知識・情報の普及等に取り組む中立的な組織が必要になるため、当該分野の課題と解決方法を学際的に研究する「金融ジェロントロジー」の知識を普及させ、社会全体の利益に貢献していくことを目的として設立された法人

■　季報「住宅金融」2022年度春号



３－①　住宅資金融通等事業

評価の概要

次のとおり、住宅政策上重要でありながら民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完するための取組を行っており、**所期の目標を達成したと判断**

評語	ＫＰＩ	達成状況
B	マンション すまい・る債 （困難度：高）	○

災害復興住宅融資等の的確な実施

○　**これまでに発生した自然災害による被災者に対して、受託金融機関、地方公共団体をはじめとする関係機関と緊密に連携**しながら住宅ローン相談会等の開催等により、相談対応を実施することで、被災者の住宅再建を支援した。

○　**令和３年７月１日からの大雨**に関しては、発災直後から、地方公共団体、地域金融機関及び静岡県災害対策士業連絡会（事務局:静岡県弁護士会）と連携して、被災者の住宅再建支援に向けた取組を開始した。相談対応に当たっては、静岡県、熱海市、静岡県災害対策士業連絡会等と連携して被災者向け相談会を開催する等、**機構のステークホルダーを巻き込んで支援体制を構築**した。

○　災害復興住宅融資の現地支店における受付処理体制の構築や申込受付期限の国の被災者支援施策との連動等、より被災者に寄り添った制度となるよう改正を実施

○　**コロナ災禍における被災者対応**として、面前での相談対応に加え、**Ｗｅｂ等を活用した非対面での相談対応**を行い、適時適切な被災者支援に努めた。

災害予防支援・地域連携・ステークホルダー連携

○　中国地方整備局、広島県及び機構中国支店の３者で構成する「**災害に強い広島を実現するための検討会**」を主催して、広島県内市町の担当者向けに防災・減災のための「移転」に活用できる施策や制度の紹介を行う等、**自然災害発生に備えた体制整備支援**を行った。

○　静岡県等と機構は災害協定を締結しているが、長期間災害が発生しておらず、担当者の異動等により発災時に迅速な対応が困難となることが懸念されたことから、機構地域業務第一部において「**災害協定先向けガイドブック」を作成・各災害協定先に配付。**その後**令和３年７月１日からの大雨**が発生したが、静岡県担当者がガイドブックを確認し、迅速に機構に連絡がいただけたことにより、**発災直後から緊密に連携して被災対応を行うことができた。**

○　愛知県から「**愛知県被災住宅・建築物の復旧・復興相談業務マニュアル」の改訂**に関して機構東海支店に相談があったことを受けて、**機構のステークホルダーとのネットワークを活かし**、機構近畿支店を介して、大阪府北部地震の教訓を踏まえて**大阪府が中心になって作成したマニュアルを愛知県に提供するとともに、大阪府担当者の紹介**を行った。

○　**福岡市における高経年マンション再生の課題**に関して、福岡市、福岡県マンション管理士会、福岡マンション管理組合連合会、機構等の11団体で連携し、課題・ニーズ等の把握に向けた検討会及びマンション管理セミナーを定期的に行った。また、福岡県、福岡市、久留米市、北九州市、NPO法人等と共同で作成した「マンション管理の手引き」にマンション共用部分リフォーム融資・マンションすまい・る債を掲載し、周知を行った。

高経年マンション対応

○　高経年マンションの課題に対して、機構が主導して設立した「**マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会**」における取組を推進。修繕積立金負担額等を試算することのできる**マンションライフサイクルシミュレーションの提供**や、管理組合向けの**大規模修繕の手引きの作成**等、施策を実現している。

○　**マンションすまい・る債に関するＫＰＩ**は、マンション管理会社やマンション管理組合への継続的な勧奨、制度見直しにより、**困難度が高いとされているＫＰＩでありながら目標水準を上回る達成率103.3%で達成。**

賃貸条件制限違反への対応

○　会計検査院の不当事項指摘を重く受け止め、再発防止策を講じ、実態調査を通じた是正対応を継続実施している。

３ー②　住宅資金融通等事業

ＫＰＩ等の達成状況（■は達成したＫＰＩ）

	指標等		達成目標	基準値	令和３年度	達成率
KPI	マンションすまい・る債を活用するマンション管理組合数 **【困難度：高】**	（計画値）	中期目標期間中に7,200組合以上	－	1,650組合	○（103.3%）
		（実績値）	－	6,966組合 （前中期目標期間）	1,704組合	
指標	国が災害対策本部を設置する規模の災害が起きた際の相談等の件数		－	8,213件 （令和２年度）	3,991件	対前年度48.6%
	東日本大震災		－	1,505件 （令和２年度）	917件	対前年度60.9%
	平成28年熊本地震		－	2,707件 （令和２年度）	842件	対前年度31.1%
	平成29年７月九州北部豪雨		－	32件 （令和２年度）	16件	対前年度50.0%
	平成30年７月豪雨		－	978件 （令和２年度）	288件	対前年度29.4%
	令和元年台風第15号及び台風第19号		－	2,014件 （令和２年度）	576件	対前年度28.6%
	令和２年７月豪雨		－	977件 （令和２年度）	1,325件	対前年度135.6%
	令和３年７月１日からの大雨		－	－	27件	－
	サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の融資承認件数		－	24件 （令和２年度）	12件	対前年度50.0%

※　達成率　◎：120%以上　○：100%～120%　△：　80%～100%　×：　80%未満

高経年マンションへの対応

○　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、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、**３つの課題に対する７つの取組**をとりまとめた。

○　令和元年度には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、取組の実施を進めている。

３つの課題	７つの取組
管理組合の管理適正化支援	修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等
	修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
	マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成及び普及
民間金融機関の参入支援	**管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備**
	市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討
共用部分リフォーム融資の商品性改善	融資手続の利便性向上
	融資要件の見直し

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～のシステム改修

○　令和２年度に、大規模修繕工事費用や修繕積立金の負担額等を試算できる「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～」をリリース

○　**利用者からの要望及び国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインの改訂を踏まえ、令和３年10月にシステム改修**（試算結果のExcelファイルダウンロード機能の追加・長期修繕計画作成ガイドラインの改訂に伴う改修・想定戸数規模の拡張）を実施

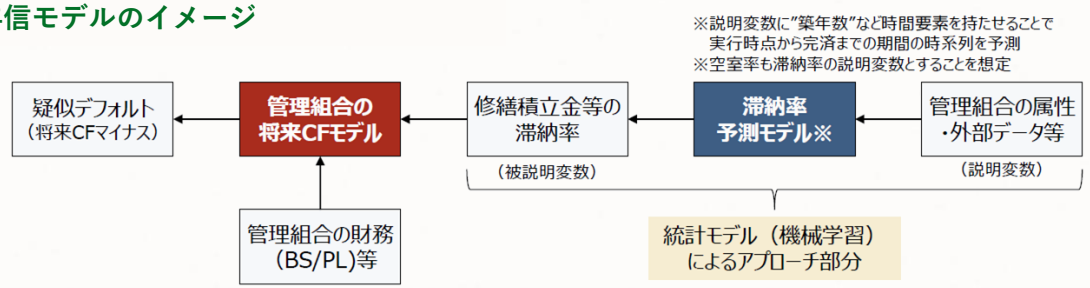
大規模修繕の手引きの作成

○　**管理組合と事業者間の情報の非対称性解消**や金融の有用性周知の取組を更に進めるため、**「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～」を作成。**資金面の不安を少しでも和らげ、専門的知識の不足を補うことを目的として、管理組合が大規模修繕工事等を円滑に進めるために必要な情報（特に資金計画に関する内容）を丁寧に説明する内容としている。

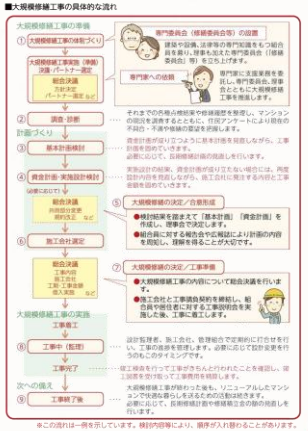
管理組合向け融資に関する与信モデルの構築

○　管理組合向け融資は、これまで信用リスクの計量化が行われていないが、将来的にはマンション管理組合向け融資のマーケットが拡大すると想定される。このため、**民間金融機関の参入支援を目的として、適切なリスク管理の参考指標として活用出来るように与信モデルを構築**

■　与信モデルのイメージ



■　大規模修繕の手引き



計画的な修繕積立金の積立支援

マンションすまい・る債に関するＫＰＩ

管理組合のための積立てサポート債券
【マンションすまい・る債】

○　マンションすまい・る債を新たに活用するマンション管理組合数をＫＰＩに設定（困難度：高）

○　応募増加に向けた取組として、次の事項を実施し、管理会社等への丁寧な訴求を行った。

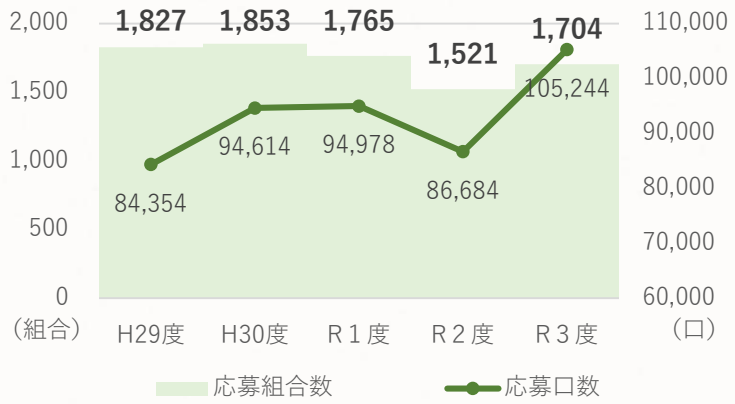
○　その結果、**困難度が高いとされているＫＰＩでありながら目標水準を上回る1,704組合（達成率103.3%）で達成**

○　応募口数も105,244口（対前年度比121. 4%）と大幅に増加している。

■　令和３年度に実施した制度・運用見直し等

抽せん制度廃止	応募口数の上限を超える場合「抽せん」としていたが、これを廃止
ネット広告及びＨＰ刷新	ターゲティング広告の実施、トップページへのリンク新設等
管理会社担当者向けハンドブック作成	管理会社担当者の理解促進を目的に新規に作成
申込書のエクセル化	ＰＣで申込書を作成できるよう、エクセルツールをＨＰに掲載
管理会社への働きかけ	首都圏の管理会社（ 14 社）を定期的に訪問し、商品概要を説明するとともにニーズ等をヒアリング
マンション管理新聞社への情報提供	定期的に制度・手続等の改正事項や応募状況を共有することにより、同紙に記事が掲載

■　マンションすまい・る債応募状況推移



■　一体型パンフレット

○　機構の主なマンション維持・再生支援制度をまとめたパンフレットを作成し、訴求

４－①　業務運営効率化／　財務内容改善／　その他重要事項

評価の概要

次のとおり、**いずれも所期の目標を達成したと判断**

評語		
業務運営	財務内容	その他
B	B	B

業務運営の効率化に関する事項

○　副理事長をトップとする組織横断的な**デジタル化推進プロジェクトチーム**においてデジタル化を推進。
ＡＩチャットボットのホームページ搭載等、一部の施策は実装に至っている。

○　**一般管理費及び経費率に関するＫＰＩ**は中期目標期間末の達成に向けて着実に進捗した。

財務内容の改善に関する事項

○　フラット３５、リ・バース６０等主力商品の普及に組織一丸となって取り組むとともに、経費の執行見通しを考慮しつつ支出実行時に当該支出に係る調達の必要性、実施内容及び数量等の精査等を徹底した経費の執行に努めたことで、**全勘定黒字を達成**

○　第三期中期目標期間終了後の積立金の処分において、各勘定において将来のリスク等に備えるために必要な額を第四期中期目標期間に繰り越した。残余の発生した証券化支援勘定及び財形住宅資金貸付勘定では、それぞれ**772億円及び114億円の国庫納付を行った。**

○　**コロナ災禍の継続を踏まえ、政策実施機関として国民の居住安定支援のため柔軟な条件変更に対応**しつつ、必要な貸倒引当金を積み、リスク管理を徹底

その他業務運営に関する重要事項

○　中立的な立場の外部有識者で構成する**事業運営審議委員会を年２回開催**し、事業運営の妥当性を審議

○　ステークホルダーの方々に機構の取組や提供価値をより理解いただくため、**従来のディスクロージャー誌を改め、統合報告書2021を発行**

○　ステークホルダーの方々に機構が提供する価値に賛同いただく機会を広げるとともに、職員に機構への理解をより深めることを目的に、**機構らしさと機構の存在意義を実感できる言葉（タグライン）として「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を制定**し、機構ＨＰにおいて周知を行った。併せて機構の事業内容等を紹介する動画を制作し、機構ＨＰに掲載を行った。

○　ＩＣタグを利用した文書管理システムを全社に導入したほか、顧客情報の記載可能性のある法人文書の紛失等を踏まえ、**令和４年度に全法人文書の点検実施を決定**

○　**コンプライアンスヘルプライン（内部通報制度）**が有効に機能していることを明らかにすることで、コンプライアンスを推進するとともに、お客さまをはじめとするステークホルダーからの信頼を確保するため、**消費者庁が定めるガイドラインに基づいた「内部通報制度認証」を取得**

○　**新型コロナワクチンの職域接種**について、医療機関と連携して接種体制を整備し、１回目から３回目までの接種を実施した。また、全額機構負担によるＰＣＲ検査が受けられるよう体制を整備するとともに、全職員に対して、**抗原検査キットを配付**する等、感染症に対する事業継続の取組を実施した。

○　**全職員に対してテレワーク用ＰＣを配付**するとともに、モバイルディスプレイも併せて配付し、作業効率の向上を図った。

○　人材の確保・育成に関して、**「独立行政法人住宅金融支援機構人材確保・育成方針」を策定**し、取り組んでいる。同方針には役員及び管理職に占める女性割合に関する目標（役員：概ね２割・管理職：５％超・管理職登用前提職員：30％以上）を盛り込んだ。

ＫＰＩ等の達成状況

業務運営の効率化に関する事項

	指標等		達成目標	基準値	令和３年度	達成度
KPI	一般管理費（人件費、公租公課、デジタル化関連経費、業務運営上の義務的経費（効率化が困難であると認められるものに限る。）及び特殊要因に基づく経費を除く。）	（計画値）	中期目標期間の最終年度までに令和２年度比2.5％以上削減	－	－	順調に進捗
		（実績値）	－	－	▲0.64％	
	証券化支援業務に係る毎年度の経費率	（計画値）	中期目標期間の平均0.15％以下	－	－	順調に進捗
		（実績値） 上段：単年度 下段：中期目標期間平均値	－	0.11％ （令和２年度） 0.12％ （前中期目標期間）	0.11％ （令和３年度） 0.11％ （前中期目標期間）	
	直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る毎年度の経費率	（計画値）	中期目標期間の平均0.52％以下	－	－	順調に進捗
		（実績値） 上段：単年度 下段：中期目標期間平均値	－	0.34％ （令和２年度） 0.39％ （前中期目標期間）	0.34％ （令和３年度） 0.34％ （前中期目標期間）	

※　中期目標期間末におけるＫＰＩであり、年度計画上の設定はない。

財務内容の改善に関する事項

	指標等	達成目標	基準値	令和３年度	前年度比
指標	証券化支援事業における買取債権残高に対するリスク管理債権の残高の比率	－	1.54％ （令和２年度）	1.67％	対前年度108.4％
	既往債権管理業務におけるリスク管理債権の残高	－	5,227.3億円 （令和２年度）	4,561.3億円	対前年度87.3％

その他業務運営に関する重要事項

○　ＫＰＩ等設定なし

デジタル化の推進

○　副理事長をトップとする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

○　**融資手続、事務のＩＴ化、債権管理の３つのテーマで分科会を組織**し、お客さまやステークホルダーのみなさまの負担の軽減・利便性の向上を目的とするデジタル化を全社横断的に検討・実施してきた。**令和３年度ではホームページへのＡＩチャットボット実装等、デジタル化の実現に至ったものもある。**

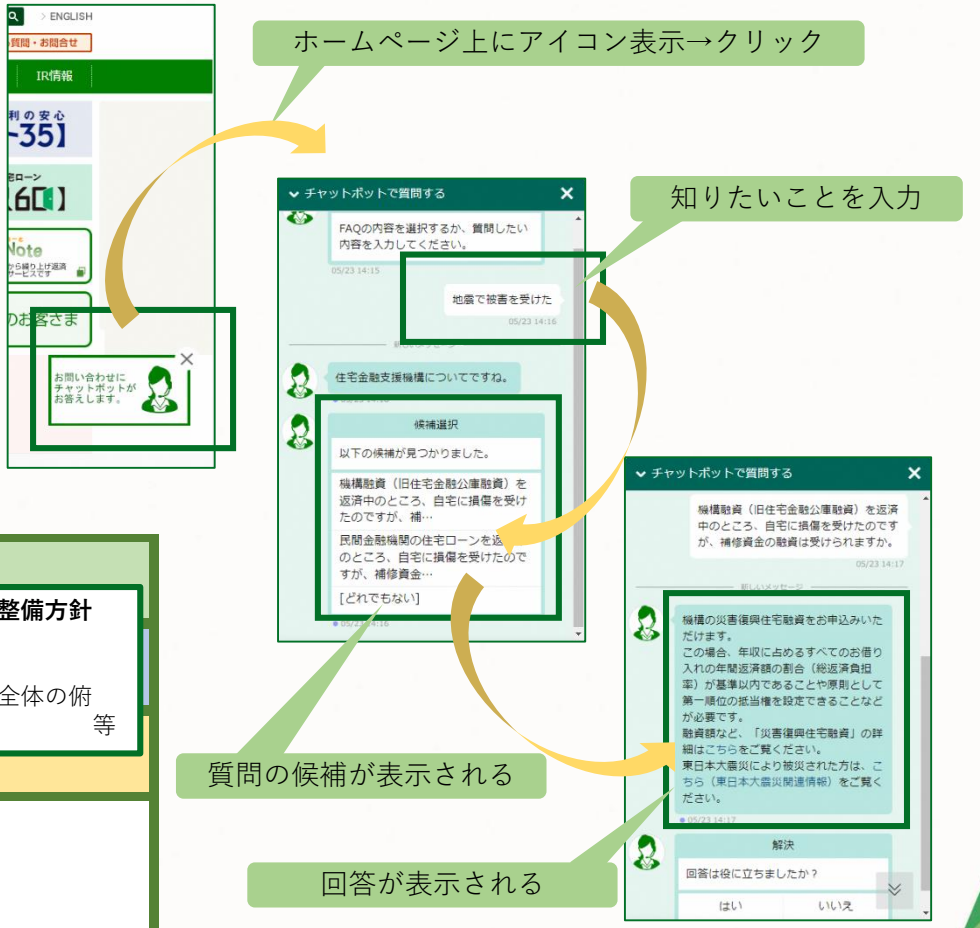
○　令和４年度からは、プロジェクトチームを「デジタル化推進本部」に改称し、システム開発等デジタル化に向けた手続を着実に実施するとともに、デジタル庁の「情報システムの整備及び管理の基本的な方針」への対応等を着実に実施していく。

■　デジタル化推進プロジェクトチームの検討事例（～令和３年度）

デジタル化推進プロジェクトチーム

融資手続分科会（テーマ１）	融資申込みにおけるWeb申請フォームの構築 金銭消費貸借契約における電子契約システムの構築 マイナポータル連携による収入情報取得　　等
事務のIT化分科会（テーマ２）	会計業務のデジタル化 ＢｔｏＢにおける電子契約の導入 ＡＩチャットボットの導入　　等
債権管理分科会（テーマ３）	返済期間中におけるWeb申請フォームの構築 変更契約のWeb化 金融機関・家計簿アプリ等とのＡＰＩ連携　等

■　ＡＩチャットボットの実装



■　デジタル化推進本部（令和４年度～）

デジタル化推進本部

全体会

- **融資手続分科会（テーマ１）**
- **事務のIT化分科会（テーマ２）**
- **債権管理分科会（テーマ３）**

○　**デジタル庁の情報システム整備方針等への対応**
○　**最新技術の情報収集・活用**
○　取組方針及び線表に基づく全体の俯瞰的な進捗・問題有無の把握　　等

本部長：副理事長
本部員：経営企画担当役員、情報システム担当役員、ＣＳ・事務管理担当役員
　　関係各部
事務局：経営企画部、情報システム部

新型コロナウイルス感染症を理由とする返済困難者対応

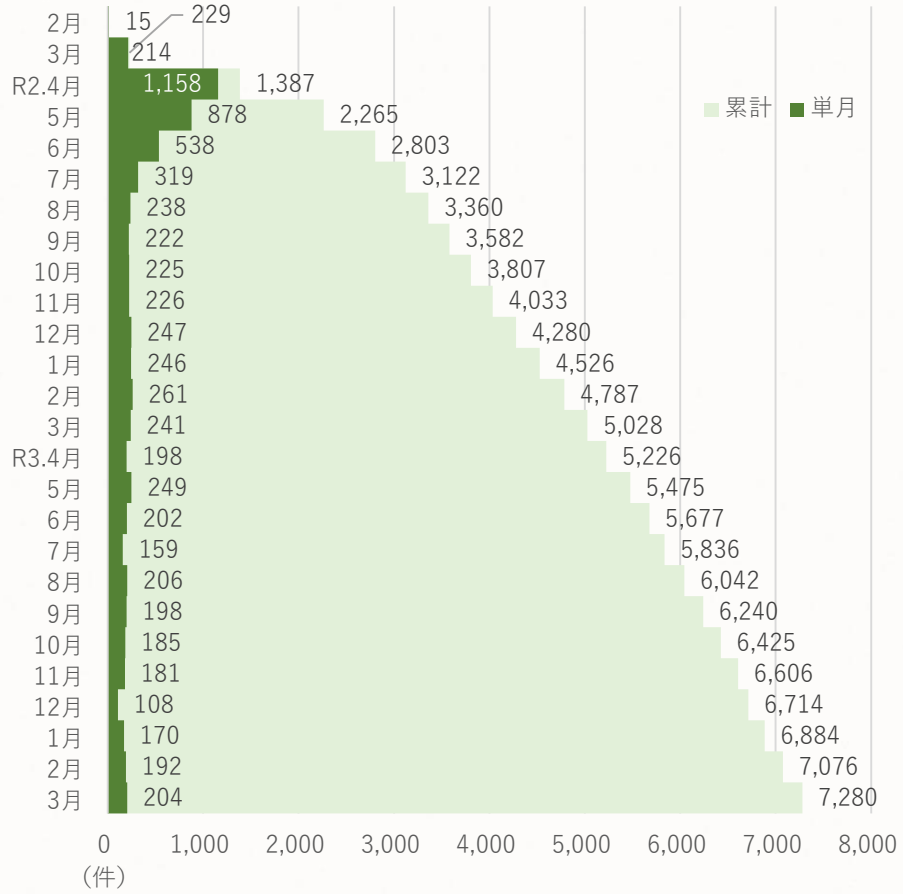
○　コロナ災禍が継続する中、**お客さまコールセンターには、これまで7,000件を超える相談**が寄せられている。

○　また、これまで、新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済が困難になっているお客さまへ**累計15,000件を超える返済方法変更**を行ってきた。

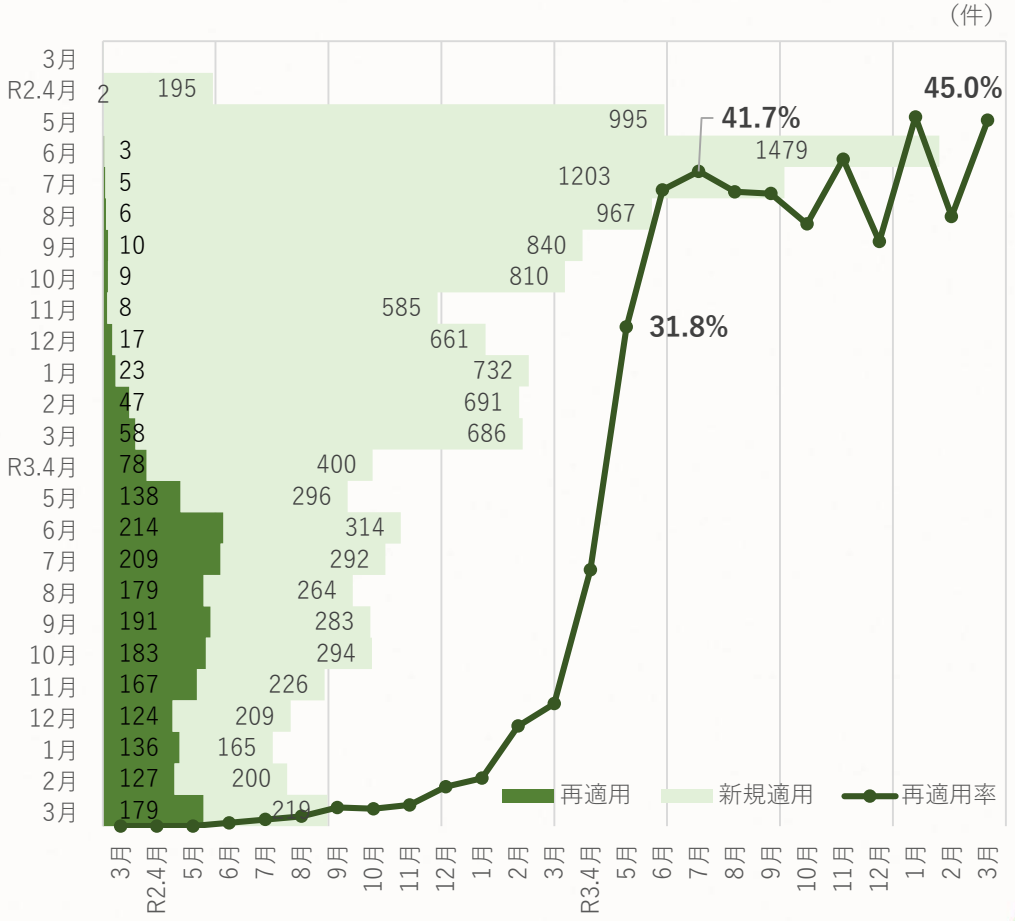
○　返済方法変更の適用者全体の８割程度が、一定期間の返済額を軽減する「中ゆとり」を利用し、うち９割がその適用期間を１年間で設定して返済継続を図っている。

○　令和２年６月にピークとなった返済方法変更承認件数は、令和３年度では月400～500件前後で推移しているが、**返済方法変更を再度希望する割合が徐々に増加しており、令和３年３月においては45%のお客さまが再適用**となっている。

■　お客さまコールセンターへの新型コロナウイルス感染症関連の相談実績



■　新型コロナウイルス感染症を理由とする返済方法変更承認実績



内部通報制度認証取得

○　機構の「コンプライアンスヘルプライン」が**消費者庁が定める「内部通報制度認証」を９月に取得**（※）

（※）有効期限は令和３年9月24日～令和４年９月23日

○　内部通報に係る各種基準が定められている認証を取得することにより、**機構の通報に係る秘密保持、通報者の匿名性確保等の取組について客観的な評価を得た**とともに、ステークホルダーからの更なる信頼向上につながった。

■　内部通報制度認証（ＷＣＭＳマーク）

Whistleblowing Compliance Management System

ＢＣＰ関連の取組

新型コロナウイルスワクチン職域接種の実施・抗原検査キットの配付

○　医療機関と連携することにより**新型コロナウイルスワクチンの職域接種体制を整備し、３回（７月、８月、３月）の接種を実施**

○　**機構の費用負担によるＰＣＲ検査**が受けられるよう体制を整備するとともに、**全職員に対して抗原検査キットを配付**

テレワーク体制の拡充

○　**全職員に対してテレワーク用ＰＣを配付**するとともに、**モバイルディスプレイも併せて配付**し、作業効率の向上を図った。

○　安否確認訓練を実施するとともに、**被災時を想定したテレワーク環境の確認訓練を実施**した。

○　Ｗｅｂ会議システムを導入し、役員会において、全出席者がテレワーク環境（自宅）から役員会に出席する等、テレワーク環境下での意思決定に支障がないことを確認した。

人材確保・育成と女性活躍の取組

○　第四期中期目標、中期計画及び令和３年度年度計画に基づき、「独立行政法人住宅金融支援機構人材確保・育成方針」を策定した。方針には、内閣府男女共同参画局の要請を踏まえて、役員及び管理職に占める女性割合に関する目標を盛り込んでいる。

■　人材確保・育成方針に掲げた女性活躍に関する目標

目標	令和３年度実績
管理職に占める女性職員の割合　５％超	6.2%
主任調査役及び調査役に占める女性職員の割合　30%以上	29.5%
役員に占める女性の割合　概ね２割	18.2%

■　そのほかの取組実績

○　多様な人材が活躍する組織を目指し、女性の積極的な採用に加え、育児との両立支援や人材育成などを実施

→　採用者に占める女性の割合：53.7%

○　女性活躍推進に係る外部研修への参加

Ⅲ　令和４年10月の制度改正事項等

1　グリーンリフォームローン創設

建築物の省エネ性能向上による脱低炭素社会の実現に向けて、既存住宅の省エネ推進を資金面から支援することを目的とし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」を創設

制度概要

割賦返済※1の場合の主な内容	
対象となる住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅
融資額	最大500万円※2（10万円以上、１万円単位）
返済期間	10年以内（１年以上、１年単位） ※完済年齢は80歳
担保・保証・融資手数料	不要
団体信用生命保険	利用可
物件検査	適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認
金利区分	グリーンリフォームローンとグリーンリフォームローンＳの２区分

※１　割賦返済のほか、高齢者向け返済特例（毎月の返済は利息のみで、元金はお客さまが亡くなられたときに担保物件の売却等により返済する制度）も導入。
　　この場合、担保が必要になり、団体信用生命保険は加入できない。
※２　その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額まで。

対象となるリフォーム（省エネ工事要件）

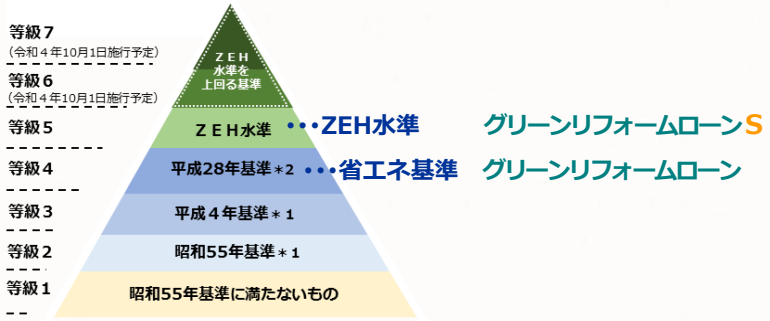
■　グリーンリフォームローン

次の①から③のいずれかを満たす工事	
断熱改修	①リフォーム後の住宅全体の断熱性能が省エネ基準（断熱等性能等級４相当）を満たす工事 ②住宅内の外気に面する開口部、壁、天井（屋根）又は床のいずれかに対する次のいずれかの工事 ・省エネ基準以上に改修する工事 ・一定量以上の断熱材の使用
省エネ設備	③特定の太陽光発電設備、太陽熱利用設備、高断熱浴槽又は高効率給湯機の設備設置工事

■　グリーンリフォームローンＳ

次の①または②のいずれかを満たす工事	
断熱改修	①リフォーム工事後の住宅全体の断熱性能がＺＥＨ水準（断熱等性能等級５相当）を満たす改修工事 ②住宅内の一定以上の居室を含む区画に面する全ての外気に面する開口部及び壁、床又は天井（屋根）のいずれかについて、ＺＥＨ水準を満たすように改修する工事

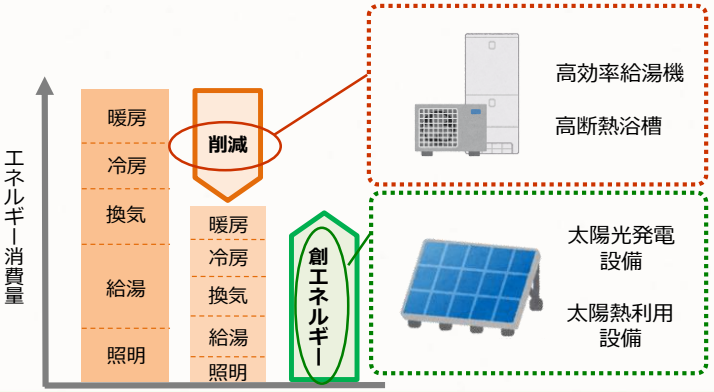
■　グリーンリフォームローンの省エネ水準



■　省エネ工事のイメージ

○　断熱改修

○　省エネ設備



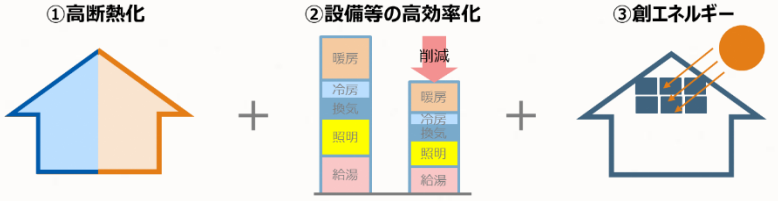
【フラット３５】S（省エネルギー性）の基準強化

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、省エネルギー性の基準を見直すとともに、その他基準の見直しを行います。

○　ＺＥＨを対象として、金利の引下げ内容を拡充した【フラット３５】S（ZEH）を創設。

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅（【フラット３５】の借入金利から）
【フラット３５】S（ZEH）	当初５年間 ６年目～10年目	年▲0.5% 年▲0.25%
【フラット３５】S（金利Aプラン）	当初10年間	年▲0.25%
【フラット３５】S（金利Bプラン）	当初５年間	年▲0.25%

〈参考〉ＺＥＨ（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の概要



○　ＺＥＨは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅です。

○　見直し後の【フラット３５】Sの主な基準

	区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
新築住宅	ZEH	新設：『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化：断熱等級5＆一次エネ等級6	緩和：耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止) or 免震建築物	高齢者配慮等級４以上（共同建ての専用部分は等級３以上）	長期優良住宅
	金利Bプラン	強化：断熱等級4＆一次エネ等級6 or 断熱等級5以上＆一次エネ等級4又は5	耐震等級２（構造躯体の倒壊等防止）	高齢者配慮等級３	劣化対策等級3＆維持管理等級2以上等

省エネ強化等

B→Aプラン

	区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
中古住宅	ZEH	新設：『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化：断熱等級4＆一次エネ等級6 or 断熱等級5以上＆一次エネ等級4以上	緩和：耐震等級2以上（構造躯体の倒壊等防止） or 免震建築物	緩和：高齢者配慮等級3以上	緩和：長期優良住宅(維持保全計画認定を含む。) or 劣化対策等級3＆維持管理等級2以上等
	金利Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	（設定なし）	強化：高齢者配慮等級2	（設定なし）

省エネ強化等

新築・Bプランと整合

バリアフリー強化（手すり設置等廃止）

２－②　【フラット３５】制度改正

金利引下げ制度の見直し〈ポイント制の導入〉

金利パターンの複雑さを軽減し利用者に分かりやすい制度とするため、【フラット３５】の金利引下げ幅及び引下げ期間を変更

住宅性能に関するメニュー		
S（ZEH）	■■■	3ポイント
S（Aプラン）※1	■■	2ポイント
S（Bプラン）	■	1ポイント
リノベ（Aプラン）※2	■■■■	4ポイント
リノベ（Bプラン）※2	■■	2ポイント

＋

維持保全に関するメニュー※2		
管理計画認定マンション	■	1ポイント
予備認定マンション	■	1ポイント
長期優良住宅※1	■	1ポイント
インスペクション実施住宅	■	1ポイント
既存売買瑕疵保険付保住宅	■	1ポイント
安心R住宅	■	1ポイント

＋

地域連携に関するメニュー		
地域連携型（地域活性化）	■	1ポイント
地域連携型（子育て支援）	■■	2ポイント
地方移住支援型※3	■■	2ポイント

※1 長期優良住宅は３ポイント（住宅性能２ポイント＋維持保全１ポイント）
※2 リノベと維持保全に関するメニューは併用不可

※3 単独利用時：当初10年▲0.3%（現行どおり）

合計ポイント数に応じて金利引下げ（各メニューのグループで１つのみ有効）

１ポイント	２ポイント	３ポイント	４ポイント
年▲0.25% 5年間	年▲0.25% 10年間	年▲0.50% 5年間	年▲0.25% 5年間	年▲0.50% 10年間

借換融資における長期優良住宅の返済期間の延長

長期優良住宅の取得を支援するため、長期優良住宅に係る最長返済期間を延長

○借入期間の上限は、①または②のいずれか短い年数が上限

現行

①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（１年未満切上げ）」
②「35年」－「従前の住宅ローンの経過期間（１年未満切上げ）」

見直し後※長期優良住宅に限る

①「80歳」－「借換融資の申込時の年齢（１年未満切上げ）」
②「**50年**」－「従前の住宅ローンの経過期間（１年未満切上げ）」

3　その他制度改正

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の省エネ基準強化及び金利引下げ

子育て世帯向け賃貸住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネルギー性の基準を強化するとともに金利引下げ制度を創設

○　**省エネルギー性の基準強化**

現　行	見直し後
一次エネルギー消費量等級４以上の住宅 & 断熱等性能等級４の住宅	一次エネルギー消費量等級５以上の住宅 & 断熱等性能等級４以上の住宅

○　**金利引下げ制度の創設**

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅（借入金利から）
長期優良住宅又はZEH	当初15年間	年▲0.2%

賃貸住宅リフォーム融資（省エネ住宅）の要件緩和

賃貸住宅のリフォームによる省エネルギー性の向上を促進するため、要件を緩和

現　行（次のいずれかの住宅であること）		見直し後（次のいずれかの工事を実施すること）	
①断熱等性能等級４の住宅	②一次エネルギー消費量等級４以上の住宅	①断熱改修工事	②省エネ設備等設置工事

マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ対象の追加

マンションの省エネルギー性能の向上を促進、適正な管理計画を有するマンションの普及を促進するため金利引下げ対象を追加

	対象	金利引下げ期間	金利引下げ幅（借入金利から）
①省エネルギー対策工事の実施※	管理組合申込み 区分所有者申込み	全期間	年▲0.2%
②管理計画認定の取得	管理組合申込み	全期間	年▲0.2%

※　耐震改修又は浸水対策工事を行った場合と金利及び返済期間（最長20年まで延長可能）は同一です。
＊　　上記①（耐震改修又は浸水対策工事を含む。）、上記②及び「マンションすまい・る債の積み立て」による金利の引下げの併用は可能ですが、下限金利は0.1%となります。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の対象から浸水被害防止区域を除外

近年の頻発・激甚化する自然災害を踏まえた防災の観点から、浸水被害防止区域※をサービス付き高齢者向け賃貸住宅建設融資の対象から除外

※　流域において、住民等の生命及び身体に著しい危害が生じるおそれがある区域として都道府県知事が指定。

地すべりなど関連住宅融資の融資対象の追加

近年の激甚化・頻発化する災害に対応するため、以下の①～⑤を融資対象に追加

① 浸水被害防止区域からの移転等の勧告を受けた場合
② 津波災害特別警戒区域※1からの移転等の勧告を受けた場合
③ 災害危険区域※2（住宅の建築の禁止が定められた区域内に限る。）から移転等を行う場合
④ 防災集団移転促進事業による移転等で国土交通大臣の同意があった場合
⑤ 災害レッドゾーン（オレンジゾーンを含む。）からの移転をはじめとした災害予防のための住宅の移転等に関する地方公共団体の補助事業の対象となる場合

※１　津波が発生した場合に、住民等の生命及び身体に著しい危害が生じるおそれがある区域として都道府県知事が指定。
※２　津波、高潮、出水等による危険の著しい区域として地方公共団体が指定。

＊災害予防系融資(地すべり等関連住宅融資及び宅地防災工事資金融資）について、高齢者向け返済特例（毎月の返済は利息のみで、元金はお客さまが亡くなられたときに担保物件の売却等により返済する制度）を導入します。

住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構