

令和5年度決算及び業務実績の概要等

第22回事業運営審議委員会資料



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

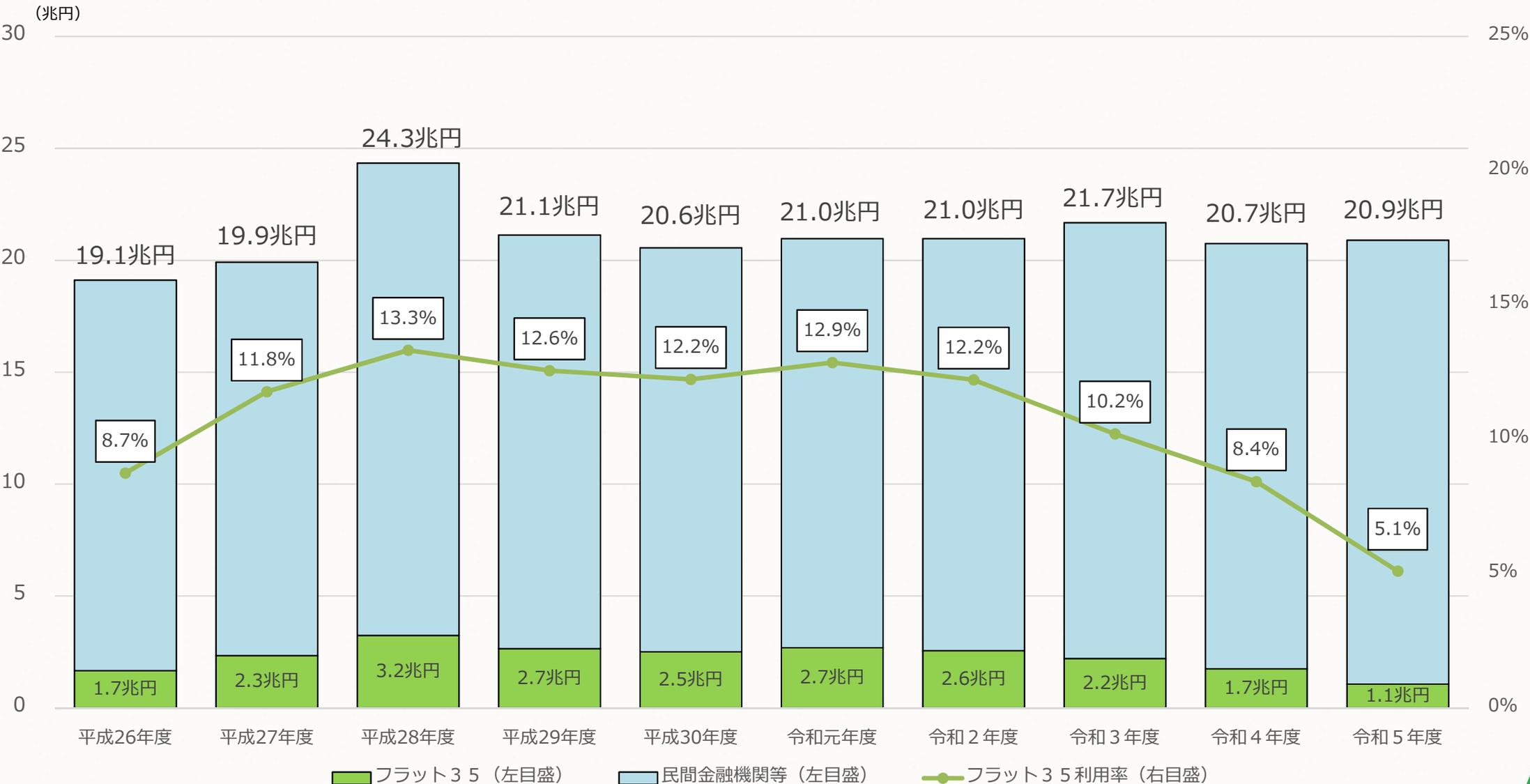
【 目 次 】

- I 住宅ローン市場の動向
- II 令和5年度決算及び業務実績の概要
- III 第五期中期計画等（令和7年度～）の検討状況

I 住宅ローン市場の動向

住宅ローン市場の動向（フラット35の住宅ローン市場シェア）

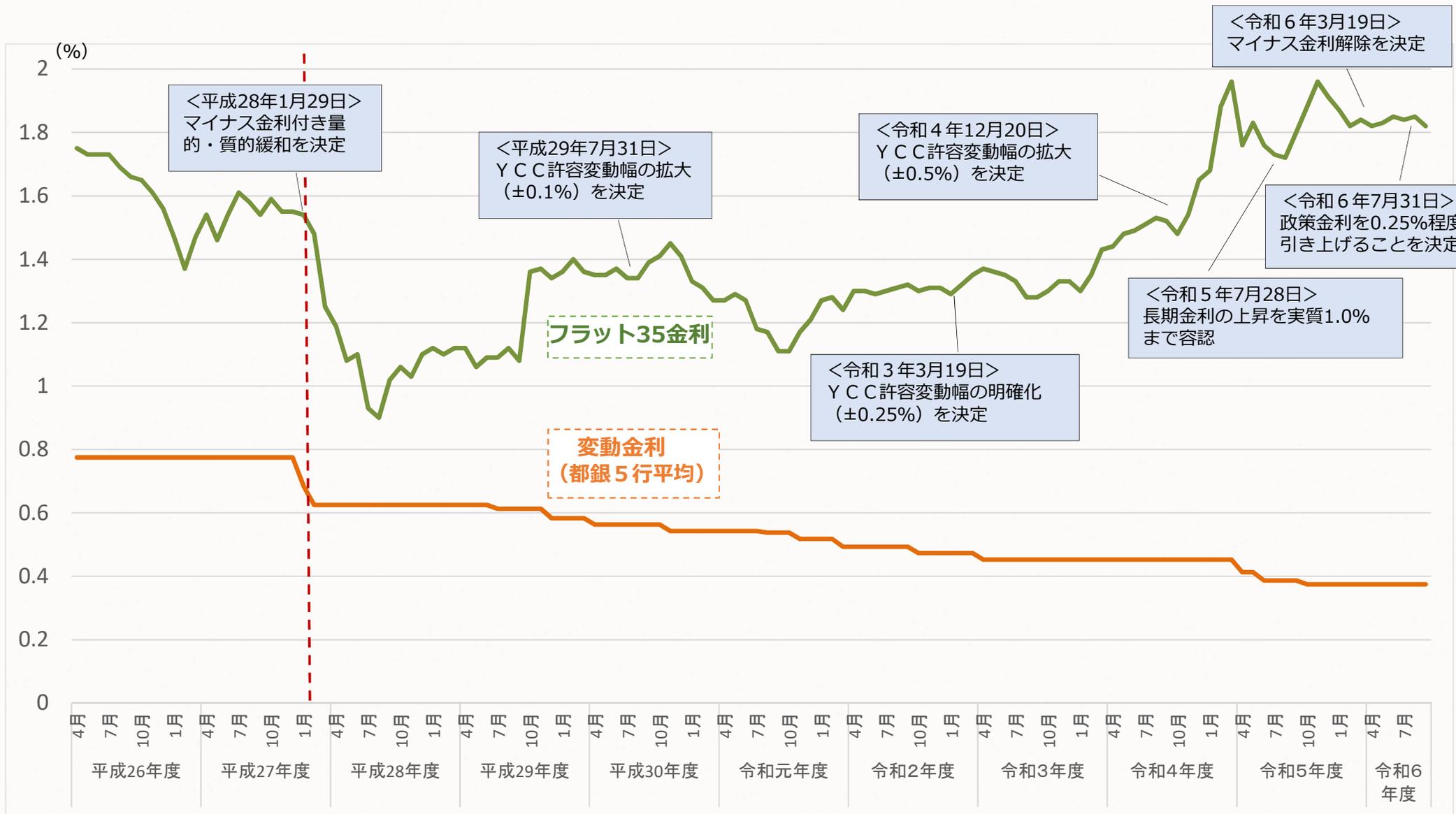
○住宅ローン新規貸出額は20兆円前後で推移しており、長期固定金利であるフラット35は変動金利との金利差拡大等の影響により減少傾向。



(出典) 住宅金融支援機構「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移」

住宅ローン市場の動向（住宅ローン金利の推移）

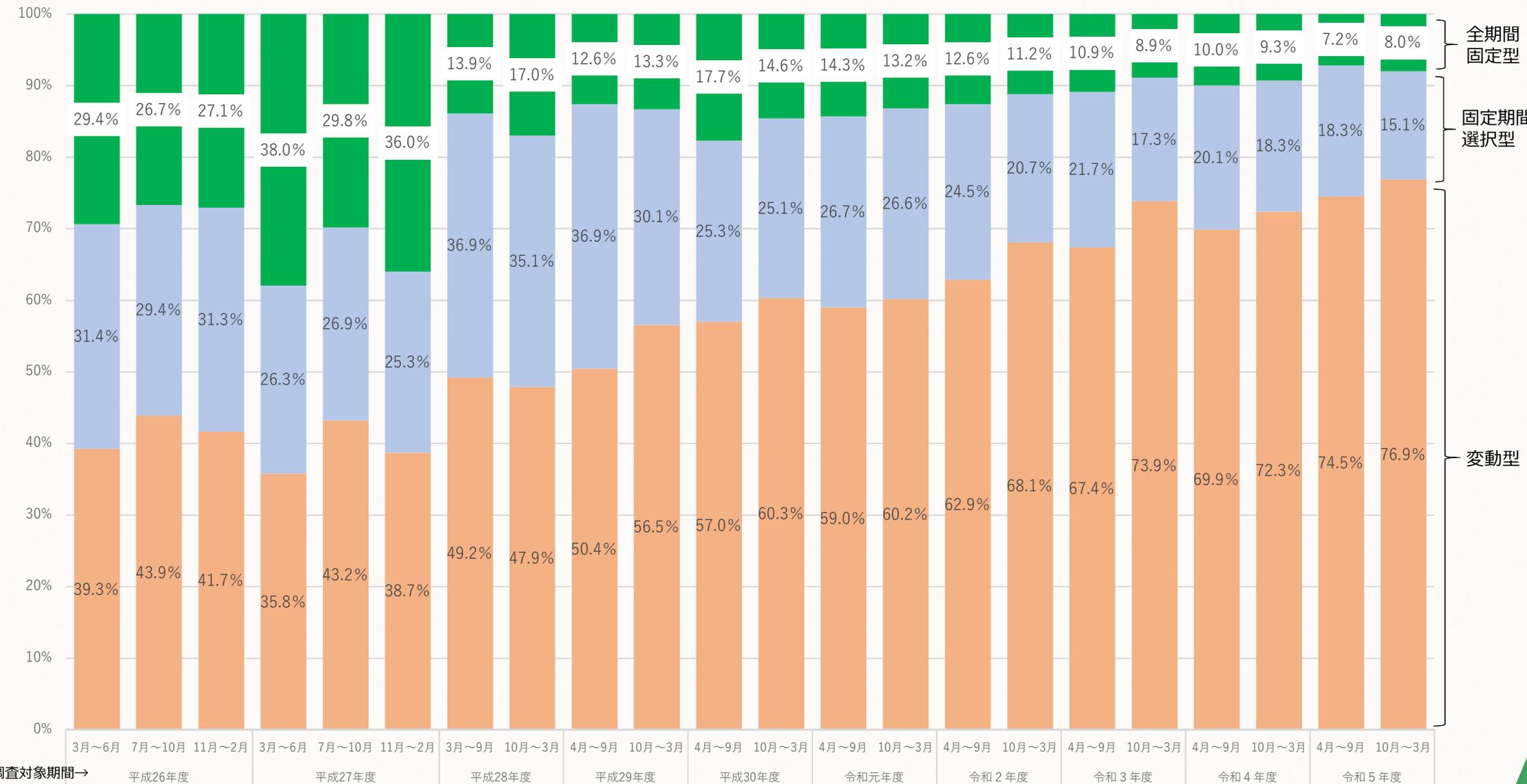
○日銀の政策変更等により長期金利は上昇傾向である一方、変動金利は下降傾向にあり、フラット35と変動金利の金利差は拡大。



(出典) 住宅金融支援機構調べ ※フラット35の金利は返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下における最頻金利

住宅ローン市場の動向（住宅ローン利用者が選択した金利タイプの割合）

○「変動型」を選択する住宅ローン利用者の割合が増加傾向（平成26年度：39.3%→令和5年度：76.9%）。



(出典) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」

■ 変動型 ■ 固定期間選択型 ■ 全期間固定型

Ⅱ 令和5年度決算及び業務実績の概要

令和5年度決算の概要 ～ポイント～

証券化支援勘定での買取債権残高の減少（▲2,627億円）等があるものの、法人全体では貸倒引当金の戻入等により増益（+62億円）となった。

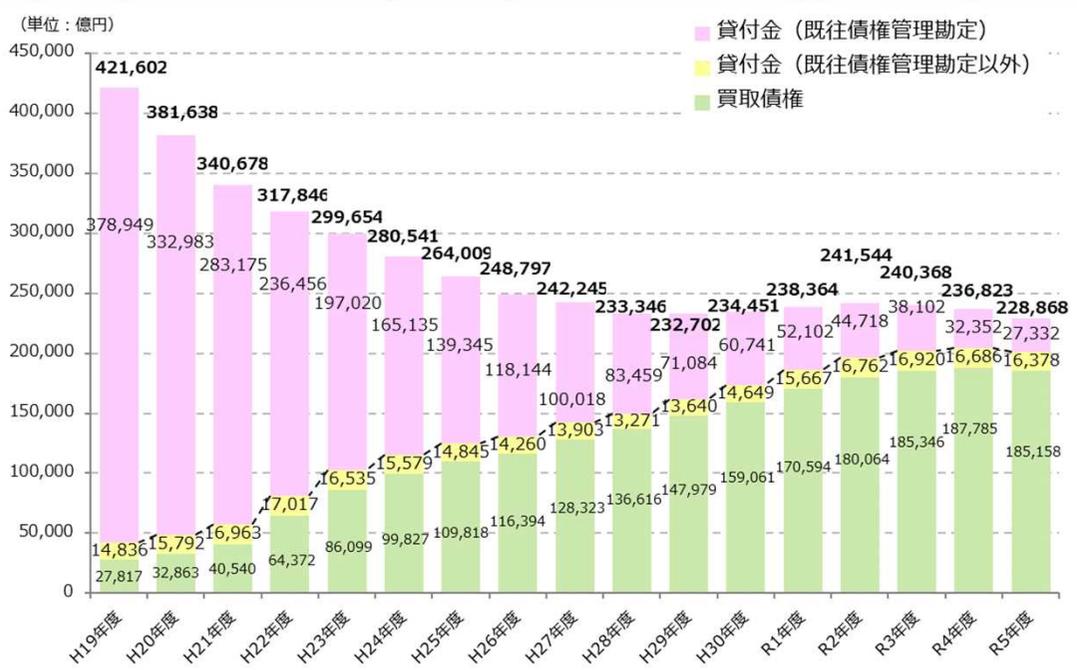
(単位：億円)

	令和4事業年度決算 (A)			令和5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	867	881	6,601	766	776	6,575	▲ 101	▲ 105	▲ 26
債権譲受業務経理（買取セグメント）	858	871	6,645	763	773	6,616	▲ 94	▲ 98	▲ 29
債務保証等業務経理（保証セグメント）	10	10	▲ 44	3	3	▲ 41	▲ 7	▲ 7	3
住宅融資保険勘定	77	80	457	72	75	529	▲ 5	▲ 5	72
財形住宅資金貸付勘定	1.5	1.9	263	0.8	1.0	264	▲ 0.6	▲ 0.9	0.8
住宅資金貸付等勘定	161	169	4,075	335	337	4,411	175	168	335
住宅資金貸付等業務経理（貸付セグメント）	81	84	681	82	83	763	2	▲ 0	82
保証協会承継業務経理（協会セグメント）	80	85	3,395	253	254	3,648	173	169	253
団信セグメント	74	78	3,172	241	242	3,414	168	164	241
求償等セグメント	6	7	222	12	12	234	5	5	12
<小計>	1,107	1,131	11,396	1,175	1,189	11,779	68	58	382
既往債権管理勘定	994	994	7,531	999	999	8,414	5	5	883
法人全体<合計>	2,101	2,125	18,928	2,173	2,187	20,193	72	62	1,265

※ 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る。皆無の場合は「-」と表示している（以下、本資料において同じ。）。
 ※ 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ある。

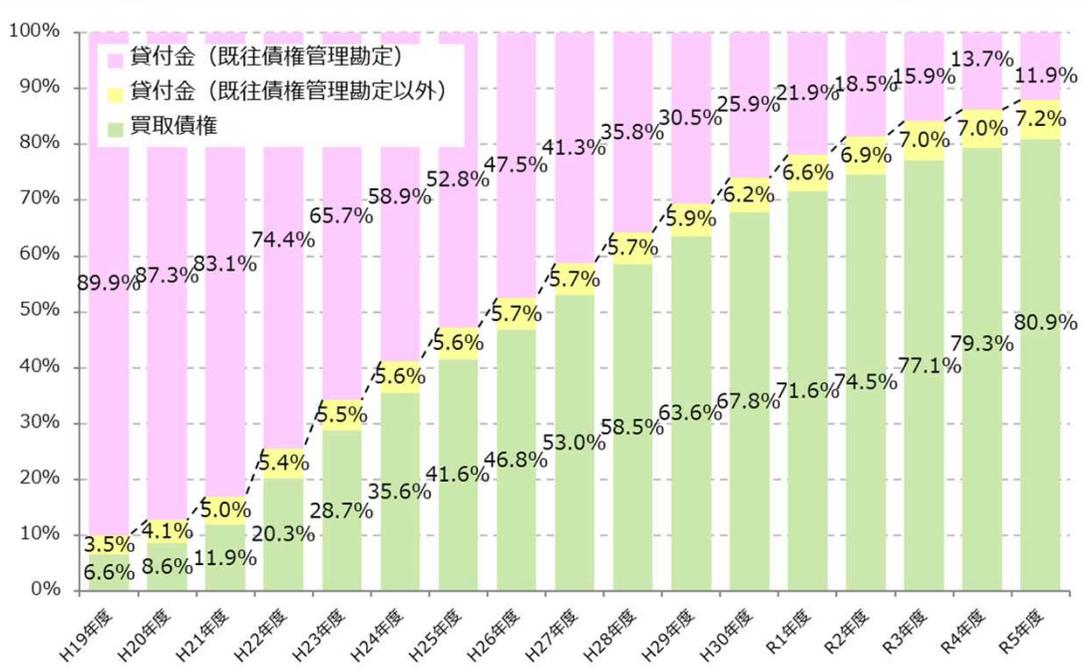
令和5年度決算の概要 ～ 法人全体の買取債権・貸付金残高の状況 ～

買取債権・貸付金の残高推移



※ 各々の単位未満を四捨五入し、棒グラフ上部の金額は合計額である。

買取債権・貸付金の残高割合推移



令和5年度業務実績（KPIの状況と主務大臣評価内容）

評価項目		令和4年度	令和5年度	
I 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する事項	I-1 証券化支援事業	B○重	B○重	
	KPI	長期優良住宅ストック	24.7万戸/25.2万戸 (97.8%)	25.4万戸/25.9万戸 (97.9%)
		既存住宅割合	28.8%/24.0% (120.0%)	33.1%/25.0% (132.5%)
		地域連携型地公体数	57団体/24団体 (237.5%)	50団体/- ※定量目標設定なし
		審査日数（3日内の処理率）	91.4%/80.0% (114.3%)	89.5%/80.0% (111.9%)
	I-2 住宅融資保険等事業	A	A	
	KPI	リ・バース60啓発活動	128回/80回 (160.0%)	189回/100回 (189.0%)
		★リ・バース60参入機関	5機関/5機関 (100.0%)	3機関/3機関 (100.0%)
	I-3 住宅資金融通等事業	B	A	
	KPI	★マンションすまい・る債	1,841組合/1,750組合 (105.2%)	2,737組合/1,850組合 (147.9%)
II 業務運営の効率化に関する事項		B	B	
III 財務内容の改善に関する事項		B	B	
IV その他業務運営に関する重要事項		B	B	

※ ★は難易度：高
 ※ KPIの（）内は達成率

注1 重要度を「高」と設定している項目については、評語の横に「○」を付している。
 注2 重点化の対象とされた項目については、各評語の横に「重」を付している。

令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

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、一部KPIは未達ながら所期の目標は達成と整理。

<子育て支援、良質な住宅ストックの形成等>

○ フラット35子育てプラスの創設（令和6年2月）

- ・ こども未来戦略方針を踏まえ、金利引下げ制度を創設
- ・ 制度開始～令和5年度末までに2,564件の申請があり、全体の44.4%が利用（借換を除く）

○ 長期優良住宅の普及促進

- ・ ステークホルダーへの訴求、広告等による周知を継続
- ・ フラット50の金利設定方法を見直し商品性を向上（令和5年9月）

<2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組>

○ 省エネ基準の義務化に向けた取組

- ・ 国の取組（令和7年度から義務化）に先行し、フラット35（新築住宅）で省エネ基準適合を要件化（令和5年4月）
→ サポートダイヤル等により基準未対応の中小事業者等を支援

○ フラット35S（ZEH）の利用実績

- ・ 令和4年度にZEHを対象に金利引下げを実施し、令和5年度は注文住宅のうち26.5%が利用

○ 政府保証付きグリーンボンドの発行

- ・ 令和3年度に国内初の政府保証付きグリーンボンドを発行
- ・ 令和5年度も継続し、ESG投資ニーズを幅広く喚起

<フラット35適正利用推進に向けた取組>

- 会計検査院からの是正処置要求については、令和5年6月に**全件（56件）の措置を完了**

- 適正利用推進に向けた取組として、**不適正利用防止策強化パッケージの策定、預金金融機関との情報交換、住宅ローン利用者への注意喚起（YouTubeの活用等）**等を実施

<手続のデジタル化>

○ 電子契約サービスの共通インフラ提供（令和5年10月）

- ・ マイナンバーカードを利用した電子契約サービスを導入
- ・ 金融機関の共通インフラとして提供を開始（令和5年度末：4機関導入）

○ Web申込サービスの構築（令和6年度中に開始予定）

- ・ 借入申込みから契約までの手続をWebで完結するWeb申込サービスを金融機関の共通インフラとして構築

○ マイナポータルAPI連携による収入情報取得サービス

- ・ 令和4年度にマイナンバーカード認証により取得した収入情報をフラット35等の申込みに活用できるサービス（日本初）の取扱いを開始
- ・ フラット35における取扱金融機関数（令和5年度末：61機関）

<地域連携・国際業務>

○ 地方公共団体と連携したZEHセミナー等の開催

- ・ 全国各支店で地方公共団体と連携し、地域住宅事業者等を対象としたZEHセミナー等を開催（令和5年度は延べ18回実施）

○ ASMMA（アジア証券化機関連合）との連携（令和5年12月）

- ・ ASMMA議長としてグリーン住宅金融会議を開催
- ・ 参加国とグリーンボンドの普及状況等について議論

令和5年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組）

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た。

<リ・バース60推進等の取組>

○ KPIの状況

- ・ 啓発活動に関するKPI
→ 取扱金融機関の営業店に対する勉強会の実施等により、令和3年度から毎年度目標を達成
- ・ 新規参入金融機関に関するKPI
→ 継続的な参入勧奨等により、困難度が高いとされる目標でありながら、令和3年度以降毎年度目標を達成

○ 認知度の状況

- ・ 広報・広告や周知活動等の取組により着実に市場に浸透
(令和4年度：12.2%、令和5年度：15.3%)

<リ・バース60の活用による地域連携の推進>

○ 高松市と機構の住宅施策推進のための包括連携協定（令和5年8月）

- ・ 空き家対策を目的とした同市補助制度※創設への支援
- ・ 同市と機構で協定を締結し、今後の一層の連携を強化
※ リ・バース60の当初1年間の支払予定額の3分の2を補助（上限15万円）

○ 全国信用金庫協会・信金中央金庫との連携

- ・ 取扱金融機関の拡大と地域課題解決につなげることを目的に、信用金庫に対する制度周知のための連携※を実施
※ 協会：協会機関紙へのリ・バース60活用事例掲載に向けた調整
金庫：リ・バース60商品概要のeラーニング受講テーマ化に向けた調整

○ 兵庫県三木市及びみなと銀行との連携

- ・ 令和3年度に締結した三者連携協定に基づき、令和5年度においても空き家の利活用等の支援を実施
- ・ 同市が主催する「三木市高齢者大学」等の講座に講師参加
※ このほか、全国各地でリ・バース60を活用した地域課題解決の取組を実施

<商品・運用の改善等>

○ 家賃債務保証保険の対象拡充（令和7年10月予定）決定

- ・ 法※改正に伴い、同保険の対象事業者に認定家賃債務保証事業者を追加する等の制度拡充の実施を決定
※ 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）

○ フラット35パッケージ（ミックスタイプ）創設（令和6年2月）

- ・ フラット35とパッケージの融資率をおおむね半分程度とするフラット35パッケージ（ミックスタイプ）を創設

○ 全期間固定リバモ型住宅ローンの創設（令和6年10月）

- ・ 高齢者が変動・固定のいずれかの金利を選択できる環境を整備

<調査・研究（金融ジェロントロジー）>

○ これまでの取組状況

- ・ 令和3年度から日本金融ジェロントロジー協会に加入し、大学教授と協働し、身体・認知機能の変化と住宅市場との関わりについて調査・研究を開始
- ・ 令和4年度には、調査結果を日本FP学会第23回大会で発表しパーソナルファイナンスに関する独創的で優れた研究として評価され、「日本FP協会奨励賞」を受賞

○ 令和5年度の取組

- ・ 調査内容を更に発展させ、住まいの改善が必要と感じている高齢者の行動を阻害する要因について調査・分析を実施
- ・ 本結果は生活経済学会第39回研究大会、日本不動産学会秋季全国大会（学術講演会）等の場において広く情報発信

令和5年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組）

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、所期の目標を上回る成果を得られた。

<災害対応>

■ 令和6年能登半島地震への対応

発災後速やかに被災公共団体等との連携、組織体制の強化等を行い、組織を挙げて住まい再建支援の取組を実施

○ 被災エリアの地方公共団体等との連携

- ・ 新潟被災者支援出張所を開設
- ・ 被害が大きい15市町と連携し、返済相談等に対応
- ・ 金融機関に災害融資の受付を依頼し、20機関で実施を決定

○ 組織体制の強化

- ・ 本店に「住まい再建支援部長」を新設し、熊本地震対応の経験のある管理職を配置したほか、機構北陸支店を2名増員
- ・ 過去の災害時において相談経験等のある機構本店職員を毎週現地相談対応のため応援派遣

■ 発災を契機とした災害融資等の商品・運用改善

○ 融資限度額の引上げ／補修資金の最長返済期間の延長

→ 建設費の高騰と各地で生じる液状化被害を踏まえた対応

■ 災害融資Web申込サービスの導入

→ 時間や場所の制約がないスムーズな手続が実現
併せて審査の自動化を行い、審査スピードも向上

<空家の解消に向けた取組（空き家関連情報サイトの新設）>

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年12月13日に施行
- 同サイトにより、空家等の活用促進に資する情報*提供等を実施
※ 民間BK（計89）の空家等関連ローン商品等と地公体（計259）の支援制度など

<団信業務の的確な実施>

- フラット35事前審査時の加入申込みの取扱いを開始（令和6年4月）
- フラット35（買取型）及び災害復興住宅融資において団体信用生命保険Web申込サービスを導入（令和5年10月）

<省エネ性能向上等に向けた取組>

○ グリーンリフォームローン

- ・ 広告やステークホルダーに対する制度の周知実施
- ・ リフォーム事業者団体等の傘下事業者が工事内容等を確認する取扱いを創設（令和6年8月）し、手数料の低廉化等を実現
- ・ グリーンリフォームローンのWeb申込及び電子契約サービスを構築（令和6年4月）

○ 子育て省エネ賃貸住宅融資の商品改善

子育て配慮住宅（安全性・防犯性・遮音性に優れた賃貸住宅）に対する金利引下げ制度の創設（令和6年10月）を決定

<マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進>

- 協議会*において、「（仮称）性能向上工事の進め方に関する手引き」の作成を検討
※ 機構を事務局として設立した「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」
- 京都市との連携協定に基づき管理計画認定制度の概要と機構制度を管理会社等へ周知する等、各地で取組を実施

令和5年度業務実績（業務運営効率化／財務内容改善／その他重要事項）

いずれも所期の目標は達成。

<業務運営の効率化に関する事項>

○ 一般管理費のKPI ※ 一般管理費・経費率ともに単年度での目標設定はなし

- ・ 電力価格高騰の影響を受けた令和4年度末時点は、令和2年度比で+1.26%と増加
- ・ 令和5年度は、経費の執行見通しを考慮しつつ、調達必要性、実施内容・数量等の精査等を徹底し、令和5年度末時点で令和2年度比0.44%減少
- ・ 今後も事務費の削減等により中期目標期間最終年度の目標（令和2年度比で2.5%以上削減）達成を目指す

○ 経費率のKPI

- ・ 効率的な業務運営を行うことにより、次のとおり順調に進捗

<証券化支援業務>		<直接融資業務>	
目標：第四期平均	0.15%以下	目標：第四期平均	0.52%以下
令和5年度末時点	： 0.13%	令和5年度末時点	： 0.36%
第四期中期目標期間平均	： 0.11%	第四期中期目標期間平均	： 0.35%

<財務内容の改善に関する事項>

○ 全勘定黒字を達成

○ リスク管理債権

- ・ 証券化支援事業
 - 買取債権残高に対するリスク管理債権の残高の比率：1.92%（対前年度比+0.17%）
- ・ 既往債権管理業務
 - リスク管理債権の残高3,511.7億円（対前年度比▲12.7%）

<その他業務運営に関する事項>

○ 「長期ビジョン～住宅金融支援機構 Vision 2035～」の制定（令和5年3月）

- ・ 複雑化・高度化する社会的ニーズに対応するため、未来観を洞察し、将来の機構のありたい姿について全職員参加型で検討、制定
- ・ ビジョンの実現に向けた取組の一環として、中期目標・中期計画に位置付ける予定

○ TCFD提言に基づく気候関連情報開示の取組

- ・ 令和4年6月に提言に賛同し、気候変動対策の開示を開始
- ・ 物理的リスク・移行リスクが機構財務に与える影響を分析

○ 企業価値向上委員会（内部統制委員会）

- ・ 内部統制・企業価値向上の審議を行う場として令和4年度に設置
- ・ 令和5年度には長期ビジョンの制定等に関する議論を実施

○ 人材確保・育成、女性活躍等の取組

▶ 人材確保

ダイレクトリクルーティングの導入、専門人材育成プログラム制度の拡充（年齢要件緩和、自己啓発補助上限額撤廃等）

▶ 健康経営

「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」の認定を取得

▶ 女性活躍推進

- ・ 行動計画に基づき取り組み、女性管理職比率等の目標を達成（令和5年度実績：7.4%（目標：5%超））
- ・ 令和9年4月の女性管理職比率は10%以上を目指す

独立行政法人住宅金融支援機構 長期ビジョン
～住宅金融支援機構 Vision 2035～

■ 2035年の「ありたい姿」

私たちは、
時代とともに変化する「住まいのしあわせ」を、
「ともにつくる」プロフェッショナル集団であり続けたい。

■ 「ありたい姿」になるために

私たちは、
住まいに関する社会課題の解決への貢献を通じて、人々の豊かな暮らしの実現をめざし、
少子高齢社会やグローバル化の進展などを背景とした、
多様な人々の多様なライフスタイルの実現を支援するため、
また、住宅の取得、維持管理、リフォーム、流通、解体、建て替えといった
ライフサイクルを通して住まいの価値向上の実現を支援するため、
ステークホルダーの皆さまと連携しながら、
これまでの手法にとらわれない最適なサービスを不断に探求し、提供し続けます。

Ⅲ 第五期中期計画等（令和7年度～）の検討状況

第五期中期計画等（令和7年度～）の検討状況

- ・ 主務省が、令和6年8月30日に第五期中期目標の骨子となる「独立行政法人住宅金融支援機構の業務及び組織の全般にわたる検討の結果並びに講ずる措置の内容」を公表。
- ・ 機構では、この内容を踏まえ、次期中期計画の内容について主務省と協議を進めているところ。

事業・サービス

1 多様な人々の自身のライフスタイルにあった安心で豊かな暮らしの実現

- ▶ 長期固定金利の住宅ローンの安定供給（フラット35）
- ▶ 子育て世帯等への支援
 - ・ 子育て世帯等の住宅取得に対する金融支援（フラット35子育てプラス等）
 - ・ 子どもを産み育てやすい良質な住宅ストック形成のための金融支援（フラット35、子育て世帯向け賃貸住宅等）
- ▶ 多様化する高齢期の住生活ニーズに応じた金融支援（リ・バース60、高齢者向け返済特例等）
- ▶ 激甚化・多頻度化する災害への対応
 - ・ 災害による被害を予防するための支援（災害予防系融資）
 - ・ 被災した住宅の再建に係る支援（災害復興住宅融資）

2 住宅等のライフサイクルを通じた支援による住まいの価値向上

- ▶ デジタル化の更なる進展、技術基準や物件検査のノウハウの活用による住まいの価値向上、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通促進に資する取組の実施（フラット35リノベ、グリーンリフォームローン等）
- ▶ 高経年マンションへの対応
 - ・ マンションの修繕積立金の計画的な積立ての支援（マンションすまい・る債）
 - ・ 融資等を通じた適切な維持管理の促進や老朽化マンションの建替え・改修の促進（マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資）

業務基盤

- ▶ 国民・事業者の負担の軽減等を目指したデジタル化の継続と更なる進展
- ▶ IT技術等を有する人材の確保・育成、ノウハウの継承、外部機関との人事交流、働きやすい環境の整備等
- ▶ 金融機関等の委託体制の変化に対応する適確な業務実施体制の確保

住まいのしあわせ、ともにつくる。
住宅金融支援機構



令和5年度決算及び業務実績等（詳細）



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

第22回事業運営審議委員会資料

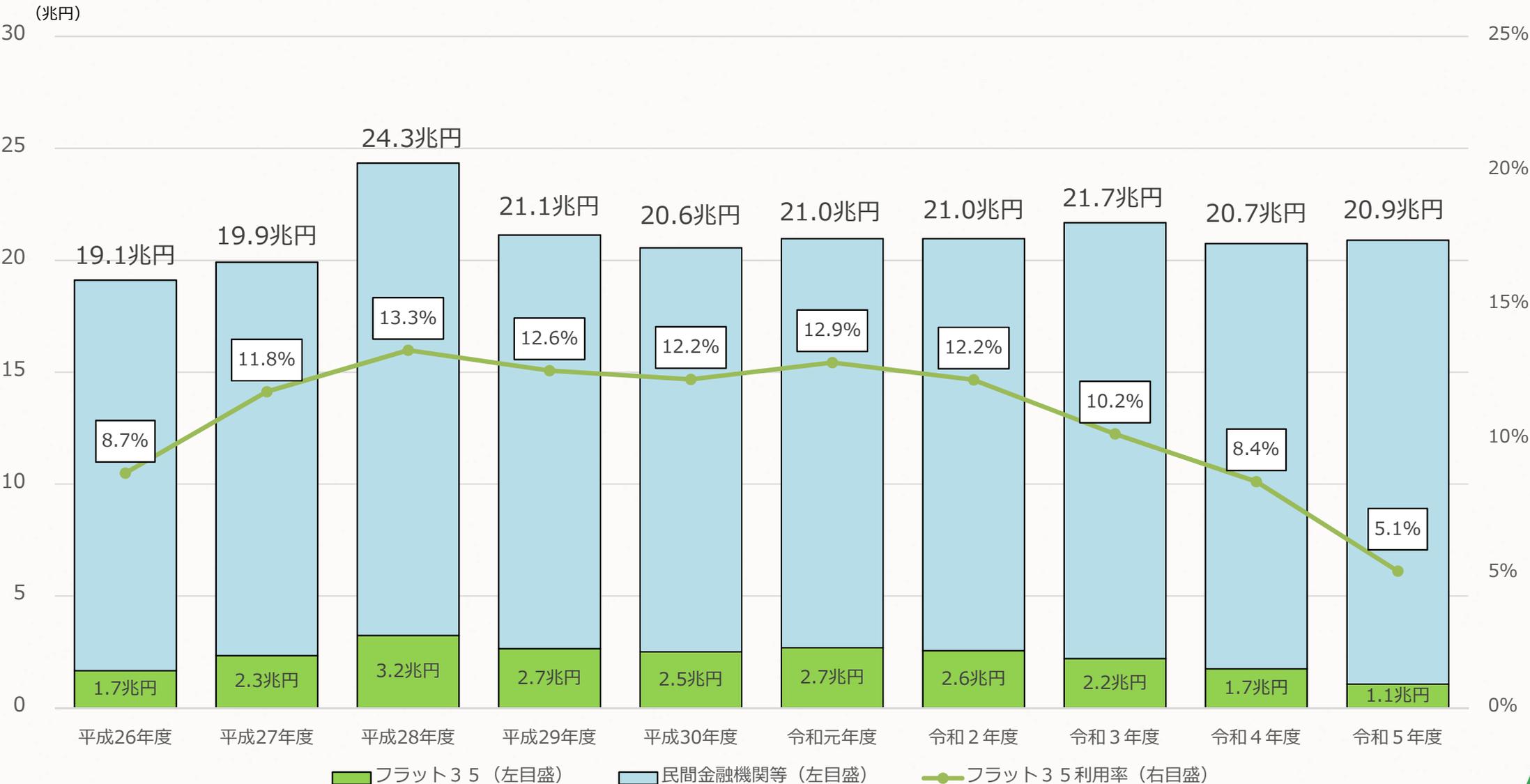
【 目 次 】

- I 住宅ローン市場の動向
- II 令和5年度決算及び業務実績の概要
- III 第五期中期計画等（令和7年度～）の検討状況

I 住宅ローン市場の動向

住宅ローン市場の動向（フラット35の住宅ローン市場シェア）

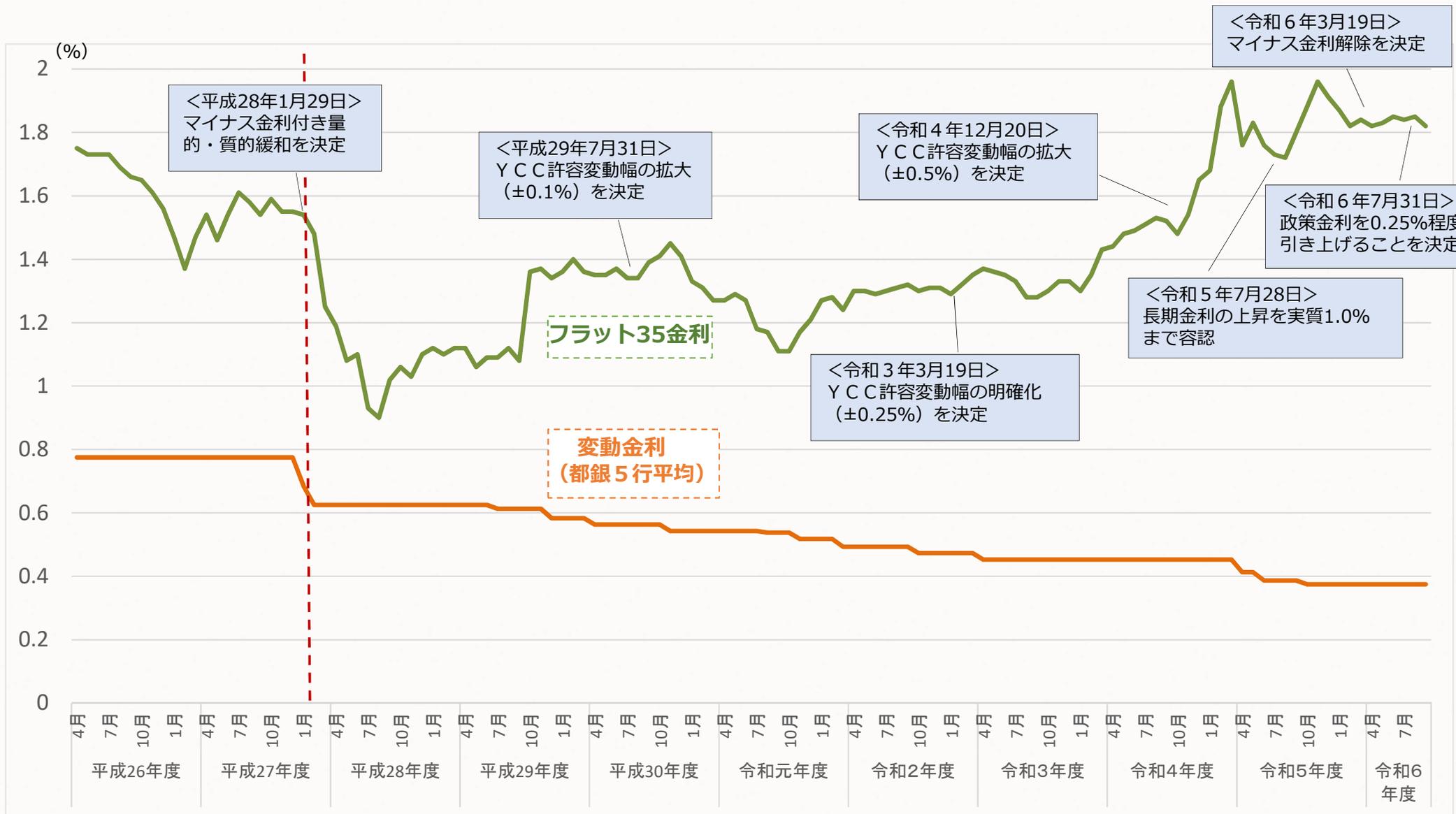
○住宅ローン新規貸出額は20兆円前後で推移しており、長期固定金利であるフラット35は変動金利との金利差拡大等の影響により減少傾向。



(出典) 住宅金融支援機構「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移」

住宅ローン市場の動向（住宅ローン金利の推移）

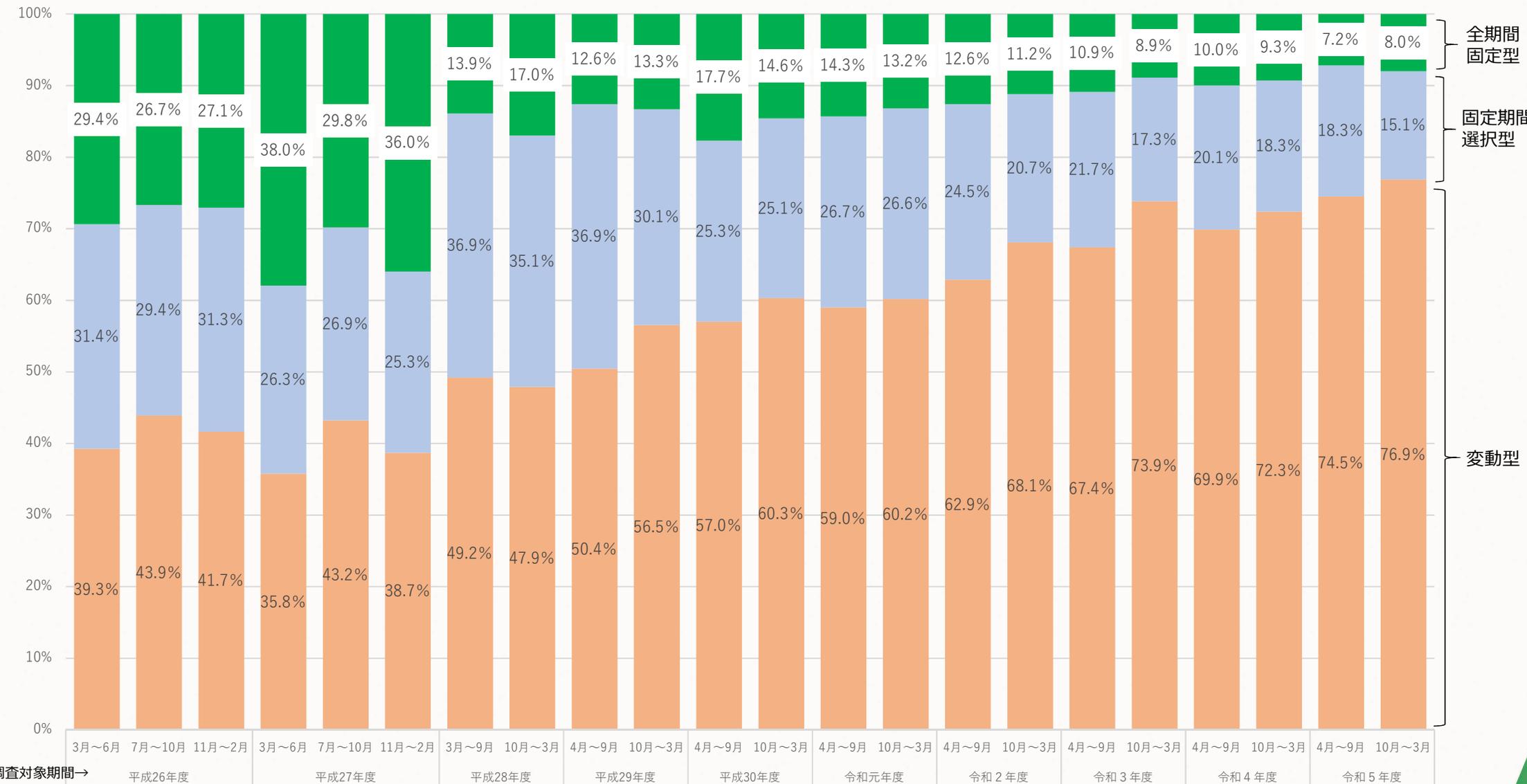
○日銀の政策変更等により長期金利は上昇傾向である一方、変動金利は下降傾向にあり、フラット35と変動金利の金利差は拡大。



(出典) 住宅金融支援機構調べ ※フラット35の金利は返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下における最頻金利

住宅ローン市場の動向（住宅ローン利用者が選択した金利タイプの割合）

○「変動型」を選択する住宅ローン利用者の割合が増加傾向（平成26年度：39.3%→令和5年度：76.9%）。



(出典) 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」

■ 変動型 ■ 固定期間選択型 ■ 全期間固定型

Ⅱ 令和5年度決算及び業務実績の概要 (令和5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上回る

- 法人全体の当期総利益は2,187億円（対前年度+62億円）、既往債権管理勘定を除く4勘定合計の当期総利益は1,189億円（対前年度+58億円）となった。
- 主な増益要因は、新型コロナウイルス感染症拡大等の影響による貸倒損失に備えるために追加計上していた貸倒引当金を見直したことにより、貸倒引当金の戻入が生じた。

② 証券化支援勘定：買取債権残高が減少するも、引き続き当期総利益を計上

- フラット35の新規買取は9,399億円（対前年度▲5,693億円）、買取債権残高は前年度より2,627億円減少し18.5兆円（対前年度比▲1.4%）となった。
 - 当期総利益は、対前年度で105億円減少し776億円（対前年度比▲11.9%）となった。
- ※当期総利益の776億円を積立金（独立行政法人通則法第44条第1項）とした。

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0.5兆円減少し2.7兆円（対前年度比▲15.5%）となった。
- 当期総利益は、対前年度で5億円増加し999億円（対前年度比+0.5%）となった。

※当期総利益のうち893億円を積立金（住宅金融支援機構法附則第7条第7項）とし、残る106億円を国庫納付（住宅金融支援機構法附則第7条第8項）とした。

令和5年度決算の概要 ～ 勘定別 当期総利益等 一覧 ～

(単位：億円)

	令和4事業年度決算 (A)			令和5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	867	881	6,601	766	776	6,575	▲ 101	▲ 105	▲ 26
債権譲受業務経理 (買取セグメント)	858	871	6,645	763	773	6,616	▲ 94	▲ 98	▲ 29
債務保証等業務経理 (保証セグメント)	10	10	▲ 44	3	3	▲ 41	▲ 7	▲ 7	3
住宅融資保険勘定	77	80	457	72	75	529	▲ 5	▲ 5	72
財形住宅資金貸付勘定	1.5	1.9	263	0.8	1.0	264	▲ 0.6	▲ 0.9	0.8
住宅資金貸付等勘定	161	169	4,075	335	337	4,411	175	168	335
住宅資金貸付等業務経理 (貸付セグメント)	81	84	681	82	83	763	2	▲ 0	82
保証協会承継業務経理 (協会セグメント)	80	85	3,395	253	254	3,648	173	169	253
団信セグメント	74	78	3,172	241	242	3,414	168	164	241
求償等セグメント	6	7	222	12	12	234	5	5	12
<小計>	1,107	1,131	11,396	1,175	1,189	11,779	68	58	382
既往債権管理勘定	994	994	7,531	999	999	8,414	5	5	883
法人全体<合計>	2,101	2,125	18,928	2,173	2,187	20,193	72	62	1,265

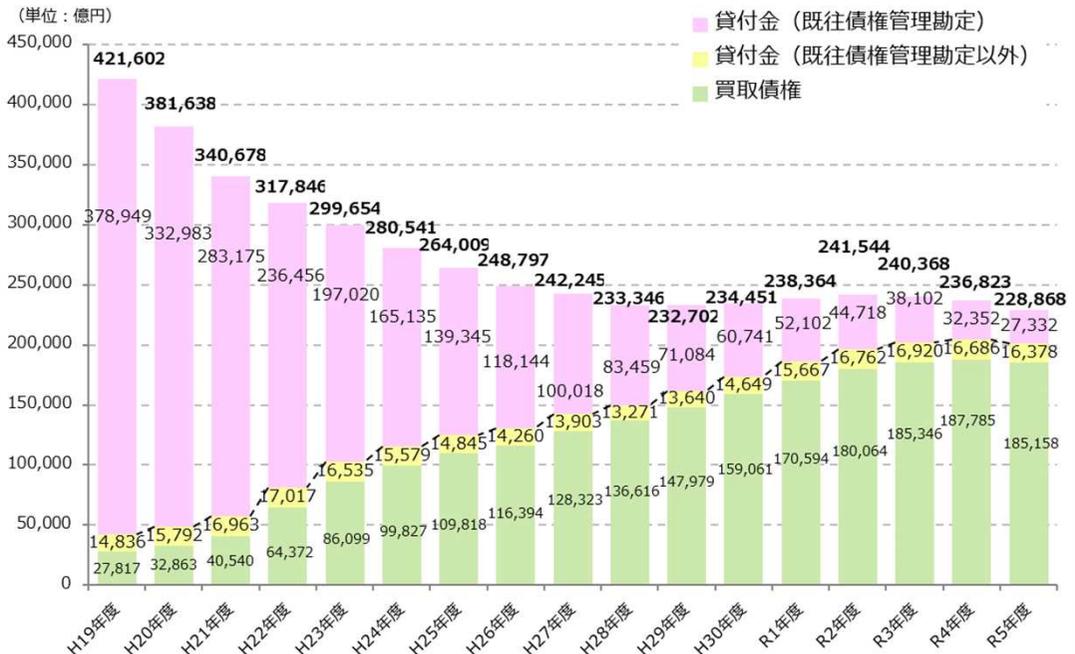
※ 各々の単位未満を四捨五入しているため、合計と内訳は一致しない場合がある。皆無の場合は「-」と表示している（以下、本資料において同じ。）。

※ 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ある。

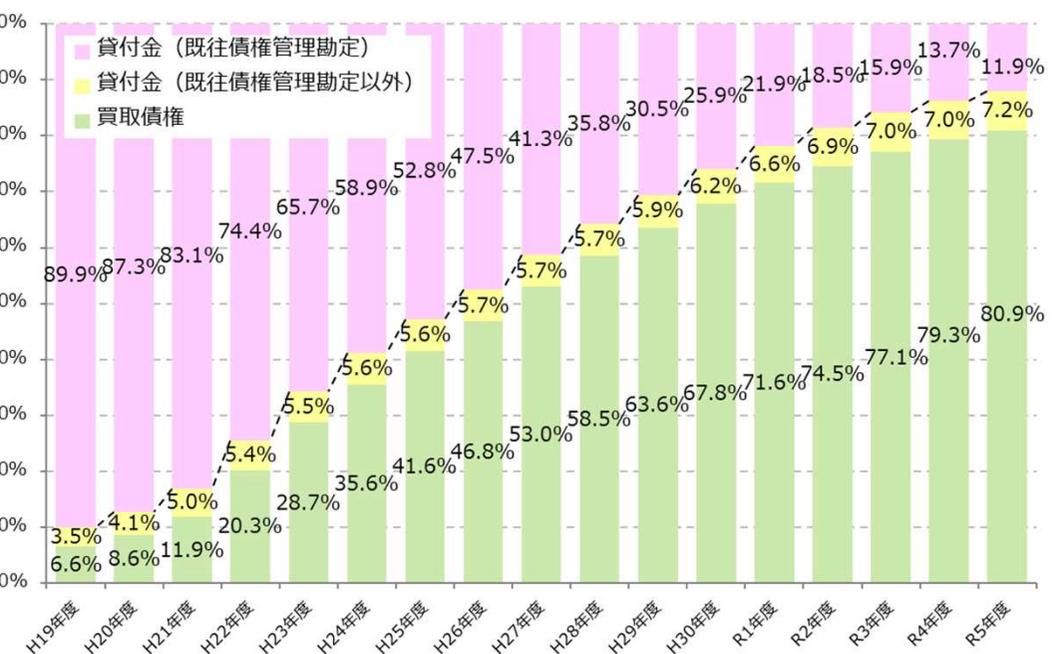
令和5年度決算の概要 ～ 法人全体の買取債権・貸付金残高の状況 ～

- 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7,955億円減少し、22兆8,868億円になった。新規の買取債権及び貸付金が1兆513億円（対前年度▲5,794億円）、回収金については1兆8,342億円（対前年度▲1,379億円）となった。
- 買取債権残高は、前年度より2,627億円減少して18兆5,158億円（法人全体の80.9%）、既往債権管理勘定の貸付金残高は5,020億円減少して2兆7,332億円（同11.9%）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



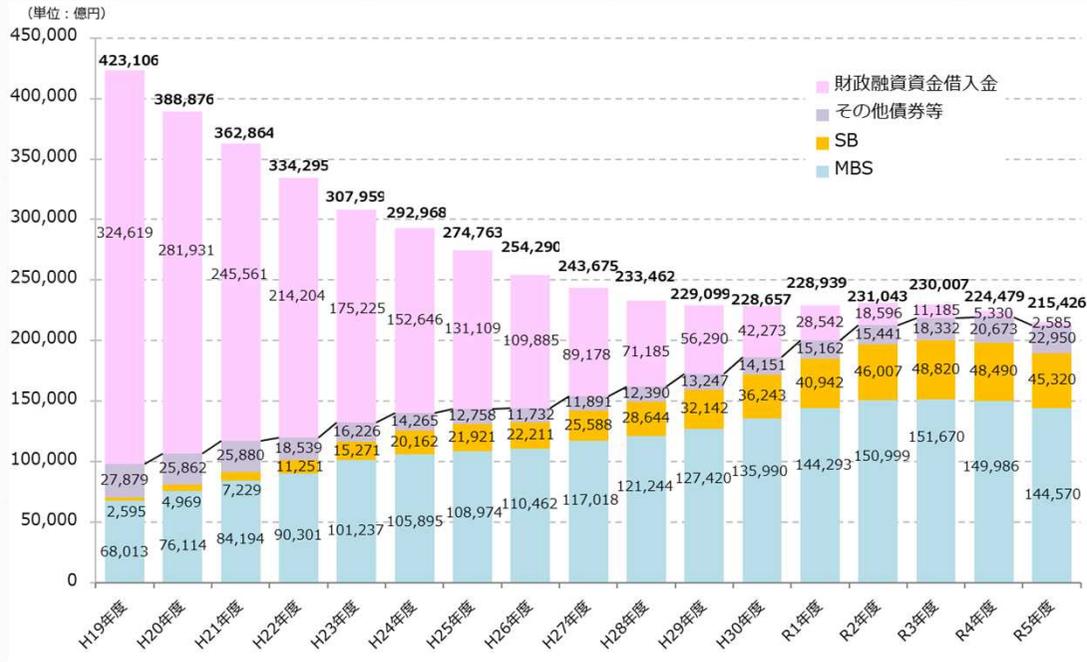
※ 各々の単位未満を四捨五入し、棒グラフ上部の金額は合計額である。

令和5年度決算の概要 ～ 法人全体の債券・借入金残高の状況 ～

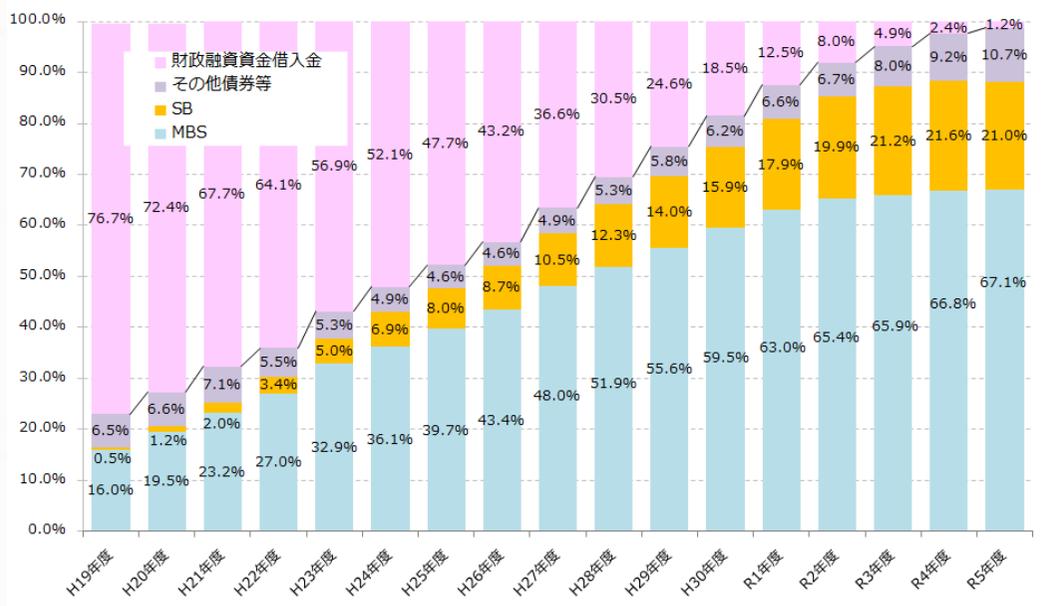
- 法人全体の債券及び借入金の合計残高は、前年度より9,053億円減少し、21兆5,426億円となった。新規調達額は1兆2,954億円（対前年度▲5,571億円）となり、償還額については2兆2,007億円（対前年度▲2,046億円）となった。
- 市場からの調達であるMBSやSB等の残高は21兆2,841億円（法人全体の98.8%）、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は2,585億円（同1.2%）となった。

○MBS残高（合計）	令和4年度末	14兆9,986億円	→	令和5年度末	14兆4,570億円	対前年度▲5,415億円
（内訳）買取型MBS残高	同	14兆4,794億円	→	同	14兆1,462億円	▲3,332億円
S種等MBS残高	同	2,621億円	→	同	1,067億円	▲1,554億円
T種MBS残高	同	2,570億円	→	同	2,041億円	▲529億円
○SB残高	同	4兆8,490億円	→	同	4兆5,320億円	▲3,170億円

債券・借入金の残高推移



債券・借入金の残高割合推移



※ 各々の単位未満を四捨五入し、棒グラフ上部の金額は合計額である。
 ※ その他債券等には民間借入金（シンジケートローン等）を含む（同右グラフ）。

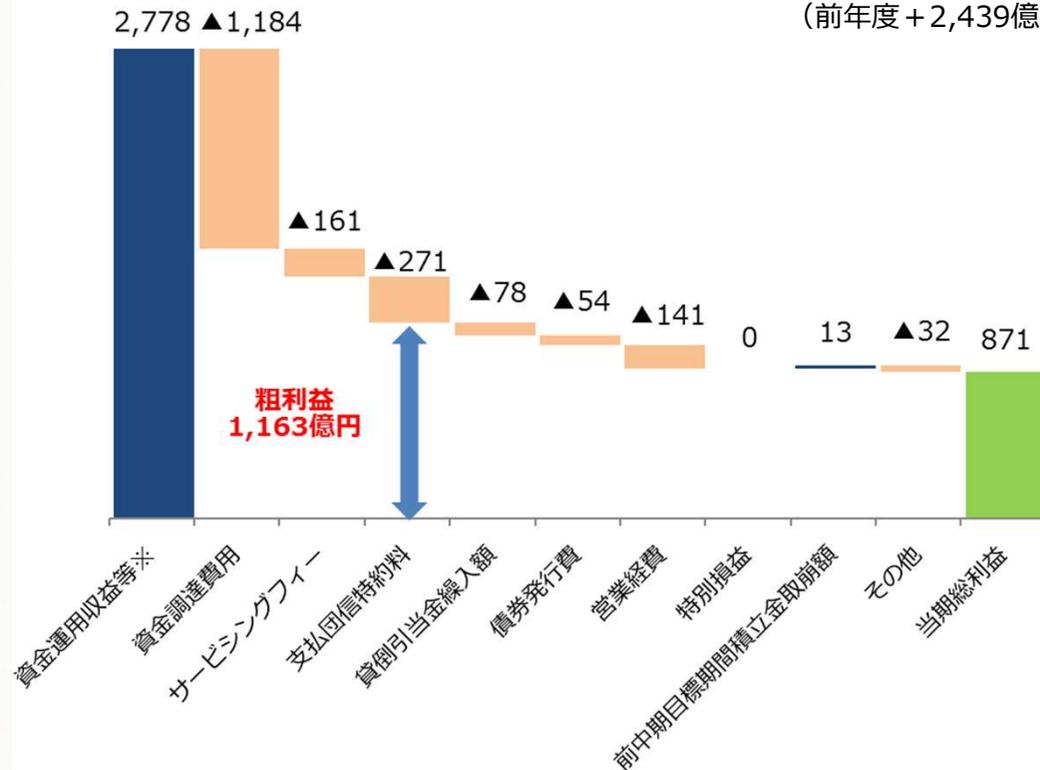
主な勘定の損益状況（証券化支援勘定：買取セグ）

令和4事業年度

（単位：億円）

【買取債権残高】
187,785億円

（前年度 + 2,439億円）

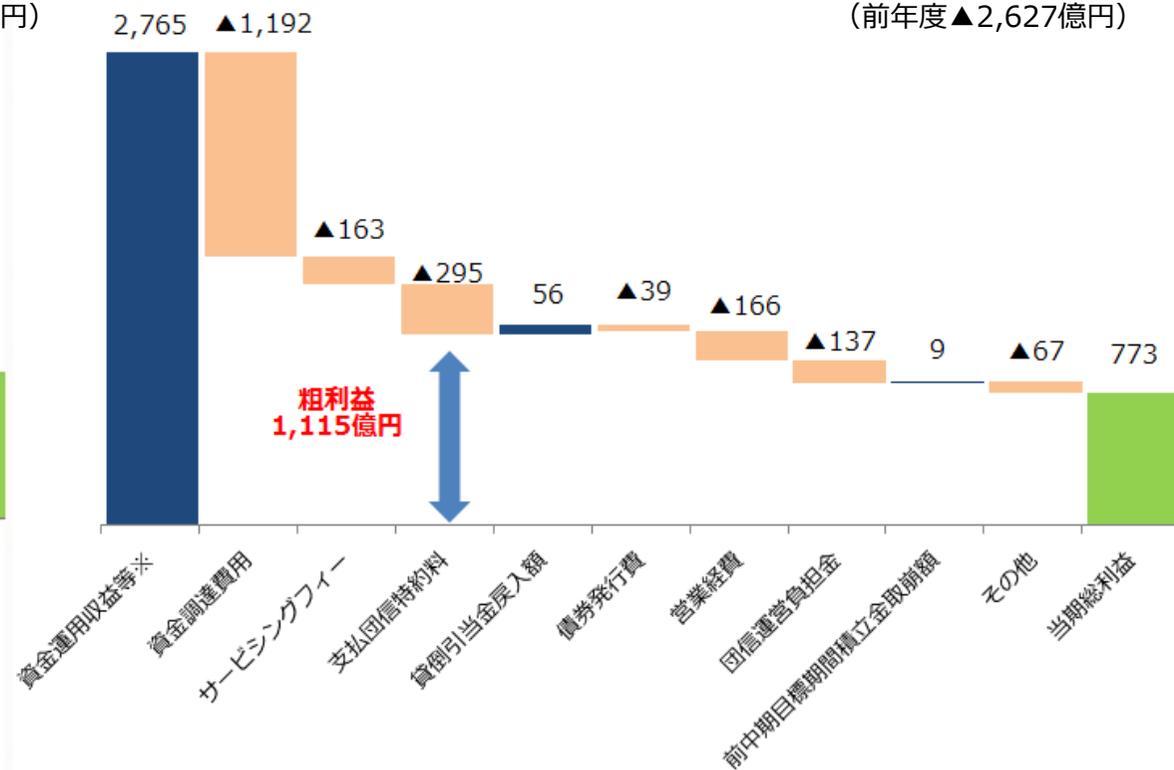


令和5事業年度

（単位：億円）

【買取債権残高】
185,158億円

（前年度 ▲2,627億円）



※ 資金運用収益等 = 資金運用収益 + 補助金収益

※ 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る。

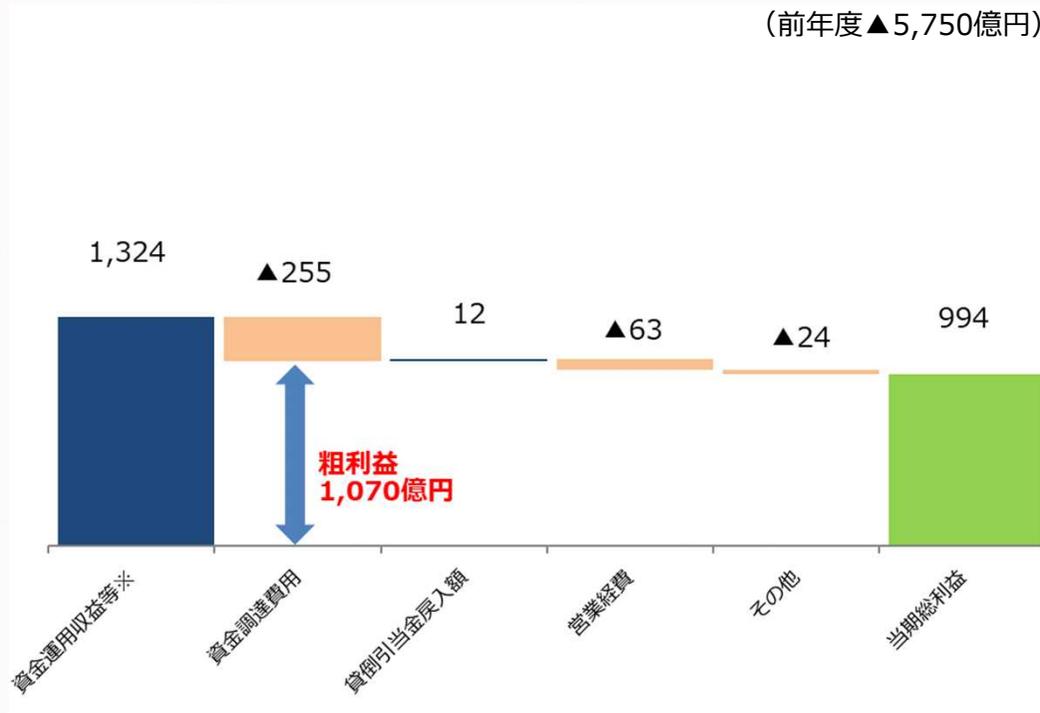
主な勘定の損益状況（既往債権管理勘定）

令和4事業年度

(単位：億円)

【貸付金残高】
32,352億円

(前年度▲5,750億円)

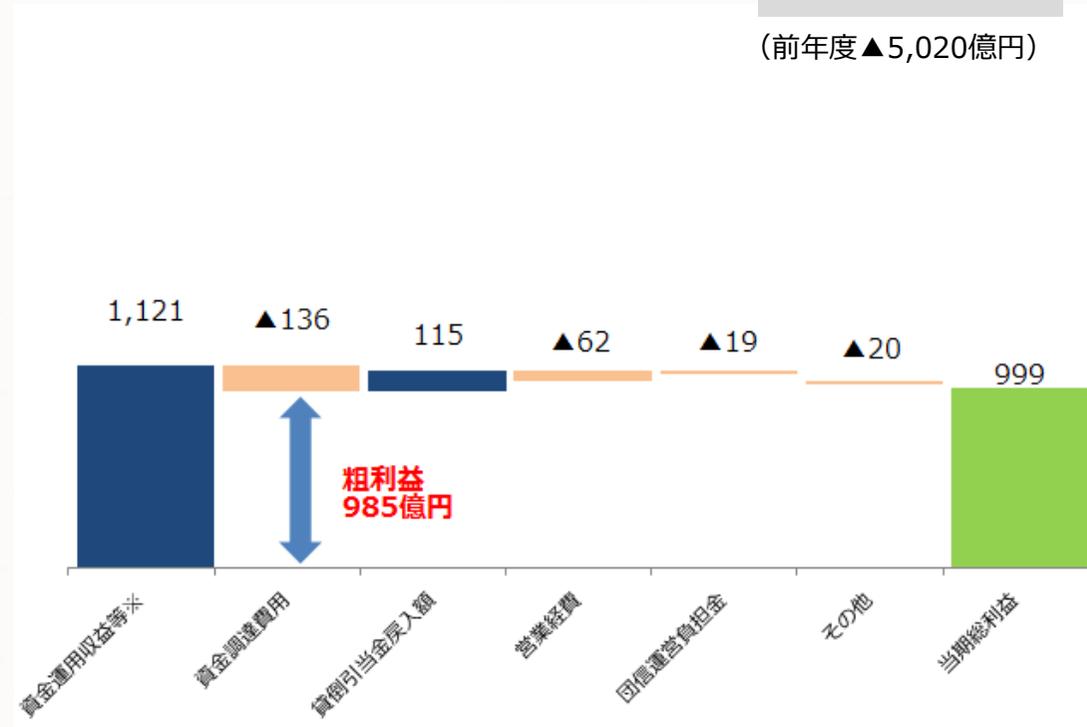


令和5事業年度

(単位：億円)

【貸付金残高】
27,332億円

(前年度▲5,020億円)



※ 資金運用収益等 = 資金運用収益 + 補助金収益

※ 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る。

I 令和5年度決算及び業務実績の概要 (令和5年度業務実績)

令和5年度業務実績（KPIの状況と主務大臣評価内容）

評価項目		令和4年度	令和5年度	
I 国民に対して提供するサービス その他の業務の質の向上に関する事項	I-1 証券化支援事業	B○重	B○重	
	KPI	長期優良住宅ストック	24.7万戸/25.2万戸 (97.8%)	25.4万戸/25.9万戸 (97.9%)
		既存住宅割合	28.8%/24.0% (120.0%)	33.1%/25.0% (132.5%)
		地域連携型地公体数	57団体/24団体 (237.5%)	50団体/- ※定量目標設定なし
		審査日数（3日内の処理率）	91.4%/80.0% (114.3%)	89.5%/80.0% (111.9%)
	I-2 住宅融資保険等事業	A	A	
	KPI	リ・バース60啓発活動	128回/80回 (160.0%)	189回/100回 (189.0%)
		★リ・バース60参入機関	5機関/5機関 (100.0%)	3機関/3機関 (100.0%)
	I-3 住宅資金融通等事業	B	A	
	KPI	★マンションすまい・る債	1,841組合/1,750組合 (105.2%)	2,737組合/1,850組合 (147.9%)
II 業務運営の効率化に関する事項		B	B	
III 財務内容の改善に関する事項		B	B	
IV その他業務運営に関する重要事項		B	B	

※ ★は難易度：高
 ※ KPIの（）内は達成率

注1 重要度を「高」と設定している項目については、評語の横に「○」を付している。
 注2 重点化の対象とされた項目については、各評語の横に「重」を付している。

令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

子育て世帯の住宅取得支援

フラット35子育てプラスの創設等

○ フラット35子育てプラスの制度創設

「こども未来戦略方針（令和5年6月13日閣議決定）」を踏まえ、子育て世帯等に対して全国一律で子どもの人数等に応じてフラット35の借入金利を一定期間引き下げる「フラット35子育てプラス」を令和6年2月に創設

○ 創設に伴う周知活動等

- ・ 広告等
本支店において、エンドユーザーへの制度周知や、住宅事業者、取扱金融機関への訪問・勉強会等を精力的に実施
- ・ 金融機関説明
令和5年11月の経済対策閣議決定後速やかに説明会を開催（計305機関が参加）するなど、金融機関のスムーズな取扱開始を支援

○ ポイント制の改正

「フラット35子育てプラス」の導入を踏まえ、令和4年10月から適用を開始した「ポイント制」について次の改正を実施

- ・ 金利引下げ幅上限の拡大（▲0.50%→▲1.00%）
- ・ ポイント上限の撤廃（4P→上限なし）
- ・ ポイント加算方法の変更

■ フラット35子育てプラスの制度概要

金利引下げのパターン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯または子ども1人の場合 P	当初5年間	年▲0.25%
子ども2人の場合 P P	当初5年間	年▲0.5%
子ども3人の場合 P P P	当初5年間	年▲0.75%
子どもN人の場合 P × N

■ 広域広告での周知

全国紙（2月）

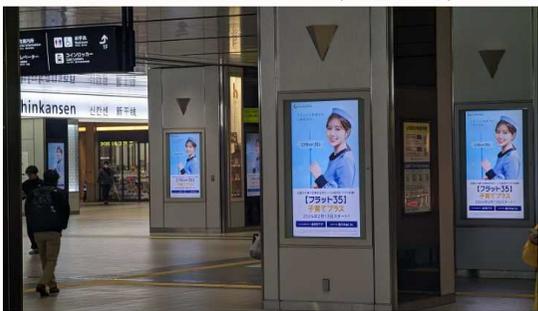


地上波テレビCM（3月）



■ 各支店での周知

広島駅新幹線口サイネージ（中国支店）



■ 新ポイント制の概要（新築戸建住宅の場合）



令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

長期優良住宅の普及促進

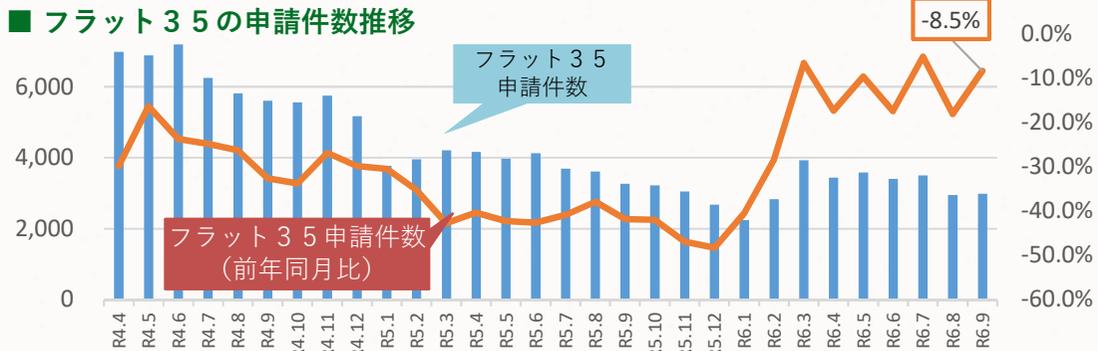
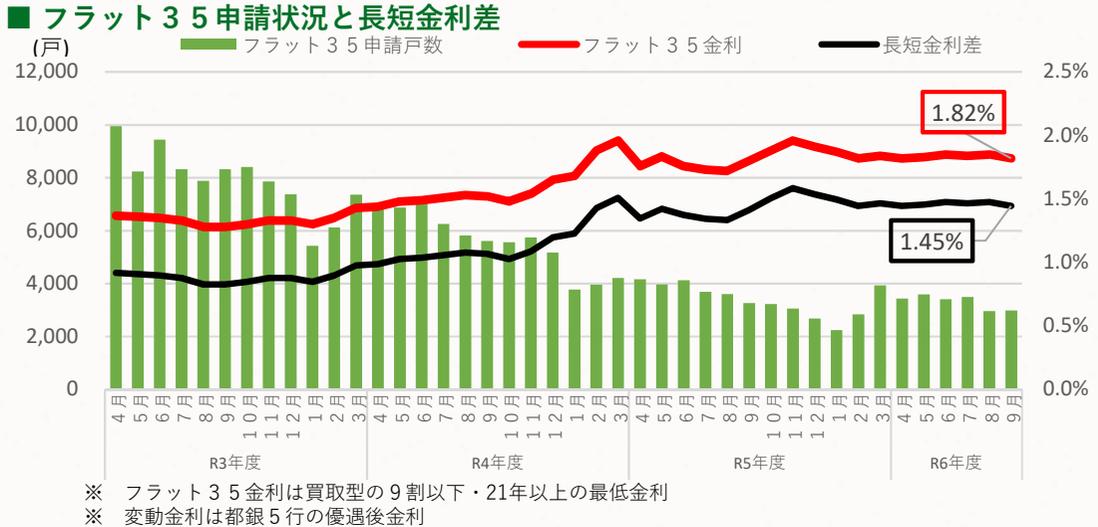
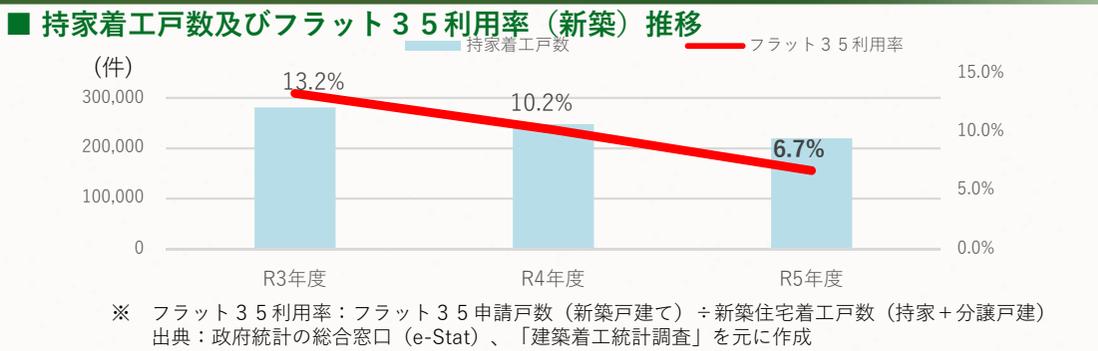
長期優良住宅に関するKPIの未達要因分析等

- **KPIの状況**
 - ・ 25.4万戸（達成率97.9%）で未達（令和5年度末の実績）
 - ・ 中期目標期間の目標（30万戸）達成は困難な状況
- **未達要因**
 - フラット35と変動金利の金利差拡大等の影響
 - 注文住宅のフラット35利用率が6.7%まで低下
- **フラット35の申請状況**
 - ・ これまで減少傾向にあったが、フラット35子育てプラス（後掲）の効果もあり、3月時点で下げ止まり
 - ・ フラット35子育てプラス導入前と比較して、1営業日当たりの申請件数は33%増

KPI達成に向けた取組

- **周知活動**
 - ・ 令和3年度から本支店を挙げて住宅事業者や業界団体に対して長期優良住宅のメリットを訴求
 - ・ 新聞広告、パンフレット・チラシ、住宅系イベント等においてエンドユーザー向けにも粘り強く周知を実施
- **制度改善**
 - ・ 長期優良住宅等を取得する場合に当初借入金利を引き下げる「フラット35維持保全型」を創設（令和4年4月）
 - ・ 長期優良住宅を取得する場合に利用できるフラット50の金利設定方法を見直し、商品性を向上（令和5年9月）

<参考>
 フラット35（新築戸建て）における長期優良住宅適合率は、維持保全型導入前の令和3年度に比べ上昇傾向※にあり、維持保全型導入に伴う金利引下げ幅拡大や当該周知活動等が一定に寄与しているものと考えられる。
 ※ 令和3年度：25.5% → 令和5年度：28.7%



■ 1営業日当たりの申請件数（フラット35子育てプラス導入前後）

	R5.10	R5.11	R5.12	R6.1	R6.2/1-9	R6.2/13-29	R6.3
申請件数 (1営業日当たり)	154	153	127	118	129	160	197
	平均138件				平均183件		

令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

フラット35の手續のデジタル化

電子契約サービスの共通インフラ提供 (令和5年10月リリース)

- **概要**
 - ・ 機構が共通インフラを構築し、希望する金融機関がシステム開発費用等の負担なく導入いただける環境を整備
 - ・ マイナンバーカードを利用した電子署名を行うなど、高い情報セキュリティを確保
- **効果**
 - ・ 契約日程の調整や対面説明等が不要となり、取扱金融機関・お客さま双方の負担軽減と安心・便利でスピーディな対応が実現

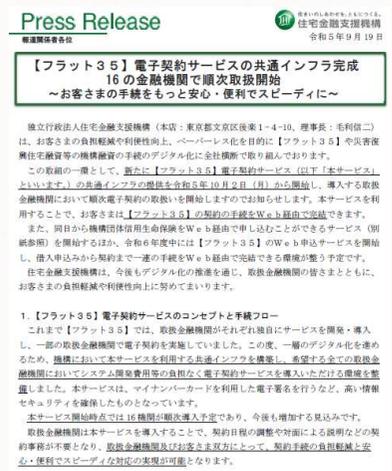
電子契約サービスの手續フロー



Web申込みサービスの構築 (令和6年度中リリース予定)

- **概要**
 - ・ 電子契約サービス同様、機構が共通インフラを構築
- **令和5年度の取組内容**
 - ・ サービス開始に向けたベンダー調達、設計・構築等の手續
 - ・ 金融機関向け説明会を行い、利用希望の募集等
- **効果**
 - ・ 当該サービスの開始により、借入申込みから契約まで一連の手續をWeb経由で完結できる環境が整う。

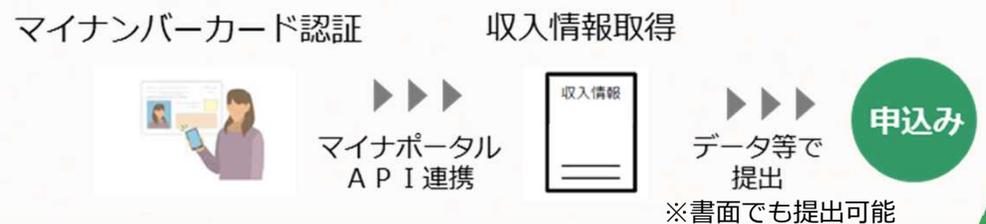
電子契約サービスのプレスリリース



マイナポータルAPI連携による収入情報取得サービス

- 日本初の取組として、マイナンバーカード認証により取得した収入情報をフラット35、災害復興住宅融資等の申込みに活用できるサービスを令和4年10月から取扱開始
- フラット35における令和5年度末時点の取扱金融機関数：61機関

サービスのイメージ



令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組

省エネ基準の義務化（令和7年度）に向けた取組

- **省エネ基準の強化**
令和5年4月から、フラット35（新築住宅）を利用する場合は、省エネ基準への適合を要件化（国の取組に2年先行）
- **住宅事業者等に対する支援**
当該省エネ基準への対応ができていない住宅事業者等を支援するため、令和4年度に省エネルギー基準ポータルサイト開設、解説動画の作成、サポートダイヤルの開設等を行い、令和5年度においても引き続きステークホルダーに対して丁寧な周知を実施

フラット35S（ZEH）の創設

- ZEHを対象として金利の引下げ内容を拡充したフラット35S（ZEH）を令和4年10月に創設
- 令和5年度の利用実績は注文住宅の26.5%

グリーンボンドの発行

- **グリーンボンド**
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して、平成30年度からグリーンボンドを継続発行
 - **政府保証付きグリーンボンド**
 - ・ 令和3年度に国内初の政府保証付きグリーンボンドを発行
 - ・ 令和5年度も継続して発行し、幅広い投資家のESG投資ニーズを喚起
- ※ 令和5年度発行額：2,300億円

省エネ基準の詳細

令和5年3月以前	→	令和5年4月以降
「断熱等性能等級2相当以上」	強化	「断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上」 または 「建築物エネルギー消費性能基準」

省エネ住宅のイメージ



ポータルサイト



グリーンボンドへの投資表明が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）
- ゆうちょ銀行（政府保証債）



令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

地域連携・国際業務

■ 中国支店管内でのZEHセミナーの様子

■ 地域連携の具体の取組例

■ 各支店管内でのZEHセミナー等の開催

- 地域住宅事業者等の省エネ住宅普及支援のため、各地域の地方公共団体等と連携し、ZEHに関するセミナーやシンポジウム等を開催（令和5年度：延べ18回）
- 事後アンケート等では、多数の参加者から「ZEH・省エネリフォームへの取組を今後進めていきたい」といった声が寄せられた。



■ ASMMA（アジア証券化機関連合）の年次総会開催等

○ ASMMAの概要

- ・ 平成26年にアジアにおける住宅ローンの証券化の普及促進等を目的に設立され、住宅金融に関する知見の交換を実施
- ・ 11か国から公的機関が加盟
- ・ 毎年各機関が持ち回りで年次総会を開催

○ グリーン住宅金融会議の開催

- ・ 令和5年のASMMA議長として、年次総会と併せて機構が企画・開催
- ・ アジアの経済成長と持続可能な成長の促進、欧州のエネルギー効率の高い住宅向けローンに関する表示制度、カーボンニュートラルに向けた日本の政策等について、専門家が講演

■ グリーン住宅金融会議の様子



令和5年度業務実績（証券化支援事業の主な取組）

フラット35適正利用推進に向けた取組

会計検査院からの是正処置要求

- 令和4年10月5日に会計検査院からの指摘※により処置要求を受けた56件については、令和5年6月に全件の措置を完了
- ※ 会計検査院の検査対象となった平成29・30年度に融資が行われたフラット35に係る買取債権7,100件のうち56件について融資要件に適合しない事案が判明したもの

		指摘事項	対応状況
①	処置要求	証券化支援事業における住宅ローン債権について、融資対象住宅に自ら居住していないなど要件に適合していない事態（56件）に対して、全額繰上償還の請求等の必要な措置を講ずること	全件措置完了 (令和5年6月)
②	意見表示	<ul style="list-style-type: none"> ・ 融資対象住宅の融資後の状況の把握等を適時適切に実施する体制を整備すること ・ セカンドハウスについて、その特質を踏まえて借受者が自ら居住していることを確認、調査するための方策を講ずること ・ 借受者に対する融資後状況調査の実効性を確保するために機構の調査に応じない場合の対応等を規程等に定めること 	対応完了 (令和5年6月)

適正利用推進に向けた取組

○ 不適正利用防止策強化パッケージの策定

「厳正なペナルティの発動」と「発生予防策の一段の強化」に資する対策をパッケージで策定

○ 住宅ローン利用者への注意喚起

- ・ 機構公式YouTubeチャンネルにおいて注意喚起のための動画を掲載
- ・ 各モーゲージバンクのホームページに投資目的利用不可の文言を掲載

○ 不適正利用の未然防止に向けた他機関連携

- ・ 日本貸金業協会と共催で、モーゲージバンク及び代理店のフラット35業務従事者に対するコンプライアンス研修を開催し、不適正利用の未然防止を訴求
- ・ そのほか10機関以上の預金金融機関と意見交換

■ フラット35サイトにおける注意喚起

⚠️ ご注意ください

- ・ 【フラット35】は投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
※機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。
- ・ 【フラット35】を不適正に利用し、投資用物件を取得させようとする悪質な勧誘にご注意ください。
- ・ 【フラット35】の不適正利用に巻き込まれないために、こちらをご確認ください。

■ 機構公式YouTubeチャンネルにおける注意喚起



令和5年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組）

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

○ 啓発活動に関するKPI

取扱金融機関の営業店に対する勉強会の実施、日々の推進における疑問点等への丁寧な対応等を行い、令和3年度から毎年度目標を達成

令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標60回	実績105回 (達成率175.0%)	目標80回	実績128回 (達成率160.0%)	目標100回	実績189回 (達成率189.0%)

○ 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でありながら令和3年度から毎年度目標を達成

令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標7機関	実績11機関 (達成率157.1%)	目標5機関	実績5機関 (達成率100.0%)	目標3機関	実績3機関 (達成率100.0%)

○ 申請件数

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、令和3年度から1,500件以上の申請件数を維持

リ・バース60の理解促進等

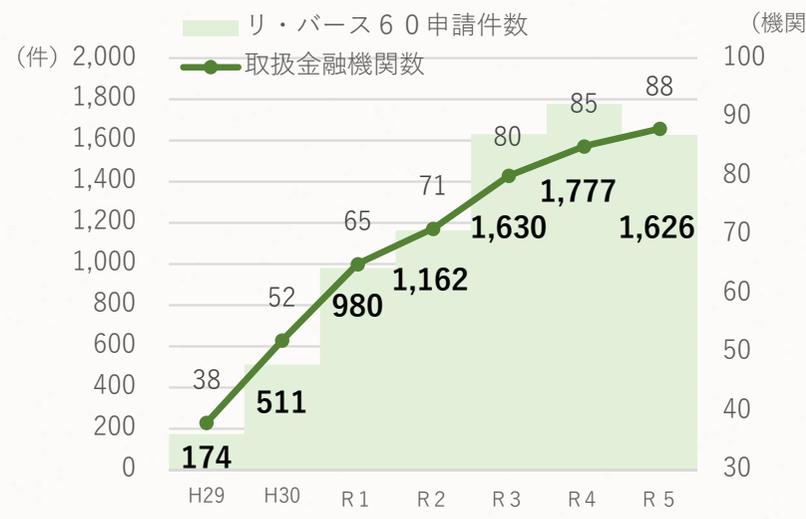
○ 認知度の状況

テレビCM等の広報・広告の取組により、**令和5年度末には15.3%**まで伸張（令和3年度：10.0%、令和4年度：12.2%）しており、着実に市場に浸透
※ n=2,700、20~70歳代

○ 周知ツール等の充実

令和5年度には、リ・バース60を利用しやすい環境整備を目的に、リ・バース60サイトの拡充（トップページの充実、利用者アンケート結果の紹介、AIチャットボットの拡充等）、マンガ動画の配信等を行ったほか、取扱金融機関向けに過去の照会事例をまとめたQ&A集を作成し配布

リ・バース60申請件数及び取扱金融機関数推移



広告（テレビCM）



リ・バース60サイトのマンガ動画



令和5年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組）

リ・バース60の活用による地域連携の推進

高松市と機構の住宅施策推進のための包括連携協定

○ 背景

従来から香川県高松市と機構四国支店において空き家対策イベントを共催する等、良好な連携関係を構築

○ 高松市による補助制度創設

- 一層の既存住宅市場活性化のため、全国初となるリ・バース60に対する補助制度「高松市高齢者の住替え等応援事業補助制度※」を創設
 - ※ リ・バース60の当初1年間の支払予定額の3分の2を補助（上限15万円）
- 機構四国支店は創設に向け、補助要綱の作成支援や提出書類の調整等を実施

○ 協定締結

上記補助制度の創設と併せて、同市と機構による「高松市における住宅施策推進に関する連携協定」を締結し、今後の一層の連携を強化

■ 協定締結の様子



■ 高松市の制度チラシ

豊かな老後の住まいと家の将来

子どもも独立して家が空い、リフォームしだして住替えたい。 リフォームしだして住替えたい。リフォームしだして住替えたい。

高齢者ご自身は、住替えたい。 リフォームしだして住替えたい。リフォームしだして住替えたい。

子どもも独立して家が空い、リフォームしだして住替えたい。 リフォームしだして住替えたい。リフォームしだして住替えたい。

住まいをよくしたい。家の将来はどうする？

60歳からの住宅ローン 毎月のお支払いは、利息のみ（毎月お支払の返済が少ない仕組みです）

【リ・バース60】で考えてみませんか？

※ 令和5年8月1日から高松市で新たに補助制度が始まりました！

高松市リ・バースモーゲージによる高齢者住まひ応援補助金

0.8%以上の低利率で、高松市内の住替え・購入・リフォームなどに【リ・バース60】を利用すれば、**（契約当初1年間の利息の2/3相当）最大15万円補助**

補助要件	対象者（個人）	申請書
(1) 下記①～④の用途で、【リ・バース60】（ノンリコース型）なつ毎月お支払い方法、令和5年8月1日以降に契約している	①住宅の建設 ②住宅の購入 ③住宅の増築、改築、修繕	(1) 交付申請書（様式第1号）
④居住への入居・納付 ⑤住宅ローンの借換え	⑥高齢者の子どもが世帯の世帯主である	(2) 誓約書（様式第2号）
(2) (1)の利用者の申請時点の住所が高松市内		(3) リ・バース60の返済履歴書
(3) (1)の契約の担保物件が高松市内に存在する		(4) リ・バース60の照会書
(4) (1)の契約時点で60歳以上		(5) 返済予定書の写し（※返済予定額が記載されたもの）
(5) 居住の目的ではない		(6) 返済予定書の写し（※返済予定額が記載されたもの）
(6) 借換の借換無し		(7) 返済予定書の写し（※返済予定額が記載されたもの）
(7) 過去に本補助金交付を受けたことがない		

お問い合わせ先 高松市役所 都市計画課 住宅・まちづくり推進室 高松市 リ・バース60 検索

高松市番町一丁目8番15号 TEL087-839-2136

全国信用金庫協会・信金中央金庫との連携

○ 背景

取扱金融機関の裾野を広げ、ひいては空き家問題等の地域課題解決につなげるため、全国の信用金庫とのネットワークを有する全国信用金庫協会及び信金中央金庫との連携を実施

○ 全国信用金庫協会との連携

機関紙「信用金庫」に「リ・バース60を活用した信用金庫・地方公共団体との連携事例」を掲載いただくための調整などを行うとともに、機構副理事長による訪問等を通じて連携を強化

○ 信金中央金庫との連携

同金庫が各信用金庫向けに提供しているeラーニングに、リ・バース60の商品説明等をテーマとしていただくための調整等を実施

兵庫県三木市及びみなと銀行との連携

令和3年度に三木市、みなと銀行及び機構近畿支店間で「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」を締結し、空き家等の利活用（改修、除却、建替え等）を希望する高齢者に対する支援を実施

また、令和5年度においても三木市が主催する「三木市高齢者大学」等の講座において制度周知を実施し、参加者からは感謝の声が寄せられた。

■ 3者合同プレスリリース



■ 三木市高齢者大学の模様



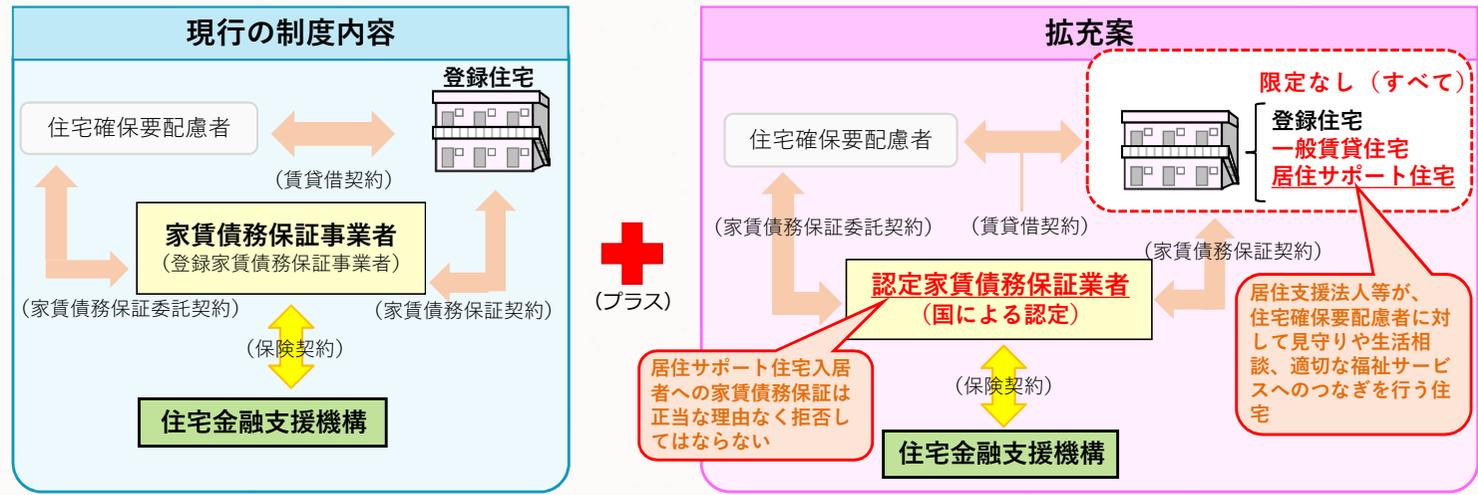
令和5年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組）

商品・運用の改善等

家賃債務保証保険の対象拡充決定

○ 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）の改正により、「居住サポート住宅の認定制度」及び「認定家賃債務保証業者の認定制度」が新たに創設されることから、「**家賃債務保証保険**」の対象事業者に「**認定家賃債務保証業者**」を追加する等の制度拡充の実施を決定（実施は令和7年10月を予定）

■ スキーム



フラット35パッケージ（ミックスタイプ）創設

- 取扱金融機関のニーズ等を踏まえ、**フラット35パッケージ（ミックスタイプ：パッケージ融資率5～6割）を創設**（令和6年2月）
- フラット35とパッケージの融資率をおおむね半分程度とし、金利の変動リスクをバランスよく抑えられ、金融機関からも好評

全期間固定金利のリバモ型住宅ローン創設

- 市場金利の先行きが不透明である中、高齢者が自身の状況に応じて変動・固定のいずれかの金利を選択でき、高齢者がリバースモーゲージ型住宅ローンをより利用しやすい環境整備を図る観点から、**全期間固定金利リバースモーゲージ型住宅ローン**の創設（令和6年10月）

令和5年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組）

調査・研究（金融ジェロントロジー）

これまでの取組状況

- 令和3年度から高齢者の経済・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、**令和3年度に日本金融ジェロントロジー協会に加入**
- 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て調査・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
- 令和4年度には上記調査結果を日本FP学会第23回大会で発表し、**パーソナルファイナンスに関する独創的で優れた研究として評価され、「日本FP協会奨励賞」を受賞**
- 本調査を基に、大学、シンクタンク等の**17機関と機関ごとに意見交換**を実施

令和5年度の取組

- 調査内容を更に発展させ、**住まいの改善が必要と感じている高齢者の行動を阻害する要因について調査・分析**を実施
- 本結果は、生活経済学会第39回研究大会、日本不動産学会秋季全国大会（学術講演会）、日本不動産学会学術講演会論文集38号、第66回都市住宅学会中部支部公共住宅部会等の場において**広く情報発信を実施**
- また、令和4年度と同様、本調査を基に、大学、シンクタンク等の**17機関と機関ごとに意見交換**を実施

■ 季報「住宅金融」2022年度春号

高齢者の身体・認知機能と住宅サービス需要
～金融ジェロントロジーへの展望～



名古屋学院大学 教授
上山 仁恵 (うみやま ひとえ)
1996年名古屋女子大学大学院教育学研究科教育学専攻修了
2006年名古屋学院大学大学院経済学研究科
博士課程修業満了
1999年理学博士、2007年経済学博士を取得



住宅金融支援機構国際・調査部
調査グループ長
梅田 利孝 (うめだ としか)
1999年住宅金融公団入庫
2010年政策研究大学院大学
2021年4月より現職

■ 日本FP学会第23回大会の様様



■ 生活経済学会第39回研究大会における報告資料

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～

住宅金融支援機構

上山 仁恵 (名古屋学院大学)
高牟礼 大典 (住宅金融支援機構 国際・調査部)

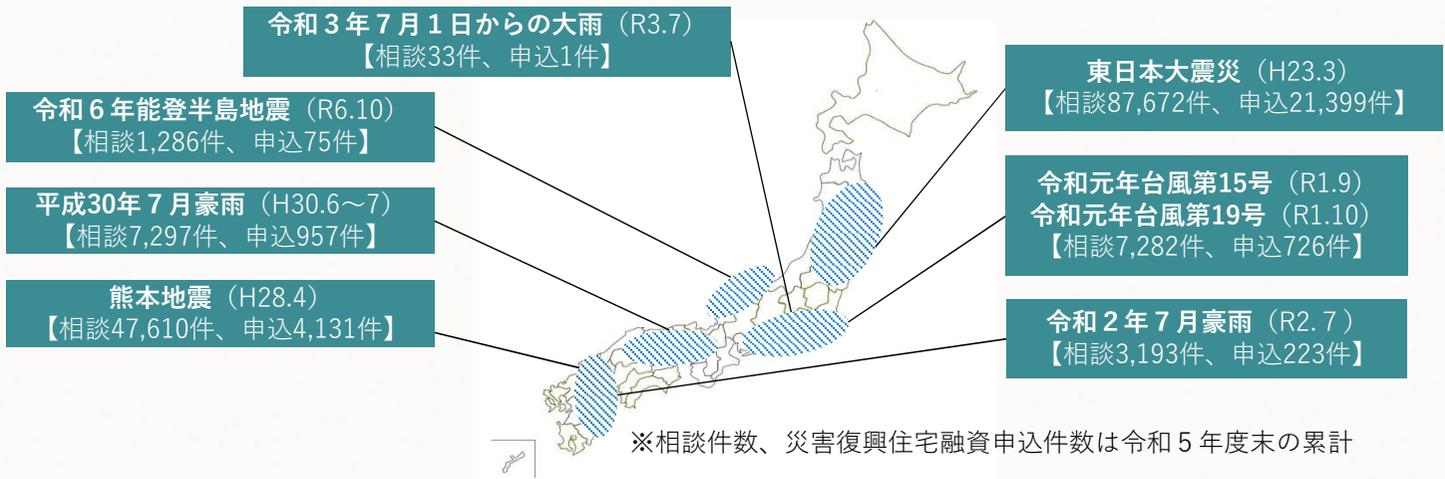
※本調査に関する見解については、著者の見解であり、住宅金融支援機構の見解を示すものではありません。
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

令和5年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組）

災害対応

各地で発生した災害への継続的な復興支援対応

- 機構は、全国各地で発生する自然災害からの復興を支援するため、**発災時には各地方公共団体とも連携しながら被災者を支援**
- 発生から年数が経過した災害についても依然として相談等が寄せられており、**引き続き被災者に寄り添い対応**



災害復興住宅融資申込件数推移



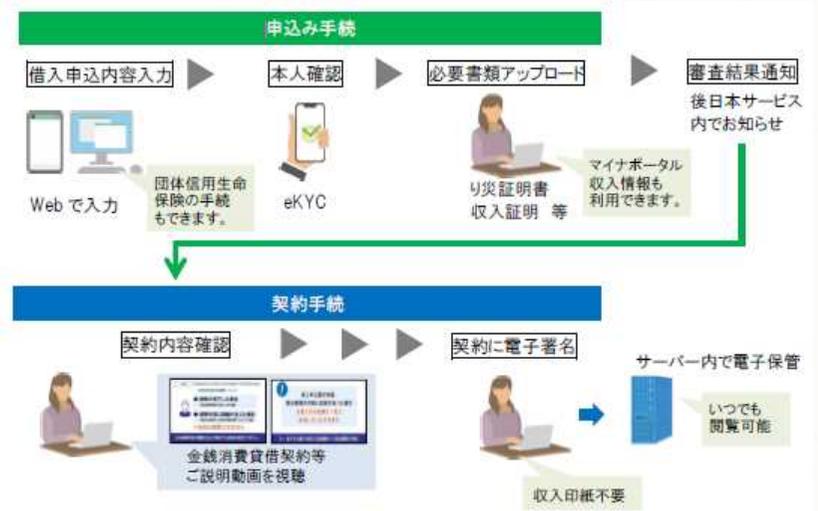
災害復興住宅融資相談件数推移



災害復興住宅融資Web申込サービスの導入等

- **災害復興住宅融資のWeb申込サービス（令和5年10月）**
 - ・ 本サービスをご利用いただくことで、時間や場所に制約されることなく、借入申込みや契約の手続、内容の確認などを行うことができるようになり、スムーズな手続が実現
 - ・ 併せて審査の自動化を行い、審査スピードも向上
- **借入申込書作成ページの運用開始（令和4年10月）**
 - ・ 機構ホームページ内で借入申込書を入力画面に沿って作成ができる「借入申込書作成ページ」により、被災者の住まい再建に関する手続をサポート

Web申込サービスのイメージ



令和5年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組）

令和6年能登半島地震

■ 避難所での被災者向け説明会

非公開

組織を挙げた被災者の住まい再建支援の取組

次のとおり、発災後速やかに被災公共団体等との連携、組織体制の強化等を行い、組織を挙げて被災者の住まい再建支援の取組を実施

○ 被災者に対する周知

- ・ 機構ホームページに専用ページを開設し、現地相談会や取扱金融機関等の情報を掲載
- ・ 金沢市及び小松市の1.5次避難所へのチラシ掲示、テレビや地元紙への情報掲載等を実施

○ 地方公共団体等との連携

- ・ 2月には新潟被災者支援出張所を開設したほか、被害の大きかった地方公共団体（計15市町）と連携し、返済相談等に対応
- ・ 機構お客さまコールセンターでは計499件の融資・返済相談に対応
- ・ 被災エリアの金融機関に対して災害復興住宅融資の受付を依頼し、20機関で実施を決定

○ 組織体制の強化

- ・ 機構北陸支店に2名増員を行い、本店には「住まい再建支援部長」ポストを新設（熊本地震対応に従事していた管理職）
- ・ 過去の災害時において相談経験等のある機構本店職員を1月下旬以降、毎週2名程度現地相談対応のため応援派遣

■ 金融機関向け債権管理業務に関する災害対応説明会

非公開

■ 能登半島地震に係る災害復興住宅融資受付状況（2024年10月7日時点）

建設	購入	補修
28件	9件	38件

発災を契機とした災害復興住宅融資等の商品・運用改善

融資限度額の引上げ／補修資金の最長返済期間の延長

- 建設費の高騰と各地で生じる液状化被害を踏まえ、必要となる住宅再建資金のニーズに応えるため、災害復興住宅融資について、融資限度額の引上げ（右図のとおり）及び補修資金の最長返済期間の延長（20年⇒35年）を行い、令和6年3月から適用を開始
- 災害復興住宅融資と同一の限度額である地すべり等関連住宅融資について、同様の制度改正を行い、適用を開始

■ 融資限度額の引上げ

災害復興住宅融資		融資限度額	
		【引上げ前】	【引上げ後】
建設資金	土地取得あり	3,700万円	→ 5,500万円
	土地取得なし	2,700万円	→ 4,500万円
購入資金		3,700万円	→ 5,500万円
補修資金		1,200万円	→ 2,500万円

令和5年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組）

空家の解消に向けた取組

- **空き家関連情報サイトの新設（令和6年1月）**
 - ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年12月13日に施行
 - ・ これにより、機構は市町村等からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を新たに行うことができることとされた。
 - ・ 上記情報提供の手段として、令和6年1月に「空き家関連情報サイト」を新設
- **空き家関連情報サイトへの情報掲載に関する取組**
 - ・ 当該サイトの開設に先立ち、国土交通省と連携し、民間金融機関及び地方公共団体に取組の趣旨等を丁寧に説明しながら情報提供を呼びかけ
 - ・ 結果、当該サイトにおいて、民間金融機関の空家等対策に資するローン商品等（計89機関）に加え、地方公共団体の支援制度（計259団体）についても併せて掲載

団信業務の的確な実施に向けたデジタル化等

- フラット35（買取型）及び災害復興住宅融資において、**団体信用生命保険Web申込サービスを導入**
- 金融機関からの要望を踏まえ、フラット35（買取型）の**事前審査時から団信加入申込みを可能**とする取扱いを決定（令和6年4月取扱開始）
- 被災者の団信特約料の払込期限の猶予及び払込済団信特約料の一時返戻に関する取扱いについて、**機構お客さまコールセンターへの申出で足りることとし、かつ、書面ではなく口頭の申出でも可とする**取扱いに変更

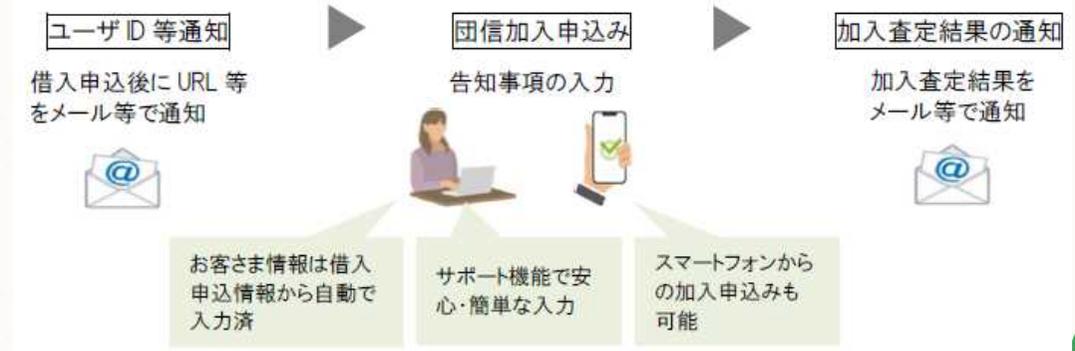
空き家関連情報サイトのイメージ



空き家関連情報サイトの二次元バーコード



団体信用生命保険Web申込サービスのイメージ



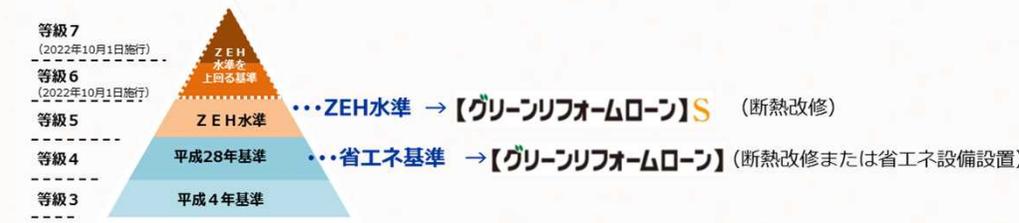
令和5年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組）

省エネ性能向上等に向けた取組

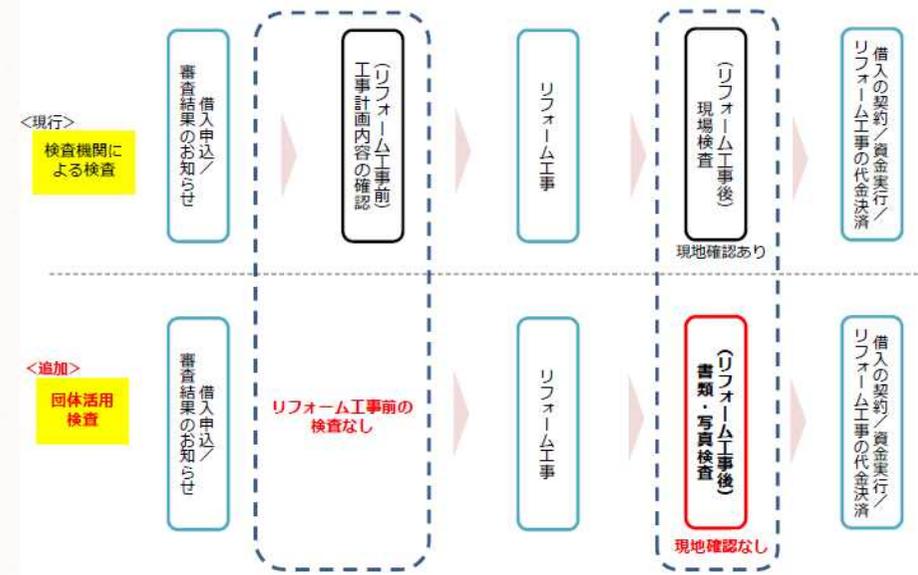
グリーンリフォームローンの創設・周知活動

- **グリーンリフォームローンの創設**
 - 既存住宅の省エネ推進を資金面から支援するため、「グリーンリフォームローン」を令和4年10月に創設
- **周知活動**
 - 専用ホームページ、新聞、インターネット等で広告活動を実施
 - 機構支店では、業界団体、建材メーカー、リフォーム事業者等への周知活動を実施
- **地方公共団体との連携（令和4年度）**
 - 名古屋市による利子補給制度の創設に関して、機構東海支店が周知活動、市議会での質問対応等の支援を実施
- **制度・手続改善等（令和5年度）**
 - グリーンリフォームローンのWeb申込サービスを構築
 - 機構と協定を締結したリフォーム事業者団体等の傘下事業者がリフォーム工事を実施する場合、適合証明検査機関に代わり同団体が工事内容等を確認する取扱いを創設（令和6年度上半期中に開始予定）し、物件検査負担の軽減及び手数料の低廉化を図った。

■ グリーンリフォームローンの省エネ水準のイメージ



■ リフォーム事業者団体等を活用した物件検査のイメージ



子育て省エネ賃貸住宅融資の周知、商品改善等

- **住宅事業者の課題解決を通じたZEH賃貸住宅の供給支援**
 - 脱炭素社会の実現を目指す住宅事業者に対して機構支店が協力することで課題を発見し、電力買取事業者を交えた勉強会を実施
 - 本取組を全国に展開し、ZEH賃貸住宅の供給を促進
- **商品改善**
 - 子育て配慮住宅（安全性・防犯性・遮音性に優れた賃貸住宅）に対する子育て世帯向け省エネルギー賃貸住宅融資の金利引下げ制度の創設（令和6年10月）

■ 金利引下げ制度のイメージ

①現行制度	②新規に拡充される制度	
▲0.2% ZEH or 長期優良住宅	▲0.2% 子育て配慮住宅	▲0.4% 子育て配慮住宅 ZEH or 長期優良住宅

令和5年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組）

高経年マンションへの対応

マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進

■ 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取組

- 高経年マンションの課題に対して機構を事務局として令和元年度に設立
- 令和3年度には、「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～」の作成、管理組合向け融資に関する与信モデルの構築・提供を実施
- 令和5年度には、「（仮称）性能向上工事の進め方に関する手引き」の作成に向け、管理組合等へのヒアリングを行い、内容を取りまとめ、プレスリリース等を実施
→ まだ事例の少ない性能向上工事の実施検討に活用されることを目指す。

■ 地方公共団体等と連携した取組

- 京都市と機構近畿支店がマンション管理適正化の推進等を目的に、令和5年12月に「京都市における住宅施策の推進に関する連携協定」を締結し、同市の管理計画認定制度の概要と機構制度を管理会社等へ周知
- 国土交通省が主催する「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の委員として機構職員が参加したほか、同省主催の「マンション管理適正化シンポジウム」において機構職員がマンション関連の機構制度の説明を実施

■ 大規模修繕の手引き



■ 京都市との協定締結



令和5年度業務実績（業務運営効率化／財務内容改善）

業務運営の効率化に関する事項 — 一般管理費・経費率

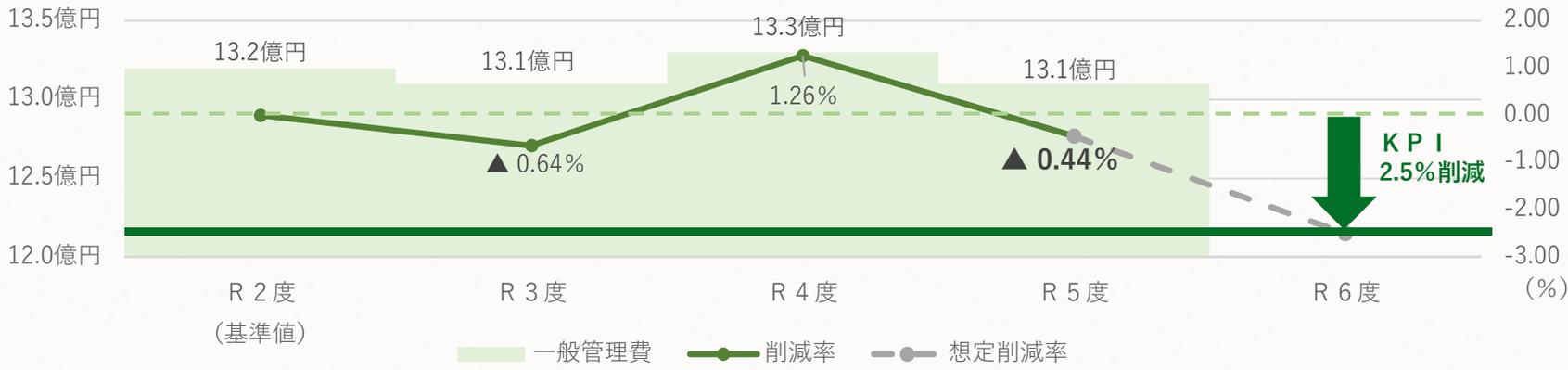
○ 一般管理費のKPI

- 電力価格高騰の影響を受けた令和4年度末時点は、令和2年度比で+1.26%と増加
- 令和5年度は、経費の執行見通しを考慮しつつ、調達必要性、実施内容、数量等の精査等を徹底し、令和5年度末時点で令和2年度比0.44%減少
- 今後も事務費の削減等により中期目標期間最終年度の目標達成を目指していく。

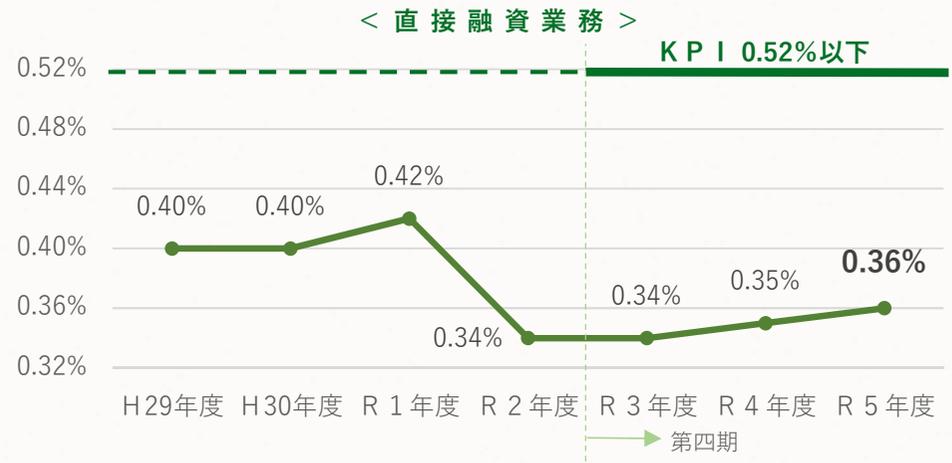
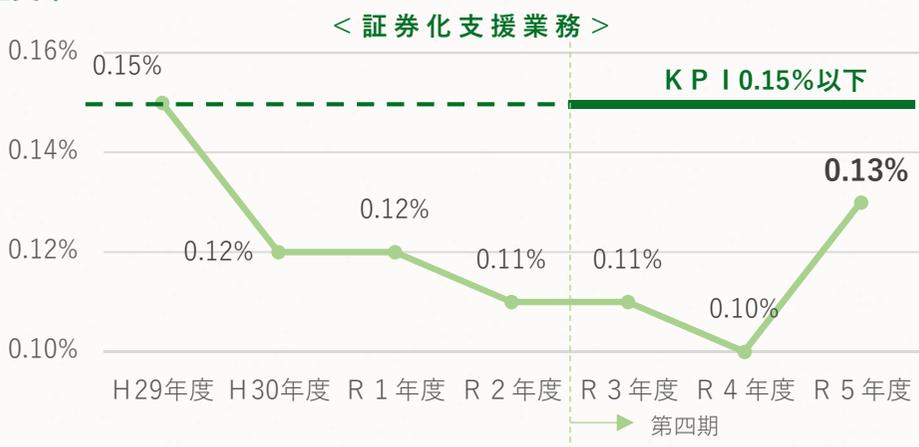
○ 経費率のKPI

効率的な業務運営を行うことにより、順調に進捗

■ 一般管理費



■ 経費率



令和5年度業務実績（その他重要事項）

「長期ビジョン～住宅金融支援機構 Vision 2035～」の制定

○ 制定の背景

- ・ 今後の機構を取り巻く環境について、社会的なニーズが一層複雑化・高度化していくことが想定
- ・ 「なりゆき」の姿勢のままでは予期せぬ事象に対応できず、政策実施機能の低下、人材流出等につながる可能性
- ・ そのため、未来観を洞察し、「将来の機構のありたい姿」について検討

○ 中期目標と長期ビジョンの関係

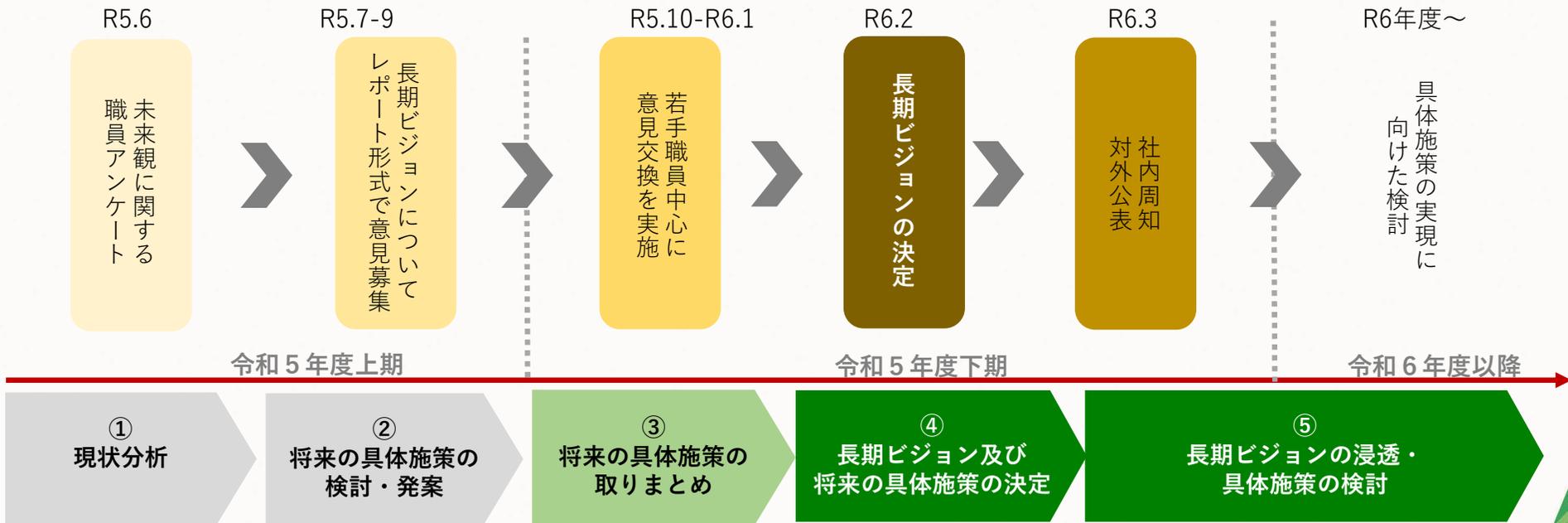
- ・ 職員全員が納得する長期ビジョンを策定し、その実現に向けた取組の一環として中期目標・中期計画に位置付ける予定
- ・ 「独立行政法人評価制度の運用に関する基本的考え方」※においても、「計画が直接対象とする期間の観点のみからではなく、将来像を長期的に実現していくという観点も踏まえて計画策定を行う必要がある。」と明示

※ 令和4年4月8日独立行政法人評価制度委員会決定

○ 制定方法等

- ・ 全職員参加型の取組（アンケート、レポート形式による意見募集等）を通じて制定
- ・ 令和6年3月に機構ホームページにおいて公開（全文は次頁に掲載）
- ・ 今後は「長期ビジョン～住宅金融支援機構 Vision 2035～」の実現に向け、具体施策の検討などを引き続き実施

<参考：策定の進め方>



長期ビジョンの制定

独立行政法人住宅金融支援機構 長期ビジョン ～住宅金融支援機構 Vision 2035～

■ 2035年の「ありたい姿」

私たちは、
時代とともに変化する「住まいのしあわせ」を、
「ともにつくる」プロフェッショナル集団であり続けたい。

■ 「ありたい姿」になるために

私たちは、
住まいに関する社会課題の解決への貢献を通じて、人々の豊かな暮らしの実現をめざし、
少子高齢社会やグローバル化の進展などを背景とした、
多様な人々の多様なライフスタイルの実現を支援するため、
また、住宅の取得、維持管理、リフォーム、流通、解体、建て替えといった
ライフサイクルを通して住まいの価値向上の実現を支援するため、
ステークホルダーの皆さまと連携しながら、
これまでの手法にとらわれない最適なサービスを不断に探求し、提供し続けます。

長期ビジョンの制定

<参考：「長期ビジョン」概念図>



令和5年度業務実績（その他重要事項）

情報公開の推進等

TCFD提言に基づく気候関連情報開示の取組

- 統合報告書2022から機構の気候変動対策に関する情報発信を開始
- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた機構の各種取組を網羅的に紹介しているほか、物理的リスク及び移行リスク※が機構財務に与える影響についても分析し、本報告書で報告

※ 物理的リスク：気温上昇による自然災害（洪水）が増加することで、担保物件が毀損するリスク
 移行リスク：低炭素経済への移行に伴う政策や技術、消費者の嗜好変化などがもたらすリスク

住宅金融支援機構公式YouTubeチャンネルによる情報発信

- 国内でも多数のユーザーを有するメディアであり、他機関においても有用な情報発信手段として活用が進んでいる現状を踏まえ、令和5年2月に開設
- フラット35等の利用促進に関する動画や不適正利用の注意喚起動画を新たに制作・配信し、情報発信を実施

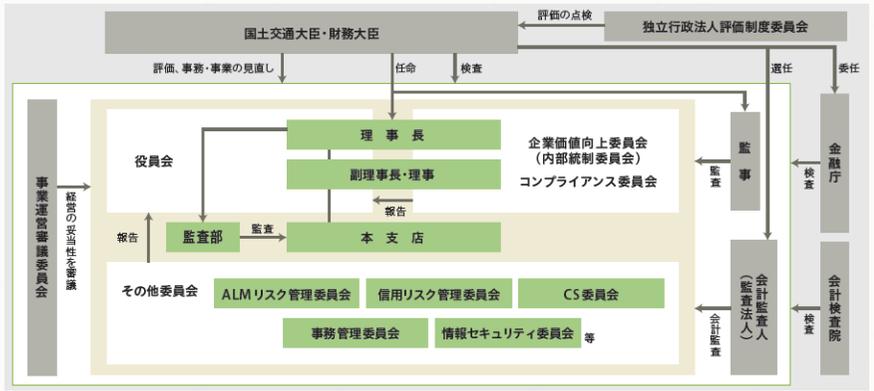
■ 機構公式YouTubeチャンネル トップページ



企業価値向上委員会（内部統制委員会）

- 令和4年度から、理事長を委員長、監事を除く全役員を委員とする企業価値向上委員会（内部統制委員会）を新たに設置
- 内部統制を企業価値向上のツールとし、組織横断的な審議を行う場として毎年度2回開催
- 令和5年度は、職員に対するパーパスの浸透、長期ビジョンの制定等に関する議論を実施

■ コーポレートガバナンス体制図



令和5年度業務実績（その他重要事項）

人材確保・育成、女性活躍等の取組

人材確保・人材育成

- **機構業務の専門・高度化を踏まえた取組（令和4年度）**
 - ・ 社会人採用におけるダイレトリクルーティングを導入
 - ・ 専門人材育成プログラム制度の年齢要件緩和、プログラム対象者の自己啓発補助上限額の撤廃等
- **兼業制度の見直し（令和5年度）**
 - ・ 職員の専門能力や社会貢献活動等を通じたモチベーションの向上等を目的に、兼業の位置づけ及び対象を見直すとともに兼業許可に関する基準を新たに制定

女性活躍推進

- 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく行動計画（令和3年4月2日～令和6年4月1日）」に基づき、一人ひとりが仕事と生活を両立しながら多様な人材が活躍する働きやすい組織環境を整備

人材確保・育成方針に掲げた女性活躍に関する目標	実績(令和6年4月1日時点)
管理職に占める女性職員の割合 5%超	7.4%
主任調査役及び調査役に占める女性職員の割合 30%以上	35.1%
役員に占める女性の割合 概ね2割	18.2%

- 次期行動計画における女性管理職比率については、令和9年4月（3年後）に10%以上を目指す。

健康経営の取組

- 経済産業省が創設し日本健康会議が認定する健康経営優良法人制度※において、「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定された。
 - ※ 職員等の健康管理を経営上重視し、特に戦略的に優良な取組を実践している法人を顕彰する制度

健康経営優良法人ロゴマーク



「健康経営優良法人 2024（大規模法人部門）」に認定されました

公開日：2024年3月11日

住宅金融支援機構は、経済産業省が創設し日本健康会議が認定する「健康経営優良法人制度※」において、「健康経営優良法人2024（大規模法人部門）」に認定されました。

機構は、多様な人材が生き生きと活躍できる人材基盤を将来にわたって維持していくため、令和元年度に「健康宣言」を策定するとともに、各部署に健康推進担当を配置するなどした「健康づくり体制」を構築し、健康経営取組を推進しています。

今後も、更なる健康経営度の向上を目指し、役職員一人ひとりが心身ともに健康で、職場における働きがいを実現できるよう取り組んでまいります。

令和5年度の取組実績

- ✓ 女性職員育児休業取得率：100%（9名/9名）
- ✓ 男性職員育児休業取得者：13名
- ✓ 男性の育児参加のための休暇等5日以上取得率：84.6%（11名/13名）
- ✓ 採用者に占める女性の割合：44.4%
- ✓ 管理職登用が期待される女性職員及び女性管理職の外部研修への派遣
- ✓ 仕事と育児の両立支援に関する研修の実施
- ✓ ベビーシッター利用者に対する補助制度の利用継続 等

Ⅲ 第五期中期計画等（令和7年度～）の検討状況

第五期中期計画等（令和7年度～）の検討状況

- ・ 主務省が、令和6年8月30日に第五期中期目標の骨子となる「独立行政法人住宅金融支援機構の業務及び組織の全般にわたる検討の結果並びに講ずる措置の内容」を公表。
- ・ 機構では、この内容を踏まえ、次期中期計画の内容について主務省と協議を進めているところ。

事業・サービス

1 多様な人々の自身のライフスタイルにあった安心で豊かな暮らしの実現

- ▶ 長期固定金利の住宅ローンの安定供給（フラット35）
- ▶ 子育て世帯等への支援
 - ・ 子育て世帯等の住宅取得に対する金融支援（フラット35子育てプラス等）
 - ・ 子どもを産み育てやすい良質な住宅ストック形成のための金融支援（フラット35、子育て世帯向け賃貸住宅等）
- ▶ 多様化する高齢期の住生活ニーズに応じた金融支援（リ・バース60、高齢者向け返済特例等）
- ▶ 激甚化・多頻度化する災害への対応
 - ・ 災害による被害を予防するための支援（災害予防系融資）
 - ・ 被災した住宅の再建に係る支援（災害復興住宅融資）

2 住宅等のライフサイクルを通じた支援による住まいの価値向上

- ▶ デジタル化の更なる進展、技術基準や物件検査のノウハウの活用による住まいの価値向上、良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通促進に資する取組の実施（フラット35リノベ、グリーンリフォームローン等）
- ▶ 高経年マンションへの対応
 - ・ マンションの修繕積立金の計画的な積立ての支援（マンションすまい・る債）
 - ・ 融資等を通じた適切な維持管理の促進や老朽化マンションの建替え・改修の促進（マンション共用部分リフォーム融資、まちづくり融資）

業務基盤

- ▶ 国民・事業者の負担の軽減等を目指したデジタル化の継続と更なる進展
- ▶ IT技術等を有する人材の確保・育成、ノウハウの継承、外部機関との人事交流、働きやすい環境の整備等
- ▶ 金融機関等の委託体制の変化に対応する適確な業務実施体制の確保

住まいのしあわせ、ともにつくる。
住宅金融支援機構

