議事１　令和７年度業務実績、決算の概要

令和８年９月３日

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

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　】

- 令和７年度業務実績及び決算の概要

（１）令和７年度業務実績

（２）令和７年度決算

（参考）第Ｖ期中期目標・中期計画

（１）令和７年度業務実績

令和７年度業務実績評価

- 第五期中期目標期間の初年度にあたる令和７年度の業務実績評価は、証券化支援事業及び住宅資金融通等事業の２事業についてＡ評定（中期計画における所期の目標を上回る成果が得られている）とされ、法人全体の評定はＢ評定（中期計画における所期の目標を達成している）と認められた。
- 特に、証券化支援事業においては、フラット３５をご利用いただきやすい金利水準にするとともに、国民の金融リテラシー向上のための積極的な活動及び広報広告活動を行うことにより、申請件数についても対前年度比で回復した点等を踏まえ、同事業として、初めてＡ評定とされた。

評価項目		令和７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	Ａ○重
	Ⅰ－２ 住宅融資保険等事業	Ｂ
	Ⅰ－３ 住宅資金融通等事業	Ａ
Ⅱ　業務運営の効率化に関する事項		Ｂ
Ⅲ　財務内容の改善に関する事項		Ｂ
Ⅳ　その他業務運営に関する重要事項		Ｂ

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。

①　証券化支援事業

令和７年度　**A**

令和７年度業務実績（証券化支援事業に係るＫＰＩの達成状況）

ＫＰＩの達成状況（■は達成したＫＰＩ）

	指標等		令和７年度	令和７年度達成率※
KPI	新築住宅に係るフラット３５の申請件数に占める長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合 ＜中期目標期間の最終年度までに30%以上＞	（計画値）	30.0%	◎（172.7%）
		（実績値）	51.8%	
	新築住宅に係るフラット３５の申請件数に占めるＺＥＨ基準の水準の技術基準を満たす住宅に係るものの割合【困難度：高】 ＜中期目標期間の最終年度において国土交通省のホームページに掲載される「新築建築物の環境性能に関するデータ」における令和８年度の住宅のＺＥＨ基準の水準の省エネルギー性能への適合率を19ポイント以上上回ること（上限100%）＞	（計画値）	68.1%以上 （令和５年度の国全体の適合率（46.1%）＋22%）	○（112.2%）
		（実績値）	76.4%	
	フラット３５の申請件数に占める既存住宅に係るものの割合 ＜中期目標期間平均30%以上（単年度では可能な限り36%）＞	（計画値）	30.0%	○（106.3%）
		（実績値）	31.9%	
	リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の普及に関する啓発活動の実施回数 ＜中期目標期間中に450回以上＞	（計画値）	110回	◎（165.5%）
		（実績値）	182回	
	リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の取扱金融機関数 ＜中期目標期間の最終年度までに９機関以上＞	（計画値）	６機関	○（100.0%）
		（実績値）	６機関	
	買取審査に係る標準処理期間（３日）内の処理率 ＜各年度８割以上＞	（計画値）	80.0%	○（115.6%）
		（実績値）	92.5%	

※　達成率　◎：120%以上　　○：100%以上～120%未満

令和７年度業務実績（証券化支援事業に係る指標の達成状況）

指標の達成状況

	指標等	令和７年度	対前年度比（前年度実績）
指標	フラット３５（買取型）の申請件数	47,094件	131.3%
	フラット３５（保証型）の申請件数	10,286件	224.3%
	ＭＢＳの毎月の発行額	102億円～605億円	（414億円～736億円）
	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	0.35%～0.55%	（0.29%～0.33%）
	フラット３５（買取型）の取扱金融機関数	319機関	99.7%
	フラット３５（保証型）の取扱金融機関数	８機関	100.0%
	フラット３５リノベの申請件数	1,388件	151.5%
	リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の申請件数	120件	（10件※）
	リ・バース６０の認知度	21.8%	127.5%
	フラット３５地域連携型の活用に新たに連携して取り組む地方公共団体数	27団体	90.0%
	フラット３５子育てプラスの申請件数	34,358件	159.8%
	海外社会資本事業等に係る国内外の機関との情報交換や支援の回数	53回	135.9%

※　リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）は、令和７年１月から制度開始

令和７年度業務実績（証券化支援事業の主な取組①）

フラット３５の申請状況

○　フラット３５の申請状況

➢　住宅ローン利用予定者が最適なローンを選べるよう、住宅事業者からフラット３５が紹介される環境を醸成するため、住宅事業者に対する精力的な周知活動を実施。これにより、フラット３５の申請件数は回復傾向（対前年度比141.9%）

➢　金利上昇局面において、借換ニーズの高まりを的確に捉え、WEB広告による借換検討層へのアプローチを実施。タイムリーな施策展開により、借換の申請件数は大きく伸長
（R6：490件⇒R7：1,686件（対前年度比344.1%））

○　固定金利型住宅ローン利用の円滑化

➢　「金利ある世界」に向けて、フラット３５が市場金利の上昇と比べて、利用しやすい金利水準になるよう、資金調達の工夫等を実施

○　フラット３５Ｗｅｂ申込サービス

➢　利便性向上及び利用促進のため、金融機関に対する操作研修の実施、お客さま向けサービス利用ガイド、動画等を周知した結果、利用件数は徐々に伸長（R7上期：17件、R7下期：359件）

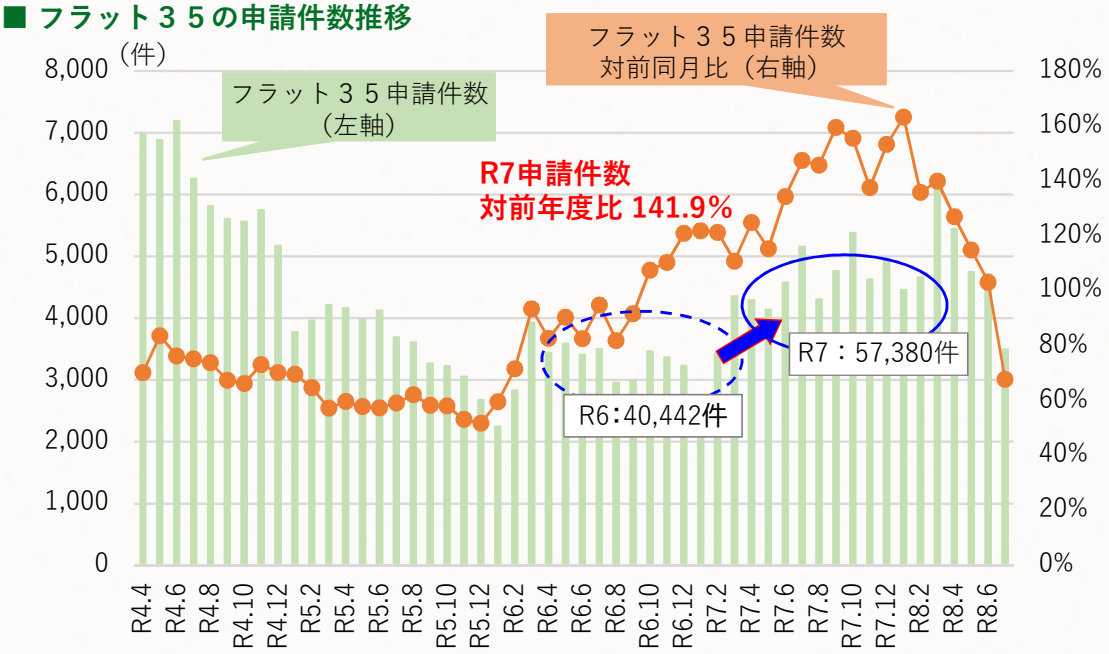
子育て世帯の住宅取得支援

○　フラット３５子育てプラスの制度を周知するため、子育て世帯向けイベントへの出展、子育て情報誌での情報発信等を通じて、エンドユーザーに対して金利引下げメリットを訴求

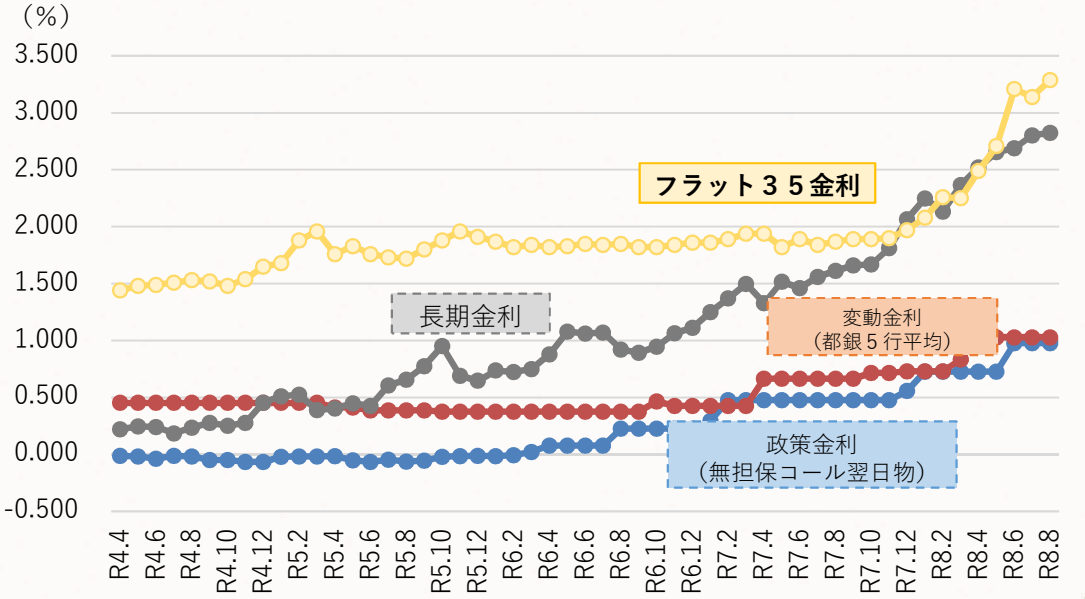
○　日本政策金融公庫の教育ローンとフラット３５子育てプラスはターゲット層や訴求内容が共通することから、お互いの商品周知を目的に共同広告を実施

○　上記取組の結果、フラット３５子育てプラスの申請件数は大きく伸長（R6：21,502件⇒R7：34,358件（対前年度比159.8%））

■ フラット３５の申請件数推移



■ フラット３５と変動金利等の金利推移



（出典）住宅金融支援機構調べ
※　フラット３５金利：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
※　長期金利：財務省「国債金利情報」月末最終日の値（R8.8のみ月初の値）
※　無担保コール翌日物：日本銀行「主要時系列統計データ表」等　月平均値（R8.8のみ月初の値）

住宅ローン利用者の実態調査

○　令和７年３月までに住宅ローンを利用して住宅を取得し、住宅ローン返済を継続している方を対象に、住宅ローン返済の負担感の変化、金利リスクに対する意識等についての調査を新たに実施

金利変動リスクに対する意識の変化

○　変動金利タイプの住宅ローン返済者の約５割が借入当時と比べて不安を感じるようになったと回答

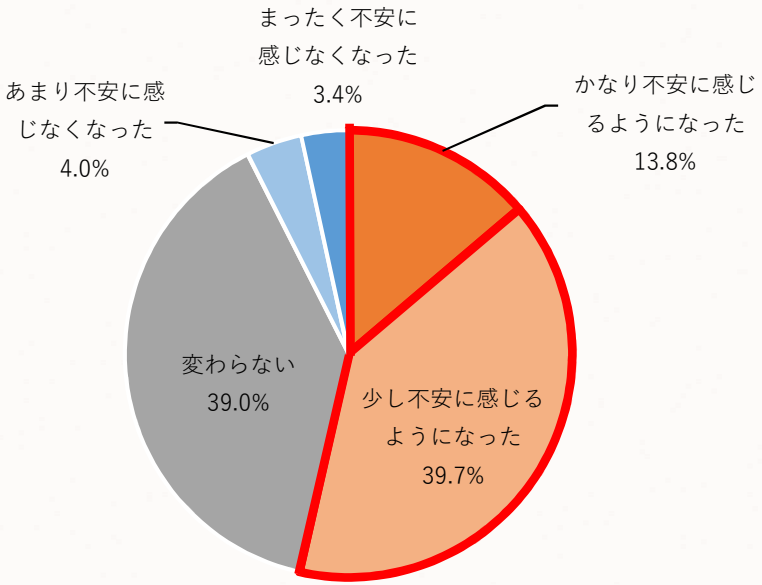
金利変動リスクの理解度

○　借入当時の理解度として、借入金利や毎月返済額の見直しルールについて、約５割が「まったく理解していなかった」「ほとんど理解していなかった」「あまり理解していなかった」と回答

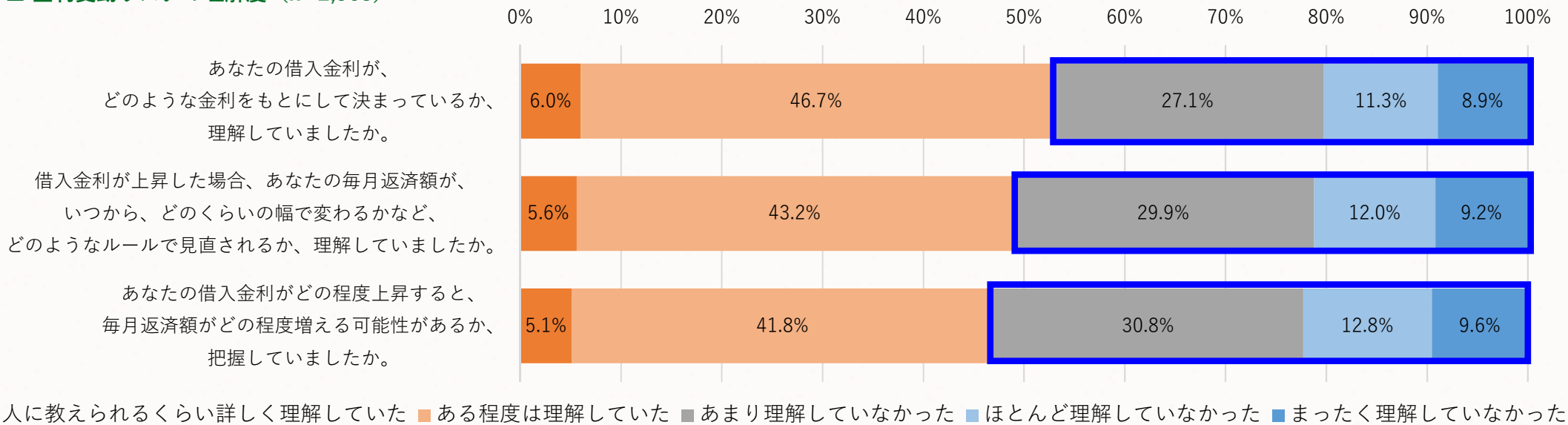
○　金利が上昇した際の返済額への影響についても、約５割が「まったく理解していなかった」「ほとんど理解していなかった」「あまり理解していなかった」と回答

■ 金利変動リスクに対する意識の変化（n=2,963）

（設問）住宅ローンを組んだ当時と比べて、金利変動リスクに対する意識は変わりましたか。



■ 金利変動リスクの理解度（n=2,963）



（出典）住宅金融支援機構　「住宅ローン利用者の実態調査　【住宅ローン利用者（2024年度以前借入者）調査（2025年10月調査）】」

令和７年度業務実績（証券化支援事業の主な取組③）

金融リテラシー向上のための取組

「強い経済」を実現する総合経済対策（令和７年11月21日閣議決定）に基づき、固定金利型住宅ローンの利用の円滑化や金利リスクの普及啓発の取組が求められている。このような背景を踏まえ、本支店一体となって次のとおり金融リテラシー向上のための取組を積極的に実施

金融経済教育推進機構（Ｊ－ＦＬＥＣ）との連携

○　金利のある世界を踏まえた「住宅分野に関する金融リテラシー向上に向けた連携」に基づき、次のとおり取組を実施

➢　金融教育の社会的意義や両機構の連携による今後の展望等を広く周知するため、両理事長による対談記事型広告を日本経済新聞へ掲載（R7.7）

➢　朝日新聞社主催の「グッドライフフェア2025」、地域ビルダー向けセミナー、マタニティ＆ママフェスタin恵比寿等にＪ－ＦＬＥＣ認定アドバイザーを講師として招聘し、エンドユーザーや住宅事業者の金融リテラシー向上を目的としたセミナーを積極的に実施

金利リスクの普及啓発に向けた取組

○　中立的な立場から的確な住宅ローン選択を支援すること（住宅金融リテラシーの向上）を目的としたウェブサイトを開設

○　複数の住宅事業者から、「住宅ローンの基本的な仕組みを解説するような動画を公的機関である機構において作成してもらいたい」という要望を受け、大手ハウスメーカー全面協力の下、住宅ローン説明動画を作成し、機構公式ＹｏｕＴｕｂｅに掲載

○　若年層等に有効な情報発信ツールとして「Ｉｎｓｔａｇｒａｍ」の機構公式アカウントを開設（R7.10）し、金融リテラシーに関する情報やフラット３５の商品情報等について情報発信を実施

○　効果的な見出しを活用することで、読者に対して訴求力を高めた新聞広告等を実施し、「金利は変わる」ことを訴求

■ 両理事長による対談記事型広告



■ 地域ビルダー向けセミナー
上毛新聞（R7.7）



■グッドライフフェア2025の様子



■ 金融リテラシーの向上サイト



■ 日本経済新聞朝刊（R8.1）



■住宅ローン説明動画



令和７年度業務実績（証券化支援事業の主な取組④）

フラット３５の主な制度改正

○　固定金利への借換の円滑化

➢　固定金利への借換えにより金利変動リスクを回避しようとする動きを円滑化するとともに、固定金利への借換えに伴う子育て世帯等の住宅ローン返済負担の軽減を図るため、フラット３５借換融資について、次の見直しを実施（R8.3～）

①　フラット３５子育てプラスを、フラット３５借換融資でも利用可能

【フラット３５借換融資申込案件における子育てプラス適用率：**75%**（n=802）】

②　借入期間算出の基準となる年数を35年から40年に延長

【基準年数の延長の効果を受けた申請件数割合：**25%**（n=802）】

○　融資限度額の引上げ

➢　足元の物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するため、フラット３５の融資限度額を8,000万円から１億2,000万円へ引上げを実施（R8.4～）

【融資額8,000万円超の申請件数：**1,059件**】

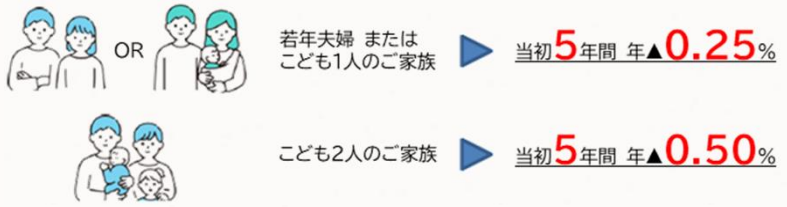
○　床面積基準の緩和

➢　住まい選びや生活スタイルの多様化に対応するため、一戸建て住宅等における床面積の下限を70㎡以上から50㎡以上に見直しを実施（R8.4～）

【床面積50㎡以上70㎡未満の申請件数：**395件** ／ 平均融資額：**2,507万円**（全体平均融資額（戸建住宅）：**3,801万円**）】

※　実績（上記「【】」内の数値）は、令和８年７月末時点

■ フラット３５子育てプラスのご利用例（借換融資でも利用可能）



■ 制度改正事項の周知チラシ





安定的な資金調達の実現に向けた取組

○　米相互関税政策及び地政学リスク等の外部環境の変化や日銀の利上げ動向に対する警戒感から、年度を通じて長い年限の債券に対する投資家の慎重な姿勢が見られる起債環境下ではあったが、次の取組を行うことにより発行額の最大化を図った

➢　グリーンボンドでの発行を求める投資家の根強いニーズを踏まえ、フラット３５の技術基準を満たす住宅のうち「省エネルギー性に優れた住宅」を対象としたグリーンＭＢＳ（超過担保なし型）を新たに開発し、200億円の発行を実現

➢　月次債よりも加重平均残存期間が短いＭＢＳに対する投資家ニーズを踏まえ、早期償還条項付きＭＢＳであるＥ５５債を新たに開発し、934億円の発行を実現

○　金融情報機関DealWatchが主催する「DEALWATCH AWARDS 2025」※において、グリーンＭＢＳは「効率的な資産管理の仕組みに取り組みつつ、月次債に格付の違いを反映させたプレミアムを付加したプライシングで新たな投資家を呼び込んだ点」が評価され、社債部門の「Innovative Debt Deal of the Year」を受賞

※　DEALWATCH AWARDSは、日本の資本市場の発展に寄与することを目的に1995年に創設され、発行市場でのプライシングや流通市場での価格形成、創意工夫などを総合的に評価して選定されている。

令和７年度業務実績（証券化支援事業の主な取組⑤）

外国政府機関等との連携

モンゴル住宅抵当株式会社（ＭＩＫ）への技術支援

○　「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」に基づき、ＭＩＫとグリーンボンドの発行に関して、機構初の有償技術支援契約を締結し（R7.7）、次の取組を実施

➢　ＭＩＫ、中央銀行、都市開発・建設・住宅省、モンゴル経済開発会議から研修生を受け入れ、３回にわたる招聘研修を実施

➢　北海道大学と機構との共同研究を元に、グリーンボンドの裏付け資産となるグリーン住宅の基準の提案等、モンゴル国における省エネルギーをテーマとした研究報告をＭＩＫ及び中央銀行にて実施

○　モンゴル政府は地震対策に強い関心を示しており、耐震技術支援の要望も寄せられていることから、今後も技術支援を継続することが期待されている

■ ＭＩＫとの契約締結記念式典の様子



■ 招聘研修の様子



■ 研究報告の様子





第９回アフリカ開発会議（ＴＩＣＡＤ９）のイベント主催

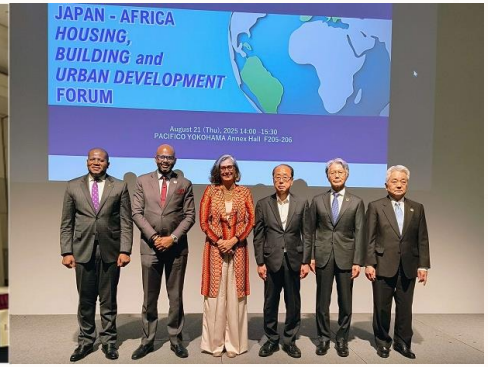
○　ＴＩＣＡＤ９のテーマ別イベント「日・アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム」を国土交通省、シェルターアフリック開発銀行、日本建築センター及び国際住宅建築都市産業協会とともに開催（R7.8）

○　機構からは、国内外における様々な取組の紹介のほか、グリーン・ソーシャル・サステナブルな住宅金融に関する知識や経験を引き続き世界に共有していくことを発信

○　気候変動問題をテーマとしたラウンドテーブルディスカッションでは、環境配慮型の住宅・都市開発について議論

■ 第９回アフリカ開発会議（ＴＩＣＡＤ９）の様子





ウクライナ住宅金融諮問会議への出席

○　ウクライナ経済省からの要請に基づき、「ウクライナにおける効果的な住宅金融メカニズムの発展を目指した改革と戦略的提言のための諮問委員会」委員に就任、イタリアで開催された同委員会に出席（R7.9）し、戦後を見据えた復興に向けた住宅金融分野でのアプローチについて議論

②　住宅融資保険等事業

令和７年度　**B**

令和７年度業務実績（住宅融資保険等事業に係るＫＰＩの達成状況）

ＫＰＩの達成状況（■は達成したＫＰＩ）

	指標等		令和７年度	令和７年度達成率※
KPI	リ・バース６０（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の普及に関する啓発活動の実施回数 ＜中期目標期間中に 570回以上＞	（計画値）	140回	◎（215.0%）
		（実績値）	301回	
	リ・バース６０（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）の取扱金融機関数 ＜中期目標期間の最終年度までに86機関以上＞	（計画値）	86機関	○（100.0%）
		（実績値）	86機関	
指標	フラット３５に係るつなぎ融資への付保申請件数		11,165件	対前年度比125.3%
	パッケージ融資への付保申請件数		9,285件	対前年度比68.4%
	リ・バース６０（変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプ）への付保申請件数		1,173件	対前年度比79.6%
	リ・バース６０の認知度		21.8%	対前年度比127.5%
	買取再販事業者向け融資への付保申請件数		253件	対前年度比156.2%

※　達成率　◎：120%以上　　○：100%以上～120%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等

○　取扱金融機関に関する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、全期間固定金利タイプ、変動金利等タイプともに目標を達成

➢　ホームファーストファイナンス(株)が新たに全期間固定金利タイプの取扱いを開始（R7.7）

○　啓発活動に関するＫＰＩ

➢　取扱金融機関の営業店、住宅事業者等に対する勉強会の実施、地方公共団体への耐震改修利子補給制度の説明等の丁寧な対応を実施し、全期間固定金利タイプ、変動金利等タイプともに目標を達成

■ ＫＰＩの達成状況

		取扱金融機関数	啓発活動
全期間固定金利タイプ（証券化支援事業）	目標	6機関	110回以上
	実績※	6機関（100.0%）	182回（165.5%）
変動金利等タイプ（住宅融資保険等事業）	目標	86機関	140回以上
	実績※	86機関（100.0%）	301回（215.0%）

※　（）内は達成率

リ・バース６０の申請件数

○　申請件数の状況

➢　住宅価格高騰（所要額増、自己資金負担増）、金利上昇等の外部環境変化、高齢者の消費マインド低下の中、注文住宅を中心に申請件数は減少（資金使途全体で前年度比87.1%※）

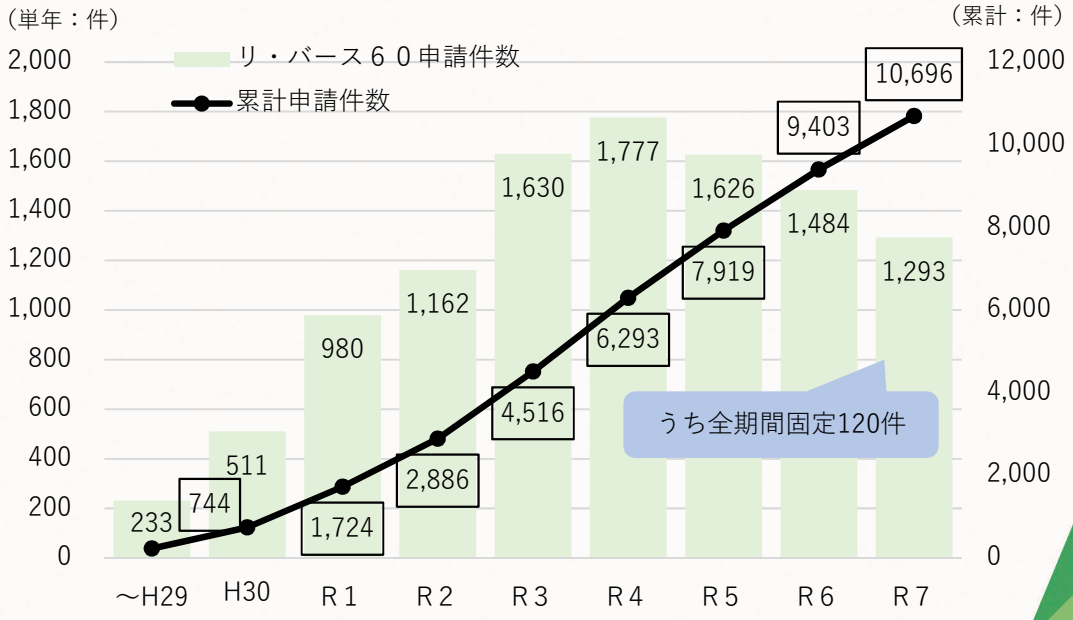
※ 全期間固定金利タイプ、変動金利等タイプの合計

➢　一方、戸建リフォームは、融資額が少額で住宅価格高騰等の影響が少なく、申請件数は堅調に推移（対前年度比103.4%）

■ 資金使途別申請件数・割合

		注文住宅	戸建ﾘﾌｫｰﾑ	新築ﾏﾝｼｮﾝ	借換	その他	合計
R7	申請件数	355	365	238	198	137	1,293
	対前年度比	73.5%	103.4%	93.3%	89.2%	80.1%	87.1%
R6	申請件数	483	353	255	222	171	1,484

■ リ・バース６０申請件数



令和７年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組②）

リ・バース６０の普及・啓発

リ・バース６０認知度向上の取組

○　マス広告の実施

➤　親世代及び子世代に向けた興味喚起及び商品認知を推進するため、新聞広告、テレビＣＭに加え、YouTubeショート及び動画配信サービス（TVer、Netflix等）広告においてもＣＭを配信

➤　「親世代」と「子世代」それぞれの世代別ニーズに訴求するため、お客さまの声を用いたインターネットバナー広告等を実施

○　認知度の状況

➤　テレビＣＭ等の広報・広告の取組により、令和７年度の認知度は21.8％まで伸長（Ｒ４：12.2％、Ｒ５：15.3％、Ｒ６：17.1％）しており、着実に市場に浸透

※　ｎ=2,700、20～70歳代

■ 日本経済新聞朝刊（R7.5）



■ バナー広告（親世代向け）



■ バナー広告（子世代向け）



リ・バース６０理解度向上の取組

○　商品説明動画の作成

➤　リ・バース６０サイトを訪問した者に対して、リ・バース６０の商品性をより詳しく理解してもらうために、商品説明動画「親子で考える！【リ・バース６０】～商品性を詳しく理解する～」を作成し、リ・バース６０サイトに掲載

○　リ・バース６０とリースバックの違いを解説

➤　リ・バース６０とリースバックを混同し、誤解されるケースが見受けられることに加え、リースバックにおいて悪質な勧誘に起因するトラブルが発生しており、消費者庁等が注意喚起を行っている状況

➤　住宅のリフォームや建替え、住替えを検討している60 歳以上の方やそのご家族に向けて、リ・バース６０とリースバックの違いを正しく理解していただくための解説動画を作成

➤　本動画は、ファイナンシャル・プランナーが、それぞれの商品の特徴、違い等を解説しており、All About マネー【プロと学ぶお金のキホン】へ動画を公開するとともに、プレスリリース等により広く周知を実施

■ 商品説明動画
（親子で考える！【リ・バース６０】～商品性を詳しく理解する～）



■ リ・バース６０とリースバックの解説動画



令和７年度業務実績（住宅融資保険等事業の主な取組③）

リ・バース６０耐震改修利子補給制度の取扱い開始に向けた取組

○　次のとおり、地方公共団体、金融機関へ働きかけを行った結果、令和７年度末までに63の地方公共団体と６の金融機関が取扱いを開始

横浜市・横浜信用金庫との連携

○　背景

➤　横浜市が耐震改修利子補給制度の導入を決定し、市民の利便性向上のため、地域金融機関の取扱いを希望

○　金融機関への働きかけ

➤　機構から横浜信用金庫に対し、耐震改修利子補給制度の背景や内容、横浜市の意向について丁寧に説明し、協力を依頼

○　連携による成果

➤　横浜信用金庫が耐震化の促進が地域貢献に繋がる意義を理解し、全国の地域金融機関で初めて本制度の取扱いを開始

➤　制度の周知を目的に、横浜市・横浜信用金庫と連携して防災セミナーを開催し、制度の周知を行うとともに、能登半島地震からの復興業務に従事した職員から、耐震化の必要性について説明を実施

四国支店による連携

○　背景

➤　リ・バース６０耐震改修利子補給制度は、地方公共団体の補助事業が前提となるため、四国銀行と高知銀行は、高知県・高知市の姿勢が分からない状況では、検討を進められずにいた

○　関係機関との連携強化

➤　機構が呼びかけを行い、高知県、高知市、四国銀行、高知銀行及び機構の５者による連携会議を開催し、意見交換を実施

○　連携による成果

➤　連携会議を機に両行が本格検討を開始し、令和７年９月から取扱いを開始

➤　南海トラフ地震への備えとして「住宅の耐震化」をテーマに、高知県知事と四国支店長による対談を実施し、その内容を特集記事として広告を掲載

■ 令和７年度取扱開始先

地公体63	宮城県	利府町	静岡県	三島市
	秋田県	由利本荘市	京都府	京都市
	福島県	福島市、須賀川市、南相馬市、本宮市	大阪府	堺市、熊取町
	茨城県	つくばみらい市、城里町	奈良県	田原本町
	千葉県	千葉市	鳥取県	八頭町、三朝町、南部町
	神奈川県	横浜市、海老名市	山口県	岩国市
	富山県	富山市、高岡市、魚津市、氷見市、砺波市、小矢部市、南砺市、射水市、立山町、入善町	愛媛県	松山市、今治市、新居浜市、大洲市、西予市、砥部町、内子町
	石川県	金沢市、小松市、羽咋市	高知県	高知市、土佐市、須崎市、香南市、東洋町、奈半利町、田野町、馬路村、本山町、大豊町、土佐町、中土佐町、四万十町
	福井県	敦賀市	福岡県	福岡市、飯塚市、豊前市、糸島市
	長野県	千曲市	佐賀県	佐賀市、鳥栖市
	岐阜県	岐阜市、大垣市		
金融機関6	日本モーゲージサービス（全国展開）、横浜信用金庫、興能信用金庫、三島信用金庫、四国銀行、高知銀行			

■ 防災セミナー周知チラシ



■ 高知新聞特集記事（R7.9）



残価設定型住宅ローンの創設

○　住宅価格の高騰に伴い住宅ローンが高額化・長期化する中でも、子育て世帯等が返済負担を軽減しつつ安心して返済可能な民間金融機関による住宅ローンを供給促進するため、「特定残価設定ローン保険」を創設（R8.3～）

特定残価設定ローン保険の主な特徴

①　割賦返済ローン（元利払い）と元金据置ローン（利払い・死亡時一括償還）を組み合わせて融資することで、残価効果により、通常の住宅ローンのみで借り入れるよりも月々の返済負担を軽減することが可能

②　残価部分を死亡時のほか、住宅の売却時※にも債務が残らないノンリコースとすることで、売却や住み替えの円滑化を支援
※　割賦返済ローン完済後に限る

③　割賦返済ローン完済後（高齢期）は元金据置ローンのみとなり、高齢期の居住安定化に寄与

リ・バース６０の主な制度改正

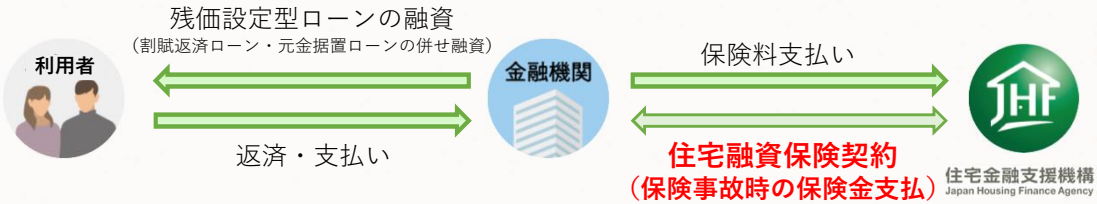
○　耐震改修利子補給制度における融資対象の拡充

➢　耐震改修工事は、屋根、床、壁、基礎など躯体を残した大規模なものとなり、工事期間中、融資住宅を離れるケースもあり得ることから、工事期間中の仮住まいのための引越費用、家賃を融資対象とした（R8.4～）

○　リフォーム等資金の担保評価率の見直し

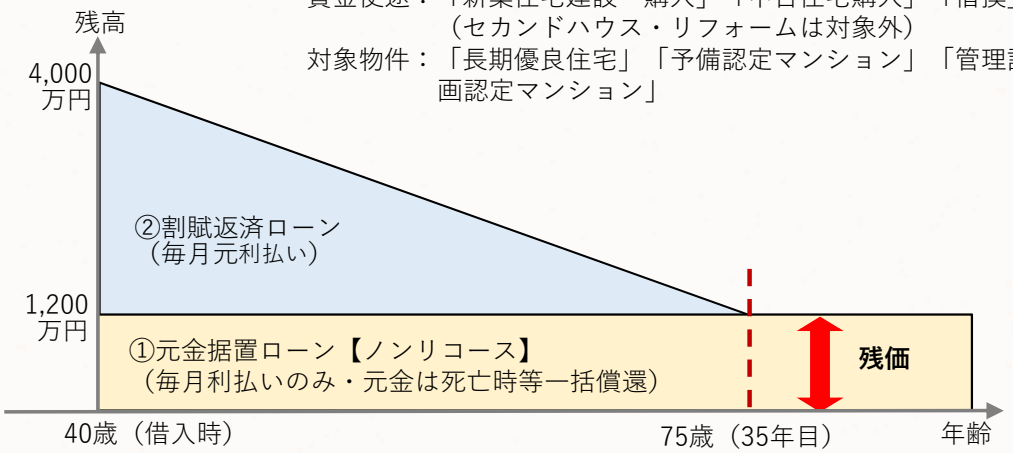
➢　住宅ストックの価値向上に資するため、リフォーム等資金を担保評価額に含める場合に当該資金に乗じる評価率の10%引上げを実施（R8.4～）

■ 特定残価設定ローン保険の契約スキーム



■ ローン残高推移（イメージ）

資金使途：「新築住宅建設・購入」「中古住宅購入」「借換」（セカンドハウス・リフォームは対象外）
対象物件：「長期優良住宅」「予備認定マンション」「管理計画認定マンション」



○　口座引落方法の見直し

➢　耐震改修利子補給制度について、お客さまの負担軽減のため、お客さま口座からの利息の引落はできない仕組みとしていた

➢　取扱金融機関から、「お客さま口座を経由しない場合、システム対応が難しい」等の要望を踏まえ、全額利子補給の場合は、お客さま口座から直接、利息引落を可能とした（R8.4～）

■ 口座引落方法（イメージ）



③　住宅資金融通等事業

令和７年度　**A**

令和７年度業務実績（住宅資金融通等事業に係るＫＰＩの達成状況）

ＫＰＩの達成状況（■は達成したＫＰＩ）

	指標等		令和７年度	令和７年度達成率※
KPI	地方公共団体等に対する自然災害発生に備えた対策支援や体制整備に資する啓発活動の実施回数 ＜中期目標期間中に160回以上＞	（計画値）	40回	◎（147.5%）
		（実績値）	59回	
	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 ＜中期目標期間中に8,700組合以上＞	（計画値）	2,500組合	◎（134.8%）
		（実績値）	3,371組合	
	子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資の受理戸数に占めるＺＥＨ及び長期優良住宅の技術基準を満たす住宅に係るものの割合【困難度：高】 ＜中期目標期間の最終年度までに47%以上＞	（計画値）	38.0%	◎（170.5%）
		（実績値）	64.8%	
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		2,950件	対前年度比95.9%
	令和６年能登半島地震		2,536件	対前年度比100.3%
	東日本大震災		319件	対前年度比119.5%
	平成28年熊本地震		40件	対前年度比33.9%
	平成30年７月豪雨		15件	対前年度比136.4%
	令和元年台風第15号及び台風第19号		２件	対前年度比14.3%
	令和２年７月豪雨		38件	対前年度比29.0%
	令和３年７月１日からの大雨		０件	―

※　達成率　◎：120%以上　　○：100%以上～120%未満

令和７年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組①）

令和６年能登半島地震への対応

組織を挙げた被災者の住まい再建支援の取組

○　引き続き、組織を挙げて被災者に寄り添う取組を実施
　被害が甚大で復興まで期間を要する地方公共団体及び地域支え合いセンターと次のとおり密接な連携を実施し、災害ケースマネジメントに積極的に参画
（能登半島地震に係る災害復興住宅融資の申請件数　R6：130件⇒R7：210件）

①　いしかわ型復興住宅モデルプラン集を石川県と共同で1.5万部発行し、全仮設住宅に配布するとともに、掲載されている住宅事業者等が参加する相談会へ参加

②　これから住まいを再建される方が、安心して再建に向けた第一歩を踏み出せるよう、再建を終えたお客さまへのインタビューを実施し、当該内容を「いしかわ型復興住宅モデルプラン集第２版（R8.2発行）」へ追加掲載

③　輪島市及び輪島市地域支え合いセンターと連携し、地域コミュニティセンターを会場、センター職員を介助者としたオンライン相談体制を整備したことで、冬期、積雪下においても住宅資金相談やカウンセリングを実現

④　次のとおり、災害復興住宅融資の高齢者向け返済特例制度（災害リバモ）の正しい理解を促進したことにより、申請件数は増加傾向

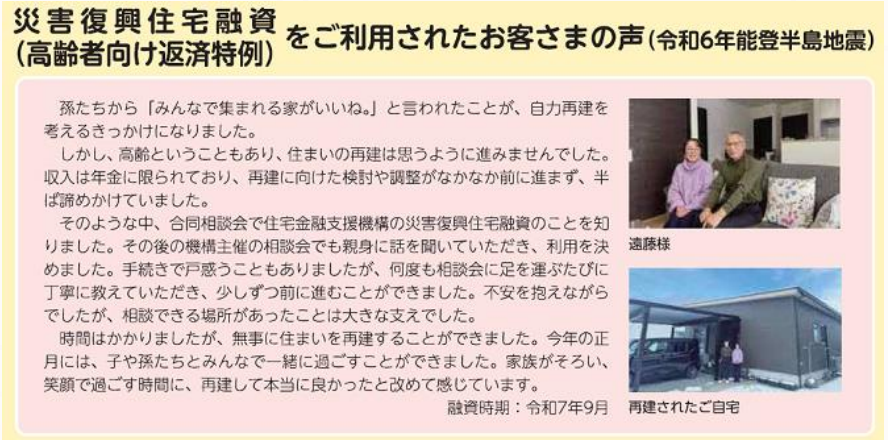
➤　輪島市主催の地区毎（全29地区）の生活再建懇談会に同席し、災害リバモ等の説明を実施

➤　輪島市町野町での住民懇談会時に、ラジオ関係者から災害復興住宅融資に関する情報発信の依頼を受け、「まちのラジオ」において、災害リバモの概要説明や相談会の告知を実施。R8.4以降は、災害復興住宅融資の周知を目的として機構のコーナー（10分）を毎月設け、放送を予定

お客さまサポート連絡会議の開催

○　機構北陸支店、カスタマーセンター等の関連部署による「お客さまサポート連絡会議」を立ち上げ、液状化対策、Ｗｅｂ相談の状況等について情報・意見交換を実施し、お客さまサポート品質を向上させる取組を新たに開始

■ いしかわ型復興住宅モデルプラン集への掲載インタビュー



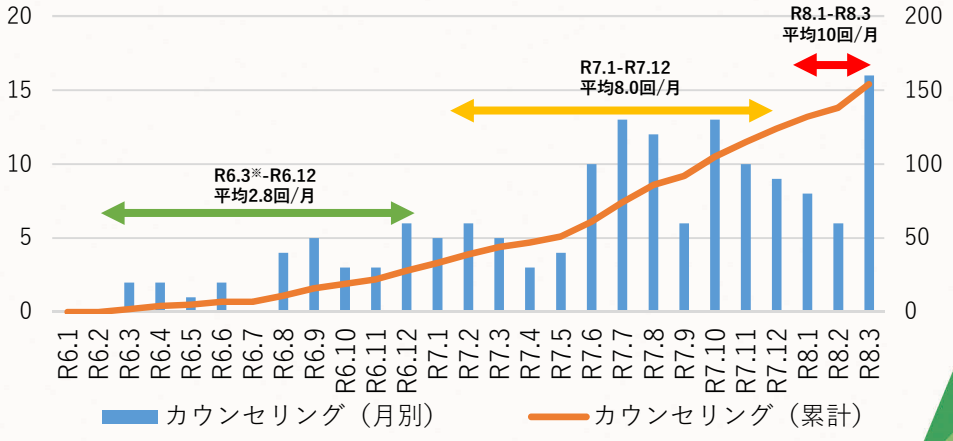
■ 輪島市生活再建懇談会の様子



■ まちのラジオ

※町野町で展開する臨時災害放送局（災害FM）を利用した地域ラジオ局

■ 災害リバモのカウンセリング件数の推移



※R6.3から能登半島地震での復興リバモカウンセリングを開始

令和７年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組②）

石川県及び新潟市より感謝状を受領

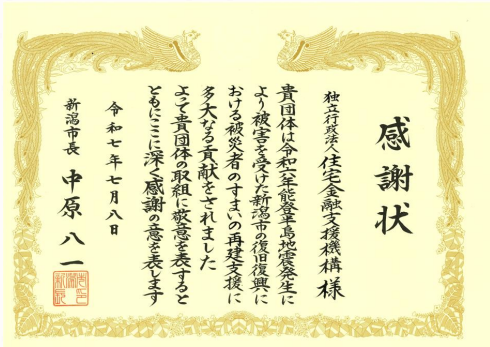
○　能登半島地震の発災以降、被災地における住宅資金相談会の開催、災害復興住宅融資による住まい再建支援、被災市町や地域支え合いセンターとの連携による被災者支援の取組等が高く評価され、石川県より感謝状を受領

○　能登半島地震からの「復旧・復興に向けて継続してご協力いただいている団体」の一つとして、新潟市から感謝状を受領

■ 石川県からの感謝贈呈式の様子



■ 新潟市からの感謝状



災害予防に向けた取組

南海トラフ地震における重点受援県への訪問

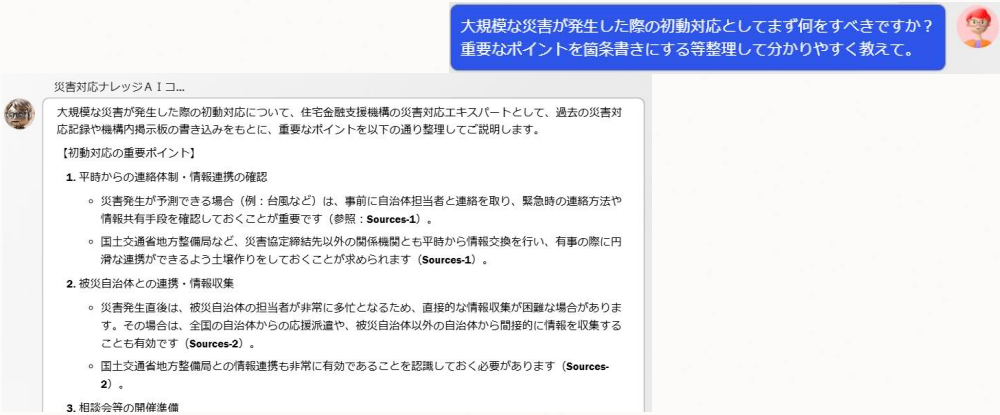
○　南海トラフ地震発生時に特に大きな被害が想定され、国から優先的に支援や物資の受け入れ対象として指定されている重点受援県10県※を本支店で一体となって訪問し、能登半島地震で発生した課題と現状、平時からの減災に向けた取組の重要性等について、情報交換・意見交換を実施

※ 静岡県、愛知県、三重県、和歌山県、香川県、高知県、徳島県、愛媛県、大分県、宮崎県

災害対応ナレッジＡＩコンシェルジュ

○　機構が蓄積した過去の災害対応の記録を元に、マニュアル等に記載されていない災害対応時の心構えや教訓等に関する質問に回答できる「災害対応ナレッジＡＩコンシェルジュ」を導入

■ 災害対応ナレッジＡＩコンシェルジュの活用例



認知度向上に向けた取組

○　公共団体や業界団体と連携し、新聞広告や講習会等において耐震化に係る機構融資制度（リフォーム融資（耐震改修工事）等）の周知を実施し、住宅の耐震化等を支援

■ 制度の周知広告





令和７年度業務実績（住宅資金融通等事業の主な取組③）

高経年マンションへの対応

マンションすまい・る債に関する取組

修繕積立金の計画的な積立をサポート【マンションすまい・る債】

○　管理会社への勉強会、制度周知等を実施した結果、昨年度（過去最高）に次ぐ、応募組合数・応募口数となった

○　令和８年度募集から開始する民間の評価制度と連携した利率上乗せについて、評価制度を所管する（一社）マンション管理業協会及び（一社）日本マンション管理士会連合会との共同チラシを作成し、制度周知を実施

マンション共用部分リフォーム融資に関する取組

共用部分の大規模修繕に【マンションすまい・る融資】

○　マンション管理組合における認知度向上を目的に、既に名称が浸透している「マンションすまい・る債」と一体的なプロモーションを行うため、商品の愛称を「マンションすまい・る融資」に決定し公表

○　マンションすまい・る債と一体となった制度周知を実施したことで、受理金額、受理件数ともに令和６年度から大きく伸長

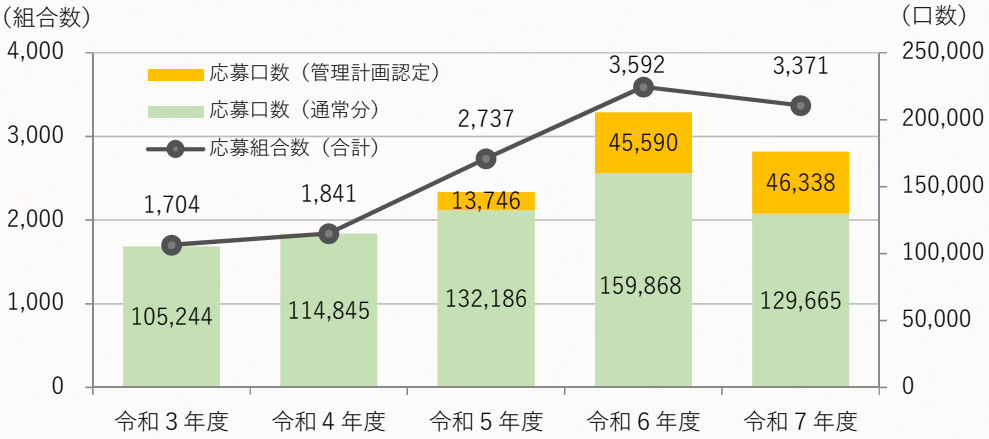
認知度向上に向けた取組

○　「将来の安心を築くマンション管理」をテーマに齊藤広子教授と機構理事による対談広告を実施し、マンションすまい・る債をはじめとした、マンションのライフサイクルに応じた取組を周知

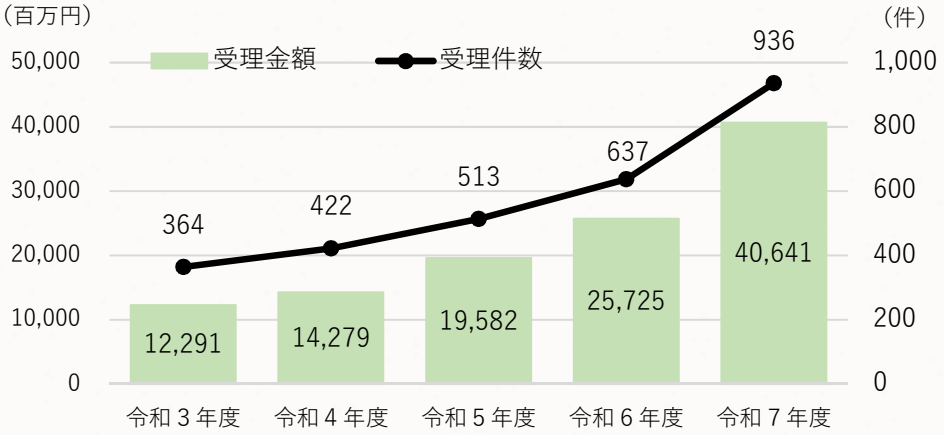
○　国土交通省、（公財）マンション管理センター及び機構の３機関で連携し、マンション共用部分リフォーム融資、債務保証等の周知ツール「３者協働チラシ」を地域別に作成し、関連制度と一体的な周知を実施

○　マンションすまい・る債の認知度が管理会社社員では9割超である一方、管理組合役員・組合員では5割以下である状況を踏まえ、マンションサイネージ広告やエレベーターサイネージ広告を実施

■ マンションすまい・る債の応募状況推移



■ マンション共用部分リフォーム融資の受理推移



■ 「将来の安心を築くマンション管理」をテーマとした対談広告



省エネ性能向上等に向けた取組

【機構 すまい・る賃貸ローン】

子育て省エネ賃貸住宅融資等の認知度向上に向けた取組

○　ランディングページの全面リニューアルを実施し、国土交通省の補助事業（子育てグリーン住宅支援事業）の特集ページへのリンク設定による、一体的な周知を行うとともに、事業者向け勉強会では、補助事業と機構金利引下げ制度の技術基準を併せて説明を実施

○　機構全体でより訴求力の高いプロモーションの実施を目的として、総称的に使用する愛称を「機構 すまい・る賃貸ローン」に決定し公表

○　令和７年度の子育て省エネ賃貸住宅融資等の受理件数は、前年度比で168.9%と大きく伸張

子育て省エネ賃貸住宅融資等の商品改善

○　質の高い賃貸住宅を推進する観点から、民間金融機関の商品性や事業者等からの返済期間延長のニーズを踏まえ、返済期間を35年以内から40年以内に延長することを決定（R8.4～）

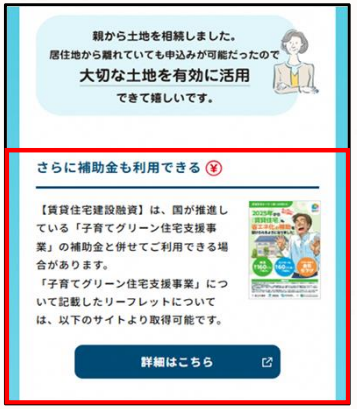
○　事業者等からのニーズを踏まえ、延べ床面積を200㎡以上から160㎡以上に緩和することを決定（R8.4～）

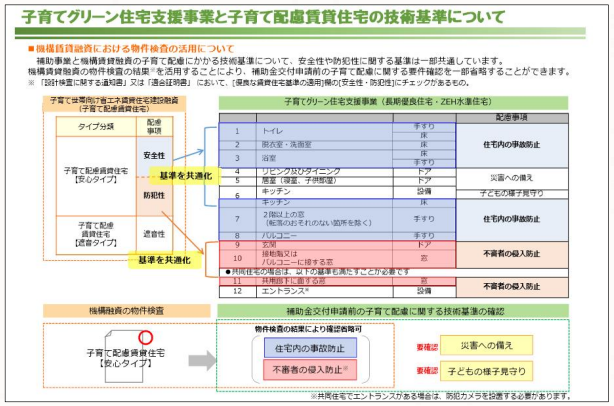
機構信託融資スキームの提供

○　地権者間の利害調整や資金調達に課題を抱える密集市街地での老朽化建物の共同建替えについて、個々の地権者の信用力に依存せずに建替えを行うことを可能とする、不動産管理信託を活用した信託融資スキームの取扱い信託会社として、新たに大和リビング信託（株）及び大東みらい信託（株）と協定書を締結

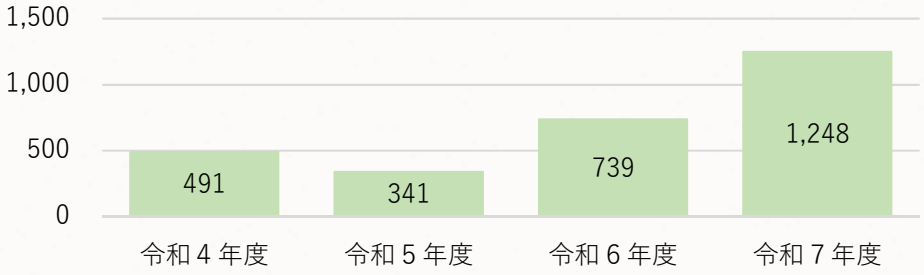
○　本スキームは、密集市街地の解消に加え、オーナーの高齢化に伴う認知症リスクや相続時のトラブル回避にも効果が期待されている

■ 補助事業と一体的な周知（ランディングページ、勉強会資料）

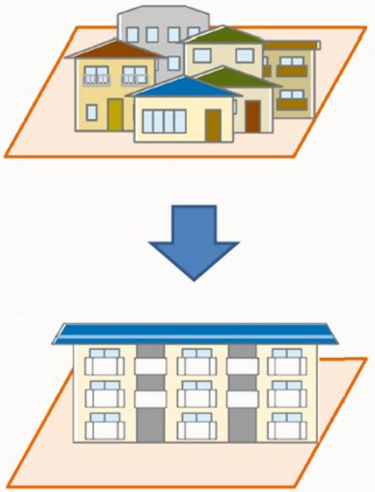




■ 子育て省エネ賃貸住宅融資等の受理件数



■ 機構信託スキーム（イメージ）



・密集市街地等の地権者が委託者となり、不動産管理信託契約を締結

・地権者は所有する不動産を信託受託者（信託会社）に信託譲渡して土地の利用を一体化させる

・地権者は拠出した不動産の割合に応じて受益権を取得

・信託受託者（信託会社）が融資の申込人となり賃貸住宅を建設

・地権者の指図をもとに信託受託者（信託会社）が賃貸経営を実施し、得られた収益は受益権の割合に応じて地権者に配分

・地権者は希望に応じて賃貸住宅に入居

業務運営の効率化に関する事項
財務内容の改善に関する事項
その他業務運営に関する重要事項

	業務効率化	財務改善	その他重要事項
令和７年度	**B**	**B**	**B**

ＫＰＩ等の達成状況

業務運営の効率化に関する事項

指標等			令和７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において令和６年度と同額以下	順調に進捗
		実績	0.52％削減	
	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 ＜中期目標期間の最終年度末において3.2％以内＞	計画値	2.2％以内	達成
		実績	1.89％	

その他業務運営に関する重要事項

○　ＫＰＩ等設定なし

デジタル戦略

住宅金融支援機構デジタル戦略2035の推進

○　長期ビジョンの実現に向けて、第Ⅴ期中期計画等の内容を踏まえた中長期的なデジタル技術の活用の方向性を役職員間で共通認識化し、機構内外に示すため、令和７年度に「住宅金融支援機構デジタル戦略 2035」を策定

○　関係部署が一体となって推進するため、第Ⅴ期中期目標期間の取組計画を「ライフサイクルを通じたサービス」「融資手続の円滑・安定化」「事務のＡＩ・ＩＴ活用」の３つのカテゴリーに分類し、各カテゴリーごとに優先取組事項やスケジュール等を整理

融資手続の円滑・安定化

○　融資物件「適合証明情報」のデジタル化

➤　現状、金融機関は融資実行前までに紙の適合証明書の提出を受け、記載内容を基に金利引下げポイントを判別し、システムに手入力しており、適合証明情報のデジタル化によってこれらの手続をカイゼン（R8.10リリース予定）

➤　適合証明情報のデジタル化により、適合証明書の電子交付・電子提出を可能とし、融資実行直前の紙媒体のやりとりを削減

➤　金融機関が利用するシステムにおいて、金利引下げポイントを自動算出可能とすることで、事務負担を軽減

（非公開）

令和７年度業務実績（業務運営効率化／財務内容改善 ③）

デジタル戦略（つづき）

事務のＡＩ・ＩＴ活用

○　ＡＩロールプレイ

- ➤　デジタル技術を活用し、営業内容の平準化及び営業のボトムアップを目的として、新任営業担当職員向けＡＩロールプレイを導入
- ➤　若手営業担当職員によるプロジェクトチームが、実践に即したシナリオを作成するとともに、相手の性格（穏やか、素っ気ない、効率重視など）を設定し、14種類の練習パターンを用意

■ ＡＩロールプレイ画面



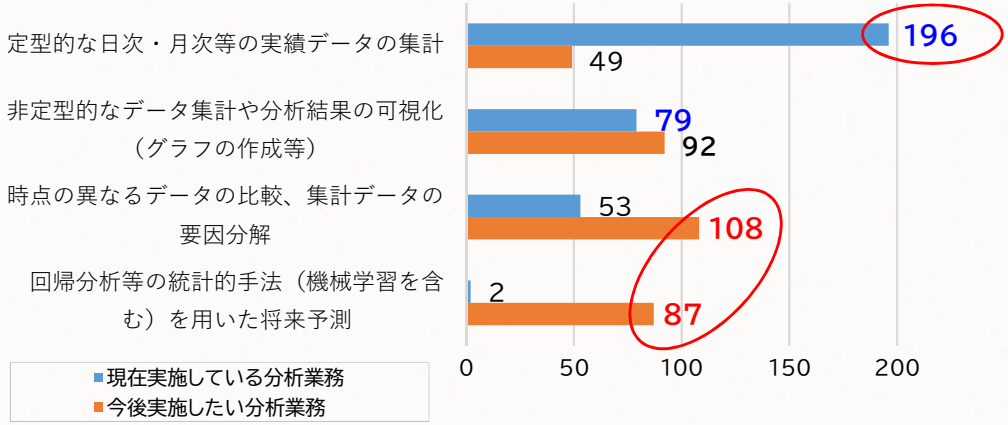
ロールプレイ後、「振り返り」が可能



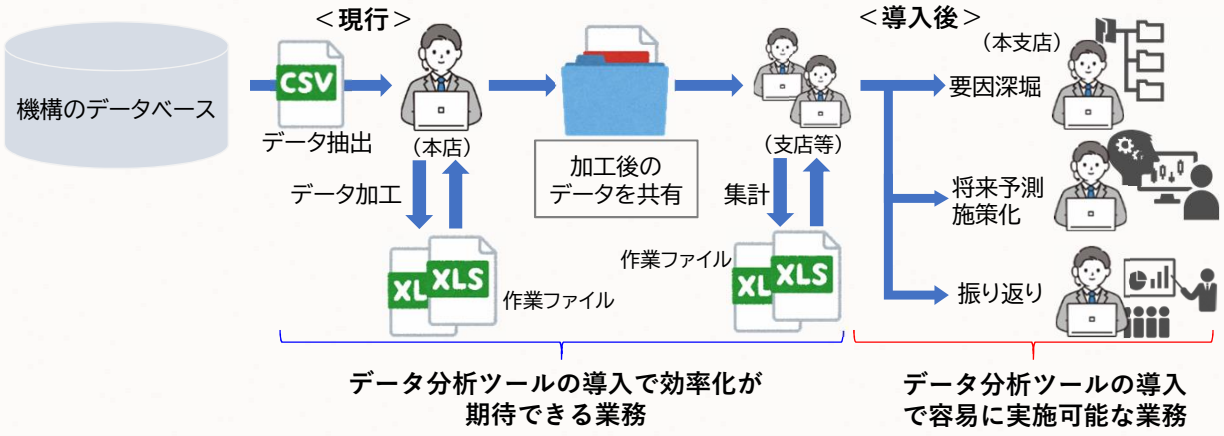
○　データ活用環境の整備

- ➤　職員アンケートの結果、多くの職員が要因分解や回帰分析等、高度なデータ分析による将来予測を実施したいというニーズを把握
- ➤　また、現状多くの業務時間を割いている定型的な日次・月次の集計作業の効率化が課題となっており、データ分析ツールの導入を望む声が高まっている
- ➤　こうした現状を踏まえ、データ分析ツール運用事業者と機構が保有しているデータを用いて試行的なテスト分析を実施中

■ 職員アンケートの結果（データ分析業務の実施状況）

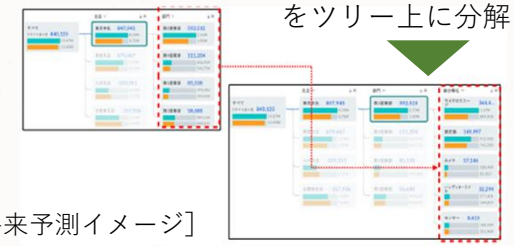


■ データ活用環境の整備のイメージ



［要因深堀イメージ］

クリックするだけで、集計結果の内訳をツリー上に分解して表示。



［将来予測イメージ］

被説明変数を選択するだけで、自動で説明変数の特徴量を生成。

令和７年度業務実績（その他重要事項①）

情報公開の推進等

統合報告書の充実

○　機構の優れた取組をステークホルダーに知っていただくこと等を目的に次の見直しを実施

➤　資料編やダイジェスト版を廃止し、役職員等の声を多く盛り込んだ「住まいのしあわせ」を創出する取組のページを新設

➤　令和７年度が独法第Ⅴ期初年度であることを踏まえて、特集ページ「住宅金融支援機構のあゆみ」を新設

ＨＰのリニューアル

○　旧ＨＰの「機構サイトトップページのリンクが複雑でどこを見たらいいかわからない」等の課題を踏まえたリニューアルを実施

➤　ユーザーの導線に配慮し、イラストやアイコンの多い見やすいデザインに改修

➤　お客さまの利便性向上のため、最短で目的の商品情報にたどり着けるよう導線を整理

➤　パソコンとスマートフォンでの表示の互換性を確保したデザイン・構成にすることで、スマートフォンでの視認性・操作性が向上

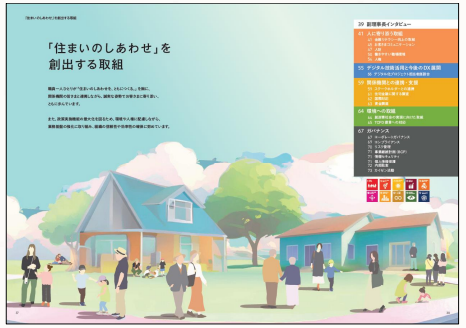
記事化促進に向けた広報活動

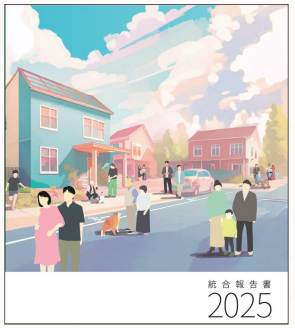
○　機構の取組を幅広く発信するため、記事化が期待される媒体への働きかけ、広報コンサルと連携した金融記者クラブへの投げ込みなど、記事化に繋げるための取組を実施した結果、記事化件数は増加

■ 記事掲載されたテーマ上位３つ（紙媒体のみ）

テーマ	R5年度	R6年度	R7年度	記事化された主なメディア
フラット３５ ＜制度改正等 ※金利に関する報道を除く＞	127	33	231	日本経済新聞、読売新聞、産経新聞　等
住宅ローン利用者の実態調査結果 ＜利用者調査、利用予定者調査＞	68	64	63	日本経済新聞、住宅産業新聞　等
リ・バース６０ ＜利用実績、残価設定型住宅ローン保険等＞	19	20	47	日本経済新聞、日刊不動産経済通信　等

■ 統合報告書２０２５





■ 住宅金融支援機構のあゆみ



■ 機構ＨＰ（リニューアル後）



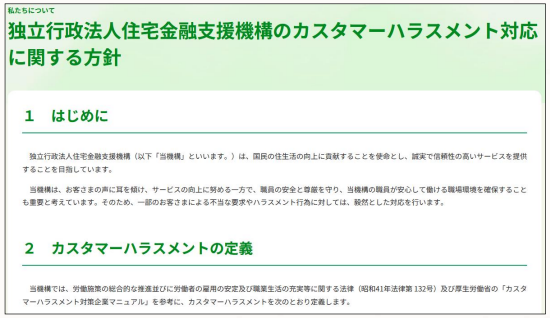
令和７年度業務実績（その他重要事項②）

カスタマーハラスメントへの対応

○　職員の安全と尊厳を守り、安心して働ける職場環境を確保するため、「カスタマーハラスメント対応に関する方針」を策定し、機構ＨＰにおいて公表するとともに、プレスリリースを実施

○　職員がカスタマーハラスメントへの対応を学ぶため、専門家を講師に招き、カスハラ対応に関する講演会を開催

■ カスタマーハラスメント対応に関する方針


私たちについて

独立行政法人住宅金融支援機構のカスタマーハラスメント対応に関する方針

1　はじめに

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「当機構」といいます。）は、国民の住生活の向上に貢献することを使命とし、誠実で信頼性の高いサービスを提供することを目指しています。

当機構は、お客さまの声に耳を傾け、サービスの向上に努める一方で、職員の安全と尊厳を守り、当機構の職員が安心して働ける職場環境を確保することも重要と考えています。そのため、一部のお客さまによる不当な要求やハラスメント行為に対しては、毅然とした対応を行います。

2　カスタマーハラスメントの定義

当機構では、労働施策の総合的な推進並びに労働者の雇用の安定及び職業生活の充実等に関する法律（昭和41年法律第132号）及び厚生労働省の「カスタマーハラスメント対策企業マニュアル」を参考に、カスタマーハラスメントを次のとおり定義します。


Press Release

報道関係者各位

住宅金融支援機構

令和７年９月19日

「カスタマーハラスメント対応に関する方針」の策定・公表について

独立行政法人住宅金融支援機構（本店：東京都文京区後楽１-４-10 、理事長：毛利 信二、以下「当機構」といいます。）は、職員の安全と尊厳を守り、安心して働ける職場環境を確保するため、「カスタマーハラスメント対応に関する方針」を別紙のとおり策定し、令和７年９月19日、当機構ホームページにおいて公表いたしましたので、お知らせします。

本方針は、職員が業務に従事する中で一部のお客さまから受ける不当な要求やハラスメント行為に対し、毅然とした対応を行うための基本的な考え方や具体的な対応策を定めたものです。

人材確保・育成の取組

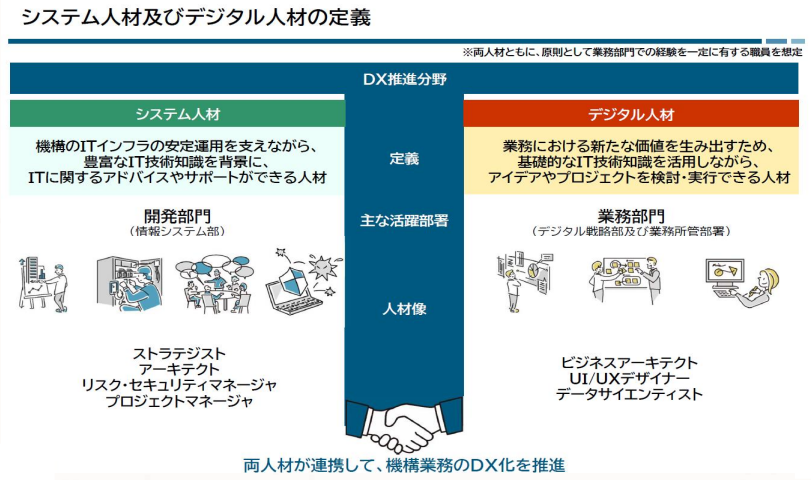
デジタル人材の育成

○　開発部門での活躍が期待される従来のＩＴ人材だけではなく、業務部門で業務のDX推進に向けた活躍が期待される人材を確保・育成することを目的に次の取組実施

➢　機構業務のＤＸを継続的に推進するために必要な人材像を明確化

➢　DX推進に関する技術を業務に導入していく企画力、マネジメント力等を発揮していくため、ビジネスアーキテクト研修等を実施

■ デジタル人材の人物像



職場トレーニーの実施

○　若手職員がフラット３５の推進など、実践的な営業現場を経験し、営業に必要な知識やスキルを身につけて成長できる機会を提供するため、職場トレーニーを実施

社内公募の拡充

○　職員一人ひとりの主体的なキャリア形成を支援するため、令和６年度に引き続き、社内公募を実施

○　令和７年度は公募先を拡充し、フラット３５の推進や専門能力の向上等を目的として、各支店等の営業や外部出向先（システム関係会社や民間シンクタンク等）への公募を実施

職員サーベイの実施

○　より働きがいを感じられる手がかりとするため、職員の仕事や働き方に関するサーベイを実施

○　職員のエンゲージメントは、総じて高い結果となった

○　なお、サーベイにより見えた機構の課題については、現在関係部署間で連携し対応策を検討中

令和７年度業務実績（その他重要事項③）

働きやすさ向上・女性活躍推進・健康経営の取組

各種制度の充実等

○　育休すまい・るサポート手当の創設

➢　育児休業を取得しやすい職場風土の醸成を目指して、育児休業取得者を支える周囲の職員へ一時金を支給する「育休すまい・るサポート手当」（育休職場応援手当）を創設（R7.10）

育休すまい・るサポート手当の概要	
支給要件	１ヶ月以上の育児休業取得者が発生した場合
支給対象者	育児休業の開始時点で、育児休業取得者と同じグループに在籍している職員（本人は除く。）
支給方法	グループの人数に応じて一時金として支給

○　転勤等支度金を創設

➢　転勤が生じる職員の経済的負担の軽減のため、転勤に伴い転居が生じた職員に対して、転勤等支度金制度を創設（R8.4）

○　転勤ガイドラインの策定

➢　「キャリアプランやライフプランを立てやすくするために、転勤時期を見える化してほしい」という職員からの声を踏まえ、転勤に関するガイドラインを作成(R7.12)

健康経営の取組

○　女性特有の健康課題への取組

➢　女性特有の健康課題へのサポートを充実させるため、ウェブサイトから24時間相談やＬＩＮＥを利用し、専門家に相談できる「女性や子どもの健康相談窓口」を開設（R7.4）

➢　女性のライフステージの変化に伴う健康課題と職場でのケアに関するセミナーを開催（R7.12）

○　未病予防対策

➢　早期発見・早期治療を目的とし、健康診断の検査項目に腫瘍マーカー（ＰＳＡ：前立腺がん検査）、血小板検査を追加

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６年４月２日～令和８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

■ 令和７年度の取組実績

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８年４月１日時点)
管理職に占める女性職員の割合　９％以上	**10.4%**
主任調査役及び調査役に占める女性職員の割合　33%以上	**39.0%**
男性職員育児休業取得者の割合　50%以上	**90.0%**

- ✓ 女性職員育児休業取得率：100 %（ 4 名/ 4 名）
- ✓ 男性の育児参加のための休暇等５日以上取得率：100%（10名/10名）
- ✓ 採用者に占める女性の割合：50.0%
- ✓ 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
- ✓ 女性職員向けキャリア研修の実施
- ✓ ベビーシッター利用者に対する補助制度の利用継続　等

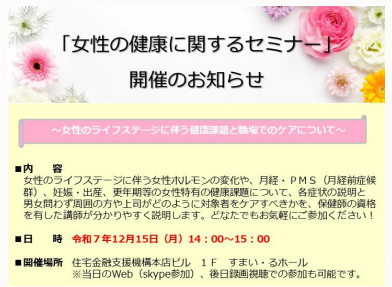
○　次期「人材活躍行動計画（令和８年４月２日～令和13年４月１日）」においては、次のとおり目標を設定

- ✓ 女性管理職比率：15%以上（R15.4に20%以上）
- ✓ 主任調査役及び調査役に占める女性職員の割合：40%以上
- ✓ 職員の育児休業の取得率（男女）：原則100%

■ 女性や子どもの健康相談窓口



■ 女性の健康に関するセミナー



（２）令和７年度決算

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1,431億円（対前年度▲164億円）、既往債権管理勘定を除く４勘定合計の当期総利益は905億円（対前年度▲24億円）となりました。
- 主な減益要因は証券化支援勘定において責任準備金の繰入が生じたこと、既往債権管理勘定において貸付金利息が減少したことです。

② 証券化支援勘定：引き続き当期総利益を計上も、買取債権残高は減少

- 当期総利益は516億円（対前年度▲64億円、対前年度比▲11.1%）となりました。
- 新規買取は9,983億円（対前年度＋2,120億円）、買取債権残高は前年度より1,385億円減少し18.0兆円（対前年度比▲0.8%）となりました。

※当期総利益の516億円を積立金（独立行政法人通則法第44条第１項）としています。

③ 既往債権管理勘定：引き続き当期総利益を計上

- 当期総利益は526億円（対前年度▲141億円、対前年度比▲21.1%）となりました。
- 貸付金の回収が進み、貸付金残高は前年度より3,795億円減少し1.9兆円（対前年度比▲16.5%）となりました。

※当期総利益の526億円のうち440億円を積立金（住宅金融支援機構法附則第７条第７項）とし、残る86億円を国庫納付（同条第８項）としています。

令和７年度決算の概要～ 勘定別当期総利益等一覧～

（単位：億円）

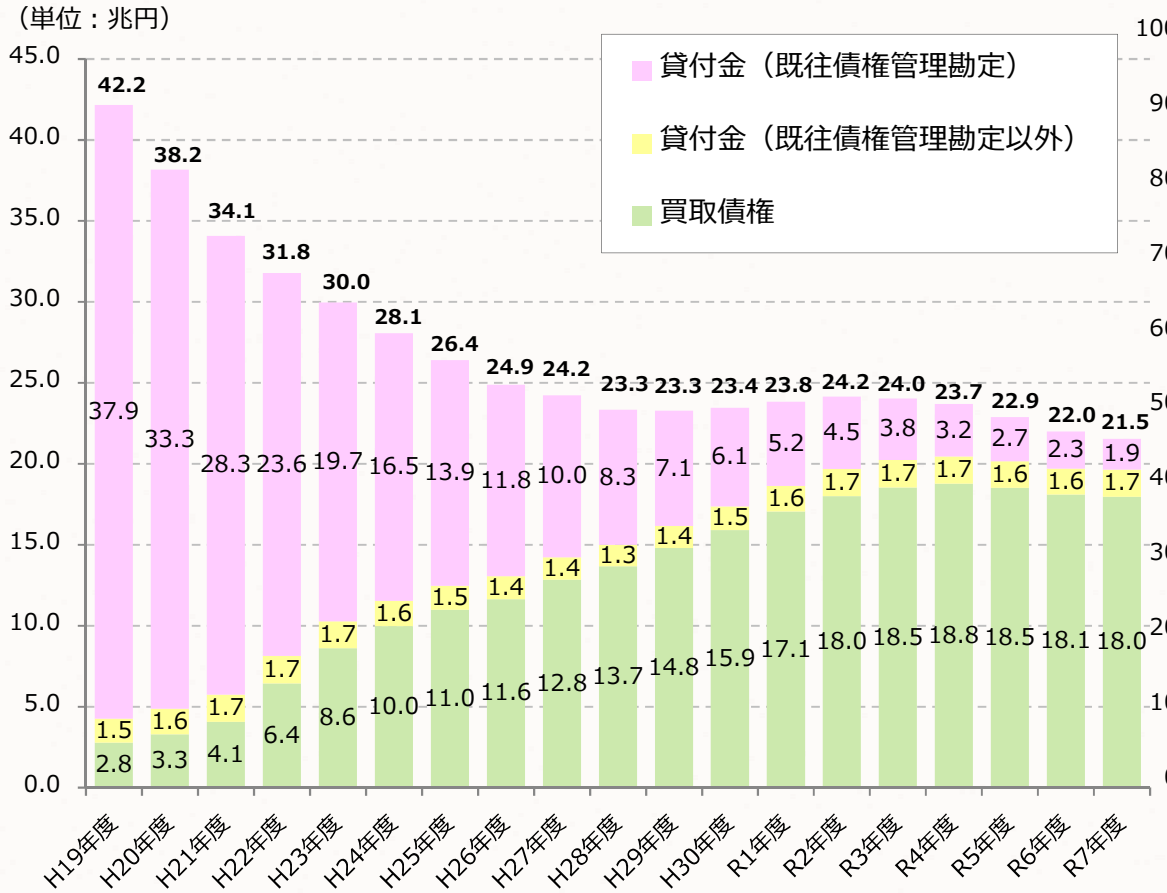
	令和6事業年度決算（A）			令和7事業年度決算（B）			対前年度増減（B）－（A）		
	経常利益・経常損失(▲)	当期総利益・当期総損失(▲)	利益剰余金・繰越欠損金(▲)	経常利益・経常損失(▲)	当期総利益・当期総損失(▲)	利益剰余金・繰越欠損金(▲)	経常利益・経常損失(▲)	当期総利益・当期総損失(▲)	利益剰余金・繰越欠損金(▲)
証券化支援勘定	565	**580**	7,146	322	**516**	7,482	▲ 243	**▲ 64**	335
債権譲受業務経理（買取セグメント）	534	549	7,157	402	596	7,573	▲ 132	47	416
債務保証等業務経理（保証セグメント）	17	17	▲ 24	15	15	▲ 10	▲ 2	▲ 1	15
住宅融資保険勘定	62	**63**	591	66	**68**	657	4	**5**	66
財形住宅資金貸付勘定	1.4	**1.5**	265	0.7	**1.5**	266	▲ 0.6	**0.0**	0.7
住宅資金貸付等勘定	283	**285**	4,694	309	**321**	5,004	26	**36**	309
住宅資金貸付等業務経理（貸付セグメント）	69	70	832	64	74	896	▲ 6	3	64
保証協会承継業務経理（協会セグメント）	214	214	3,862	246	247	4,107	31	33	246
団信セグメント	211	211	3,625	240	241	3,865	29	30	240
求償等セグメント	3	3	237	5	5	242	2	2	5
<小計>	912	**929**	12,697	697	**905**	13,408	▲ 214	**▲ 24**	711
既往債権管理勘定	667	**667**	8,975	526	**526**	9,353	▲ 141	**▲ 141**	378
法人全体<合計>	1,578	**1,596**	21,672	1,223	**1,431**	22,761	▲ 355	**▲ 164**	1,089

※ 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。
※ 経理間取引に係る調整に伴い、証券化支援勘定においては、各経理の合計値と勘定単位の値は一致しません。
※ 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。

令和７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4,457億円減少し、21.5兆円になりました。
  新規の買取債権及び貸付金が1兆1,827億円（対前年度＋3,088億円）、回収金については1兆6,272億円（対前年度▲1,203億円）となりました。
- 買取債権残高は、前年度より1,385億円減少して18.0兆円（法人全体の83%）、既往債権管理勘定の貸付金残高は3,795億円減少して1.9兆円（同９%）となりました。

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ています。棒グラフ上部の金額は合計額です。

（参考）第Ｖ期中期目標・中期計画

第Ⅴ期中期目標・中期計画の概要①

第Ⅴ期における主な対応

- 独法第Ⅴ期の検討に当たっては、機構の強み・弱みを再認識するとともに、第Ⅳ期中の社会経済情勢・政府方針の変化を確認しつつ、主務省との協議を進めました。このほか、令和６年に策定した長期ビジョンの趣旨を中期目標等に反映することとしました。
- **第Ⅳ期から第Ⅴ期の主な変更点は以下の５点**です。

長期ビジョン
～住宅金融支援機構 Vision 2035～

- 多様な人々の多様なライフスタイルの実現を支援
- 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　　等

社会経済情勢の変化等

- 少子高齢化、地方圏の人口減少、災害の激甚化・多頻度化、高経年マンションの増加、空家の増加、カーボンニュートラルの推進
- 住宅価格の高騰、金利環境等の社会経済情勢の変化等による住宅ローン市場の変化　等

主な政府方針

住生活基本計画

- 国民生活に密接に関連する施策分野との連携強化
- 住宅金融証券化市場の整備育成
- リバースモーゲージの普及
- 住宅循環システムの構築支援
- 良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給支援

エネルギー基本計画等

- ＺＥＨ基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅などの導入支援

第Ⅴ期中期目標・中期計画（令和７年度～令和10年度）

主な変更点（第Ⅳ期→第Ⅴ期）	概要
(1) 長期ビジョンの反映	令和６年に策定した**長期ビジョン「住宅金融支援機構Vision2035」の趣旨を中期目標等に反映**
(2) 金利変動リスクの啓発	金利上昇局面における金利変動リスクを住宅取得者に啓発するため、**「関係者と連携した住宅金融に係る適切な知識の普及啓発」を実施**
(3) 住宅政策課題への対応	少子高齢化等の深刻化、災害の激甚化・多頻度化、カーボンニュートラル等への対応から、**定量目標を追加** （定量目標（新規）） • フラット３５及び子育て世帯向け省エネ賃貸住宅のＺＥＨ等の割合 • リ・バース６０（全期間固定金利タイプ）の啓発活動回数及び取扱金融機関数 • 災害対応・予防の啓発活動回数
(4) デジタル化の推進	• 独法評価委員会の意見を踏まえ、デジタル化の「更なる進展」を図る旨を記載 • 経費率に係る定量目標については、デジタル化への経費支出等を踏まえ削除
(5) 前中期目標期間繰越積立金の使途	機構法第18条第１項積立金の使途に、「証券化支援事業等において第五期中期目標期間までに資金実行等を行った債権に係る金利引下げ等に要する費用」を追加

第Ⅴ期中期目標・中期計画の概要②

➢ 前頁の変更点を踏まえた第Ⅴ期中期目標・中期計画の概要は以下のとおりです。

※アンダーライン部分は第Ⅳ期からの主な変更点

政策体系における法人の位置づけ及び役割

少子高齢化や地方圏の人口減少のより一層の深刻化、災害の激甚化・多頻度化、高経年マンションの増加、空家等の増加、カーボンニュートラルの推進等の環境や社会ストックの変化、住宅価格の高騰、金利環境等の社会経済情勢の変化等による住宅ローン利用者のニーズの変化等への対応が急務

⇨ 住生活基本計画等の政府方針を踏まえ、国の政策実施機関としての機能の最大化を図る

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

証券化支援事業

○ 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資金を全国あまねく安定的に供給（フラット３５の着実な実施）

○ 長期優良住宅及びＺＥＨ等住宅の取得支援

○ 高齢者の住生活関連資金の供給支援（リ・バース６０全期間固定金利タイプの普及等）

○ 子育て世帯等による住宅の取得支援

○ 関係者と連携した住宅金融に係る適切な知識の普及啓発

○ ＩＴ技術を活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援

等

住宅融資保険等事業

○ 高齢者の住生活関連資金の供給支援（リ・バース６０変動金利タイプ等の普及等）

○ 家賃債務保証保険等の実施

○ 民間のみでは実施困難な分野における一歩踏み込んだ金融技術の探究

等

住宅資金融通等事業

○ 被災住宅再建への融資、住宅ローン返済中の被災者への支援、災害予防への融資、地方公共団体等への自然災害発生に備えた体制整備の支援

○ 高経年マンションの建替え・改修への融資、適切な維持管理の促進

○ ＺＥＨ等の省エネ性の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資

等

業務運営の効率化・財務内容に改善に関する事項

○ 金利環境等の社会経済情勢の変化等を踏まえ、投資家の裾野を拡大させるため、投資家への積極的な情報発信に継続して取り組む。

○ 委託機関等の体制の変化に対応した的確な業務実施体制の確保、デジタル化を更に進展させるためのＩＴ技術等を有する人材の確保・育成、デジタル化の推進等に取り組む。

（参考）第Ⅴ期中期目標・中期計画の定量目標

➢ 定量目標は13項目（前期比＋３項目）が設定され、このうち、ＺＥＨ関連の目標については「困難度が高い」とされました。

	第Ⅳ期定量目標：10項目			第Ⅴ期定量目標：13項目			
	目標項目	目標水準		目標項目	目標水準（参考：令和７年度の状況））		考え方
証券化支援	①フラット35の長期優良住宅のストック数	30万戸以上	見直し	①フラット35新築の申請件数のうち長期優良住宅の割合	最終年度までに30%以上	令和７年度 51.8%	・住生活基本計画の成果指標の達成に必要な住宅市場全体の長期優良住宅割合の目標を一定に上回る水準で設定
	②フラット35に占める既存住宅の割合	最終年度までに25%以上（可能な限り28%）	継続（水準見直し）	②フラット35に占める既存住宅の割合	中期目標期間の平均で30%以上（可能な限り36%）	令和7年度 31.9%	・住生活基本計画の成果指標の達成に必要な住宅市場全体の既存住宅流通割合の目標を一定に上回る水準で設定
	③フラット35地域連携型の新規連携地公体数	100団体以上	削除	－	－		・地域連携型に係る地公体への連携打診は一巡、今後はフォローアップや関係深化を進める方針
	④審査の標準処理期間	標準処理期間３日８割以上	継続	③審査の標準処理期間	標準処理期間３日８割以上	令和7年度 92.5%	・第Ⅳ期と同等の目標値で継続
			新規	④フラット35新築の申請件数のうちZEH等の割合 【困難度：高】	最終年度に令和８年度の国全体の適合率＋19ポイント以上	令和7年度 ＋30.3%	・国全体の新築住宅のＺＥＨ水準適合率を一定に上回る水準で設定
			新規	⑤リ・バース60(固定)啓発活動回数	450回以上	令和７年度 182回	・第Ⅳ期におけるリ・バース６０（変動）の啓発活動回数実績を基に目標水準を設定
			新規	⑥リ・バース60(固定)取扱機関数	最終年度までに９機関以上	令和７年度 ６機関	・第Ⅳ期中に５機関が参入見込みで、第五期中に毎年度１機関ずつ参入すると想定
融資保険	⑤リ・バース６０(変動)啓発活動回数	400回以上	継続（水準見直し）	⑦リ・バース60(変動)啓発活動回数	570回以上	令和７年度 301回	・第Ⅳ期におけるリ・バース６０（変動）の啓発活動回数実績を基に目標水準を設定
	⑥リ・バース６０(変動)新規参入機関数	20機関以上	見直し	⑧リ・バース60(変動)取扱機関数	最終年度までに86機関以上	令和７年度 86機関	・第Ⅳ期末の機関数を維持する目標を設定
直接融資	⑦マンションすまい・る債の応募組合数	7,200組合以上	継続（水準見直し）	⑨マンションすまい・る債の応募組合数	8,700組合以上	令和７年度 3,371組合	・近年の増加傾向、個人向け国債の影響等を考慮して水準を設定
			新規	⑩災害対応・予防に関する啓発活動	160回以上	令和７年度 59回	・災害協定先の地公体に、２年に１回程度、啓発活動を行うことを想定して設定
			新規	⑪省エネ賃貸のZEH等の割合 【困難度：高】	最終年度までに47%以上	令和７年度 64.8%	・プレハブ建築協会の低層賃貸住宅のZEH化率見込みを一定に上回る水準で設定
業務効率化	⑧　一般管理費の削減率	最終年度までに2.5%以上削減	継続（水準見直し）	⑫一般管理費の目標	令和６年度末の同額以下	令和7年度 0.52%削減	・削減余地がなくなりつつある状況にあることから、Ｒ６年度の同額以下とする。
	⑨ 経費率（証券・直融）	証券：平均0.15%以下 直融：平均0.52%以下	削除	－	－		・長期ビジョンの実現に向けたデジタル化等の経費支出、他法人の状況を踏まえて削除
	⑩リスク管理債権の目標（買取・既往）	（買取）残高比率 2.2%以内 （既往）前年度比 4.3%以上削減	見直し	⑬リスク管理債権の目標（買取）（（既往）の目標は設定しない。）	残高比率3.2%以内	令和7年度 1.89%	・延滞増加を抑える取組を実施し、リスク管理債権の増加率を一定に抑えた場合の見込みを踏まえ、3.2%以内とする。



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構