

時代とともに変化する 「住まいのしあわせ」をつくる道のり

良質な住宅ストック形成に貢献した 旧住宅金融公庫

住宅金融公庫の設立

住宅金融公庫は昭和25年、戦後の住宅不足を解消し、国民の居住の安定と居住水準の向上を図るために設立されました。高度経済成長下の住宅需要を支え、平成18年度に廃止されるまでの57年間に、戦後に建設された住宅の約3割にあたる1,941万戸に融資を行いました。



戦後のバラック住宅街

独自の技術基準で住宅の質を向上

独自の技術基準や標準的な工事仕様書の整備等により、住宅の質の維持・向上に貢献してきました。特に、昭和50年代以降は、個人住宅の融資対象面積の拡大、性能の高い住宅への誘導等、良質な住宅ストック形成を推進しました。



昭和50年代の分譲住宅地

証券化支援事業の開始

平成15年度には、民間金融機関による住宅ローン供給を支援する証券化支援業務を開始し、平成19年度には証券化支援業務を主要業務とする住宅金融支援機構が設立されました。

公庫時代

- 昭和25年度(1950年度) 住宅金融公庫設立
個人住宅融資および賃貸住宅融資を開始
- 昭和30年度(1955年度) 住宅融資保険業務を開始
- 昭和32年度(1957年度) 災害復興住宅融資を開始
- 昭和40年度(1965年度) 住宅改良融資を開始
- 平成12年度(2000年度) MBS(資産担保証券)の発行を開始
住宅宅地債券(マンション修繕コース)の発行を開始
※現在の【マンションすまい・る債】
- 平成15年度(2003年度) 証券化支援事業(買取型)を開始
※現在の【フラット35】(買取型)
- 平成16年度(2004年度) 証券化支援事業(保証型)を開始
※現在の【フラット35】(保証型)
- 平成17年度(2005年度) 優良住宅取得支援制度を開始
※現在の【フラット35】S

独立行政法人として自立的で 透明性・効率性の高い経営を目指す

独立行政法人住宅金融支援機構の設立

平成19年4月、独立行政法人「住宅金融支援機構」としてスタートし、民間金融機関による住宅ローン供給を支援する証券化支援業務に主要業務を転換しつつ、政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野にも取り組んできました。

国の補給金を前提とする財務体質からの脱却

第一期は、組織および業務の合理化・効率化に取り組みながら、経済対策の一環として性能の高い住宅を取得した際に金利を年1%引き下げる制度を導入する等、【フラット35】の商品性改善を実施するとともに、既往債権管理勘定以外の勘定の単年度黒字化を実現し、国からの補給金は廃止となりました。

激甚化する自然災害への対応

第二期には平成23年東日本大震災、平成28年熊本地震をはじめとする多くの自然災害に対応し、地方公共団体等と連携して復旧・復興を支援しました。この時期に行った現地相談会、融資制度の拡充等は、現在の住まいの再建支援の取組の礎となっています。



>詳しくはこちら>
災害復興住宅融資
<https://www.youtube.com/watch?v=1MNJVtyhdeQ>



第一期・第二期 中期目標期間

- 平成19年度(2007年度) 独立行政法人住宅金融支援機構設立
- 平成21年度(2009年度) 特定個人ローン保険(高齢者一括返済改良等融資型)を開始
※現在の【リ・バース60】
- 平成23年度(2011年度) 東日本大震災からの復興支援のために災害復興住宅融資および返済方法変更の制度を拡充
サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を開始
既往債権管理勘定以外の勘定の単年度黒字化、補給金廃止
- 平成26年度(2014年度) 岩手県釜石市に「三陸復興支援センター」を開設
- 平成27年度(2015年度) 全勘定で繰越欠損金を解消
- 平成28年度(2016年度) 平成28年熊本地震からの復興支援のために災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)を開始





住宅金融支援機構のあゆみ

地方公共団体等と連携し、 政策課題解決を支援する取組を強化

地域の政策課題解決の支援

第三期は、少子高齢化、人口減少等の問題に対応し、地方創生を推進するため、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を開始したほか、地方公共団体が実施する移住・定住の促進、空き家対策等の施策と連携して、地域の政策課題解決を支援する取組を強化しました。

マンションの価値向上に向けた支援

「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、マンションストックの維持管理に重要な金融インフラを官民で考える体制を整備しました。その後、協議会に形を変え、マンション管理の適正化支援と金融面の環境整備の両面から、建物の老朽化および入居者の高齢化というマンションの「2つの老い」への対策を進めました。



新型コロナウイルス対応とデジタル化の推進

新型コロナウイルス感染症の影響を受けて返済が困難となったお客さまへの対応を拡充するとともに、業務継続のため、ペーパーレス化やテレワークの導入等、デジタル化の取組を推進しました。



第三期 中期目標期間	
平成29年度 (2017年度)	【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を開始 - 家賃債務保証保険・賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）を開始
平成30年度 (2018年度)	「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 「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」に基づく国際業務を開始 - グリーンボンド（SB）の発行を開始
令和元年度 (2019年度)	プラチナくるみん・トモニマークを取得
令和2年度 (2020年度)	- 新型コロナウイルス感染症拡大への対応として返済方法変更メニューを用意 - マンションライフサイクルシミュレーションをリリース



機構の全体像

価値創造ストーリー

「住まいのしあわせ」を創出する取組

政策実施機能の最大化を図り、 パーパスと長期ビジョンの実現を目指す

社会課題解決の支援

第四期は、脱炭素社会の実現、少子高齢化、空き家問題等の社会課題の解決に向けて、【グリーンリフォームローン】を開始して既存住宅の省エネルギー性能の向上を図るとともに、【フラット35】子育てプラスを開始して子育て世帯の金利負担を軽減することで安心・快適な住生活を支援しました。

能登半島地震からの住まい再建支援

令和6年能登半島地震をはじめとする自然災害の被災者に対して、地方公共団体等と連携しながら住まい再建支援に積極的に取り組みました。

パーパスと長期ビジョンの策定

機構にとって初となるパーパスを職員投票により、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」と決めました。

また、機構が目指すべき姿を描いた長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を策定し、その実現を目指してスタートを切りました。



第四期 中期目標期間

令和3年度 (2021年度)	パーパス「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を策定
令和4年度 (2022年度)	【グリーンリフォームローン】を開始 - 企業価値向上委員会を設置
令和5年度 (2023年度)	「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく空家等対策関連業務を開始 【フラット35】子育てプラスを開始 - 能登半島地震からの復興支援のために災害復興住宅融資の融資限度額を引上げ - 長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を策定
令和6年度 (2024年度)	【リ・パース60】全期間固定金利タイプを開始 - 人権方針を策定

第四期中期目標・中期計画に係る実績(令和3年度～令和6年度)

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

第四期中期目標期間においては、子育て世帯や高齢者への住宅取得支援、被災者の住まい再建支援等を実施し、持続可能な社会の実現に貢献しました。

証券化
支援事業

長期優良住宅に関する定量目標については、住宅ローン利用予定者、住宅関連事業者、民間金融機関等に対して機構本支店一体となって長期優良住宅のメリット等に関する周知活動を精力的に実施したものの未達となりましたが、その他の定量目標はいずれも着実に達成しました。

定量目標	計画	実績
【フラット35】の長期優良住宅のストック数	累計 30 万戸以上	26.2 万戸
【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合	25 % [※] 以上 ※可能な限り28%	34.9 %
【フラット35】地域連携型について新たに連携する地方公共団体数	100 団体以上	214 団体
【フラット35】の審査日数	3 日以内に 8 割以上処理	9 割処理

住宅融資
保険等事業

全ての定量目標を着実に達成したほか、テレビCM等の広報・広告の取組により、【リ・バース60】の認知度は令和6年度に17.1%まで伸長(令和3年度:10.0%、令和4年度:12.2%、令和5年度:15.3%)しました。

定量目標	計画	実績
【リ・バース60】に関する啓発活動回数	400 回以上	629 回
【リ・バース60】の新規参入取扱金融機関(困難度:高)	20 機関以上	20 機関

住宅資金
融通等事業

定量目標について、マンション管理会社、マンション管理組合等に対して制度周知・活用促進の取組を精力的に行い着実に達成しました。また、令和6年能登半島地震による被災者の住まい再建支援の取組を組織を挙げて実施しました。

定量目標	計画	実績
【マンションすまい・る債】の活用組合数(困難度:高)	7,200 組合以上	9,874 組合

事業横断取組

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

業務運営の
効率化に
に関する目標等

一般管理費・経費率	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中期目標期間における目標を達成しました。
デジタル化の推進	中長期的な情報戦略である第四期情報体系整備計画に従い、IT基盤の整備を行うとともに、【フラット35】Web申込サービスの共通インフラの提供を開始する等、お客さまの利便性向上に努めました。
BCP体制の整備	災害発生時における職員の安否を確認するための訓練、自然災害等の発生時において業務を遂行するための業務継続マニュアルに基づく訓練等を定期的に実施しました。
人材確保・育成	「人材の確保・育成に関する方針」を策定し、多様な人材の確保・育成に努めました。

第五期中期目標・中期計画(令和7年度～令和10年度)

第五期中期目標期間においては、カーボンニュートラルの推進等の社会課題、金利環境の変化や物価高騰等による住宅ローン市場の変化等に対応し、政策実施機能の最大化を図ります。また、令和6年に策定した長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」の実現を目指して、多様な人々の多様なライフスタイルの実現、ライフサイクルを通じた支援による住まいの価値向上等に向けて取り組んでいきます。

●【フラット35】の着実な実施と住宅金融証券化市場の整備・育成
●ZEH等の省エネルギー性能の高い住宅・長期優良住宅等の良質な住宅の取得支援
●既存住宅の取得支援
●子育て世帯等に対する住宅の取得支援
●地域における政策課題解決に向けた取組支援
●高齢者の住生活関連資金の供給支援

定量目標	計画
【フラット35】新築住宅の申請件数に占める長期優良住宅の割合	30 %以上
【フラット35】新築住宅の申請件数に占めるZEH水準割合(困難度:高)	令和8年度の国全体の適合率+19ポイント以上
【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合	30 % [※] 以上 ※可能な限り36%
【リ・バース60】(全期間固定金利タイプ)に関する啓発活動回数	450 回以上
【リ・バース60】(全期間固定金利タイプ)の取扱金融機関	9 機関以上
【フラット35】の審査日数	3日以内に8割以上処理

●高齢者の住生活関連資金の供給支援
●【フラット35】等と連動した住宅資金の供給を支援
●買取再販事業者向け資金の供給支援
●住宅確保要配慮者の居住の安定確保を支援

定量目標	計画
【リ・バース60】(変動金利等タイプ)に関する啓発活動回数	570 回以上
【リ・バース60】(変動金利等タイプ)の取扱金融機関	86 機関以上

●被災した住宅の再建支援
●自然災害に対する被害の予防支援
●高経年マンションの建替え・改修への融資
●修繕積立金の計画的な積立支援
●ZEH等の省エネルギー性能の高い子育て世帯向け賃貸住宅への融資

定量目標	計画
災害対応・予防に関する啓発活動回数	160 回以上
【マンションすまい・る債】の活用組合数	8,700 組合以上
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等の割合(困難度:高)	47 %以上

●住宅取得者等に対する住宅金融に係る適切な知識の普及啓発
●住宅取得者等のニーズを踏まえた制度・運用の見直し
●地域における政策課題の解決に向けた取組の深化

●健全な財務内容の維持、利益の有効活用
●デジタル化を更に進展させ、ITを活用した住宅等のライフサイクルを通じた支援等を実施
●的確かつ効率的な債権管理業務の実施
●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
●多様な人材を確保・育成するため、健康経営、女性活躍及び働き方改革を推進

定量目標	計画
一般管理費	令和6年度と同額以下
買取債権残高に対するリスク管理債権の比率	3.2 %以内

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等の導入支援

こども未来戦略

- 子育て世帯に対する住宅支援の強化

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