



統 合 報 告 書
2026



住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

住まいのしあわせを、 ともにつくる。

ほっと安らげる住まいも。

思いっきり趣味を楽しめる住まいも。

住まいに求めるしあわせは、人により時代により
さまざまな形があります。

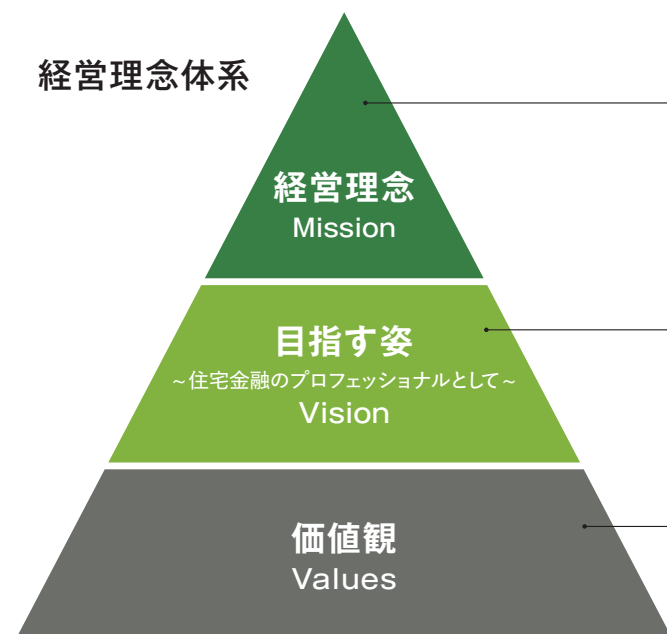
住宅金融支援機構は住宅金融を通じて
さまざまな「住まいのしあわせ」を
お客さまや関係機関のみなさまと
ともに作り上げていきたいと思ひます。

住まいのしあわせを、ともにつくる。

それが住宅金融支援機構の使命です。



経営理念体系

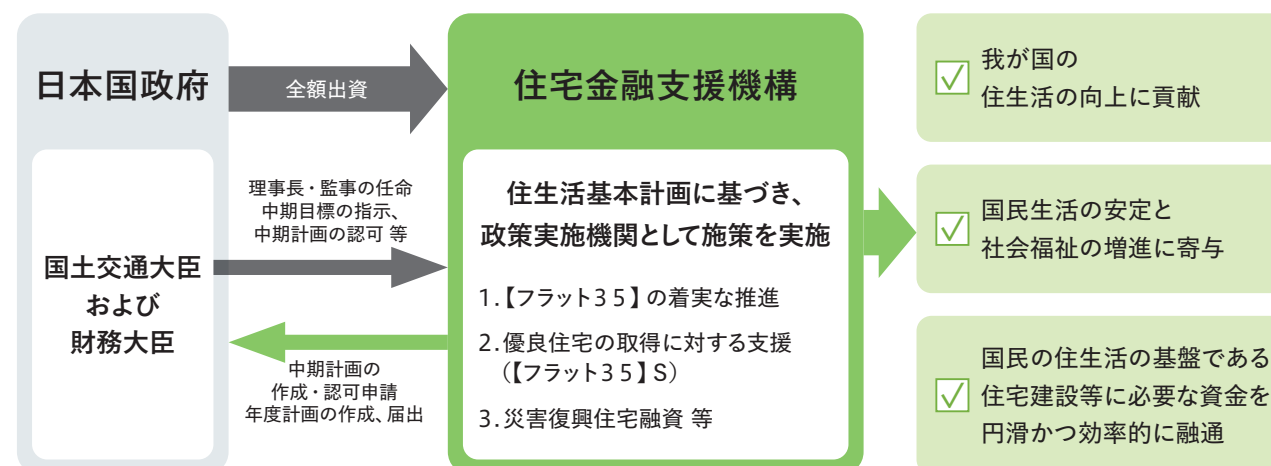


私たちは、自立的で、透明性・効率性の高い経営のもと、
顧客価値の創造を目指して
多様な金融サービスを提供することにより、
住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、
我が国の住生活の向上に貢献します。

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。
長期ビジョン ～住宅金融支援機構 Vision 2035～

“お客さまの「安心」と「満足」のために”
誠実・迅速・実行

政府・政策との一体性



住宅金融支援機構（本報告書においては「機構」といいます。）は、このたび、広くお客さま、投資家等のステークホルダーの皆さまに機構の持続的な価値創造に向けた取組を理解いただくことを目的に「統合報告書2026」を作成しました。

編集にあたっては、独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成13年法律第140号）の趣旨およびIFRS財団が提示する国際統合報告フレームワーク等を参考にし、機構の事業モデルを提示するとともに、「機構の全体像」「価値創造ストーリー」「住まいのしあわせ」を創出する取組を通じて持続的な価値創造の仕組みを統合的に説明しています。

参考にしたガイドライン

- 国際統合報告フレームワーク（IFRS 財団）
- 価値協創ガイダンス（経済産業省）
- GRIスタンダード（Global Reporting Initiative）
- SASBスタンダード（米国サステナビリティ会計基準審議会）

報告対象

期間:令和7年4月～令和8年3月（一部、令和8年4月以降の情報を含みます。）

範囲:独立行政法人 住宅金融支援機構

発行時期

令和8年7月（次回発行予定:令和9年7月）

各種開示資料について

機構では、本報告書のほかにも、事業活動について説明責任を果たすため、各種資料を発行・開示し、機構サイトで公開しています。主な資料は、以下のとおりです。

これら以外にも多数の資料を、機構サイトに掲載しています。

- 事業報告書
政策実施機能の発揮に係る全体像や業務運営の状況等について掲載しています。
- 業務実績等報告書・業務実績評価調書
中期計画・年度計画に基づいて行った業務の実績と自己評価を掲載しています。
国土交通大臣および財務大臣が作成する評価調書では、評価結果も併せて掲載されています。
- 決算概要
機構の財務状況について、要点を整理しています。勘定別の財務状況もご覧いただけます。
- 決算報告書
法人全体と勘定別に、予算・決算の状況を開示しています。
- 季報「住宅金融」
住宅金融に関する話題、機構の取組等をお届けする広報誌です。

本誌の計数について

- (1) 単位未満の計数
金額の単位未満は四捨五入しています。また、比率(%)は原則として小数点第2位を四捨五入しています。したがって、合計欄の計数は、内訳を集計した計数と一致しないことがあります。
- (2) 表示方法
単位に満たない場合は「0」と、計数の全くない場合は「-」と表示しています。

将来見通しに関する注意事項

本報告書には将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの記述は、本報告書作成時点の判断に基づくものであり、リスクや不確定要素を含んでいます。今後、さまざまな要因により、これらの見通しとは大きく異なる可能性があります。

SUMMARY

理事長メッセージ

機構は、金利ある世界に対応し、新たな住生活基本計画実現に貢献するために、『職員の共感力』・『組織の共振力』を共に高めることで、住まいの夢をかなえ、課題を解決する「住まいのしあわせを、ともにつくる」存在であり続けたいと考えています。



機構の全体像

私たちは、住宅ローンの提供を支援する証券化支援事業を行うとともに、住宅融資保険制度を通じて民間金融機関の資金供給を支援しています。また、政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野の資金融通を行っています。社会環境や住まいに対するニーズの変化に応じて事業を進化させ、ステークホルダーの皆さまに支えられて歩み続けています。



価値創造ストーリー

政策実施機関として住生活基本計画の目標を重要課題とし、社会課題の解決に取り組んでいます。新たな住生活基本計画に対しても、これまで培ってきたネットワークやノウハウを活かし、長期ビジョンの実現を通じて、政策実施機能の最大化を図りつつ、我が国の住生活の向上に貢献しています。



「住まいのしあわせ」を創出する取組

金融リテラシーの向上を図る取組、ステークホルダーとの連携、デジタル戦略等の機構の取組を役職員インタビューやステークホルダーからのコメントを交えて紹介します。役員座談会では、新たな住生活基本計画を踏まえた機構の役割やパーパスの実現に向けた想い等について意見を交わしました。職員座談会では、【フラット35】等の推進活動を担う機構職員が地域の課題に向き合った経験や、今後目指したい姿について語り合いました。



CONTENTS

	01 パーパス・理念
	03 編集方針・CONTENTS
	05 理事長メッセージ
機構の全体像	11 住宅金融支援機構のあゆみ
	12 私たちの事業
	15 財務・非財務ハイライト
	19 中期目標・中期計画
価値創造ストーリー	21 価値創造アプローチ
	23 価値創造プロセス
	25 私たちの提供価値
	25 VALUE1 幅広い世代・立場の希望に応える住まいの確保
	27 VALUE2 将来を見通した多様な住まいの選択肢を支援
	29 VALUE3 良質な住宅ストックの形成とカーボンニュートラルの実現
	31 VALUE4 災害に備えた安全な住まいの構築と再建支援
	33 VALUE5 住生活関連企業の海外展開支援と環境整備
「住まいのしあわせ」を創出する取組	37 副理事長メッセージ
	39 役員座談会
	43 金利環境の変化を踏まえた新たな機構の取組
	43 金融リテラシー向上の取組
	45 調査
	46 国際対応
	47 ステークホルダーとの連携・支援
	47 お客さまコミュニケーション
	49 関係機関との連携
	51 職員座談会
	54 資金調達の概要
	55 住生活の未来を創る技術
	55 住宅を支える技術
	56 デジタル戦略の展開
	57 環境への取組
	57 脱炭素
	58 TCFD 提言への対応
	59 働きがい向上
	61 人財
	62 働きやすい職場環境
	64 ガバナンス
	64 コーポレートガバナンス
	65 コンプライアンス
	66 リスク管理
	67 事業継続計画（BCP）、情報セキュリティ、個人情報保護
	68 内部監査、人権
	69 カイゼン
	70 コーポレートデータ
	71 役員一覧

独立行政法人 住宅金融支援機構
理事長

毛利 信二

『人の共感力』・『組織の共振力』を高めて 金利ある世界に対応し、 新たな住生活基本計画実現に貢献

独立行政法人住宅金融支援機構理事長の毛利です。

いつも皆様には当機構の業務に格別のご理解とご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和8年度、当機構は、

①市場機能の補完を通じて、金利ある世界の本格的な到来による住宅市場の変化に適確に対応していきます。

②また、新たな住生活基本計画で期待される多様な役割を果たし、その実現に積極的に貢献していきます。

そして、それらの鍵となる『人の共感力』と『組織の共振力』を共に高め、「住まいのしあわせを、ともにつくる」存在として、長期ビジョン実現を目指します。

I 市場機能の補完による「金利ある世界」への「順応」

（1）住宅ローン市場に生じつつある変化の先にあるもの

【住宅ローン市場の変化】

中東情勢の緊迫化等が私たちの暮らしや経済に様々な影響をもたらしました。住宅市場も例外ではありませんが、金利ある世界の本格化が、住宅ローン市場にはそれらに先行して明確な変化をもたらしつつあります。

その変化とは、変動金利型住宅ローンをご利用された方の過半に金利上昇への不安が広がりつつあり、返済額が予め確定する固定金利型ローン指向が明確に表れつつあることです。その背景には、物価上昇の継続と実質賃金の伸び悩みから、家計の負担感が増していることがあると考えられます。

【住宅ローン市場に内在するリスク】

毎月の返済額を抑えるため、40年を超える超長期住宅ローンも増えています。返済期間の長期化は、特に変動金利型の場合には金利変動リスクが高まるため、そのリスクを十分理解しておく必要性が高いと言えます。一方、民間金融機関の中にも審査金利を引き上げるなど貸出姿勢の変化が見られます。

なお、収入が減少する高齢期にも返済を続けるのであ

れば、将来の相続時に元本を一括して返済したり、資産売却で残債をゼロに出来るリバースモーゲージ型への借換が効果的で、利払いのみとなって毎月の家計に余裕が生まれれば、リフォーム資金に充てるなど住宅資産の価値の維持を図ることも可能になると考えられます。

【金融リテラシー向上の重要性】

こうした状況に対して、住宅金融支援機構では、住宅ローンの適切な選択・利用に資するよう、金融経済教育推進機構（J-FLEC）等との連携、専用サイトやYouTube動画等で住宅ローン利用者・予定者に対する金融リテラシー向上に向けて取り組んでいます。

これは、「固定金利型の利用円滑化に取り組む」（令和7年6月骨太方針）や「金利リスクの普及啓発」（同年11月経済対策）など政府方針を踏まえた取組であり、かつ、国からも、昨年度末、変動金利型住宅ローンに偏った市場の脆弱性を踏まえ、金融機関や住宅事業者に対して金利変動リスクを正しく、具体的に住宅ローン利用者等に伝えるよう求める通知が発出されたことは、ご承知の通りです。

【長期固定金利の安定化と物価高対応】

加えて、機構は、金融リテラシー普及啓発活動に留まらず、資金調達等の工夫により【フラット35】の金利上昇をできるだけ抑える努力を行って来ました。また、子育て世帯に対する金利引下げメニューの充実や借換金利の引下げを導入したほか、新たに『残価設定型住宅ローン』の提供開始など、金利ある世界、物価上昇下でも現実の選択肢となりうる住宅ローンのご提供に努めて来ました。また、価格高騰への適応策として、20年振りに融資限度額を1億2千万円に引き上げました。

【健全な市場機能回復への期待とその先を見据えて】

これら一連の取組は、本格化していく金利ある世界へのいわば順応過程にあることを踏まえ、公的金融機関として市場補完的な観点から行って来ているものですが、昨年来【フラット35】等の利用が増大していることは、緩やかな順応過程に一定程度貢献してきたものと考えます。今後も、上昇傾向にある長期金利の実勢に応じて【フラット35】等の金利設定を行いつつ、想定される政策金

（2）安定的な資金調達のために

一方、金利上昇局面で新規発行債券の市中消化が難しくなる点は、機構が発行するMBSも国債等と同様です。実際、機構MBSは、昨年秋以降の急激な長期国債金利の上昇下で市場のボラティリティも高まっていることを受け、スプレッドが上昇傾向にあります。MBSの調達コストは【フラット35】等の提供金利に影響するため、投資家の皆様と積極的な対話を続けるとともに、『E55

利の引上げと相俟って、金利ある世界への順応過程ができるだけ緩やかに進み、金利だけの判断によらず、返済能力に見合う的確なローン商品の選択がなされる市場の形成を期待したいと考えます。

その際、物価上昇等を背景に、住宅取得者には様々な政策支援が必要な状況が続くものと考えられることから、機構としても、Web申請の一層の普及等を含め、【フラット35】等の商品性をさらに高めることで、現実的で多様な選択肢をご提供し続けて参りたいと考えています。併せて、今後、リフォームや住替え時に役立つ情報提供など、ライフサイクルを通じたサービスのご提供も行っていく考えです。また、リフォーム履歴等も加味し、資産価値を適切に評価できるシステムを構築し、本格的な残価設定ローンのご提供に繋げていくことも視野に置いています。こうしたサービス、商品提供により、機構は、いつの時代でも、市場機能を補完しながら国民の皆様の「住まいのしあわせを、ともにつくる」ために貢献を続けていく考えです。

債』や『グリーンMBS』等新たな種類の債券の発行を行うなど、今後とも事業資金の安定調達努力を重ねていきます。なお、機構は、MBS以外に多様な資金調達手段を確保しており、債券市場の状況が直ちに資金調達上の問題を生じさせるわけでは決してありません。

II DXと人材投資の一体的推進を通じた顧客価値最大化

（1）デジタル化は新ステージへ

【デジタル化の進展】

AI・デジタル技術の活用拡大は、機構の顧客提供価値を高め、長期ビジョン『住宅金融支援機構 Vision 2035』に示された将来像の実現を図る上で欠かせないものです。既に、災害現場でもWeb申込みが約四分の一を占めるなど、デジタル化は大手金融機関とも遜色のない水準に達していますが、さらに、十数秒に一回というサイバー攻撃に備えつつ、長期ビジョン実現に向けて『デジタル戦略本部』の下、本格的なデジタルサービスの開始を準備中です。

【新ステージへ】

当面、その柱となるのは、①ライフサイクルを通じた様々な住関係サービスの提供と②生成AI等を活用したお客様サービスの向上などです。まず、今秋から開始する予定のポイントサービスを通じて、提供いただくご自宅のリフォーム履歴等の情報を蓄積していき、将来の売却、住替え等のタイミングに役立つよう新たなサービスの検討に着手していく考えです。また、生成AIの活用により、例えば、お客様へのローン選択のアドバイスなども実現に向けて取り組んでいきます。

【AIの健全な利用拡大】

不適正申請排除を目的として昨年から導入したAI審査モデルは、既に想定を上回る精度・スピードの向上効果が認められ、信頼性の向上にも繋がっており、今後、審査全般へのAI導入を目指して準備を進めていきます。また、機構独自の『COMPASS』と呼ぶサポートシステムを導入して生成AIの利用拡大を図っており、例えば外

（2）人材投資戦略

【共感力の高い人材の確保・育成】

機構DXを前進させ、機構が「政策実現機関」であり続けるために欠かせないのが人材投資です。人材投資は、DXと並んで機構経営の車の両輪であり、企業価値向上を図るために決して止むことのない挑戦です。機構の人材投資は、「現場を持った公的金融機関」という組織の特徴を生かし「現場への共感力の高い人材」を求める人材像として明確にした上で、現場経験を最大限生かす登用を行うとともに、若手PTの提言を得て従来の人事給与制度・職場環境改善に大胆に切り込み、既に3年連続国家公務員を上回る給与改定、成績上位者に対する賞与の支給係数の引上げ、兼業制度の柔軟化、『配偶者同行休業制度』、『親族育児参画休暇制度』及び転勤支度金制度の導入、カフェテリア設置等次々改革を実施しているところです。

国人のお客様への文書作成や複雑な商品のFAQ作成など活用が広がりつつあります。さらに、20年以上継続している毎年の『カイゼン活動』の中で、よりユーザーインターフェイスでの生成AI活用を競い合う職場環境作りを進めています。機構は、常に「変化を止めず、進化を遂げる」組織であり続けたいと考えます。

【デジタル人材の確保・育成】

建築等7分野の専門人材を確保・育成する中で、特に付加価値を生み出すデジタル人材については、ビジネスアーキテクトからデータサイエンティストまでのレベルに応じた技能水準を明確化し、積極的な外部登用、IT企業への派遣、効果的な研修・資格検定への組織的支援の充実を図っていきます。【徹底した健康経営を通じたエンゲージメント向上へ】繰り返しトップメッセージで職員と家族の健康を最も重視している旨職員に伝えていますが、加えて、健康診断項目を人間ドックと同等とするなど未病対策に力を入れるとともに、『育休すまい・るサポート手当』の創設などエンゲージメント向上に積極的に取り組んでいます。今後、採用・配置転換を主戦場とする従来型「人事」概念から「HRの活用・育成の最大化」に向けて抜本的な企画機能強化を目指す方針です。





Ⅲ パーパス実現を通じて新たな住生活基本計画上の政策課題解決へ

【新住生活基本計画実現への貢献】

本年3月、閣議決定された新たな住生活基本計画（全国計画）には、機構に対して多様な政策実施機能の発揮が期待されています。その期待に応えることは「住まいのしあわせを、ともにつくる」機構のパーパス実現の途に他なりません。

【持続可能な社会 特にエネルギー制約への対応】

中東情勢の悪化にエネルギー制約を再認識させられますが、より根本的に我が国に必要なのは、温室効果ガスの削減であり、2050年カーボンニュートラルの達成を目指した民生部門の歩みの加速です。

機構は、国の規制に先行して省エネ基準を基本的な融資条件とし、さらに2030年度までに新築住宅全てにZEHレベルを義務づける政府方針に沿ってZEHへの金

利優遇を続けた結果、新築融資住宅のZEH水準比率は既に75%を超えました。

一方、既存住宅については、省エネ性能の向上に向けて積極的な支援が必要であり、機構は、省エネ改修を促す【グリーンリフォームローン】の積極活用を促すため、融資限度額の引上げや検査の合理化を行いました。

また、資金調達手段としてのグリーンボンドを早くから発行し、我が国のグリーンボンド市場を牽引しています。より省エネ性能の高い住宅の資金調達手段として昨秋『グリーンMBS』の発行を開始したところ、その高い先駆性等が評価され『DEALWATCH AWARDS 2025（社債部門「Innovative Debt Deal of the Year」）』受章の栄に浴しました。

【より厚みのある既存住宅流通市場への貢献】

住宅価格高騰に対応し、良質な住宅ストックの有効活用を促進するため開始した【フラット35】中古プラスは、簡単な目視検査で金利を引き下げる画期的なもので、既存融資住宅の中でそのご利用は約7割に及んでいます。

また、【フラット35】リノベの検査体制や融資保険制度を利用した買取再販ビジネスへの支援体制の拡充、【リ・バース60】のリフォームへの活用推進など、引き続き、機構資源を既存住宅に大胆に配分していきます。

これらの取組は、増大する空き家対策にも資するものであり、自治体の財政支援策との連携や流通事業者の皆様との連携を深め、各地で効果的な取組を拡大していきます。さらに、先述したポイントサービスによりリフォーム、住替え、売却などの住まい関連イベントを適切にサポートしていくことで、我が国の健全な住宅循環システムの形成にも貢献したいと考えます。

【マンション「二つの老い」解決への取組】

工事費高騰は、大規模修繕を控えるマンション管理組合には大きな問題です。機構は、【マンションすまい・る債】の金利を大幅に引き上げるなど有効な資金運用手段を提供するとともに、資金不足でも適切な時期に工事着手できるよう、保証機関を増やし、共用部分リフォーム融資を積極的にご提供していきます。

また、マンションの管理・再生の円滑化のための改正法により、新たに一棟リノベーション及び除却等への支援メニューが機構業務に加わり、マンション支援メニューが揃いました。今後、公共団体・管理組合・管理業界と連携しながら、適正管理マンションの増加、再生・建替え

への金融・技術支援など幅広いニーズに応えていきます。その際、お住まいの高齢者の資産価値の維持やこれを生かした適切な住替え、仮住居への移転等もリバースモーゲージ型融資制度で支援していきます。

【防災・減災の取組と被災者に寄り添った支援の徹底】

災害リスクと常に隣り合わせの我が国の国土・地域構造の中で、レッドゾーンへの金利優遇は既に停止したほか、災害予防の観点から、南海トラフ地震の重点受援地域等への啓蒙活動の積極展開と耐震改修を促す利子補給付き【リ・バース60】の普及を通じて、防災・減災に積極的に貢献していきます。

一方、能登半島地震被災地では、豪雨災害も重なり、被災者の7割以上が依然復興を実感できない状況です。引き続き、全ての被災者が住まいのしあわせを取り戻される日まで、土日でも関係機関と連携して災害ケースマネジメントに取り組み、アウトリーチ型で災害公営住宅への入居か自宅再建かなど、被災者のお一人お一人の実情に応じた丁寧な支援を徹底して行います。

また、全ての被災地・被災者に対しても、同様に丁寧な支援を続けます。

【証券化ノウハウのアジア各国等への提供と邦人企業の海外展開支援】

グリーンボンド発行等機構の有する住宅金融技術や実績をアジア各国等に要請に応じて積極的に展開していきます。また、邦人企業の海外展開に対して、各国住宅市場のデータ提供や外国政府機関との連携を通じて手厚く支援します。

Ⅳ 結びに 『職員の共感力・組織の共感力』を高める

時代の要請に応じてIの市場機能の補完を機動的に実施すること、及び中長期的な社会経済情勢の変化に対応しながらⅢの政策実施機能を最大限発揮し続けること、この二つは、社会に責任を負う機構の基本的なミッションです。

しかし、加えて、機構は、中長期的に、若手職員の意見を基に作り上げた長期ビジョン『住宅金融支援機構 Vision 2035』で自ら描いた将来像の実現を目指しています。

これら全ての実現のため、職員の「共感力」をさらに高めて現場の課題解決力を磨くだけでなく、同時に、ステークホルダーの皆様と一体となって様々な要請に応えていける組織の「共感力」も必要です。

私たち機構は、これからも『職員の共感力』『組織の共感力』を共に高めることで、皆様の住まいの夢をかなえ、課題を解決する「住まいのしあわせを、ともにつくる」存在であり続けたいと考えています。

住宅金融支援機構のあゆみ

昭和 25 年度	●住宅金融公庫設立
平成 15 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	●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	●優良住宅取得支援制度を開始 ※現在の【フラット35】S
平成 19 年度	●住宅金融公庫廃止 ●独立行政法人住宅金融支援機構設立
平成 21 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	●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（当初5年間の融資金利0％等）
平成 28 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
平成 29 年度	●【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を開始 ※現在の【フラット35】地域連携型
平成 30 年度	●「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 ●省エネルギー性に優れた新築住宅を対象とした住宅ローンを資金使途とする住宅金融支援機構債券（グリーンボンド）を発行
令和 3 年度	●パーパス「住まいのしあわせを、とものつくる。」を策定
令和 4 年度	●断熱性・省エネルギー性を高める省エネリフォームを目的とする【グリーンリフォームローン】を開始 ●【フラット35】S（ZEH）を開始
令和 5 年度	●【フラット35】子育てプラスを開始 ●令和6年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	●【リ・バース60】全期間固定金利タイプを開始
令和 7 年度	●【フラット35】中古プラスを開始 ●特定残価設定ローン保険の創設



【フラット35】命名式の様子



機構設立時の式典の様子



東日本大震災での現地相談会



パーパスを制定



住生活を支える金融サービスを3つの事業で全国あまねく提供

証券化支援事業

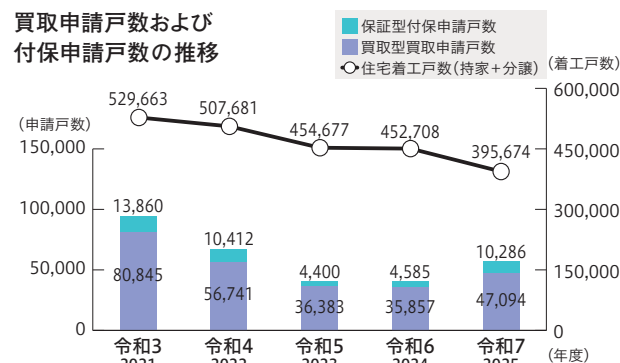
- 【フラット35】子育てプラス
- 【フラット35】S
- 【フラット35】中古プラス
- 【フラット35】リノベ
- 【フラット35】維持保全型
- 【フラット35】地域連携型
- 【フラット35】地方移住支援型
- 【リ・バース60】（全期間固定金利タイプ）

民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの提供を支援

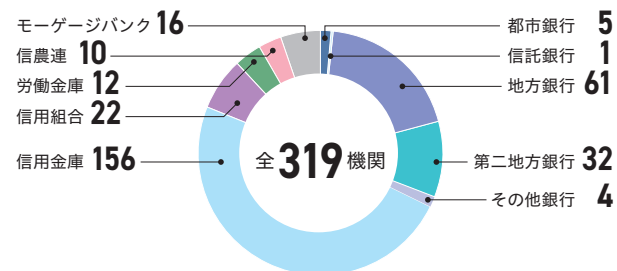
機構では、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】や【リ・バース60】（全期間固定金利タイプ）の提供を支援する「証券化支援業務」を行っています。【フラット35】等は、資金の受取時に返済終了までの借入金利・返済額が確定するため、長期にわたるライフプランを立てやすくなります。

また、こどもの人数等に応じて金利を引き下げる【フラット35】子育てプラス、ZEH等省エネルギー性能の高い住宅や長期優良住宅等を取得する際に利用できる【フラット35】S、良質な既存住宅を取得する際に利用できる【フラット35】中古プラス等、一定の条件を満たす場合に借入金利を一定期間引き下げることで、住宅に関する政策の実現に貢献しています。

買取申請戸数および付保申請戸数の推移



【フラット35】（買取型）の事業参加金融機関（令和8年3月末時点）*



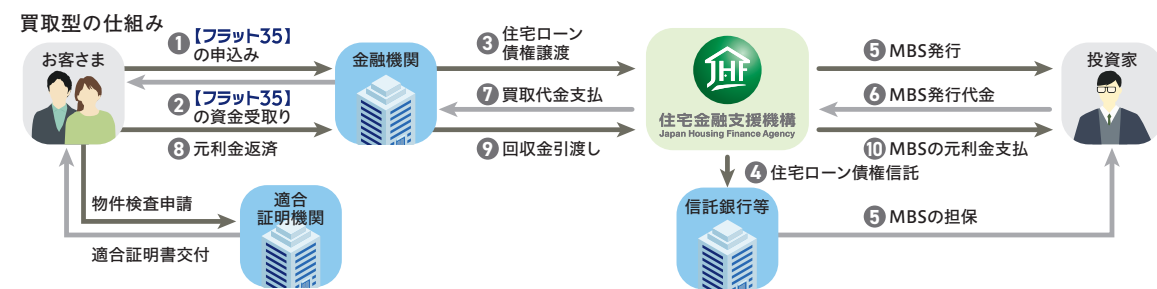
※一部の取扱金融機関においては新規受付を休止しています。

【フラット35】（買取型）の仕組み

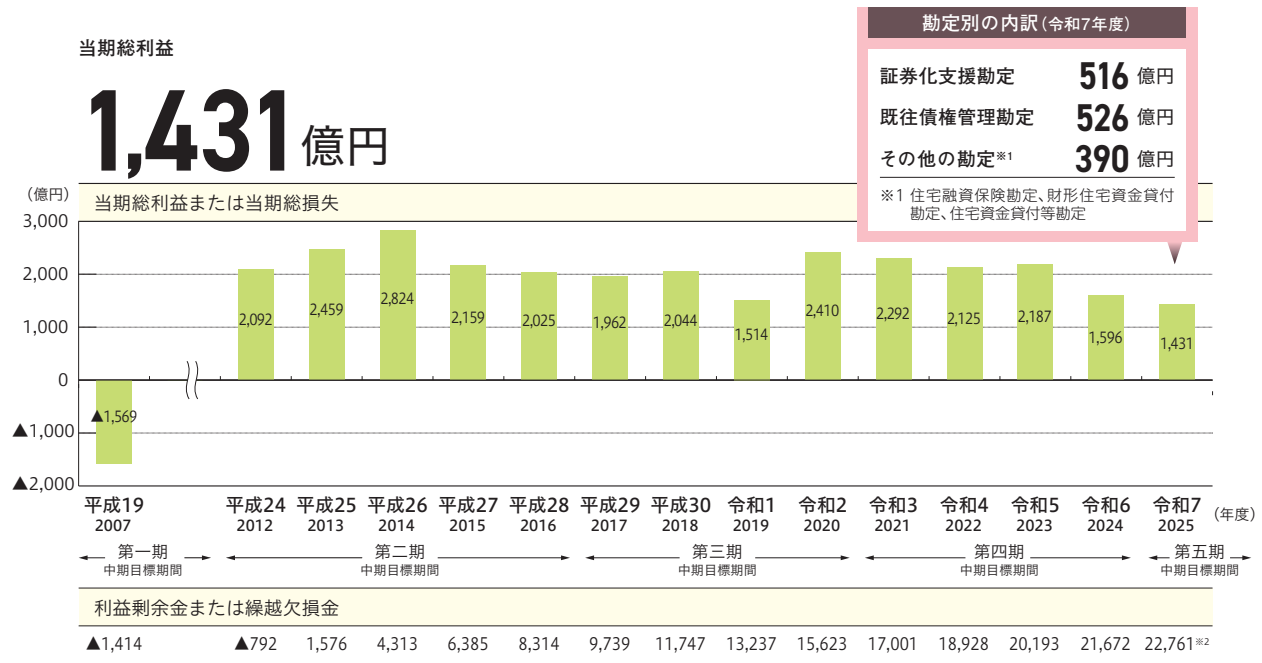
機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該住宅ローン債権を信託銀行等に信託します。これを担保として機構がMBS（資産担保証券）を発行し、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場（投資家）から調達しています（下図参照）。

この仕組みを活用することにより、全期間固定金利の住宅ローンが民間金融機関においても提供しやすくなります。この住宅ローンは、機構の示す一定の基準（買取基準）に合致したものである必要があり、融資実行と同時に機構に債権譲渡されます。

なお、借入金利はMBSの利率等を基にそれぞれの民間金融機関が決定することになります。



当期総利益・総損失／利益剰余金・繰越欠損金（法人全体）

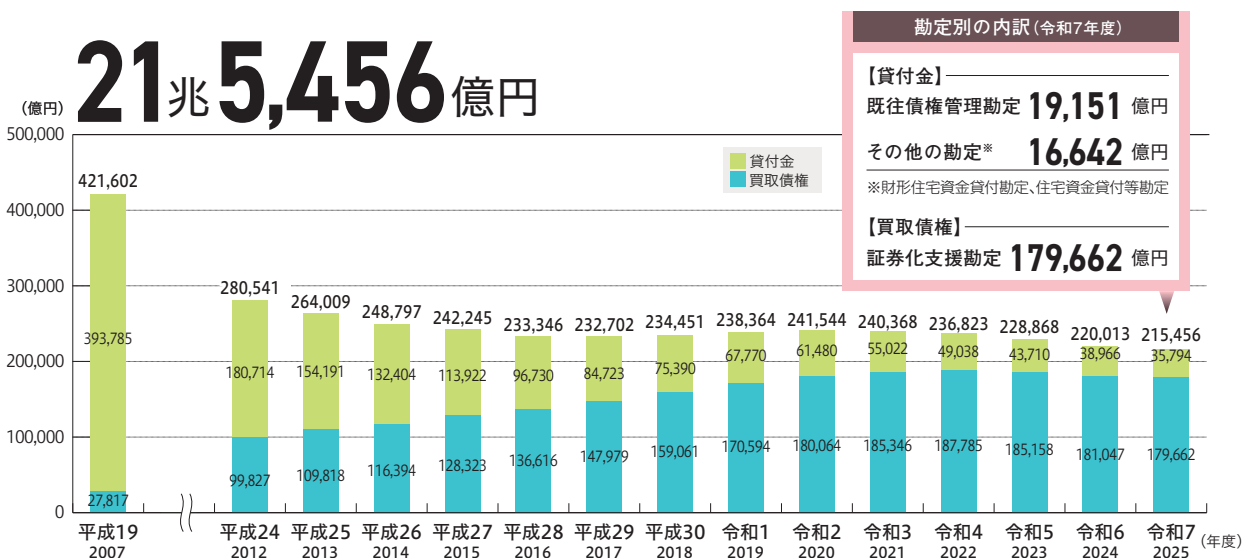


※2 利益剰余金の勘定別の内訳（令和7年度）は、証券化支援勘定7,482億円、既往債権管理勘定9,353億円、その他の勘定5,926億円です。

当期総利益は、令和6年度比164億円減益の1,431億円となりました。主な要因は、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。なお、当期総利益のうち、金利変動リスクによる将来の損失の発生等に備えるために必要な額は積立金とし、残額の86億円は国庫納付しています※3。

※3 令和6年度までの国庫納付額（累計）は、2,830億円で、令和7年度の国庫納付額は148億円です。

資産（買取債権と貸付金の残高）

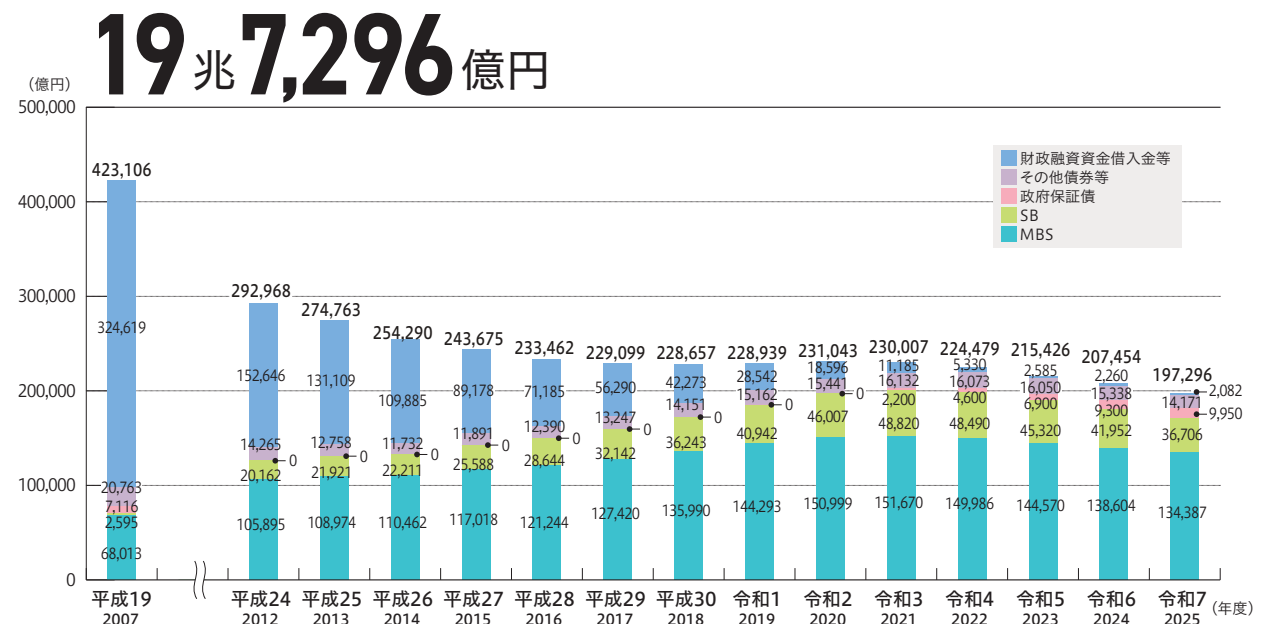


令和7年度末の資産（買取債権と貸付金の残高）は約22兆円となりました。そのうち、【フラット35】（買取型）の残高（買取債権残高）は約18兆円であり、資産（買取債権と貸付金の残高）の83%を占めています。

＞詳しくはこちら＞
財務諸表等
<https://www.jhf.go.jp/about/publicinfo/teikyou/zaimu.html>

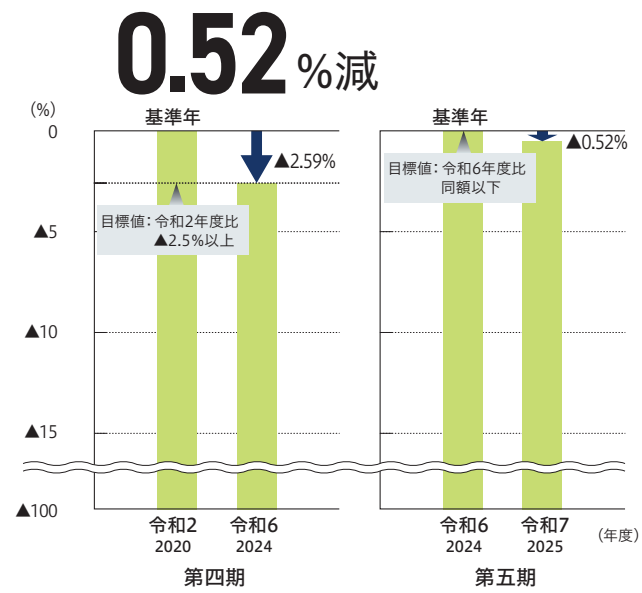


負債（債券と借入金の残高）



令和7年度末の負債（債券と借入金の残高）は約19.7兆円となりました。そのうち、金融市場からの調達であるMBSやSB等の残高は約19.5兆円であり、負債（債券と借入金の残高）の99%を占めています。また、国からの調達である財政融資資金借入金の残高は約0.2兆円となりました。

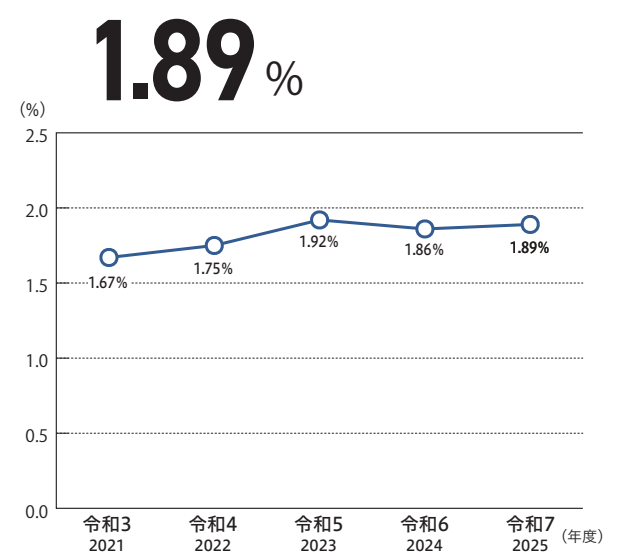
一般管理費



第五期中期目標期間（令和7年度～令和10年度）の最終年度において令和6年度の一般管理費と同額以下とする目標を掲げています。令和7年度は、適正な経費執行に努めた結果、▲0.52%となりました。引き続き目標達成に向けて取組を進めていきます。

※一般管理費…営業経費から業務執行に係る経費、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および特殊要因に基づく経費を除いたもの

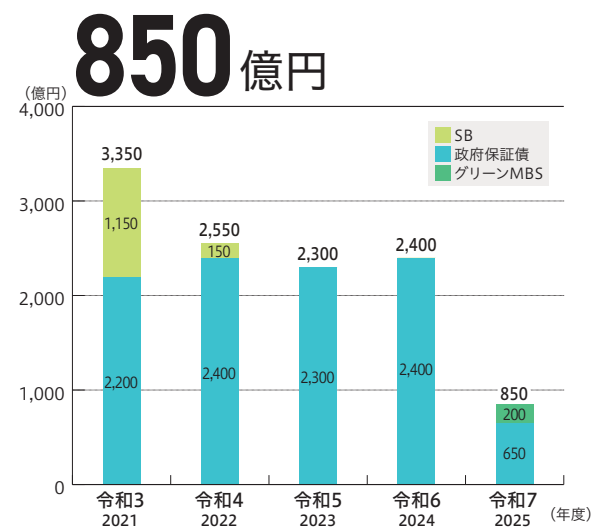
リスク管理債権の比率



第五期中期目標期間（令和7年度～令和10年度）の最終年度末において、買取債権残高に対するリスク管理債権の比率を3.2%以内との目標に対し、令和7年度は1.89%となりました（令和7年度年度計画における目標値：2.2%）。目標達成に向け、引き続き取組を進めていきます。

※リスク管理債権比率…自己査定結果を踏まえ、金融再生法における開示基準に準じて区分した「破産更生債権およびこれらに準ずる債権」、「危険債権」および「要管理債権」を債権額合計で除して算出したもの

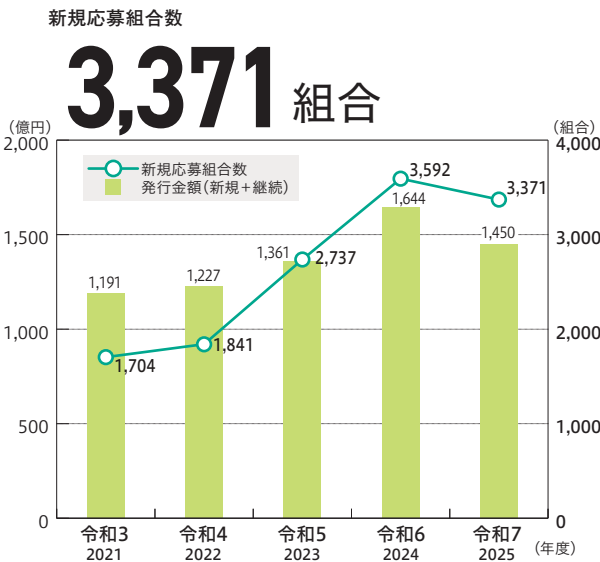
グリーンボンド発行実績



平成30年度に国内初の住宅ローンを対象とするグリーンボンドをSBで発行して以降、継続して発行しています。令和3年度からは政府保証債、令和7年度からはMBSにおいてもグリーンボンドを発行しています。

P.57 ▶ 「グリーンボンドの発行」

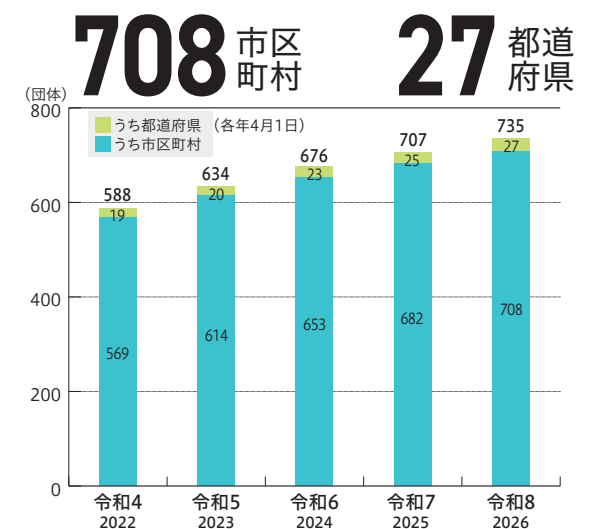
【マンションすまい・る債】の利用実績



マンション管理組合の修繕積立金の計画的な積立てをサポートすることを目的に、【マンションすまい・る債】を発行しています。管理計画認定マンションに加え、令和8年度からは、マンション管理適正評価制度またはマンション管理適正化診断サービスにおいて一定基準以上の評価等を受けたマンションについても利率を上乗せする制度拡充を行っています。

P.50 ▶ 「マンションの適正管理における連携」

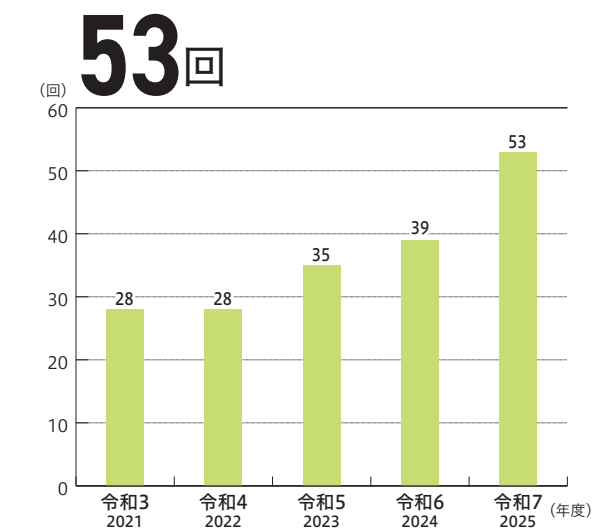
地方公共団体との連携数



【フラット35】地域連携型の仕組みを通じて、子育て支援、地方移住支援、コンパクトシティ形成、空き家利活用、防災・減災、地域産材使用、景観形成、高断熱住宅の推進といった地域の政策課題の解決に積極的な地方公共団体とともに住宅取得を応援しています。

P.29 ▶ 「良質な住宅ストックの形成・流通」

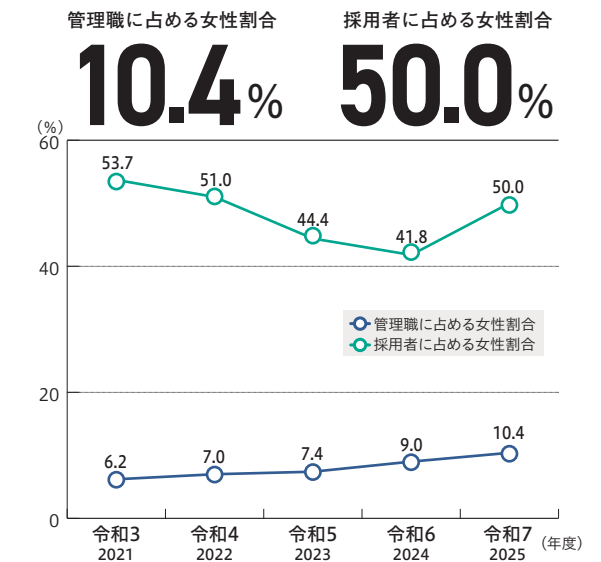
国内外の機関との情報交換や支援の回数



海外の機関への研修、国際会議での発表、国内外の機関との情報交換等を通じ、各機関との連携を強化し、本邦事業者の海外展開を支援しています。

P.46 ▶ 「国際対応」

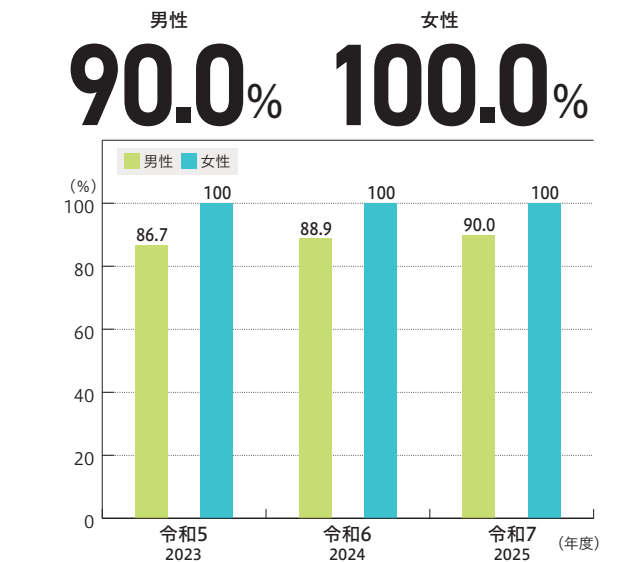
女性職員の登用



多様な人材が活躍し、職員一人ひとりが仕事と生活を両立することができる働きやすい組織を目指し、女性活躍推進の取組を進めています。令和7年度の採用者に占める女性の割合は50%となりました。

P.62 ▶ 「ダイバーシティ」

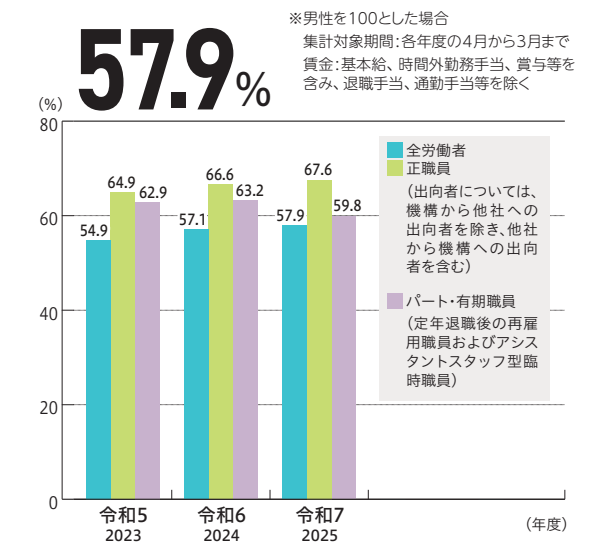
育児休業取得率



育児休業制度をはじめとする仕事と育児の両立を支援するための制度を設ける等、職員一人ひとりが働きやすい職場環境を目指した取組を行っています。

P.62 ▶ 「ワーク・ライフ・バランス」

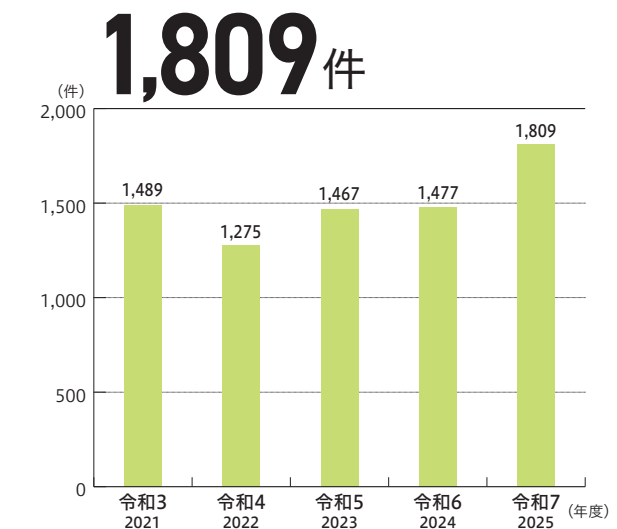
男女別の賃金比率※



過去、非転勤職の女性を多く採用していたこと等から、正職員の賃金比率は67.6%です。近年の新卒採用においては、性別にかかわらず同一条件での採用を行っていることから、20代の男女別賃金比率は95.8%となり、男女の賃金差異は縮小傾向です。

P.60 ▶ 「人的資本の開示」

カイゼン件数



職員一人ひとりがカイゼン活動は自ら工夫し効率化することにより、付加価値の高い仕事につながるものであることを意識して行動し、全員参加で継続的に取り組んでいます。

P.69 ▶ 「カイゼン」

機構は、独立行政法人制度における中期目標管理法として、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。

第五期中期目標・中期計画（令和7年度～令和10年度）

証券化
支援事業

- 【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

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
- 【フラット35】等と連動した住宅資金の供給支援
- 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

住宅資金
融通等事業

- 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
- 高齢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

業務運営の効率化に関する目標等

一般管理費	健全な財務内容の維持
デジタル化の推進	デジタル化を更に進展させ、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を実施
リスク管理の徹底・業務実施体制の整備	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
人材確保・育成	多様な人材を確保・育成するため、健康経営、女性活躍および働き方改革を推進

定量目標	計画
一般管理費	第五期末において令和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残高の比率	3.2%以内

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。

令和7年度実績

全ての定量目標を着実に達成しました。
また、住宅金融に係る適切な知識の普及啓発を行うため、中立的な観点からの確な住宅ローン選択を支援することを目的としたWebサイトの開設、金融経済教育推進機構（J-FLEC）と連携したセミナーの開催、変動金利と固定金利のメリット、デメリット等住宅ローンの基本的な仕組みを解説する動画を作成する等、さまざまな取組を実施しました。

定量目標	計画	実績
【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	51.8%
【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5年度の国全体の適合率+22ポイント以上	+30.3 ポイント
【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合	30%以上	31.9%
【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	110回以上	182回
【リ・バース60】（全期間固定金利タイプ）の取扱金融機関	6機関以上	6機関
【フラット35】の審査日数	3日以内に8割以上処理	92.5%

全ての定量目標を着実に達成しました。
また、【リ・バース60】の認知度向上を図るため、新CMの作成、商品説明動画の作成等の取組を行った結果、【リ・バース60】の認知度は、令和6年度比4.7%プラスの21.8%まで伸長しました。

定量目標	計画	実績
【リ・バース60】（変動金利等タイプ）に関する啓発活動回数	140回以上	301回
【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	86機関

全ての定量目標を着実に達成しました。
また、令和6年能登半島地震からの住まいの再建を支援するため、引き続き、組織を挙げて復興支援の取組を行っています。
これまでの復興支援から得た学びを全国の防災へ活かすため、南海トラフ地震における重点受援県を訪問する等、自然災害に対する被害の予防支援も積極的に実施しました。

定量目標	計画	実績
災害対応・予防に関する啓発活動回数	40回以上	59回
【マンションすまい・る債】の活用組合数	2,500組合以上	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等の割合（困難度：高）	38%以上	64.8%

令和7年度の取組

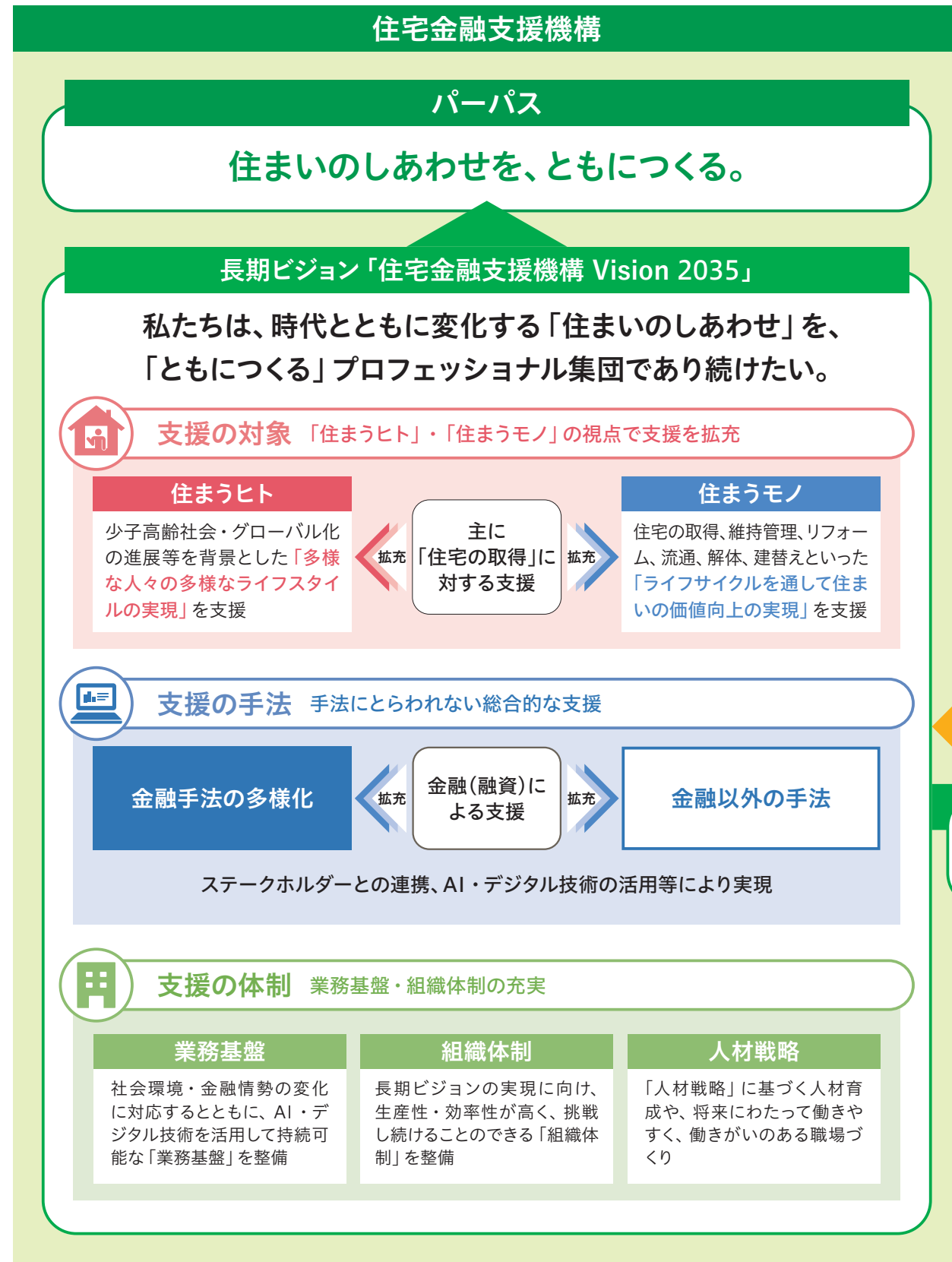
一般管理費については、支出の必要性の精査等を行い適切な経費の執行に努めた結果、令和6年度の一般管理費と同額以下（▲0.52%）となりました。「住宅金融支援機構デジタル戦略2035」を策定し取組を進めることで、お客さまの負担軽減・利便性向上に努めました。
延滞中の方に対する返済方法の変更、返済継続が困難な方に対する任意売却の提案等を実施した結果、リスク管理債権の残高の比率に関する目標を達成しました。「人材の確保・育成に関する方針」を策定し、当該方針に基づき、多様な人材の確保、女性活躍推進、職員の専門能力向上に資する取組を実施しました。

定量目標	計画	実績
一般管理費	第五期末において令和6年度と同額以下	令和6年度比▲0.52%
買取債権残高に対するリスク管理債権の残高の比率	2.2%以内	1.89%

機構は、パーパスとして、「住まいのしあわせ」をステークホルダーの皆さまと「ともに」つくり上げていくことを使命として掲げています。

また、社会経済情勢が大きく変化する中、機構では将来にわたって持続可能な組織であるための業務運営の羅針盤として、長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を策定しました。

その中で、「機構が2035年にありたい姿」を定義し、実現を目指して取り組んでいます。



令和8年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）が定められました。

当該計画には、長期ビジョンを実現するための施策に関する事項が複数盛り込まれています。

長期ビジョンの実現を通じて、政策実施機能の最大化を図りつつ、我が国の住生活の向上に貢献していきます。



社会課題（政策課題）

国の定める住生活基本計画の11の目標を、政策実施機関である機構の重要課題（マテリアリティ）と位置付け、住生活を巡るさまざまな社会課題の解決に取り組んでいます。

- 少子高齢化
- 住宅確保要配慮者の住まい確保における障壁

目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備

目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現

目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

- アフォーダブルな住まいの選択肢の提供

目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

- 既存住宅の性能不足
- 高経年マンション
- 流通市場の発展途上

目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

目標8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成

- 災害の頻発・激甚化

目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

- 住生活産業のサステナビリティ
- さまざまな組織、各政策の連携

目標10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展

目標11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

経営資本／インプット

国の政策実施機関として70年以上にわたり培ってきたネットワーク・住宅金融のプロフェッショナルとしてのノウハウをはじめ、私たちのさまざまな強み・資本を最大限活かした効率性の高い事業運営を行っています。

社会・関係資本

民間金融機関とのネットワーク※1

- 【フラット35】事業参加金融機関 319 機関
- 直接融資取扱金融機関 511 機関
- 住宅融資保険契約金融機関 161 機関

地方公共団体とのネットワーク※2

- 政策連携先（補助事業・災害対応） 759 団体

住宅技術基準の検査ネットワーク※2

- 適合証明検査機関 125 機関

人的資本・知的資本※2

少数精鋭による高い効率性

- 役職員数 954 人

住宅金融のプロフェッショナルとして蓄積してきたノウハウ・専門的知見

- ファイナンシャルプランナー（1級・2級） 307 人
- 宅地建物取引士試験合格者 335 人
- 一級・二級建築士試験合格者 62 人

財務資本※1

安定的な財務基盤

- 資本金（全額政府出資） 6,964 億円
- 買取債権残高 18.0 兆円
- 貸付金残高 3.6 兆円
- 当期総利益 1,431 億円

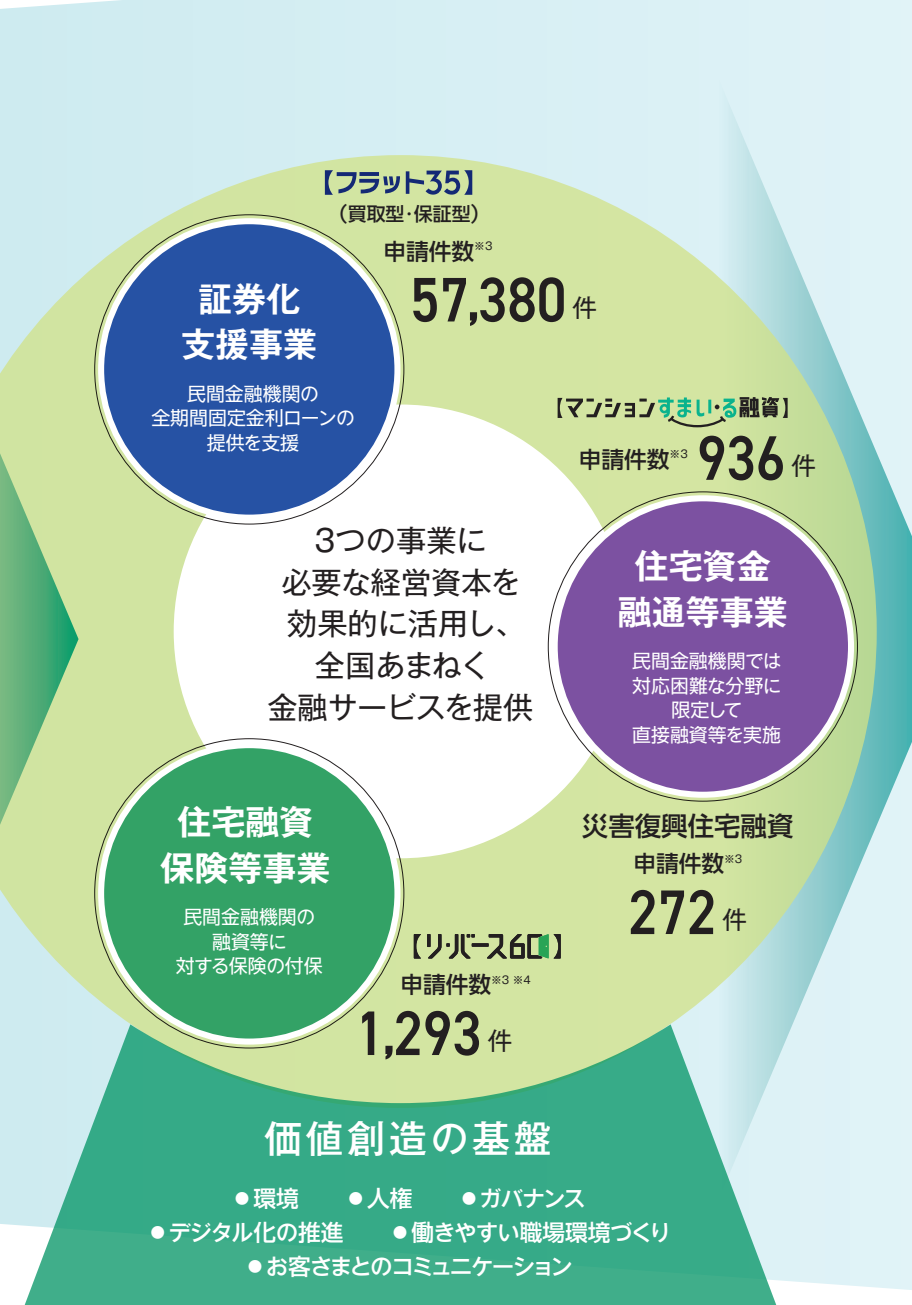
金融市場からの安定的な資金調達

- MBS発行額 5,431 億円
- 財投機関債市場に占める機構債シェア 37.1 %（国内最大規模）

※1 令和8年3月31日時点 ※2 令和8年4月1日時点

ビジネスモデル／アウトプット

住宅ローンの証券化や住宅融資保険といった専門的な金融手法を活用しながら、民間金融機関による事業を支援しつつ、対応困難な分野では民業を補完する役割を果たしています。



※3 令和7年度
※4 全期間固定金利タイプ(証券化支援事業)を含みます。

提供価値／アウトカム

長期固定金利による安心の提供、金利引下げによる質の高い住宅ストック形成支援、子育て世代や高齢者・被災者等への円滑な資金供給等を通じ、豊かな住生活の実現に貢献しています。

1 VALUE
幅広い世代・立場の希望に応える住まいの確保
P.25

2 VALUE
将来を見通した多様な住まいの選択肢を支援
P.27

3 VALUE
良質な住宅ストックの形成とカーボンニュートラルの実現
P.29

4 VALUE
災害に備えた安全な住まいの構築と再建支援
P.31

5 VALUE
住生活関連企業の海外展開支援と環境整備
P.33

1 貧困をなくそう
3 持続可能な成長を
4 質の高い教育を
5 ジェンダー平等を
7 清潔なエネルギーを
8 働きがい、経済成長を
9 産業、基盤、新技術の革新を
10 人や国の不平等をなくそう
11 住み続けられるまちづくりを
12 つるぎある将来を
13 気候変動に具体的な対策を
16 平和と公正な社会を
17 パートナリシップで目標を達成しよう

1 VALUE

幅広い世代・立場の希望に 応える住まいの確保

- 目標1 人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備
- 目標2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
- 目標3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備

少子高齢化が進む社会では、安心して子育てできる住環境の整備や、高齢世帯であっても孤立せずに安心して健康に暮らせる住環境の整備が一層求められます。

また、世帯構成の変化やライフスタイルに合わせて住まいのニーズも変化しています。

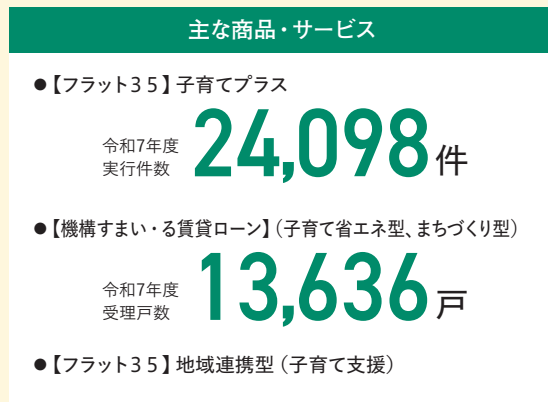
機構は多様な金融サービスの提供を通じて、幅広い世代・立場の方の安心で豊かな住生活の実現に貢献しています。



社会的課題1 安心して子育てできる社会環境づくり

機構では、令和6年2月にこどもの人数等に応じて一定期間金利を引き下げる【フラット35】子育てプラスを新設する等、子育て世帯の住宅取得を支援し、安心して子育てできる環境づくりに貢献しています。令和8年3月からは、新たに【フラット35】借換融資でも【フラット35】子育てプラスを利用できるようになりました。

また、子育て世帯に配慮し安全性等に優れた賃貸住宅、長期優良住宅や機構が定めるZEH基準を満たす省エネルギー性能に優れた賃貸住宅の建設にあたり融資金利を引き下げること、安心して子育てできる賃貸住宅の普及に貢献しています。



社会的課題2 シニア世代のライフスタイルに合った住まいの実現

高齢の方が快適に安心して暮らすことができる環境を整備するため、【リ・バース60】を提供しています。【リ・バース60】は、原則として満60歳以上のお客さまが、自宅のリフォーム、建替え、住替え等をする際に利用できます。現在、変動金利タイプ、固定金利期間選択タイプおよび全期間固定金利タイプの商品をご用意しています。

また、【フラット35】では、バリアフリー性に優れた住宅を取得する場合や、既存住宅のバリアフリー性をリフォームによって向上させる場合に、借入金利を一定期間引き下げています。

さらに、サービス付き高齢者向け賃貸住宅を建設等する方に融資を行っています。



社会的課題3 住宅確保要配慮者等の住まい確保

機構では、高齢の方、障がいのある方、生活保護受給者等の住宅確保要配慮者が、セーフティネット登録住宅等[※]に入居する際に、家賃債務保証事業者が保証する債務に保険を付保する制度を設けています。令和7年10月からは、国から認定を受けた家賃債務保証事業者を対象とした保険を新設し、原状回復費用等を保険対象範囲に追加しています。

また、健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入しない場合も【フラット35】を利用できます。

※ あらかじめ都道府県等に住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅



Close Up!

東京都と連携した住まいにおける 子育て環境向上のための取得支援

東京都と連携し、住まいにおける子育て環境の向上のための取組を支援しています。【フラット35】を利用して『東京子どもすくすく住宅』を購入する際のサポートに加え、令和8年4月からは、住宅購入とあわせて『「子供を守る」住宅確保促進事業』を活用し、子どもの安全確保のための改修工事を行う場合も支援の対象に追加しました。これにより、子育て世帯の住環境がさらに充実することを目指しています。今後も、チラシやフラット35サイト等多様な方法で、東京都の補助事業や【フラット35】地域連携型の取組を積極的に発信し、住宅関連事業者やご利用者の皆さまに広く知っていただけるよう努めていきます。

東京都と住宅金融支援機構が連携して住宅取得を応援します！



東京都タイアップチラシ(抜粋)

2 VALUE

将来を見通した 多様な住まいの選択肢を支援

目標4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備

政策金利の引上げや住宅価格高騰の影響により、住宅取得環境は厳しい状況が続いています。

機構では、そうした厳しい状況の中、「金利のある世界」においても、住宅ローン利用予定者が最適な住宅ローンを選択し、将来にわたる生活の見通しを持ちつつ、住宅を取得できるよう、固定金利型住宅ローンの利用円滑化や金利リスクの普及啓発等に取り組んでいます。



社会的課題1 「金利のある世界」における的確な情報提供

金融経済教育推進機構（J-FLEC）と連携し、「住宅金融リテラシー向上」に関する研修を実施する等、公的金融機関として公正・客観的な立場から「金利のある世界」における金利変動リスクをはじめとする住宅ローンに関する的確な情報を提供しています。

また、「住宅金融リテラシー向上のためのサイト」を開設する等、積極的に情報発信を行っています。

主な商品・サービス
●住宅金融リテラシー向上を目的とした研修

社会的課題2 住宅価格高騰に対する支援

『「強い経済」を実現する総合経済対策～日本と日本人の底力で不安を希望に変える～』（令和7年11月21日閣議決定）において、足元の物価高等への対応の一環として、【フラット35】の融資限度額引上げ等の固定金利型住宅ローンの利用の円滑化が掲げられていることを踏まえ、令和8年4月から【フラット35】の融資限度額を8,000万円から1億2,000万円に引き上げる等の制度改正を実施しました。

また、住宅価格が高騰する中でも、子育て世帯等が月々の返済負担を軽減しつつ安心して利用できる残価設定型住宅ローンの供給を促進するため、「特定残価設定ローン保険」を令和8年3月に創設しました。

主な商品・サービス
●【フラット35】 ●特定残価設定ローン保険



社会的課題3 信託融資スキームの構築

機構では、密集市街地における既存建築物の建替えを支援するため、【機構すまい・賃貸ローン】において、信託会社と共同で信託融資スキームを構築しています。地権者が不動産管理信託契約を利用することで、個々の地権者の信用力に依存しない資金調達が可能となり、建替えの資金面や利害調整という課題の解決に貢献しています。

主な商品・サービス
●【機構すまい・賃貸ローン】（子育て省エネ型、まちづくり型）

Close Up !

特定残価設定ローン保険の概要

住宅価格の高騰に伴い住宅ローンの借入額が高額化、返済期間が長期化する中、子育て世帯等が返済負担を軽減しつつ安心して返済することができる残価設定型住宅ローンの供給を促進するため、令和8年3月に「特定残価設定ローン保険」を創設しました。

本制度は、割賦返済ローン（元利払い）と元金据置ローン（利払いのみ・元金は死亡時等一括償還）を組み合わせることで、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ものです。

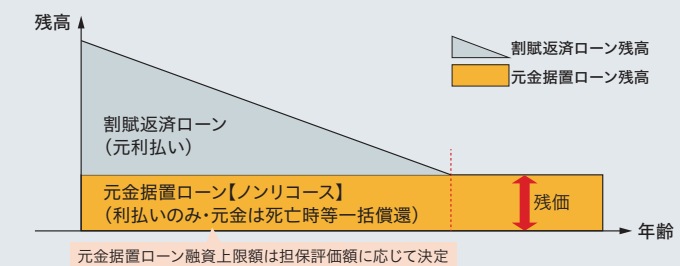
また、割賦返済ローン完済後（高齢期）は、元金据置ローンの利払いのみとなるほか、「死亡時」または「割賦返済ローン完済後の任意売却時」に債務が残らないノンリコース型とすることにより、高齢期の居住安定化、売却や住み替えの円滑化を支援していきます。

【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と主な要件】

- 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」





良質な住宅ストックの形成と カーボンニュートラルの実現

- 目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
- 目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
- 目標7 住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
- 目標8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成

近年、管理不全の空き家や高経年マンションの増加が社会問題となっており、住宅の適切な維持管理や長寿命化、マンション管理の適正化が急務となっています。

また、脱炭素社会実現に向けて住宅の省エネ・創エネを加速化させる必要があります。
機構では、さまざまな金融サービスの提供等を通じ、良質な住宅ストックの形成とカーボンニュートラルの実現を図るとともに、マンションの資産価値維持を支援することで、こうした課題の解決に取り組んでいます。



社会的課題1 良質な住宅ストックの形成・流通

長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた既存住宅を取得する場合や、既存住宅の購入と併せて一定の要件を満たすリフォームを実施する場合、長期優良住宅等の維持保全・維持管理へ配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合を対象に、借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】S、【フラット35】リノベおよび【フラット35】維持保全型を提供しています。また、一定の品質が確保された良質な既存住宅を購入する場合に、借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】中古プラスを令和7年4月に新設しました。

その他にも、機構では、空き家を取得して居住する場合に、連携する地方公共団体による財政的支援と併せて借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】地域連携型（空き家対策）を提供しています。

また、機構は、「空き家関連情報サイト」を設置して、地方公共団体の補助制度、金融機関のローン商品および地域の空き家物件（全国版空き家バンク）を市町村ごとに抽出できる機能を通じて、空き家の利活用を促進するための情報提供を行っています。

社会的課題2 マンションストックの維持管理

大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てを支援する【マンションすまい・る債】をマンション管理組合に提供しています。

また、行政機関、民間金融機関、マンション管理等関係団体等で構成される「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」の事務局を担っています。この協議会では、「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～」や冊子「大規模修繕の手引き」「性能向上工事を進める際の工夫点」を公開する等、市場ニーズを把握しながらマンションストックの維持管理・再生を支援する取組を進めています。

主な商品・サービス
●【フラット35】S（耐久性・可変性（長期優良住宅）） ●【フラット35】リノベ（耐久性・可変性（長期優良住宅）） ●【フラット35】維持保全型 ●【フラット35】中古プラス ●【フラット35】地域連携型（空き家対策） ●空き家関連情報サイト（機構サイト）

主な商品・サービス
●【マンションすまい・る債】
令和7年度 新規応募金額 880 億円
令和7年度 新規応募組合数 3,371 組合
●【マンションすまい・る融資】 ●マンションライフサイクルシミュレーション ●大規模修繕の手引き ●性能向上工事を進める際の工夫点

社会的課題3 省エネルギー性能の高い住宅の普及

令和7年4月の改正建築物省エネルギー法による省エネ基準適合義務化に先駆け、【フラット35】は令和5年度から、【機構すまい・る賃貸ローン】（子育て省エネ型）は平成29年度から全ての新築住宅に省エネ基準への適合を要件化し、脱炭素社会の実現に貢献してきました。

また、ZEH等省エネルギー性能の高い住宅や、長期優良住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる商品を提供し、住宅の省エネルギー化を支援しています。

このほか、既存住宅の購入と併せて省エネルギー性の向上等一定の要件を満たすリフォームを実施する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベや、一定の要件を満たす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】を提供しています。

主な商品・サービス
●【フラット35】S（省エネルギー性）、【フラット35】S（ZEH）
令和7年度 申請件数 26,927 件
●【フラット35】維持保全型（長期優良住宅）
令和7年度 申請件数 19,631 件
●【機構すまい・る賃貸ローン】（子育て省エネ型）
令和7年度 受理戸数 11,632 戸
●【フラット35】リノベ（省エネルギー性） ●【グリーンリフォームローン】

社会的課題4 ESG投資市場の拡大

住宅金融支援機構債券（グリーンボンド）は、【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います。

グリーンボンドの発行を通じて、【フラット35】による省エネルギー性に優れた住宅を普及させる取組を周知するとともに、投資家の皆さまに資金調達の面からサポートいただくことで、政策実施機関として、ESG投資市場の拡大に寄与しています。

令和7年11月に発行したグリーンMBSがロンドン証券取引所グループの「DealWatch」主催の「DEALWATCH AWARDS 2025」において、社債部門の「Innovative Debt Deal of the Year」を受賞しました。

主な商品・サービス
●住宅金融支援機構債券（グリーンボンド）
令和7年度の 発行金額 850 億円



災害に備えた 安全な住まいの構築と再建支援

目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

地震や水害をはじめとする災害が発生しやすい我が国では、災害への備えが欠かせません。

特に近年では、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。

機構は、関係機関との強い連携のもと災害からの復興支援を行うとともに、多様な商品・サービスを通じ、防災・減災に貢献しています。

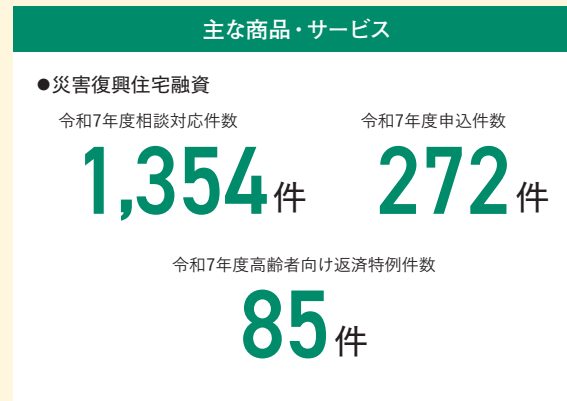
社会的課題1 被災者の住宅再建支援

機構では、地震、台風、大雨、突風等の自然災害により、住宅に被害が生じた方に対して、住宅の復旧に必要な資金を融資することで、被災された方が少しでも早く落ち着いた生活に戻れるよう支援しています。

また、高齢者向け返済特例（復興リバモ）や親子リレー返済等を用意し、幅広い住宅再建ニーズに対応しています。

さらに、近年の工事費高騰と被災者の方々の声を踏まえ、令和6年3月から災害復興住宅融資等において、融資限度額の引上げおよび補修資金の最長返済期間を拡大しています。

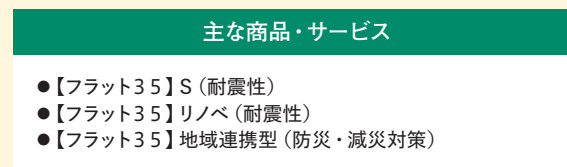
災害発生時には、被災された方々に寄り添いながら、被災状況に応じた住宅再建を支援するため、全国の支店網を活用し、地方公共団体等と連携して現地相談会を開催しています。



社会的課題2 災害に強い住宅の普及促進

機構では、【フラット35】をお申込みのお客さまが一定基準以上の耐震性を備えた住宅を取得する場合を対象に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを提供しています。

また、既存住宅の購入と併せて一定の耐震性基準を満たすリフォームを行うものを対象に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベの提供を通じ、既存住宅の防災・減災対策にも貢献しています。

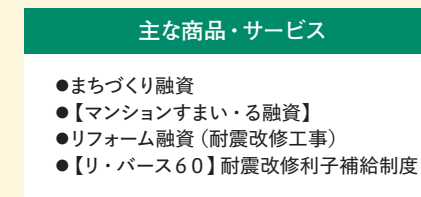


社会的課題3 密集市街地の解消等による防災・減災

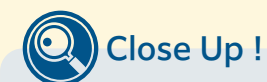
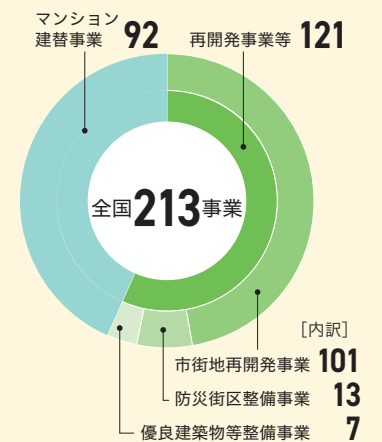
密集市街地等での老朽建築物の建替えや市街地再開発事業、防災街区整備事業等の事業資金を融資するまちづくり融資や、耐震性の向上を目的とした大規模修繕工事等の費用をマンション管理組合向けに融資する【マンションすまい・る融資】を提供しています。

また、個人のお客さま向けにはリフォーム融資（耐震改修工事）を提供しており、令和6年能登半島地震において住宅倒壊による人的被害が大きかったこと等を踏まえて、令和7年4月からは耐震シェルターの設置等工事費用についても融資対象に追加しました。

さらに、令和7年2月から、地方公共団体の耐震改修補助金と【リ・バース60】を同時に利用し耐震改修工事を行う場合、機構がお客さまに代わって利息の全額または一部をお支払いする【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を開始しました。



令和7年度末時点の
まちづくり融資の受理実績（累計）



高齢者向け返済特例（復興リバモ）を利用された お客さまの声（令和6年能登半島地震）

「みんなで集まれる家がいいね」という孫たちの言葉が自力での住まい再建を考えたきっかけでした。しかし、高齢で収入も年金のみのため、再建は思うように進まず、半ば諦めていました。そんな時、災害復興住宅融資を知り、相談会で色々聞けたので、自力での再建を進めることに決めました。手続きに戸惑いながらも、何度も相談会に足を運び、丁寧なサポートを受けて少しずつ前進できました。不安もありましたが、相談できる場所が大きな支えとなり、無事に住まいを再建できました。お正月には家族全員で集まり、再建して本当に良かったと改めて感じています。



高齢者向け返済特例（復興リバモ）を利用されたお客さま



住生活関連企業の 海外展開支援と環境整備

目標10 担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展

目標11 国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

機構では、日本の住生活関連企業による海外市場での新たな事業展開を促進するため、新興国等に対する住宅金融に関連した研修の実施や我が国の知見の提供等を通じて、海外展開しやすい環境の整備に取り組んでいます。これにより、日本経済や国際社会への貢献を目指しています。

また、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」への参加、Web上での融資申込みや返済手続き等ができるサービスの提供等を通じて、住まいの担い手の確保・育成を図るとともに、デジタル技術の活用による手続きの簡素化を推進し、住生活産業の発展に貢献しています。



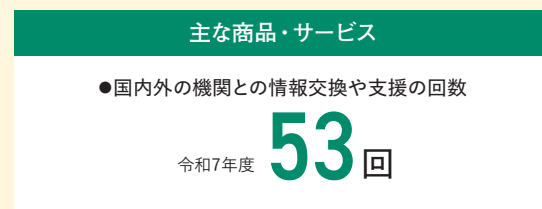
社会的課題1 住生活関連企業が海外展開しやすい環境の整備

機構は、海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（平成30年法律第40号）に基づき、新興国等での住宅金融制度の構築・拡充を支援し、日本の住生活関連企業が海外展開しやすい環境整備に取り組んでいます。

特に新興国においては住宅取得支援策につながる住宅ローンの可用性を高める取組や高品質住宅の建設支援のニーズが強いことから、機構は日本の住宅政策や【フラット35】のビジネスモデル、住宅金融を活用した住宅の質向上に向けた取組等に関する知見の提供を行っています。そして、令和7年度には、モンゴルにおける省エネルギー住宅等の普及促進に向けた取組として、モンゴル住宅担当株式会社と、機構として初めて有償による技術支援契約を締結し、グリーンボンド発行等に向けた技術支援を実施しました。

加えて、国内業務を通じた住宅ローン制度に関する知見をもとに、新興国等の住宅市場・住宅金融の調査や住宅金融関係機関向けの研修を行っています。

また、国際会議への参加、海外関係機関との覚書締結等を通じ、海外の住宅金融に関する情報収集、機構の取組紹介等を行うことにより、海外関係機関との連携・協力を強化しています。



社会的課題2 住生活産業の発展に貢献するための連携

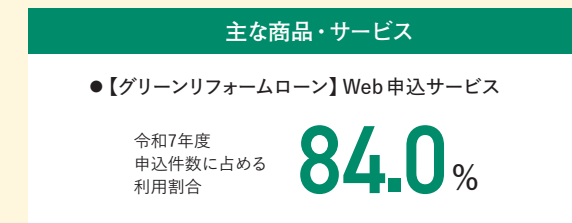
国土交通省が主催する「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」では、高経年マンションの増加や居住者の高齢化（2つの老い）等のマンションを取り巻く現状を踏まえて課題を整理するとともに、区分所有法制の見直しの動向も踏まえた上で、管理・修繕の適正化や再生の円滑化の観点から今後進めるべきマンション政策について、幅広く議論が行われています。機構職員も、委員として参加し、マンション政策の検討に携わっています。



社会的課題3 デジタル技術の活用を推進し、さらなるサービス向上を実現

お客さまをはじめとするステークホルダーの皆さまにとって、より簡潔で利便性の高い住宅ローン手続きを実現するために、【フラット35】や【グリーンリフォームローン】等の各種融資でWeb申込みを導入しています。

Web申込みには、eKYC（オンライン本人確認）、商品の特徴および注意事項の説明を動画で視聴できるサービス、電子契約サービス等のデジタル技術を活用しており、お客さまに満足いただけるサービスの提供に努めています。



TICAD 9（第9回アフリカ開発会議）における国際連携の推進

令和7年8月、機構は、TICAD 9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、国際住宅建築都市産業協会とともに開催しました。

本フォーラムでは、国連機関であるUN/ハビタット（国連人間居住計画）の事務局長やシェルターアフリック開発銀行総裁による、世界の住宅課題やアフリカへの投資機会に関する講演が行われました。講演に先立ち、主催者として毛利理事長より、機構の国内外における多様な取組の紹介とともに、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、今後も世界へ発信していく旨の挨拶を行いました。

同日にはラウンドテーブルディスカッションも実施され、環境に配慮した住宅および都市開発について、活発な意見交換が行われました。



TICAD 9のテーマ別イベントに主催者として登壇

「住まいのしあわせ」を創出する取組

職員一人ひとりが「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を胸に、関係機関の皆さまと連携しながら、誠実な姿勢でお客さまに寄り添い、ともに歩んでいます。

また、政策実施機能の最大化を図るため、環境や人権に配慮しながら、業務基盤の強化に取り組み、組織の信頼性や効率性の確保に努めています。

37 副理事長メッセージ

39 役員座談会

43 金利環境の変化を踏まえた新たな機構の取組

- 43 金融リテラシー向上の取組
- 45 調査
- 46 国際対応

47 ステークホルダーとの連携・支援

- 47 お客さまコミュニケーション
- 49 関係機関との連携
- 51 職員座談会
- 54 資金調達の概要

55 住生活の未来を創る技術

- 55 住宅を支える技術
- 56 デジタル戦略の展開

57 環境への取組

- 57 脱炭素
- 58 TCFD 提言への対応

59 働きがい向上

- 61 人財
- 62 働きやすい職場環境

64 ガバナンス

- 64 コーポレートガバナンス
- 65 コンプライアンス
- 66 リスク管理
- 67 事業継続計画（BCP）、情報セキュリティ、個人情報保護
- 68 内部監査、人権
- 69 カイゼン





「住まいのしあわせ」を創出する取組

副理事長メッセージ

副理事長

喜多 亮 衛

「住まいのしあわせ」を目指し、 新たな価値を創出するためのデジタル化革新

「住宅金融支援機構デジタル戦略2035」 実現に向けて本格始動

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との決意のもと、2035年のありたい姿として、長期ビジョンである「住宅金融支援機構 Vision 2035」を令和6年2月に策定しました。

この長期ビジョンに基づいて、デジタルを活用した新しいビジネス価値の推進に取り組むため、令和7年5月に「住宅金融支援機構デジタル戦略2035」を定めて、デジタル技術の中長期的な活用の方角性を示しました。また、これを着実に実施し、推進するために、令和7年10月に第五期中期目標期間中の「取組計画」を策定するとともに、新たにデジタル戦略部を創設し、課題ごとに関係部署が連携・協力して取り組んでいく体制を構築しました。

現在、「ライフサイクルに応じたサービスの提供」「融資手続きの円滑・安定化」「事務のAI・IT活用」の課題ごとに分科会形式で議論するとともに毎月の取組状況を把握し、デジタル技術の活用効果が最大限発揮できるよう検討を進めています。

デジタルの力を活用し、お客さまサービスの さらなる向上を目指して

機構では、主要な住宅ローン商品について、借入のお申込みからご融資の契約まで一連の手続きがデジタル化に対応できるよう、令和4年度から順次取り組み、個人のお客さま向けの融資においては多くの種別でWeb申込みや電子契約ができる仕組みを構築しています。

今後は、融資をご利用いただいたお客さまに対して、融資住宅のリフォーム履歴等の情報を蓄積して、将来の住替え等のタイミングに役立つよう新たなサービスを検討しており、ご返済中の期間にわたってお客さまと住まいのライフサイクルを支援できるよう取り組んでまいります。

また、従来から住宅ローンをご返済中のお客さま向けの「住・My Note」において残高証明書の発行や繰上返済の手続き等ができるサービスをWebで実施しており、順次機能を拡充してまいります。

デジタル技術を駆使したサービス展開を通じて、機構の融資をご利用いただくお客さまへの付加価値の提供を更に訴求することで、「どのような時でも、住宅金融の窓口が気軽かつ身近に相談できる」「手続きが簡単で、有益

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

な情報をスムーズに得ることができる」「お客さまの住宅の価値を維持・向上させることができる」よう、お客さまにとって身近な存在であり続けたいと思っています。

被災されたお客さまのために デジタル技術を活用

災害復興住宅融資については、被災されたお客さまの負担を軽減し、迅速でスムーズな手続きを可能とするため、ほかの個人のお客さま向けの融資に先行して令和5年10月からWeb申込みや電子契約のサービスを開始しています。なお、Web申込みの利用割合は約3割に達している一方で、面前で相談しながら融資手続きを進めたお客さまへの対応も丁寧に行っています。

被災されたお客さまに対し、このように時間や場所の制約がなく一連の融資の手続きを行っていただけるような体制を整備してきましたが、現在、住宅再建に向けたご相談にWebで対応できる環境を整備しています。令和8年度はテスト運用を実施し、将来的にいつでもどこでも相談ができることを目指しており、利便性を高めることはもとより、お客さまの気持ちに寄り添ったサービスを提供してまいります。

【グリーンリフォームローン】や【フラット35】、【マンションすまい・る融資】等、ほかの融資商品においてもWeb申込みや電子契約の更なる利用推進を進めているところであり、お客さまの利便性を高めたサービスの提供に取り組んでいます。

職員一人ひとりのデジタルリテラシーの向上

デジタル技術を活用したサービスを提供していくためには、いうまでもなく機構の職員一人ひとりのデジタルリテラシー向上が必要です。令和7年4月からは全職員が機構業務全般の情報を取り込むことができるAIサポートシステムを構築し、活用事例の紹介やデジタル相談隊を結成し、定期的に社内のデジタル相談会を開催する等、職員の利用促進を図っています。

AIサポートシステムの利用にあたっては、より身近に活用できるよう、愛称の社内募集を行い、全役職員の投票により「COMPASS (Conversation Manipulate Platform AI Support System)」に決定しました。この愛称には、日々多様化・複雑化する機構業務において、頼れるパートナーとして活用され、困難な業務や課題にも、「ともに」

前に進んでいけるようにという思いが込められています。

どのような状況においても方向や指針を示してくれる、頼れる道具（パートナー）を連想させるもので、これまでの専門知識や経験を持つ職員の知見をナレッジ化し、COMPASSを活用して「組織知化」する取組も実施しています。

選ばれる存在でありつづけるため、 変革できる組織へ 皆さまとともに「住まいのしあわせ」の実現へ

デジタル化を進め、単なる業務の効率化を目指すだけでなく、デジタル技術も活用して機構自身も変革していかなければなりません。デジタル技術は日進月歩です。生成AIをはじめとする新しい技術は金融サービスのあり方も変えており、機構を取り巻く環境も日々変化しています。私たちも現状に満足することなく、職員一人ひとりが新たな価値の提供に向けて取り組んでいく必要があります。

また、お客さまに融資をご利用いただくにあたっては、多くのステークホルダーの皆さまと連携し、お客さまの「住まいのしあわせ」をサポートするため、デジタル技術を活用してさまざまな商品の付加価値を提供し、お客さまから選ばれる存在であり続けられることを目指してまいります。



役員座談会

2050年に目指す
住生活の姿を見据えて

2035年のありたい姿を示した長期ビジョンの下、機構が政策実施機関としての使命を果たすため、新たな住生活基本計画にも掲げられている課題解決に向けて取り組んでいる姿や想いについて、それぞれの業務を担当する役員が意見を交わしました。

住まいの確保を取り巻く 環境の変化―機構が果たす 役割と課題への対応

奥田理事 住宅金融支援機構では、政策実施機関として、個人のお客さまの住宅取得支援をはじめ、災害復興住宅融資、マンションの維持・再生関連の取組等さまざまな分野にわたって金融サービスを提供しています。

令和8年4月からスタートした新たな住生活基本計画では、「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点で、2050年を見据えた住宅政策の方向性と取組方策が示されました。当面10年間で取り組む

施策の方向性には、機構が今後取り組むべき施策も多く示されています。

足下では、令和8年5月に長期金利が29年ぶりの高水準を記録し、同年6月には政策金利が31年ぶりの水準に達する等、金利上昇かつ物価上昇の局面となっていますが、こういう時だからこそ、安心して住宅を確保できる環境を提供できるよう、機構が果たすべき役割は大きいものと受け止めています。

横谷理事 市場金利は経済の状況に応じて変動しますので、バブル期には変動金利型の住宅ローンの金利水準は8%を超えたこともあります。私たち機構は、前身の住宅金融公庫の時代から全期間固定金利の住宅ローンを提供してきました。バブル崩壊から最近ま

での約30年近くはデフレ対策として金融緩和が深掘りされ市場金利が低く抑えられてきましたので、今の住宅取得検討層は「金利のある世界」を知らない世代が大半であり、住宅ローン金利は変動しないものと考えていた方も多いのではないのでしょうか。

奥田理事 現状では、住宅ローン利用者の約8割が変動金利型住宅ローンを利用していますが、どの住宅ローンを選ぶのがよいのかは一人ひとりのライフプランや資金計画によって異なります。令和8年3月に国土交通省から「住宅ローンの常識が変わる!？」というリーフレットが発行されましたが、変動金利と固定金利の違いも分かりやすく示されており、住宅ローンの選択にあたっては金利リスクをしっかりと検討してもらいたいという強いメッセージを感じました。

横谷理事 機構が行っている「住宅ローン利用者の実態調査」を見ると、金利が上昇した際に返済額がどれくらい増えるかを理解している方は変動金利型住宅ローン利用者の半数を下回っており、金利リスクの理解度が必ずしも十分とはいえない状況です。

私たちは、公的な金融機関として、住宅金融に関する適切な知識の普及啓発に取り組むことが重要であるとの認識のもと、令和7年4月から金融経済教育推進機構（J-FLEC）との間で住宅分野に関する金融リテラシーの向上

に向けた連携を開始し、J-FLEC 認定アドバイザーと協働したさまざまな啓発活動に取り組んできました。認定アドバイザーを講師とした出張セミナーでは、9割以上の参加者から参考になったとの声をいただいた例がある等、今まさに必要とされる情報であると感じています。

東京都区部では特に顕著ですが、新築住宅・既存住宅ともに価格が高騰している状態にあります。こうした中では、借入当初の返済額を抑えられる変動金利タイプで借入れをした場合でも、今後の金利上昇によってローンの返済が困難になる可能性がないとはいえません。物価と金利のダブル上昇による住宅取得者の不安に対する受け皿としての役割を機構が果たすことが重要だと考えています。

私たちが提供する【フラット35】等の金利水準も、上昇傾向にある長期金利の影響を受けざるを得ませんが、住宅取得環境が厳しくなる状況下で、希望する住生活を無理なく実現していただけの一助になるよう、お客さまのニーズと政策課題解決の観点を常に忘れずに金融商品・サービスの見直しを行う必要があります。

奥田理事 そのとおりです。例えば、【フラット35】ではさまざまな金利引下げメニューをご提供していますが、ご好評をいただいている【フラット35】子育てプラスによる金利引下げについては、新たに借換融資でもご利用いただけるようになりました。【フラット35】中古プラスによる金利引下げや、融資手続きのWeb化による利便性向上等も実施してまいりました。これからも環境の変化に応じて、利用者目線からの商品性向上や手続きの見直しを絶え間なく進めていく考えです。

このような取組は、住生活基本計画が示す「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」に貢献するものですが、人生100年時代を見据

えて、高齢期の返済負担軽減が可能なローンの整備についても、「住まうヒト」の視点からの施策として掲げられています。機構でも、【リ・バース60】の活用促進を一層図っていく必要があります。

横谷理事 現在のシニア世代の生活スタイルは多様化しており、「住まい」についても、リフォームや住替え等さまざまなニーズが生じています。また、住まいに関する価値観も変化してきており、必ずしもこどもに住宅を相続させる必要がないと考える方も増えています。【リ・バース60】は開始してから17年ですが、令和7年末には申請件数が累計で1万件に達し、ご高齢の方が住宅に関するさまざまな使途に活用していただけるローンが選択肢として着実に浸透してきています。

【リ・バース60】は、民間の金融機関に対し機構が住宅融資保険を提供することでリバースモーゲージ型住宅ローンの提供が可能となるものです。多様化する高齢者のニーズに対応するため、商品ラインナップの充実を図っている金融機関は多いと思いますが、【リ・バース60】を通じた金融機関との連携を進めることで、高齢者が抱える住まいの課題の解決や空き家の発生の予防等の政策的な貢献をしていきたいと考えています。

奥田理事 「住まうヒト」の視点からは、良質な賃貸住宅の市場整備や住宅セーフティネットの構築についても住生活基本計画に掲げられています。機構では、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅への融資や、住まいの確保に配慮が必要となる方々の居住サポート住宅への支援等で、貢献が求められる分野といえます。

浦口理事 そうですね。建設費の高騰や賃貸住宅ニーズの高まりを踏まえて、既存の住宅ストックも活用しながら、子育て世帯等にアフォーダブルな賃貸住宅を供給する取組についても、機構

として支援を強化していく必要があると考えています。

また、セーフティネット登録住宅に加えて居住サポート住宅についても入居の際の家賃債務保証に機構が保険を付保することで、高齢の方、障がいのある方、生活保護受給者等の円滑な住まいの確保を支援する仕組みを整えてきました。令和7年からは、保険の対象範囲も拡充し、利用実績も出てきています。これからも居住支援に取り組む法人等関係するステークホルダーの皆さまとの連携を図りながら、高齢期等でも孤立せず安心できる住環境の充実に向けて取り組んでまいります。

変わる社会、変わる住まい― 機構の役割と新たな可能性

奥田理事 新たな住生活基本計画では、これまでに蓄積された住宅ストックの価値を最大化して活用するという「住まうモノ」の視点からも、目標や施策の方向性が掲げられています。

耐震、省エネ、バリアフリーといった住宅ストックの性能向上の加速化や、マンションの維持管理・再生等の円滑化等、これまで機構が取り組んできたことと目指すべき姿でしっかり目線が合っていますので、更に推進していく必要が



「住まいのしあわせ」を創出する取組

あると思いますが、マンションの維持管理支援についてはいかがでしょうか。

浦口理事 我が国では、令和15年末には築40年以上の高経年マンションが約274万戸と、令和5年末の約2倍に達しますが、昨今の工事費の高騰による修繕積立金の不足に直面する管理組合も少なくありません。こうした厳しい状況に対して、大規模修繕工事を対象とする【マンションすまい・る融資】を活用する需要が年々高まってきています。

また、機構では修繕積立金の安定的な運用方法として多くの管理組合から選ばれている【マンションすまい・る債】も提供しており、令和8年度の募集分は令和7年度より利率を大幅に引き上げています。加えて、管理組合認定制度の認定マンションや民間の評価制度を取得しているマンションであれば、さらに利率が上乘せされます。マンションの適正な維持管理を促進するために導入された国の制度と連携した取組であり、機構だからこそ提供できる商品といえるのではないのでしょうか。

さらに、機構では金融サービスだけではなく、マンションの管理や再生に役立つ情報も提供しています。修繕積立金の収支計画を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション」や、大規模修繕工事や資金計画のポイント

を盛り込んだ「大規模修繕の手引き」等、多様なツールをホームページ上で公開しており、多くの方にご活用いただいています。

奥田理事 マンション管理組合と管理会社や修繕工事の請負事業者との間には情報の非対称性があると言われますが、その解消に向けたサポートも機構が行っているということですね。

あわせて、マンションの建替え等の再生事業を金融面でサポートすることも機構の重要な役割です。令和8年4月からは建物を残しつつ大幅に更新する一棟リノベーションや老朽化マンションの除却への融資も開始しました。除却・解体への融資は老朽化マンションが放置されるリスクを減らすことにもつながることが期待されます。

浦口理事 マンション関連法の改正により、マンション再生の選択肢は大きく広がりました。機構のまちづくり融資でさまざまな再生の方法に対応した融資が可能ですので、マンションの再生が円滑に進むよう、具体的なサポートを進めてまいります。また、マンション再生に伴ってご高齢の方が住宅を購入する場合には、リバースモーゲージ型の融資の利用が可能ですので、この点も含めて事業者や地方公共団体等の関係者に制度をよく知っていただき、連携を深めていきたいと考えています。

奥田理事 「住まうモノ」の視点からは、頻発、激甚化する災害への対応も喫緊の課題です。機構は令和6年能登半島地震等災害の現場で、被災者の住宅再建に向けたサポートを続けていますが、こういった災害時の住まい確保・生活再建支援とともに、安全な住宅への改修や住替えの推進も住生活基本計画には掲げられています。大規模災害に備えるために、機構が果たすべき役割は大きいものと考えます。

横谷理事 能登半島地震では、高齢者世帯の割合の多い市町村で旧耐震の木造住宅を中心に多くの被害が発生

しました。この災害を契機に、地震への安全性の確保の意識が高まっている一方で、高齢者世帯の耐震改修については、経済的な制約や相続人がいない等の理由により、耐震改修工事に踏み切れない場合も多いものと考えられ、政府の耐震化目標の達成に向けた課題となっています。

その対応策として、令和6年度から開始したのが【リ・バース60】耐震改修利子補給制度です。【リ・バース60】を活用して耐震改修を含むリフォームを行う場合、機構から金融機関への利子補給により、本制度の利用対象証明書の交付を地方公共団体から受けたお客さまに対して、実質無利子または低利子での融資を実現するものです。

実際にご利用いただくためには、このスキームで機構と連携していただける地方公共団体や取扱金融機関のご協力が不可欠です。少しでも多くの地域でご利用いただけるよう、我々からも引き続き働きかけを行っていくことが必要と考えています。

浦口理事 私たちが全国の被災地で行ってきた、被災されたお一人おひとりに寄り添った住まい再建の支援、いわゆる災害ケースマネジメントも、被災地方公共団体や地域の金融機関をはじめとした官民の関係機関の皆さまとの連携があってこそ実現できるものです。連携いただいている皆さまには深く感謝申し上げます。

ただ、能登半島地震からの復興現場においては、工事費の高騰や工期の長期化等、住まいの再建を取り巻く環境は一段と厳しさを増しており、国や地方公共団体によって整備された過去最大規模ともいえる公的支援制度を活用してもなお再建に向けた資金計画を立てることは容易ではありません。

私たちは融資上限額の大幅な引上げといった災害復興住宅融資制度の拡充に努めるとともに、発災直後から現地支援体制を強化し、将来的に再建

した住まいをお子さまに引き継がれる意向がおありか等を丁寧にお聴きし、リバースモーゲージ型も含め最善と思われる返済方法をご提案する等、それぞれのご事情に寄り添いながらサポートを行ってきました。同様の取組は、東日本大震災や熊本地震の被災地でも続いています。

また、これらの取組を通して得られた経験や知見を、「防災・減災」へと繋げるための取組も始めています。令和7年度は、南海トラフ巨大地震で特に大きな被害が想定されている地方公共団体を訪問し、情報提供や意見交換をさせていただきました。平時のうちから地域の「災害対応力」を高めておくことの重要性を発信してまいります。

「住宅金融支援機構 Vision 2035」の実現を目指して

浦口理事 住生活基本計画は、2050年を見据えた住宅政策の方向性と取組方策を包括的にまとめた国のビジョンですが、機構では、令和6年に長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を取りまとめ、2035年のありたい姿を、「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る」としました。

世の中がめまぐるしく変化する中で、ニーズを見極め、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、提供し続けていく必要があります。

横谷理事 長期ビジョンは、社会的なニーズが一層複雑化・高度化する中、機構が将来に渡って持続可能な組織であり続けるための羅針盤として、職員の声を反映して作成しました。特に若い世代から多くの意見が寄せられた点は、心強く思っています。長期ビジョンの策定を通して、職員が日々の業務と向き合うだけではなく、世の中の機構への期待や自分たちがすべきことを意

識し、考えるきっかけになったのではないのでしょうか。

具体的なビジョンについては、「住宅の取得、維持管理、リフォーム、流通、解体、建替えといった「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」という「住まうモノ」の視点を打ち出した点が大きいと思っています。

機構では、令和8年秋から新たに【フラット35】ご利用者向けのポイントサービスの導入を予定していますが、デジタル化によってローン返済期間中のお客さまと住宅等がライフサイクルを通じて継続的に繋がる仕組みを構築することで、新しいサービスの提供に繋がられるよう、検討を進めてまいります。**奥田理事** 「住まいの価値向上」に関しては、「住宅の履歴情報等の蓄積・活用」や「将来の住宅価格に着目した住宅ローン等の提供」も長期ビジョンの具体施策の一つに位置付けています。本格的な残価設定型住宅ローンの提供にも繋げていきたいと考えています。

目指すべき姿を見据えながら、一つひとつの施策を実現し、政策実施機能の最大化を図ることが、住生活基本計画が目指している2050年を見据えた住宅政策の方向性の実現にもつながるものと考えています。

いずれの施策についても最初から完成形でのリリースとはいかないかもしれませんが、試行的な取組の中での気づき、ニーズや環境の変化等を踏まえ、検討を重ねていくことで、長期ビジョンの具体化を進めてまいります。

「住まいのしあわせを、ともにつくる」想いとは

浦口理事 機構には多様な商品・サービスがありますが、すべての商品等において「住まいのしあわせ」という価値を提供しています。パーパスにある「ともにつくる」という言葉には、お客さまはもちろん、多くのステークホルダー

の方々と「ともに」、住まいのしあわせの実現に向けて機構として貢献していきたいという想いがこめられています。今後も、さまざまなネットワークを活かし、また広げながら取組を進めていきたいと考えています。

横谷理事 住宅金融支援機構が設立されてからまもなく20年を迎えます。激しい時代の変化とともに住まいに求められるもの、私たち機構に求められるものも変わってきました。

「金利のある世界」が本格化していく中では、まずは金融リテラシー向上のための活動が必要です。そして、金融という手段によって、住生活基本計画に沿った政策実施機能を最大限発揮しつつ、長期ビジョンで描いた将来像をいかに実現していくのか。

新たなデジタルサービス等も駆使しながら、ステークホルダーの皆さまと手を携えて、激しく変化している時代の中で機構に求められる種々の課題に取り組んでいきたいと思っています。

奥田理事 住宅金融のプロフェッショナル集団として「住まいのしあわせ」を「ともにつくる」、というビジョンは、役員一人ひとりに深く浸透しています。より多くのお客さまや関係機関の皆さまと、より深い関係を構築していけるよう、組織力を高めていきたいと考えています。



理事
奥田 誠子
担当：経営企画、
業務企画



理事
浦口 恭直
担当：まちづくり融資、
カスタマーサービス、
債権管理

金利環境の変化を踏まえた 新たな機構の取組



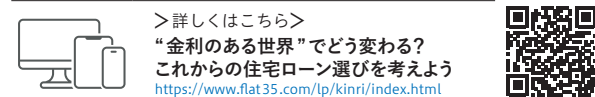
金融リテラシー向上の取組

マイナス金利解除以降、4度の利上げを経て「金利のある世界」が定着しつつあります。機構では、お客さまが最適な住宅ローンを選択できるよう、金融リテラシー向上に取り組んでいます。

住宅金融リテラシー向上のためのサイト

「金利のある世界」では、お客さまが住宅ローンに関する正しい知識を持ち、ご自身に合った住宅ローンを選択することがより一層重要です。

機構では、住宅ローンをご検討中のお客さまに向けて、「金利のある世界」での住宅ローン選びのポイントを発信するWebサイトを令和7年6月に開設しました。



10分でわかる! 住宅ローン説明動画

住宅事業者さまから、「金利のある世界になり、お客さまからのローンに関する質問が増え、対応に苦慮している」と多くのご相談をいただきました。この声を受け、機構では、大手ハウスメーカーさまご協力のもと、住宅ローン選びをわかりやすく解説した動画を作成しました。

後悔しない最適な住宅ローン選びができるよう、お客さまへの説明時や社内研修等、幅広く活用いただいています。機構公式YouTubeチャンネルでも掲載中です。

【動画①】後悔しない住宅ローン選びのポイントを解説!(10分)



【動画②】【フラット35】が選ばれる理由・メリットを解説!(8分)



お客さまの後悔しない 住宅ローン選びのために

金利環境の変化に伴い、お客さまから「最近、金利に関するニュースをよく聞くので、住宅ローンの金利タイプについて詳しく知りたい」といったご相談が増えています。機構では、お客さまが安心して住宅を取得できるよう、将来のライフプランを見据えて住宅ローンを選択していただける環境づくりに取り組んでいます。WebサイトやYouTubeチャンネルにおける固定金利と変動

個人営業企画部
営業推進グループ
D.M.

金利の特徴紹介や、Instagramでの金融リテラシーに関する投稿、イベントでのブース出展等、さまざまな方法で金利環境や住宅ローンについてご案内しています。今後も、お客さまに合った最適な住宅ローンを選んでいただけるよう、精一杯情報発信を行っています。



動画「親子で考える!【リ・バース60】」の作成

本動画を作成するにあたり、【リ・バース60】のお申込み前に行われるカウンセリングの実態について金融機関さまにヒアリングを行いました。対象が60歳以上のお客さまということもあり、対面により丁寧に【リ・バース60】の商品性をご案内いただいているものの、複雑でなじみのない【リ・バース60】の仕組みの説明に苦慮しているとの声をいただきました。そこで、金融機関さまの事務負担を軽減しつつ、お客さまの商品理解を促すものとして何ができるかを考え、本動画を作成することとしました。【リ・バース60】の仕組みについて、図等を活用して説明していますので、カウンセリングの前にお客さまご自身で本動画をご覧いただければ、当日のカウンセリングがスムーズとなり、制度の理解がより深まります。

また、放映中のテレビCMと連動させることで、親子で

【リ・バース60】を考えるきっかけとする役割を持たせました。本動画をご覧いただくことで、「ご自身が亡くなった後、相続人にはどのような手続きがあるのか」といった親の疑問、そして「親が申込みをする【リ・バース60】はどういうものか」といった子の疑問に対して、親と子それぞれの立場で不安を解消し、お互いが納得の上でお申込みいただくことを目指しています。



金融経済教育推進機構 (J-FLEC) との連携

機構では、J-FLECと連携し、「金利のある世界」において、お客さまが住宅ローンに関する正しい情報を入手し、最適な選択を行えるよう、金融リテラシー向上を目指した取組を行っています。

この取組の一環として、令和7年9月に開催された「GOOD LIFE フェア2025」において、J-FLECと機構は「横澤夏子さんと学ぶ家計管理と住宅ローンの新常識」というテーマでセミナーを共催しました。セミナーではタレントの横澤夏子さんとJ-FLEC認定アドバイザーにご登壇いただき、日常生活で役立つ家計管理のコツや、住宅

ローンの基本から最新事情までを、実生活に活かせる具体例を交えながら、分かりやすくご紹介しました。

当日は家計管理や住宅ローンについて理解を深めたい方等約400名以上の方にご参加いただき、生活に関わるお金の知識に対する関心の高さがうかがえる機会となりました。

今後もJ-FLECと連携して金利のある世界を踏まえた金融リテラシー向上に資する適切な情報の普及啓発に取り組んでいきます。



安心して暮らせる住まい選びに つながる情報発信へ

家計相談の現場では、住宅ローン金利の上昇等を背景に、住宅購入に関するご相談が増えています。特に、「今、買った方がよいのか」「どのくらいまでなら借りても大丈夫か」といった不安を多く耳にします。住宅購入を考える際に重要なのは、「いくら借りられるか」ではなく「いくらなら無理なく返せるか」という視点で、自分たちの家計を正しく把握し、将来を見通す金融リテラシー（お金の知識や判断力）を身に付けることです。私たちJ-FLEC講師・認定アドバイザーは、中立・公正な立場から

J-FLEC講師・認定アドバイザー
亀谷 さおり 氏

金融リテラシーの向上を目的としたイベントや相談対応を行っています。専門家の意見を取り入れることで、自分では気づきにくい選択肢が見えてくることもあります。住宅金融のプロである機構には、これからも、生活者に寄り添いながら、安心して暮らせる住まい選びにつながる情報を発信し続けていただくことを期待しています。



調査

金利ある世界の本格化により、住宅ローン市場にも明確な変化が生じつつあります。このような市場変化の中で、住宅ローンを利用される方にどのような影響があるのか、どのようなことに気をつけることが望まれるのか等の示唆が得られるよう、機構では住宅ローンに関連する各種調査を実施し、ホームページ等で広く公表しています。

住宅ローン利用者（2024年度以前借入者）の実態調査

近年、住宅ローン金利が上昇しています。変動金利型住宅ローンの場合、返済中に適用金利が上昇すると、月々の返済額が増加します。このような環境での影響を把握するため、令和6年度以前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、住宅ローンの負担感の変化等のアンケート調査を行いました。

この調査で、住宅ローンを返済中の方のうち約4割の方が、借入当初と比べて「返済の負担感が増えた」と回答しました。また、返済の負担感が増えた理由を尋ねると、「物価が上昇し家計支出が増えた」と答える方が最も多くいました。2番目に多い理由は、「収入が思うように増えなかった（減った）」でした。

このことから、物価上昇の継続と実質賃金の伸び悩みにより、家計の負担感が増加していることが分かります。

また、返済にあたり、不安に思っていることを尋ねたところ、約6割の方が物価の上昇に不安を感じていると回答しました。変動金利型住宅ローン利用者では「借入金利

の上昇」に不安を感じている方も同程度いることが分かりました。

このことから、変動金利型住宅ローン利用者は、物価上昇による家計支出の増加と、金利上昇等による住宅ローン返済額の増加という、二重の不安を抱えていることがうかがえます。

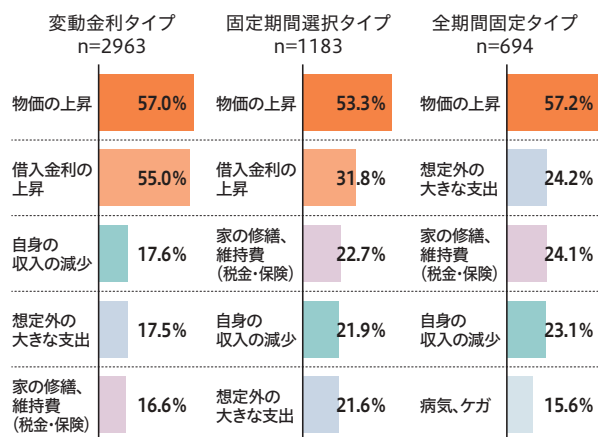
このような将来の住宅ローンの返済負担の増加等があっても、無理なく返済を継続するためには、金利変動リスクや金融経済情勢の変化に関する十分な知識、理解をもって、返済計画をしっかりと立てることが重要となります。

しかし、変動金利型住宅ローン利用者に、金利変動リスクの理解度を尋ねたところ、約半数の方が「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」と回答しています。

金利ある世界が本格化する中、住宅ローンを組むにあたっては、金融リテラシーの向上がより一層求められています。

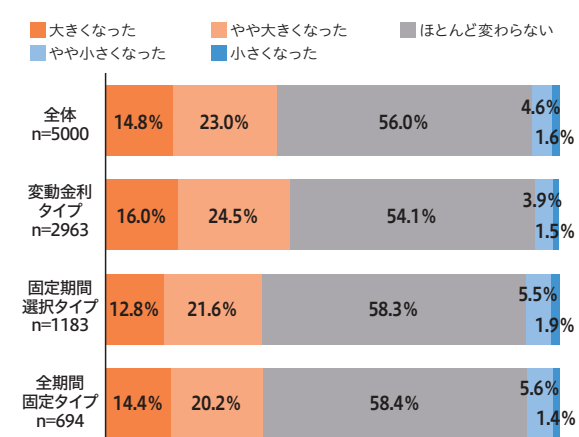
住宅ローン返済にあたり不安に思っていること（上位5つを表示）

【設問】住宅ローンを返済していくにあたり、不安に思っていることはありますか。（3つまで回答可）



借入当初と比べた住宅ローン返済の負担感（金利タイプ別）

【設問】住宅ローンを借り入れた当初と比べて、住宅ローン返済の実質的な負担感は変わりましたか。



国際対応

海外インフラ展開法等に基づく調査・研究・情報提供等

機構は、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（海外インフラ展開法）および海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針に基づき、本邦事業者の海外展開につながる取組を行っています。令和7年度は相手国における人材育成支援や住宅市場・住宅金融に関する調査等を行いました。

人材育成支援では、令和7年10月にフィリピンの居住都市開発省および国立住宅抵当金融公社の職員向けに、同年11月にベトナムのホーチミン市職員向けに、日本の住宅政策や【フラット35】のビジネスモデル等について研修を実施し、日本の住宅や住宅金融制度等への理解を深めました。

また、住宅市場等に関する調査では、インドにおいては基礎的調査を、ベトナムにおいてはフォローアップ調査を実施しました。調査結果は国土交通省住宅局主催の住宅産業海外展開支援セミナーおよび機構サイトで発表しました。

さらに、情報交換や協力支援等を目的として、各国の関連機関との連携強化を行っています。令和7年7月にはモンゴル住宅抵当株式会社（MIK）からの要請に基づき、グリーンボンドの発行に関する有償の技術支援契約を締結し、MIK役職員や政府関係者等への研修、外部専門家との調査等を踏まえたグリーンボンド発行に向けた提言等を実施しました。その他、令和7年度の主な取組実績は以下のとおりです。

●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」の委員に国際・調査部長が就任、同委員会に参加



モンゴル住宅抵当株式会社（MIK）への技術支援を通じた国際貢献

技術支援契約の締結にあたっては現地を訪れ、住居での防寒のための石炭燃焼を一因とする深刻な大気汚染の現状を目のあたりにしました。機構がグリーンボンド発行等のノウハウを提供し、省エネ住宅の普及を支援することで、モンゴルの住環境の改善、さらには、日本企業の優れた省エネ住宅の普及が

- 第9回アフリカ開発会議にて「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、国際住宅建築都市産業協会とともに開催
- 世界銀行からの要請に基づき、住宅金融を活用した住宅の質向上に向けた取組等について講演
- イタリアで開催された欧州住宅金融連合・欧州カバードボンド協議会の省エネルギー住宅ローン・イニシアティブ諮問委員会主催のシンポジウムに参加し、省エネルギーに関する施策について意見交換を実施
- ケニアで開催された国際証券化機関連合およびアフリカ住宅金融連合の国際会議に参加
- ウズベキスタンで開催されたアジア証券化機関連合の総会に参加し、住宅ローン二次市場の発展に係る意見交換を実施
- ベトナム宅建業協会不動産市場評価研究所（VARSIRE）と両国における情報収集・調査での協力を目的とした変更覚書を締結
- インド国立住宅銀行とアジア太平洋住宅金融連合が共催した国際会議に参加し、日本の住宅政策と住宅金融について講演



ベトナム/VARS IREとの協力覚書締結式

国際・調査部 国際業務グループ O.R.

期待されます。

引き続き機構は、日本企業が海外展開しやすい市場環境の整備に加え、新興国等での住宅金融制度の拡充を通じた国際貢献にも取り組んでいきます。



ステークホルダーとの 連携・支援

お客さまコミュニケーション

被災者相談会における丁寧な対応（令和6年能登半島地震）

令和6年1月に発生した能登半島地震は、新潟市内にも液状化による甚大な被害をもたらし、多くの方々が突然、平穏な日常を奪われることとなりました。被災された方々は突然の住環境の変化に直面し、困難の中での生活を余儀なくされました。首都圏業務第二部では、さいたま市の事務所から相談員を派遣し、現地相談事務所を構え、現地の状況把握を行うとともに、被災された方々が本当に必要とされている支援を最優先に考えて行動してきました。

新潟市が設置した相談会場では、市のスタッフの皆さまと連携し、被災者一人ひとりの声に丁寧に耳を傾け、励ましの言葉をかけながら、住まいの再建や生活再建に向けた相談対応を行いました。被災者の個々の事情に寄り添いながら、住宅再建のための金融サービスの説明を行うとともに、国や市の補助制度や手続きについても分かりやすく説明することを心がけてきました。実際の相談では、「自宅の修理費用が心配」「今後の生活設計が立てられない」といった切実な声が多く寄せられ、それぞれの状況に応じたきめ細やかなアドバイスや情報提供を行いました。

また、新潟市が高齢者や特別な事情を抱える方々への支援を目的に開設した「被災者見守り・ささえあいセンター」とも連携してきました。ささえあいセンターの皆さまと意見交換を重ね、どなたにも分かりやすいチラシを作成して情報提供に努めるとともに、個別の相談対応を行ってきました。現在も新潟市役所ふるまじり庁舎で相談を承っており、被災された方々が少しでも安心して前を向くことができるよう、継続的な支援を続けています。

これらの取組は、被災された方々が一日も早く日常を取り戻し、安心して暮らせるようにという強い思いから生まれたものです。新潟市の迅速な対応もあり、復興は着実に進んでいます。罹災住宅の公費解体は完了し、仮設住宅から退去され生活をはじめられた方もいるでしょう。機構への相談件数も減少傾向にありますが、いまだ住まいの再建に資金面で課題を抱える方も少なくありません。また、液状化対策事業は長期にわたることも見据えて、私たちは、最後の一人まで寄り添い続ける決意です。今後とも「共感力をもって、ともに歩む」姿勢を大切に、被災地の復興と誰もが安心して暮らせる地域づくりに貢献していきます。

Interview

被災者支援へのご尽力に 深く感謝いたします

令和6年能登半島地震の発生直後から、住宅金融支援機構の皆さまには、新潟市の被災者支援に多大なるご尽力を賜りました。被災者一人ひとりに寄り添った温かな対応に、改めて感謝申し上げます。

発災直後、混乱と不安が広がるなか、融資の相談だけにとどまらず、被災者の住宅再建に関する様々な悩みに誠実かつ丁寧に対応いただいたこと、また、その後も継続的に相談体制を構築

新潟市建築部建築行政課

石川 佐智子 氏

していただいたことは、被災者の不安を和らげ、生活再建へと踏み出す大きな一助になったと考えています。

復旧・復興はいまだ道半ばであり、街区単位の液状化対策をはじめ、安心・安全なまちづくりは息の長い取り組みになります。支援機構の皆さまにおかれましては、今後とも、変わらぬご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。



【フラット35】ご利用者へのアンケート調査

機構では、【フラット35】をご利用いただいたお客さまから、融資制度、手続き等に関するご意見やご要望、ご利用後の感想を幅広く収集し、サービス改善に役立てています。

アンケートでは、【フラット35】を選択した理由として、「毎月の返済額が確定しているため、将来のライフプランを立てやすい」「金利の変動を気にしなくてよいため、気持ちにゆとりが生まれた」といった声が多数寄せられました。特に最近では、金利上昇に関する報道が増えていることから、返済額が変わらない全期間固定金利への安心感を多くの方に実感いただいています。また【フラット35】に借換えをされたお客さまからも、「返済額の増加に対する不安が解消され、安心して返済できるようになった」との声をいただいています。

加えて、「家族構成や住宅の性能に応じた幅広い金利引下げメニューが、【フラット35】を選ぶ決め手になった」との声もいただいています。

今後もお客さまからの貴重なご意見をもとに、より良い商品・サービスの提供に努めていきます。

カスタマーセンターの丁寧な対応、電話対応研修

カスタマーセンターでは、年間約9万件のお客さまからの問合せ・一般相談を通話無料で受け付けています。専門知識を持つ職員が住宅ローンをご検討中のお客さまやご返済中のお客さま、被災された方、住宅事業者さまやマンション管理組合の理事長さま等、それぞれのお客さまの立場に立った親身な対応を心がけ、丁寧に対応しています。

Interview

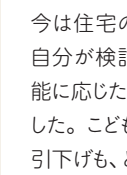
お客さまの声に寄り添い 安心と満足を支えるために

お客さまからのご相談に対応するためには、傾聴力やコミュニケーション力、幅広い業務知識が欠かせません。各種業務研修の実施、FAQの充実、電話対応研修等により、お客さまに「相談してよかった」と思っていたくれるような対応を目指して取り組んでいます。

Customer Voice お客さまの声



子育てには先々の出費が見通せない不安があり、住宅ローンの支払いだけでも見通しをつけたくて、【フラット35】を選びました。やはり不安が一つ減るだけでも安心感があります。



今は住宅の性能が上がってきており、自分が検討した物件の多くが住宅性能に応じた金利引下げに該当していました。こどもがいる家庭に向けた金利引下げも、とてもありがたいです。



【フラット35】への借換えのおかげで老後の見通しが立ったので感謝しています。ライフプランを立てやすいから、自分のこどもたちにもおすすめしたいです。

また、お客さまが安心して商品およびサービスをご利用いただけるよう、お客さまからいただいたご意見やご要望を収集・分析し業務改善に活かす取組や、機構職員向けに電話対応研修を実施し、お客さまの満足度向上と機構全体の対応品質向上に努めています。

カスタマーセンター
相談グループ

K.K.

また、お客さまとの対話の中で、お礼の言葉をいただき、お役に立てたことを実感できた際は、大きな喜びとやりがいを感じます。

今後もお客さまの声に寄り添い、「安心と満足を支える」役割に誇りを持って対応します。



関係機関との連携

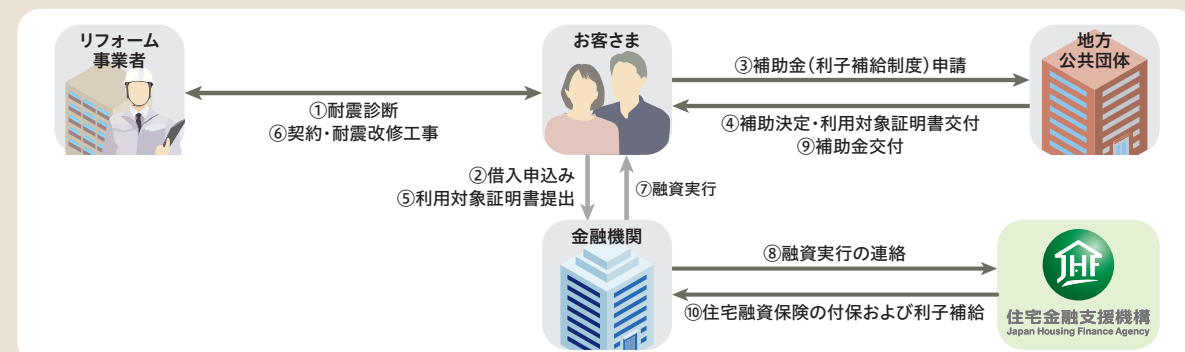
地方公共団体との連携（【リ・バース60】耐震改修利子補給制度）

令和6年能登半島地震では、高齢世帯の割合の多い市町村で旧耐震の木造住宅を中心に多くの被害が発生しました。

一方で、高齢世帯については、経済的な制約等により、耐震改修工事に踏み切れない場合も多いと想定され、政府の耐震化目標の達成に向けた課題となっています。高齢世帯の経済的な負担を軽減しつつ、耐震性を確保した住宅に安心して移行できる仕組みが必要となり、令和7年

2月から、地方公共団体の耐震改修補助金と【リ・バース60】を同時に利用し耐震改修工事を行う場合、機構がお客さまに代わって利息の全額または一部をお支払いする【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を開始しました。制度開始から約1年を経た現在は、全国100先超の地方公共団体と8先の金融機関で受付可能となりました。機構では、受付可能な地方公共団体と金融機関を機構サイトに掲載しています。

〈手続きの流れ〉お客さまが【リ・バース60】を申込後に金融機関の審査を経て補助金を申請するケース



南海トラフ巨大地震に係る重点受援県へのサポート

四国支店では、南海トラフ巨大地震に備えた対策や体制整備を支援する取組として、重点受援県である四国4県を訪問し、情報交換会を実施しました。当機構の住まい再建支援部長からは、阪神淡路大震災、東日本大震災、平成28年熊本地震、令和6年能登半島地震等、これまでの大規模災害で得た知見や、現在能登地域で直面してい

る課題とその対応（体制・制度・運用面）について説明しました。また、各種助成制度の概要や被災地で作成された住宅再建プラン集等、具体的なイメージを持てる資料を活用し、参加者が自分ごととして災害対応を考えられるよう工夫することで、平時からの減災意識の向上と体制整備の重要性を共有しました。

Interview

「当事者意識」を持って、取り組む

南海トラフ巨大地震に備えた情報交換で高知県庁を訪問した際、職員の方が、他県への災害派遣業務で得た経験を「ひとごと」ではなく「当事者」として捉え、南海トラフ巨大地震への対策に強い熱意で取り組まれている姿に深く感銘を受けました。

高知県では、令和7年9月に県下の地方銀行で【リ・バース60】耐震改修利子補給制度の取扱いを開始していただくことができましたが、災害に対する県の熱意が地方銀行をはじめとした

個人営業企画部
フラット35運用グループ
T.N.

関係機関に強く伝わったことが大きな要因と考えています。

地域の住宅政策課題に「当事者意識」を持って取り組むことで、着実に課題解決につながると実感しています。



マンションの適正管理における連携

機構では、マンション共用部分の大規模修繕工事等に対する【マンションすまい・る融資】を昭和56年度から実施しています。昭和61年からは公益財団法人マンション管理センターの保証業務が開始され、マンション共用部分の修繕・維持向上に連携して取り組んでいます。

また、平成31年度には同センターを含む、マンション分野の有識者、民間金融機関、行政機関、関連団体等を

メンバーとする「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、マンションに関する諸課題に対する支援策を金融面から検討しています。これまで協議会では各メンバーの知見を活かして「マンションライフサイクルシミュレーション」や冊子「大規模修繕の手引き」「性能向上工事を進める際の工夫点」を作成し、提供しています。

Interview

マンション管理の適正化の推進

マンション管理センターは、法律上「マンション管理適正化推進センター」に指定され、管理組合に対する情報提供、支援等を行うほか、昭和61年9月から【マンションすまい・る融資】の保証業務を行っています。

マンションの長寿命化のためには、適時適切な修繕が重要であることから、貴機構及び国土交通省と協同のチラシを作成し、

公益財団法人マンション管理センター
理事長
小滝 晃 氏

三者連携してこの融資の周知・啓発活動を強化しています。今後も、マンション管理の適正化に向け、貴機構と連携して取り組んで参ります。



金融機関等と連携した債権管理業務

広域債権管理業務部では、ご返済中のお客さまが安心して生活を続けられるよう、債権管理業務を委託している金融機関等をサポートしています。

金融機関等の担当の方から日々寄せられる事務手続きやシステム操作に関する質問には、迅速かつ正確で、丁寧な対応に努めています。また、定期的な会議や打合せ

を通じて、最新の取組事例を共有し、金融機関等と協力しながら、お客さま一人ひとりに寄り添う債権管理の体制強化を図っています。

今後も、お客さまが末永く安心して住み続けていただけるように金融機関等のステークホルダーの皆さまとともに弛まぬ努力を続けていきます。

Interview

「これまで」も「これから」も、返済中の「安心」をサポート

住宅ローンの長い返済期間中には、それぞれのライフイベントにより、お客さまを取り巻く環境が大きく変化することも少なくありません。すべてのお客さまが安心して住宅ローンを利用いただけるよう、金融機関等と連携し、きめ細やかなサポートを行っています。

お客さまの返済条件の見直しについて金融機関等から相談された際は、お客さま一人ひとりのご事情やお気持ちを傾聴し、「今」だけでなく「未来」も見据えた最適な計画を、金融機関

広域債権管理業務部
債権管理第一グループ
K.Y.

等の担当者の方と一緒に検討し、ご案内しています。お客さまのライフスタイルの変化にあわせて、柔軟に対応できるよう、さまざまな返済方法もご用意しています。

時には、すべての要望にお応えできず、お叱りやご不満の声をいただくこともあります。新たな気づきをいただくことや「ありがとう」の言葉をいただくこともあり、毎日の大きな励みになっています。



職員座談会

住宅政策の課題解決に取り組む現場の想い
～ステークホルダーと「ともにつくる」～

機構は、【フラット35】や【リ・バース60】等の商品・サービスを通じて、我が国の住生活の向上に貢献することを目指しています。

そのための情報発信や推進活動を担う機構職員は、実際にお客さまに【フラット35】等をご案内するステークホルダーの皆さまとともに、変化する市場や地域の課題に向き合っています。今回は、その最前線で働く現場の職員が、今までの経験や今後取り組みたいことについて語り合いました。



首都圏業務第一部
横浜センター
T.Y.

技術総合サポート部
検査管理グループ
H.M.

広域営業部
担当部長
H.T.

東北支店
営業グループ
K.Y.

どのような業務に
携わってきましたか？

H.T. 私は機構の前身である住宅金融公庫に入庫し、公庫から機構への移行を経ながら首都圏、東海地方、中国地方等、各地の現場を計21年間経験しました。そのおかげで多くの方々と出会えたことは自分の貴重な財産だと思っています。若い方にもそうした一期一会の出会いを大切にしよう伝えています。平成19年に住宅金融支援機構になり、体制や商品ラインナップ等あらゆる面で劇的に変わりました。まず機構の名前を知っていただき存在を認めてもらうためにも、ゼロからのスタートのつもりでとにかくみんなでいろいろな先を訪問しました。

K.Y. 私は公庫の時代をкаろうじて知っている年代です。本店で【フラット35】の商品開発や制度運用等を担う部署に長く在籍し、ステークホルダーの皆さまからの「使いにくい」、「書類が多い」といったご意見をもとに、より良い商品となるよう手続き面のサポートをしてきました。足下では東北支店の現場で2年目を迎え、訪問先で「この前、【フラット35】を使うことができて喜んでくださったお客さまがいました。」といった前向きな話も直接聞けるようになり、機構の商品を見る目や自身のマインドも変わりました。

T.Y. 私は、前職で地域の金融機関に勤務した後、社会人採用で機構に入構しました。令和7年から神奈川県、静岡県を担当しており、地元の金融機関や地方公共団体の皆さまと連携した制度や商品をご案内する機会があります。耐震化の推進等の地域の課題解決につなげるとともに、ご利用いただくお客さまにもメリットが伝わるよう、意識しながら活動しています。

H.M. 私は新卒で入構し、現在4年目になります。東海地方を担当していた際には、自身の持つ住宅技術に関する

専門知識を活かして機構の技術基準を地域の工務店の皆さまに説明する等、ステークホルダーの皆さまへの商品説明や手続き面のサポートに携わっていました。現在は本店の技術総合サポート部で検査機関の皆さまからの技術基準に関する照会に対応しています。

どのように地域の課題や
要望に応えましたか？

H.M. 私は、地域に根ざした住宅の業界団体と連携して、東海地方で工務店の皆さまを支援した経験があります。建築基準法等が改正され、令和7年4月に省エネ基準への適合が義務化された際には、現場での混乱が予想されました。そこで、住宅と金融の両面に携わる機構の立ち位置を活かして、業界団体と連携して工務店向けのセミナーを開催しました。セミナーでは、省エネ住宅に対する補助制度や住宅ローンについて情報提供を行い、工務店の皆さまが円滑に対応できるよう、サポートしました。

H.T. ニーズに応え、コミュニケーションを重ねることで信頼関係を深められますよね。多くの地方公共団体の皆さまと連携している点も機構の特徴です。

T.Y. そうですね。私は横浜市を担当していましたが、同市の高齢者世帯の耐震改修工事を支援するために、同市と連携した【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を導入した経験があります。【リ・バース60】は毎月の支払が利息のみですが、地方公共団体と連携した【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を利用する場合は、機構が利子を負担することから、実質的に毎月の返済額がほとんどなくご自宅の耐震改修工事を行うことができます。日々の生活では必要性を実感しにくい耐震改修工事に少しでも取り組みやすくするため、地方公共団体と連携して提供している商品です。横浜市と制度を扱っていただける地元の金融機関と機構の

3者間で調整を重ね、令和7年5月に実現することができました。

K.Y. 私が担当する東北地方は寒冷地であるため、住宅の高気密、高断熱化の推進が不可欠です。青森県では、独自に基準を定めた「あおりGX住宅」の普及を目指しており、県の方針に賛同する地域のビルダーさまを中心とした「あおりGX住宅ビルダーズ」による活動が、令和7年度に開始されました。住宅取得に対する地方公共団体の財政的支援と連携して機構が【フラット35】の金利を引き下げる【フラット35】地域連携型の制度主旨と合致したため、青森県と連携して、県の補助事業を同制度の対象としました。このような取組をほかの地方公共団体にも横展開できればと考えています。

H.T. 全国組織である機構は、地域ごとの課題や特性に応じて、拠点ごとに取り組める強みがあります。地域のステークホルダーの皆さまにほかの地域の動向や成功例を共有して、新たな取組の参考にしていただける点も、機構独自の大切な役割だと感じます。

どんな時にやりがいを感じましたか？

H.T. この仕事を長く続ける中で、ご不満やご要望を受けることの方が記憶には残っている一方で、かつて遠方の住宅事業者さまに勉強会で伺った後に「今日の話はとても勉強になった、ありがとう。」と言われたことが今でも印象的で、その後の自信にもつながりました。機構の制度や商品の良さを「お伝えしたい」という想いをもち、それが通じた時に、待っている方に届け続けることの大事さや必要性を改めて感じます。

K.Y. そうですね、まず相手に信頼していただくことが大事だと思います。融資制度や手続きに関する知識だけでなく、債権管理の知識が必要な場合もあります。そうした場合でも適切に対応することで、住宅金融のプロとして頼っ

ていただけることは大変嬉しく、お役に立てたことにやりがいを感じました。先日、ある住宅事業者さま向けに【フラット35】の勉強会を行ったのですが、その責任者の方は【フラット35】に大変詳しく、「自分たちが建てた家にお客さまが安心して長く住んで欲しい。」と語ってくださいました。その姿から、本当に重要なパートナーとなっていたことを実感し、感謝の気持ちでいっぱいになりました。

T.Y. 私も先日、ある住宅事業者さまが「お客さまには借りられる額よりも、返せる額を大事にしてほしい。私たちが家を購入したお客さまがその家のせいで不幸になって欲しくないの、住宅ローンを案内する際には、変動金利だけではなく、必ず全期間固定金利についても説明している。」とお話されていたのを聞きました。全期間固定金利の「安心感」に共感し、それをお客さまにしっかり説明していただいていることが大変印象に残りました。住宅ローンを検討する際、多くのお客さまが住宅事業者さまのアドバイスを参考にされています。だからこそ、住宅事業者さまに変動金利と全期間固定金利の違いを丁寧にわかりやすくお伝えし、その先にいるお客さまが安心して、後悔のない住宅ローン選びができるよう、お手伝いしていきたいと思いました。

H.M. 【フラット35】はお子さまの人

数、住宅の性能、維持管理や先ほどお話があった地方公共団体の施策との連携等、政策的な観点からさまざまな金利引下げ制度がありますが、ご存じない住宅事業者さまは意外と多いです。住宅事業者さま向け勉強会の後に「こんなにいい制度だったんですね!」と驚かれることもあり、制度の良さをお伝えすることの大切さを再認識しました。

今後、機構で取り組みたいことは何ですか？

H.T. 【フラット35】は借入後の金利上昇の心配がない住宅ローンとして、私自身も魅力を感じて使っており、自信を持ってその良さをお伝えしています。ステークホルダーの皆さまやその先にいるお客さまにしっかり情報を届け、ご利用いただける環境を整え、そしてこの取組を今後も継続できるよう、ここにいる3名の後輩をはじめ、次の世代の職員へしっかりとバトンを渡していきます。機構とその商品を大切に思っているステークホルダーの皆さまと機構職員とのご縁を、1人でも多く繋いでいきたいと考えています。

K.Y. 先ほども触れた東北地方での高気密、高断熱住宅の普及のような、地域の実情に合わせた質の高い住宅の普及に貢献したいと思います。令和8年5月に仙台市と脱炭素型住宅の普及促進に関する連携協定を締結し、住

宅性能に係る【フラット35】の金利引下げを通じて仙台市の取組を周知することで、協働して質の高い住宅の普及に努めていくこととなりました。このように、機構ならではの役割を活かし、地域貢献に取り組んでいきたいと思っています。

T.Y. 日頃の住宅事業者さまへの訪問を通じて、【フラット35】の認知度や理解度をより高める必要があると思っています。住宅事業者さまにもっと制度に慣れ親しんでいただいて、どのようなお客さまに【フラット35】を提案することがふさわしいか等、商品性への理解を深めていただけるよう、これまで築いてきた関係性を発展させ、コミュニケーションをより深めていきたいと思っています。

H.M. 住宅金融公庫の時代から続く「住宅の質の誘導」の役割をこれからの機構も担い続けていく必要があると考えています。かつては、当時高価だった台所、浴室、洗面所の3か所の給湯設備も、公庫融資の対象となったことで市場規模が拡大し、結果として安価になり普及したという例がありました。これからの機構が「家を買って終わり」ではなく、「家に長く快適に住み続ける」ための支援を継続すべく、今後も住宅技術に関する専門知識を活かして、より良いサービスを提案していきたいと思っています。

H.T. 機構は国の政策誘導を担う組織であり、各制度や商品、サービスにはいずれも我が国の住宅政策に応じた役割があります。私たち現場の職員がそうした意義を理解し、まずステークホルダーの皆さまの理解と共感を得ることが大切です。その上で機構職員として与えられた役割を果たし、1つでも多くの「住まいのしあわせ」を実現するために、ステークホルダーの皆さまと「ともにつくる」姿勢で手を携えながら、私たち一人ひとりの想いを形にしていきたいでしょう。

資金調達の概要

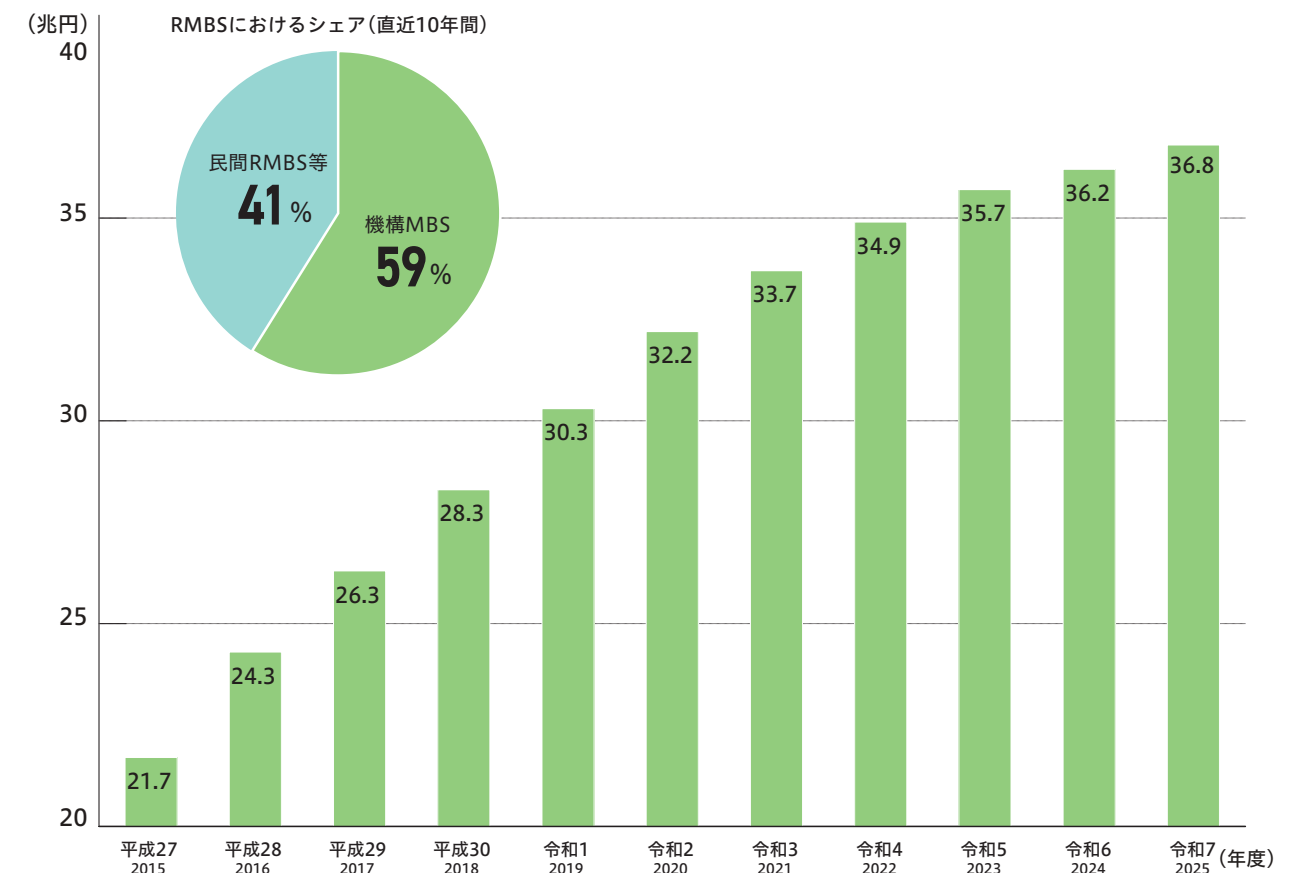
証券化市場の発展とともに

平成13年3月の初回債発行以降、国内最大のMBS発行体として累計約37兆円を発行してきました。四半世紀にわたる歴史においては、リーマンショックや東日本大震災、日本銀行による異次元の金融緩和等、さまざまな金融市場の環境の変化がありましたが、投資家の皆さまとの対話を重視し、市場のニーズを反映することで、安定的

な機構MBSの発行に努めてきました。

「金利のある世界」への移行によって金融市場は新たな局面を迎えていますが、IR活動等を通じて投資家の皆さまの声を確認しつつ、市場環境の変化に対して柔軟な対応を行うことで、機構MBSのベンチマーク性を高め、日本の証券化市場の更なる発展に貢献していきます。

機構MBSの累計発行額



新たな投資機会の創出

【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の提供を資金使途とする、日本初の公募によるグリーンMBSを令和7年11月に発行しました。ESGの枠組みのほかにも、月次MBSとは異なる超過担保を設けない商品性とする事で、MBS・グリーン債投資の新たな選択肢を創出しました。

また、この取組をご評価いただき、ロンドン証券取引所

グループの「DealWatch」が主催する、国内資本市場における債券や株式の発行体を称える「DEALWATCH AWARDS 2025」において、社債部門の「Innovative Debt Deal of the Year」を受賞しました。

今後も、投資家の皆さまのニーズを的確に捉え、多様な投資機会の提供を通じて、持続可能な資本市場の発展に貢献していきます。

住生活の未来を創る技術

住宅を支える技術

技術基準、物件検査による住宅の質向上

機構は住宅金融公庫の時代から、機構独自の技術基準、物件検査および住宅工事仕様書の整備により、住宅の質の向上に寄与してきました。また、割増融資や【フラット35】Sによる金利引下げ等を通じ、良質な住宅の普及を

支え、住宅性能の底上げに貢献してきました。今後も政策実施機関としての機能を最大限発揮するため、社会や現場の変化に柔軟かつ迅速に対応し、住生活の未来を見据えた取組を進めていきます。



Interview

変化に応える技術基準

国の政策等を推進すべく、直近では令和4年に【フラット35】S（ZEH）の創設、令和5年に省エネ基準を先行して要件とするといった技術基準の改正を重ね、住宅の高性能化を牽引しています。

今後も機構が持つ住宅技術の知見を活かし、外部環境の変化や長期ビジョン、新たな住生活基本計画の方針を踏まえ、これからは住宅の履歴や維持管理、点検等といった住宅ストック

技術総合サポート部
技術統括グループ
O.T.

クの分野にも積極的に取り組んでいます。これらの取組を通じて、住宅ストックの質の向上や既存住宅の流通・リフォームの活性化に寄与し、持続可能な住生活の実現に貢献していきたいと考えています。



Interview

住宅工事仕様書の役割

技術基準や適合証明検査機関等による物件検査の他に、質向上に大きな役割を担ってきたのが、機構が昭和25年から作り続けている住宅工事仕様書です。

最近時の改訂（2025年版）では、令和7年4月施行の建築基準法構造関係規定の見直し内容を反映し、住宅の高断熱化に伴う付加断熱工法の留意事項も整理し掲載しました。仕様書改訂原案作成委員会の中島正夫委員長（関東学院大学名誉教授）からは、「本仕様書は、工務店等の参考書的な役割もあり、省エネ化やあるべき技術水準の習得に重要な役割を果たしている。」と高い評価をいただいています。

技術総合サポート部
技術支援グループ
S.A.



デジタル戦略の展開

生成AI等の活用について

機構では、令和5年度に文章生成AIのクラウドサービスを、一部の職員に限定して導入しました。その後、機構専用の文章生成AIシステム（通称:COMPASS）を構築し、令和7年4月に利用開始したことで文章生成AIを全職員が利用できる環境となりました。

生成AIの導入にあたっては、生成AI特有のリスクに対応するためのガイドラインを作成し、安全に活用する方法を全職員向けに周知しました。

COMPASSは、文章要約や翻訳、Web検索による最新の動向を反映した回答といった基本的な機能を備えています。また、高いセキュリティ要件を満たしているため、

マニュアル等の内部情報に基づいた回答も可能となっています。COMPASS導入により、お客さま対応を含め、機構の業務がより迅速かつ円滑に進んでいます。

さらに、COMPASS以外にも、【フラット35】営業初任者の基本的なトークスキルや対応力の向上を目的としたAIロールプレイングサービス、AIを活用した資料作成ツールやAIアバターを利用した説明会動画の作成等、さまざまな業務分野でのAI活用を試行的に実施しています。今後もAI技術の活用による業務革新を推進し、お客さまへのサービス向上と業務効率化に取り組んでいきます。

デジタル戦略取組計画策定

令和6年に策定された長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を目指すべき将来像と定め、その実現に向けた中長期的なデジタル技術の活用の方角性を示した「住宅金融支援機構デジタル戦略2035」に基づき、関係部署が目線を合わせて同戦略を一体となって推進するための「取組計画」を策定し、デジタル技術の活用に関する取組を進めました。

「デジタル戦略2035」は、お客さまやステークホルダーの皆さまとのデジタルによるつながりを最大限活用することにより、多様な金融サービスを安定的かつ効率的に提供し、お客さまやステークホルダーの皆さまとの関係を深化させるとともに、更なる負担の軽減や利便性の向

上を図り、新たなビジネス価値の創出を目指しています。また、生成AI等を活用した事務改善により、職員の働き方や職場環境を変革し、組織の生産性向上を図るほか、お客さまやステークホルダーの皆さまへのサービス向上に資する取組を実施しています。

具体的には、第五期中期目標期間における取組計画を「ライフサイクルを通じたサービス」「融資手続きの円滑・安定化」「事務のAI・IT活用」の3つのカテゴリーに分類し、各分野で施策を展開しています。

今後も、デジタル戦略のもと、組織一丸となって新たな価値創造に挑戦していきます。



Interview

現場で広がるAI活用

AI活用促進の担当として、職員一人ひとりがAIを身近に感じ、日々の業務に活かせる環境作りを目指しています。令和7年度に導入した文章生成AIシステム「COMPASS」については、研修や各部署との勉強会を重ねることで、徐々に活用が浸透してきました。

私自身もAIを活用することで、業務の効率が格段に向上しただけでなく、より一人ひとりに寄り添った対応ができるようになったと実感しています。

今後は、さらに多くの職員がAIを身近なツールとして活用で

デジタル戦略部
デジタル戦略グループ
N.A.

きるよう、実践的な事例紹介や研修を続けていきたいです。また、現在の業務にAIを当てはめるだけでなく、AIを活用して業務フローそのものを変革していく必要があると感じています。職員の理解と協力が最も大切だと考えているため、今後も各部署と連携しながら、前向きにチャレンジしていきます。



環境への取組



脱炭素

【グリーンリフォームローン】

脱炭素社会の実現に向け、断熱性・省エネルギー性を高めるリフォーム工事を行う場合に利用できる個人向け住宅の省エネリフォーム専用ローン【グリーンリフォームローン】を提供しています。

同ローンの対象は、断熱改修や高効率給湯機の導入、太陽光発電設備設置工事等、断熱性・省エネルギー性の向上につながる工事です。これらの取組により、住宅の省エネルギー化および再生可能エネルギーの活用を促進

し、家庭における二酸化炭素排出量の削減が期待されます。さらに光熱費の低減や、寒暖差の少ない快適で健康的な住環境の実現にも寄与することができます。

令和7年10月からは融資限度額を従来の500万円から1,000万円へと引き上げ、より幅広い省エネリフォーム工事への対応が可能となりました。今後も制度の適切な運用を通じて、既存住宅ストックの省エネルギー化やカーボンニュートラルに向けた取組を推進します。

Interview

【グリーンリフォームローン】の魅力とさらなる普及への取組

【グリーンリフォームローン】は、幅広い世代の方にご利用いただいています。住宅価格の上昇が続く中、居住中の住宅または既存住宅の購入後に同ローンを活用することで、住宅価値や快適性の向上が期待できます。また、満60歳以上であれば、高齢者向け返済特例も利用できます。月々の支払を抑えながら、断熱性・省エネルギー性を高める工事等により、健康的に暮らせる住環境を作ることも可能です。

まちづくり融資部
住まい再建支援グループ
Y.A.



一方、認知度はまだ十分とは言えず、利用促進のためには広報活動も重要だと認識しています。より多くの方に認知していただけるよう、わかりやすいホームページやご案内の作成に加え、テレビCMの制作、新作バナーの活用によるWeb広告の拡充等により、制度の理解促進と広報活動に取り組んでいます。

グリーンボンドの発行

機構は【フラット35】S（ZEH）等の提供を通じて、省エネルギー性の高い住宅の普及に取り組んでいます。投資家の皆さまにこの取組を広く知っていただくとともに、資金調達の面からサポートいただくことを目的として、SBおよび政府保証債に加えて、令和7年度よりMBSにおい

てもグリーンボンドを発行しています。グリーンボンドについては、これまで累計1.4兆円発行し、投資家の皆さまに268件の投資を表明していただきました。今後もグリーンボンドの発行を通じて、政府目標である2050年カーボンニュートラルの実現に貢献していきます。

TCFD 提言への対応

2050年カーボンニュートラルを目指す国の取組を踏まえ、機構は、気候関連財務情報開示タスクフォース※（TCFD）の提言に対し、令和4年6月に賛同しました。TCFDが提言する開示基礎項目ごとに取組を定め、定期的にブラッシュアップを図っています。機構における開示基礎項目ごとの現在の対応状況は、以下のとおりです。

※TCFDは令和5年10月をもって解散いたしました。TCFDが担っていた役割はISSB（国際サステナビリティ基準審議会）に引き継がれています。なお、TCFDの提言に沿った情報開示は引き続き実施可能であることから、機構では同提言に沿って情報開示を実施しております。

ガバナンス

機構は、国の政策実施機関としての機能の最大化を目指している中で、気候変動への対応は重大な経営課題と位置付けています。気候変動によるリスクと機会、それらに対応

するための方針等について、個別のリスク管理委員会および役員会において審議等を行い、モニタリングをしています。

戦略

- 住宅の省エネルギー性向上を融資で支援
省エネルギー性等に優れた住宅の取得を金利引下げ制度を通じて支援する【フラット35】S等により、CO₂排出量削減に貢献しています。
- グリーン住宅金融に関する国際的な普及
省エネルギー性に優れた住宅の普及やグリーンボンドの発行等に関する知見を活かし、海外の団体に対する研修を行うことによる人材育成支援等に取り組んでいます。

リスク管理

気候変動リスクに関する物理的リスクおよび移行リスクについて、その特定、計測および評価に取り組み、これらの内容について個別のリスク管理委員会および役員会において

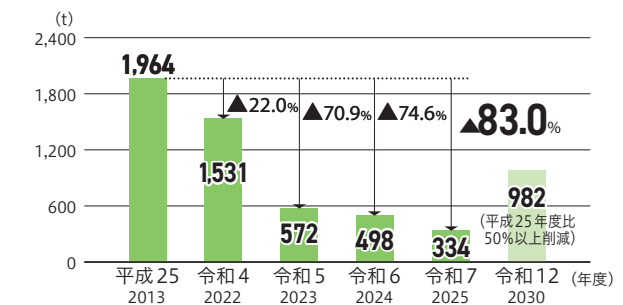
指標・目標

機構は、令和4年度に「独立行政法人住宅金融支援機構がその事務および事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画」を策定しました。

同計画では、令和12（2030）年度までに温室効果ガスの総排出量を平成25（2013）年度比で50％以上削減することを目標として掲げています。

令和7年度は、本店ビルの電力について再生可能エネル

事業活動に伴うCO₂排出量（Scope1, Scope2）



※上記グラフは、環境省と経済産業省が策定したサプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドラインに基づき、機構において使用したエネルギーの使用量からCO₂排出量を算出したもの

● グリーンボンドの発行によるCO₂削減効果

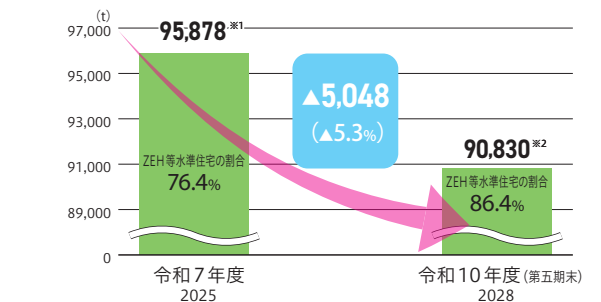
省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローン債権の買取代金を資金使途とするグリーンボンドを発行しています。
また、令和7年度からは、これまでの政府保証債およびSBに加え、新たにMBSでもグリーンボンドの発行を開始しました。
令和7年度に新規で発行したグリーンボンドによるCO₂削減効果は、年間2,857tとなりました。

報告を行っています。なお、物理的リスクおよび移行リスクを計測した結果、機構の財務への影響は限定的であると考えます。

ギー電力を調達したこと等から、温室効果ガスの総排出量を平成25（2013）年度比で▲83.0％まで削減しています。

第五期中期目標における定量目標

「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」を達成した場合のCO₂削減効果（試算）。



※1 令和7年度における新築住宅に係る【フラット35】および【フラット35】S各プランの申請件数をもとに算出。【フラット35】および【フラット35】S各プランのCO₂排出量等の詳細については、機構サイトをご覧ください。

※2 令和7年度と令和10年度の【フラット35】申請件数を同一と仮定。【フラット35】の申請件数に占めるZEH等水準住宅の割合が、国の「エネルギー基本計画」において示されている適合率の目標を、第五期末時点において一定に上回るものとして計算（国の適合率の進捗によって数値が上下する可能性があります。）。



>詳しくはこちら>

TCFD 提言への対応

<https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/env/tcfd/index.html>



働きがい向上



私たちは、社会の変化に対応しながら、住宅金融のプロフェッショナルとして、お客さまの悩みや地域の課題に寄り添い、高い共感力を持って価値を提供し続けることを目指しています。住宅取得価格の上昇や金利環境の変化等、住まいを取り巻くさまざまな課題に対して、果敢に取り組み、組織として進化し続けてまいります。そして、その進化を支える原動力は、一人ひとりの人材です。このような組織を実現するために、当機構では「人材確保・育成方針」を策定し、職員がその力を最大限に発揮できるよう人事施策と人材開発に係る投資を強化しています。

人事担当役員
齋藤 良太

変化を止めず、進化を遂げる組織へ ～「住まいのしあわせを、ともにつくる。」存在であり続けるために～

社会の変化に対応する 住宅金融のプロフェッショナル集団を目指す

変化を止めず、進化を遂げる組織を実現するためには、人材の獲得とその能力を最大限に引き出す育成が不可欠です。採用においては、採用パンフレットおよび採用サイトを刷新し、機構に対する職員の想いをより強く感じてもらえるようコンテンツ等を充実させるとともに、「仕事体験」の実施回数を増やし、業務の魅力を伝える工夫を行うことで、お客さまの悩みや地域の課題を正しく理解する共感力を持った人材の確保を行っています。また、組織の更なる活性化を図るため、社会人採用に力を入れて取り組むとともに、アルムナインネットワークを構築する等採用ルートの多様化も進めています。

人材育成においては、高度な専門性が求められる金融、DX推進、住宅建築等の七分野において、キャリアパスを明示するとともに知識習得のための研修や外部機関との人事交流等を積極的に実施しています。特にDX推進分野では、新たにデジタル人材を定義し、求められる人材像

を明確化しました。私たちは、デジタル技術を活用して多様な金融サービスを安定的・効率的に届け、利便性向上や新たなビジネス価値を創出することを目指しています。そのための研修や外部機関での実務経験の機会に加え、資格取得に係る報奨金も設ける等DX分野の人材育成にも力をいれています。

また、職務・職責を踏まえた給与水準の引上げや実績の高い職員への賞与の支給係数の引上げ等報酬制度の見直しも実施しています。

これらの取組を通じて、住生活分野における政策実施機能の最大化を図るプロフェッショナル集団として成長することを目指します。

健康経営と職員の エンゲージメントの向上に取り組む

社会の変化に伴い複雑化する社会課題の解決に貢献するためには、一人ひとりがプロフェッショナルであると同時に、心身ともに健康であり、高いモチベーションがなけ

れば真の成果にはつながりません。このため、健康経営を通じたエンゲージメント向上に注力し、職員が自発的に意欲を持ち、いきいきと働ける環境づくりを進めています。

職員の健康面に関しては、健康管理、感染症予防、未病対策の3つの観点から取組を進めており、がん検診項目の拡充や、健康リテラシー向上、健康的に長く働ける環境整備に取り組んでおります。令和8年3月には3年連続で健康経営優良法人に認定されました。そして、多様なバックグラウンドを持った職員が、長期にわたって安心して働き続けられるようダイバーシティ・エクイティ＆インクルージョン（DE&I）の推進や、働きやすい職場環境をつくる施策展開を進めております。

DE&Iの推進においては、女性活躍推進法の改正および同法に基づく省令・指針の改正を踏まえ、「人材活羅行動計画」を策定し、多様な人材が働きがいを持って活躍できる組織を目指しています。

特に重要な課題として女性活躍推進に取り組んでおり、キャリアアップ支援に積極的に取り組むとともに女性管理職候補者に係るKPIを設定し、育成を図っています。

また、全職員が安心してキャリアを継続できるよう各種

制度を整備しており、例えば、あらゆる世代が育児に参加できる休暇制度の導入や介護短時間勤務制度の拡充に加え、育児休業取得者を支える周囲の職員に対して手当を支給する「育休すまい・るサポート手当」の導入等、組織として育児や介護を支える体制を整備したところです。

さらに、適所への人材配置、自立的なキャリア形成を支援するための社内公募、職員がキャリアプランの見通しを立てやすくすることを目的とした転勤に関するガイドラインの策定、人事異動等に伴い転居が発生する職員に対して金銭的負担を軽減する「転勤支度金制度」を創設する等、職員が働きがいを持って安心して働ける環境づくりに取り組んでいます。

このほか、本店ビルにおける執務室等の改修や、カフェテリアの創設等、職場環境の改善等の取組を進めてきました。

今後も職員の声に耳を傾けながら大胆な処遇改善等の人事施策に取り組み、職員の健康を第一に考え、エンゲージメントが向上する発展的なサイクルを実現します。これらの取組は、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」存在であり続けるための源泉となるものと考えています。

人的資本の開示

定量情報				その他の開示情報
人材育成	人材開発投資額（1人あたり）※1		65,288円	●金融・証券関連専門講座 ●営業推進のための研修 ●AI・機械学習習得研修 ●デジタルリテラシー習得研修 ●ITリテラシー習得研修 ●ビジネスアーキテクト研修 ●海外長期派遣研修 等
	保有資格者数※2	FP1・2級	307人	
		宅地建物取引士試験合格者	335人	
		1・2級建築士試験合格者	62人	
		証券アナリスト	28人	
		ITパスポート	112人	
		応用情報技術者	13人	
		G検定	31人	
		データサイエンティスト検定™ リテラシーレベル	11人	
	研修※1	実施回数	29回	
	延べ参加人数	453人		
	専門人材※3の認定者数※2	31人		
人材の流動性	新卒採用職員の3年以内離職率※4		6.9%	●兼業制度※5の実施
	中途採用者比率※1		23.9%	
	女性職員割合※2		35.5%	
	女性職員採用率※1		50.0%	
ダイバーシティ	女性管理職比率※2		10.4%	
	男女別の賃金比率※1、※6	全労働者	57.9%	
		正職員	67.6%	
		パート・有期職員	59.8%	
	男性職員の育児参加休暇等取得率（合計5日以上）※1		100%	
コンプライアンス教育	コンプライアンス等の研修の受講率※1、※7		100%	

※1 令和7年度における実績

※2 令和8年4月1日時点

※3 高度な専門性ならびに市場での技術水準および要求水準の進展に応じた能力の向上が求められる業務分野において、中核を担うことが期待される人材

※4 独立行政法人化以降の新卒採用職員の3年以内離職率

※5 機構では、職員の専門能力向上、社会貢献等を通じたモチベーション向上につながると考えられる兼業を認めています。ただし、業務の遂行に支障が生じるおそれがないこと等の基準を設けています。

※6 男女別の賃金比率の詳細については、財務・非財務ハイライト（P.18）を参照ください。

※7 令和7年度コンプライアンスプログラムに定めるコンプライアンスミーティングまたはeラーニングの受講対象職員のうち、産休・育休等のやむを得ない事情で欠席した職員を除きます。

人財

充実した人材育成

機構では、住宅金融のプロフェッショナル人材を育成するため、毎年度、人材育成実施計画を策定し、現場でのOJTと集合研修等のOFF-JTの両輪による人材育成に取り組んでいます。

特に、新卒採用職員については、入構後1年間は特別指導員制度のもとで、OJTを中心として育成しています。また、入構後3年間で「機構人材育成期間」と位置付け、重点的に研修等を実施し、基本的なビジネススキルや業務知識を習得する機会を設けています。

その後も、昇格時等に実施する階層別研修に加え、金融・証券や住宅政策等専門知識を身につける研修、外部

機関への派遣等、専門能力を高めるさまざまな取組を通じて、若手職員に限らず職員一人ひとりのキャリア形成を継続して支援しています。研修や外部派遣については公募を行い、職員自らが主体的に成長機会を選択できる環境づくりにも努めています。

最近では、DX推進人材の育成にも特に力を入れて取り組んでいます。令和8年度は、DX関連講座を全職員が受講することで組織全体のリテラシー向上を図るとともに、職員のスキルレベルに応じて体系的・段階的に学ぶことができる複数のDX推進関連研修を実施し、機構のDX推進を担う人材の育成を着実に進めています。

人材育成実施計画の概要

	OJT			OFF-JT		自己啓発支援等			
	上司が部下に対し、日常業務における具体的な仕事を通じて育成		各階層に必要なとされるリーダーシップ、マネジメント能力、ビジネススキル等の向上を図る		自律的なキャリア開発を支援する	各業務分野において必要とされる専門能力等の向上を図る		自己啓発	組織風土の醸成
上級管理職層	OJT	機構人材育成期間 (入構3年間)	各階層別昇格研修	多面評価サーベイ等	●ベテラン職員向け研修 ●女性職員派遣研修 ●女性キャリア研修 ●産休・育休取得者向けオンラインサロン ●メンター	●公募制研修 ●金融・証券関連専門講座 ●営業推進研修 ●職場トレーニング ●大学院派遣研修 ●DX推進関連研修 ●海外派遣研修	（オンラインビジネススクール） 資格取得支援、通信教育 自己啓発支援制度	現場力向上の取組	
管理職層									
中堅層									
若手層									



自己啓発支援

職員一人ひとりの自発的な成長意欲を高めるとともに、その成長をサポートするため、自己啓発の支援を積極的に行っています。

金融、不動産、法律、DX、語学、ビジネススキル等幅広い分野において、円滑な業務遂行に資する資格を指定資格とし、受験料を補助しています。さらに、指定資格の取得を目的とした通信・通学講座の受講料や書籍の購入費用、資格の更新・維持費用も補助対象とすることで、資格取得に係るさまざまな負担を軽減し、職員の積極的な自己研鑽を促進しています。

資格取得に関する費用の補助に加えて、ビジネススクール等の指定講座や外部セミナー、オンライン学習動画の受講料についても補助対象とすることで、職員の意欲に応じた多様な学びを後押しし、能力向上をサポートしています。

また、DX推進の重要性が高まる中、機構では関連する自己啓発の支援には特に力を入れています。DX関連の指定講座については補助割合を引き上げる特別制度を設けているほか、令和8年度は、ITパスポート等DXに関連する特定の資格を取得した職員に対して支給する「資格取得報奨金」を新たに実施します。これらの補助制度により、AIやデータサイエンス、プログラミング等、DX推進に不可欠なスキルの自発的な習得を後押しし、全社的なDX関連知識・スキル向上を加速させています。

今後も、社会情勢の変化や業務の高度化に的確に対応できる人材の育成に向け、自己啓発支援制度のさらなる充実を図り、職員一人ひとりの能力向上をサポートしていきます。

働きやすい職場環境

ダイバーシティ

機構では、ダイバーシティ推進の一環として、女性活躍推進に積極的に取り組んでいます。令和7年度は、管理職を目指す女性職員を対象に、異なる会社や業種で働く女性と切磋琢磨することにより、今後リーダーとして一層活躍する契機となるよう、外部団体が主催する女性向け研修に職員を派遣しました。



女性向け研修での学び

研修を受ける前は自分に自信を持てずにいましたが、多様なバックグラウンドを持つ参加者と意見交換を重ねる中で、自分らしさを大切にしながら挑戦し続けることで組織に貢献できると感じられるようになりました。完璧を目指して無理に自分を変えるのはなく、自分の強みを活かし、周りと協力して業務を進めることの大切さを学ぶことができました。

また、出産等のライフイベントを理由とする就業継続への不安を払拭し、自律的なキャリア形成を支援するために、女性職員向けキャリア研修を実施しました。

育児休業や育児短時間勤務制度等働き方の支援と並行し、能力向上やキャリア形成支援を行うことで、性別問わず働きやすい職場環境づくりを進めています。

債権管理部
個人債権管理企画グループ
N.M.



今後は、研修を通じて得た知識やネットワークを生かし、さまざまな個性や強みを持つ人が力を発揮できる職場を作っていきたいです。

ワーク・ライフ・バランス

職員一人ひとりがやりがいを持ち、能力を最大限に発揮できる職場づくりを目指し、毎週水曜日や給与支給日はノー残業デーとするほか、マンスリー休暇等の休暇取得を奨励しています。これに加え、各種休暇制度、在宅勤務や時差勤務の環境も整え、ワーク・ライフ・バランスの更なる促進に力を入れています。

育児・介護を行いながら働く職員には、短時間勤務制度や両立支援休暇等の各種制度を用意しているほか、ユニークな休暇として、孫・甥・姪等の育児のために取得できる「親族育児参画休暇」もあり、世代を問わず、育児への関心

や理解を深める職場環境の構築に取り組んでいます。

また、新たな取組として、育児休業を取得する職員が抱く「同僚の業務が増えることへの申し訳なさ」を軽減するため、育児休業取得者が発生したグループに在籍している職員に対し、最大5万円の手当を支給する「育休すまい・るサポート手当」を創設し、性別を問わず育児休業を取得しやすい環境整備に取り組んでいます。

機構では、職員がより働きやすい職場環境を目指し、さまざまな改善を今後も積極的に行っていきます。



育児休業の取得

第二子の誕生にあわせて、約1年半の育児休業を取得しました。取得にあたり、不在期間中の同僚への業務負担が気がかりでしたが、相談の中で上司から「育児休業中の対応は管理職や組織も一緒に考えることだ」と言葉をかけていただき、背中を押されました。また、育休取得者と同じグループの職員に支給される「育休すまい・るサポート手当」がスタートしたことで、今後はより長期の育休取得が促進されると思います。復職後も温か

業務企画部
業務企画グループ
N.J.



い言葉をかけていただき、職場の理解や同僚のサポートにより、安心して家族と大切な時間を過ごすことができ、育児休業を取得して本当に良かったと実感しています。

健康経営

機構では、職員の心身の健康を維持し、増進するために未病対策や女性特有の健康課題に関する取組等、多様な人が活躍できる職場環境づくりを進めています。当該取組において職員の健康管理を経営的な視点で考え戦略的に実施する健康経営を掲げています。

健康経営への重要性が高まる中、機構はこの取組を着実に進めており、特に優良な取組を実践している法人として日本健康会議が認定する健康経営優良法人（大規模法人部門）に3年連続で認定されました。



楽しみながら健康増進に取り組む

職員の未病対策を目的として日々の健康管理に役立つ健康アプリを職員へ提供し、食生活支援や運動記録、各種情報提供のツールとして利用しています。当該アプリを利用し、「健康は足元から!みんなで歩いて元気になるウォーク」と銘打って、社内対抗のウォーキングイベントを実施しました。全部署から60以上のチームが参加して楽しみながら運動習慣への意識向上を図りました。



未来を育てる、ベテランの力

機構では、シニア人材が日々の業務を通じて、豊富な経験や知識を後進へ伝えています。業務の中で若手職員からの相談に応じたり、助言を重ねたりすることで、実践的なスキルや判断力が受け継がれています。

こうした日常的な関わりが、若手の成長を後押しし、職場全体の信頼感や一体感を育んでいます。シニア人材の存在は、組織の安定と発展を支える大きな力となっています。



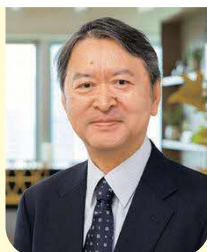
衣鉢相伝

機構内の規范文書、外部機関向け通知文書、広告等の法務審査業務に従事しています。審査においては、法令等の抵触の有無、コンプライアンス違反の懸念等を確認するのは当然ですが、これらと同レベルで「文書の分かりやすさ」に重点を置いています。分かりやすい文書の作成は難儀なものです。一例として、住宅ローンをご利用のお客さま向けの文書では噛み砕いた用語を用いる必要がある一方、金融・不動産のプロ向けの文書では専門用語を多用しないとかえって誤解を与えることがあります。ま

コンプライアンス・法務部
法務グループ
N.S.

た、主語と述語は近くに置く、形容詞は対象を明確にする、羅列するより箇条書きや表にする等、テクニックとして学ぶべきことも多々あります。

私の経験に基づく知識・技能の伝達が若手職員の成長に繋がると信じて、今後とも研修や個別の法務審査に努めていきたいと思っています。



ガバナンス

コーポレートガバナンス

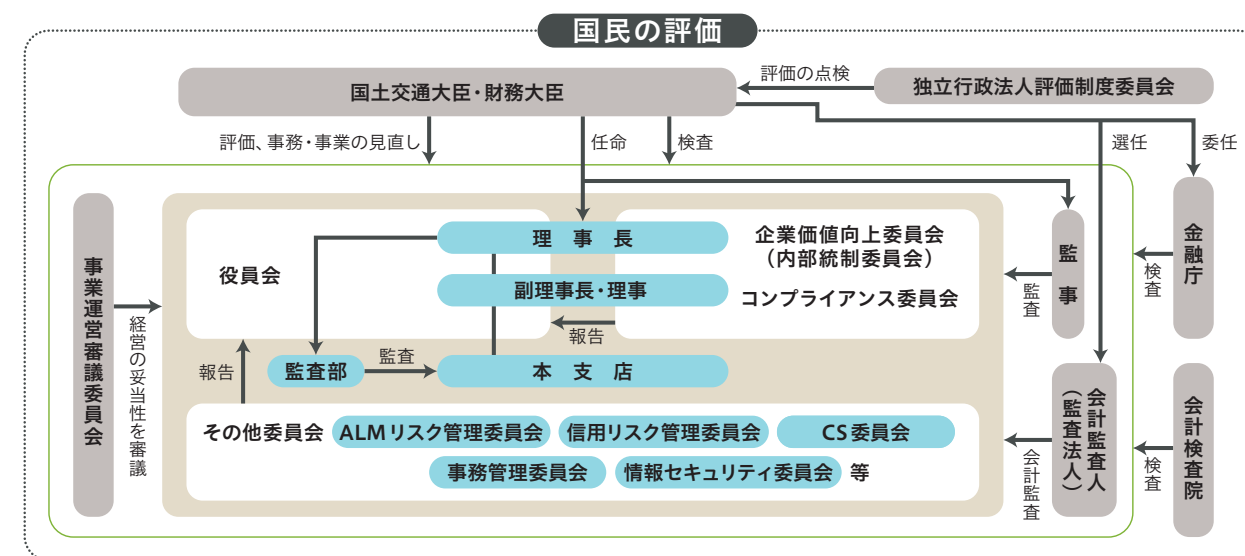
ガバナンス体制

機構では、独立行政法人としての基本的使命と社会的責任を認識し、独立行政法人通則法等に基づき、透明性・効率性の高い経営に取り組んでいます。また、高い倫理観と見識を持ち、業務の健全性および適切性を確保するためにガバナンス体制の強化に取り組んでいます。

独立行政法人通則法および業務方法書の規定に基づき、内部統制基本方針をはじめとして、機構の業務の適

正を確保するための内部統制に関する規程等を整備しているほか、内部統制を推進し、更には企業価値の向上について組織横断的に審議を行う場として、企業価値向上委員会（内部統制委員会）を設置しています。

>詳しくはこちら>
コーポレートガバナンス
https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/corp_governance.html



企業価値向上委員会（内部統制委員会）

企業価値向上委員会は、理事長を委員長、全役員（監事を除く。）を委員とし、機構全体および部署ごとの内部統制の推進に関する具体的な取組である企業価値向上取組実施計画を策定・点検することに加え、組織横断的に検討すべき企業価値の向上に資する事項の審議等を行うことを目的としており、原則として年2回開催しています。

令和7年度は、企業価値向上取組実施計画の策定・点検に関する内容のほか、機構の将来のありたい姿を示す長期ビジョン「住宅金融支援機構 Vision 2035」を実現するための具体的な施策等、企業価値の向上を目的とした多様な議論を実施しました。

事業運営審議委員会

事業運営審議委員会は、独立行政法人改革等に関する基本的な方針（平成25年12月24日閣議決定）に基づき、外部有識者（委員）による事業運営の妥当性を審議する場として設置されました。委員は任期2年と定め、機構と特段の利害関係がなく機構業務に関係の深い金融、経済、公共政策等の専門家5名で構成されています。

委員会は年2回開催しており、平成26年度の委員会設置以降、令和7年度末までに計25回開催しました。令和7年度は、業務実績や予算案、デジタル戦略の取組等について審議が行われ、その概要は機構サイトで公開しています。

委員会は機構の経営の健全性を確保するとともに、自律

的・透明性の高い経営に資するために、重要な役割を果たしています。今後も委員会を通じていただいた提言を活かし、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」存在でありつづけるため、新たな挑戦を止めることなく邁進していきます。

事業運営審議委員会 委員一覧

（令和8年4月1日時点）

氏 名	職 業
大槻 奈那	名古屋商科大学大学院教授 ビクテ・ジャパン株式会社シニア・フェロー
大橋 弘	東京大学副学長 東京大学大学院経済学研究科教授 東京大学公共政策大学院教授
齊藤 広子	東京都市大学大学院情報データ科学研究科特任教授
水島 正	株式会社コンサルティング・ワン代表取締役社長
柳川 範之	東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授

（五十音順 敬称略）



事業運営審議委員会について

住宅金融支援機構は、【フラット35】をはじめとする多様な金融サービス機能を活かし、住宅金融市場において先導的かつ模範的な役割を果たしています。そのような機構の取組の一助となれるよう、事業運営審議委員会では活発な意見交換を行ってまいりました。

私自身も、これまでの委員会において、経済学や公共政策学等における知見や経験を踏まえて、カーボンニュートラルの実現に向けた取組の重要性や経営におけるリスク管理の重要性等について、継続的に議論を重ねております。

東京大学副学長 大橋 弘 氏

これからも私たち委員は、外部有識者としての知見を活かし、機構が政策実施機関としてさらに充実した取組ができるよう積極的に後押しを行ってまいります。事業運営審議委員会の活動が、機構の更なるプレゼンス向上に寄与することを心から期待しています。



役員会

役員会は、機構の経営に関する事項について審議を行い、もって理事長の意思決定に資すること等を目的として設置しています。役員会では、中期計画および年度計画の策定等の経営方針に関する事項や、営業戦略をはじめとする重要

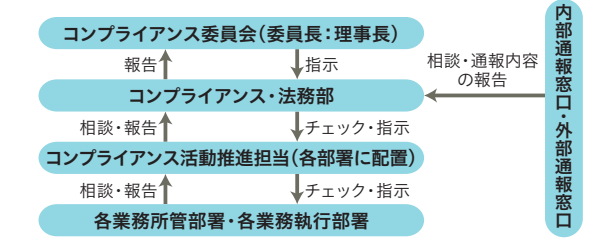
な業務執行に関する事項等について幅広い観点から審議を行っています。また、大規模災害時等における事業継続体制の維持・構築の観点から、月に1回はオンラインで開催する等、機動的かつ柔軟な運営体制の確保に努めています。

コンプライアンス

コンプライアンス態勢

機構では、コンプライアンス委員会を設置し、重要な方針等を審議・決定しています。また、コンプライアンス・法務部を統括部署として設置し、各部署に推進担当を配置しています。さらに、違反行為等の未然防止のため通報窓口を設け、通報者の匿名性と機密性を確保するとともに、通報による不利益の防止を規定しています。

コンプライアンス態勢



>詳しくはこちら<
コンプライアンス
<https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/compliance.html>



反社会的勢力への対応

機構では、反社会的勢力との一切の関係を排除するため、反社会的勢力との対決をコンプライアンス憲章に明記しています。また、反社会的勢力に対する基本方針を機構サイトに掲載するほか、反社会的勢力対応規程およびマニュアルを整備しています。

反社会的勢力との取引や不当要求が判明した場合は、

リスク管理

リスク管理

機構では、経営の健全性を維持し、国民の皆さまからの理解と信頼を得られるように、業務上発生し得るさまざまなリスクを適切に管理する態勢の整備に取り組んでいます。具体的には、リスク管理基本規程を策定し、リスク管理の目的、各リスクの特定・定義、管理体制・手法、管理の実施状況の監査等、基本的な体系を定めています。

リスク管理態勢

機構では、リスクの種類を信用リスク、保証リスク、保険引受リスク、市場リスク、運用先等信用リスク、流動性リスクおよびオペレーショナルリスクに分類しています。また、経済情勢等の大きな変化があった場合は、必要に応じて新たに管理すべきリスクを特定することとしています。

これらのリスクを定性面・定量面から適切に管理するために、各リスクの管理を担当する役員・部署を定めています。

各リスクのうち、信用リスク、保証リスクおよび保険引受リスクに関する事項は信用リスク管理委員会において、

経営陣やコンプライアンス・法務部に迅速かつ適切に報告・相談できる態勢を整えています。また、職員向け研修の実施、警察等関係機関との連携にも取り組んでいます。

>詳しくはこちら<
反社会的勢力への対応
https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/antisocial_forces.html



各リスクの具体的な管理手法等については、信用リスク管理規程等のリスク管理に関する諸規程で定めています。

これらに基づき、住宅ローン等の事業の特性を踏まえたリスク管理を実施するとともに、機構の業務・特性を踏まえ、各リスクを総体的に把握・評価することによる統合的な観点からのリスク管理を行っています。

また、市場リスク、運用先等信用リスクおよび流動性リスクに関する事項はALMリスク管理委員会において、それぞれ審議し、必要に応じて役員会でも審議しています。

さらに、各リスクを統合的な観点から管理するために、各リスクの計量結果、管理状況等を全体として把握・評価し、定期的に役員会に報告しています。

>詳しくはこちら<
リスク管理
www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/risk_management.html



トップリスクの特定

機構では、リスクを大局的、本質的に捉えるため10項目のトップリスクを定めています。

また、10項目のトップリスクそれぞれに、経営層が認識している課題やリスクの種類ごとに想定される事例を分かりやすくまとめた主要リスク事例をひも付け、整理しています。

さらに、主要リスク事例については発現可能性や経営への影響度に応じてマッピングしたリスクマップを作成しています。リスクマップは、モニタリングを通じて主要リ

スク事例の発現状況や経営を取り巻く環境の変化を確認し、毎年度見直しています。

トップリスク ※ 以下の項目に対応するリスク

- 組織のあり方
- ビジネスモデル
- 社会通念・価値観の変化
- 不適切・不正な行為、不作為
- パンデミック、経済危機、大規模災害、国際情勢の変化等
- 財務状況
- DX・イノベーション
- 気候変動
- システム障害、サーバー攻撃
- 人材育成等

事業継続計画（BCP）

機構では、大規模な災害が発生した場合や感染症が流行した場合にあっても、お客さまをはじめとするステークホルダーの皆さまへの影響を最小化し、機構の基本的使命と社会的責任を果たすために、平成20年度に住宅金融支援機構事業継続計画を策定しました。

同計画では、災害発生時や感染症流行時に役職員がとるべき行動手順や対応本部・対策本部の役割・設置等について定めています。

また、毎年の訓練や被災・感染症流行の想定見直し等を通じて計画の充実を図っており、令和7年度は南海トラフ地震臨時情報発出時の備えとして、全職員を対象に平時の防災対策に関する自己点検を実施しました。

事業継続計画に関する取組事例

訓練の実施	避難訓練、SNSを含む複数の連絡手段を用意した安否確認訓練、徒歩帰宅（または参集）訓練を実施
	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を実施
	重要な会議等については、対面形式に加え、Web会議を活用
備蓄・電源確保	役職員の3日分の飲食物等に加えて、お客さまの分も想定した10%増の飲食物等を備蓄
	業務継続に必要な最小限の電力確保が可能となる非常用発電設備に加えて太陽光発電・蓄電池を導入
感染症流行時の対応	テレワークおよび時差勤務を行う体制の維持



>詳しくはこちら>
事業継続計画（BCP）
<https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/bcp.html>



情報セキュリティ

近年、ランサムウェアによる被害は増加傾向にあり、その手口も巧妙化していることから、不審なメールを開封しないことに加え、開封時における迅速な対応が求められています。

機構では、外部有識者である最高情報セキュリティアドバイザーと連携の上、令和7年度情報セキュリティ対策推進計画に基づき、役職員に対する情報セキュリティに関する注意喚起、標的型攻撃メール訓練等を定期的に実施することにより、情報セキュリティリテラシーの維持・向上を図りました。加えて、他社で発生したサイバー攻撃事案を踏まえ、機構における現状の対策状況を改めて確認することで、組織全体での情報セキュリティ強化に取り

組んでいます。

また、階層別研修（新規採用職員、新任副調査役、新任調査役、新任管理職等を対象）、情報セキュリティ担当部署の専門知識を有する職員が構成員となっているJHF-CSIRT（JHF Computer Security Incident Response Team）向けの訓練、最近時のサイバー攻撃の傾向を踏まえた研修等、役割に応じた情報セキュリティの知識向上に資する取組を実施しました。



>詳しくはこちら>
情報セキュリティ
https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/info_security.html



個人情報保護

機構では、高度情報通信社会における個人情報の保護および適切な管理の重要性を深く認識し、保有する個人情報を適切に取り扱うこととし、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）その他の諸規範を遵守しています。

また、プライバシーポリシー（個人情報保護方針）を策

定するとともに、個人情報漏えい等の未然防止や意識向上を目的として、役職員向けの個人情報取扱いルール等の研修、発生した個人情報漏えい等事案の全社的周知、金融機関等への実地点検等を実施しており、個人の権利利益の保護のために誠実かつ積極的に取り組んでいます。

内部監査

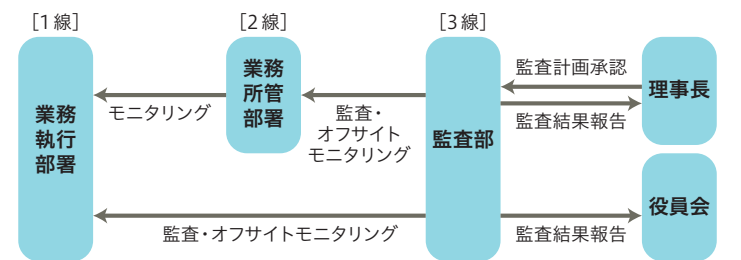
機構では、理事長直属の監査部を設置し、ガバナンス、リスク・マネジメントおよび内部統制に関するプロセスの妥当性および有効性について、独立した客観的な立場から評価・検証を行っています。

また、限られたリソースでも有効かつ効率的な監査を実施するため、リスクベースの内部監査を実施するとともに、オフサイトモニタリング（諸会議の傍聴、内部管理資料の収集等）を実施しています。

これらによって得られた監査結果を、理事長および役員会に報告した上で、課題については改善を促し、対応状況をフォローアップしています。

また、監査人の監査スキル向上のための育成計画の策定や研修の実施、内部監査の国際基準への適合性等について外部評価を受ける等、監査品質の確保にも取り組んでいます。

機構における3線型リスク管理態勢



Interview

機構の価値を高め、保全するための監査を目指して

「監査」と聞くと、細かなミスを指摘するイメージが強いかもしれませんが、私たちの役割は、監査を通じて機構の価値を高め、保全することにあります。単なるミスの指摘ではなく、各業務分野のリスクを幅広い視点で評価し、リスクの高い分野に対して納得感のある監査を行うことで、組織の価値向上に貢献できると考えています。

監査部
監査グループ
A.S.

近年は、内部監査の意義や役割についてご理解いただく機会が増えています。令和7年度の監査対象部署アンケートでも、「妥当性・納得性の高い提言があり、業務を再検討するよい機会となった」との声をいただく等、監査部の役割や目的が組織に浸透してきた手応えを実感しています。



人権

独立行政法人住宅金融支援機構人権方針

国内外で多様な価値観を尊重する意識が高まるなか、機構においても人権尊重に努め、多様な人材が活躍できる環境の実現に向けた指針として、令和7年3月に人権方針を策定し、当該方針に基づき取り組んでいます。

機構は、パーパスおよび経営理念を行動原則としており、それらを実現する上で、人権の尊重を経営において取り組むべき重要課題として捉え、事業活動のすべてにおいて人権尊重に努めます。

機構の人権尊重の取組については、企業価値向上委員会（内部統制委員会）で管理することとし、定期的に取り組状況を確認します。

人権侵害等の組織的または個人的違反行為等、またその疑いのある行為等の早期発見と是正を目的として、外部通報窓口を設けています。また、内部通報窓口（コンプライアンスヘルプライン）を設けて役職員等からの通報・相談を受け付けています。

令和7年度には「ビジネスと人権」をテーマに全職員向けの講演会を実施し、多様な価値観の尊重に対する意識向上を図っています。



>詳しくはこちら>
人権方針
https://www.jhf.go.jp/about/organization/human_rights.html



カイゼン

カイゼン活動

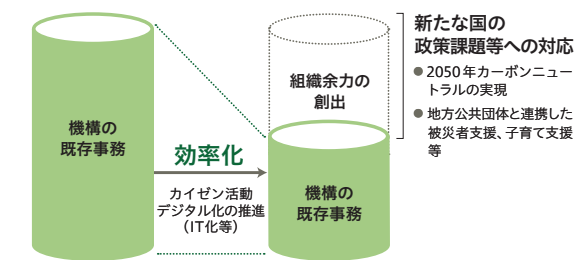
カイゼン活動は、業務の効率化・事務ミス防止・職場環境改善を通して、お客さま目線でのCS向上および国の政策課題等へ対応するための組織余力を創出することを目的としています。

機構が効率的かつ効果的な業務運営等を行うためには、業務に係る不断の見直しが必要不可欠であるため、職員一人ひとりによる自発的なカイゼン活動に引き続き取り組んでいます。

令和7年度カイゼン大会

職員のカイゼン活動に対する意識の向上および各部署のカイゼン事例の横展開を図るため、カイゼン大会を開催しました。同大会では、各部署がカイゼン事例をエントリーし、その中から職員投票等により優秀事例を選定・表彰し、機構内で事例を共有しています。

令和7年度の大会では、新たに導入した機構専用の文章生成AIシステム（通称：COMPASS）の利用を促進するために、ITツールの活用に関するカイゼン事例の表彰枠を設けました。また、優秀なカイゼン事例の組織内での横展開を目的として、他部署で実施したカイゼン事例を積極的に活用（マネゼン）した部署に対する表彰枠を新設し、組織全体のカイゼン活動の更なる推進を図りました。



> 詳しくはこちら <
カイゼン活動
<https://www.jhf.go.jp/about/organization/value/gov/efficiency.html>



受賞部署への表彰

令和7年度カイゼン大会表彰事例

業務の効率化および業務品質の向上に大きく寄与した最優秀事例として、次の2事例を表彰しました。また、マネゼン大賞として、部署表彰も行いました。
●電話交渉記録および面談記録の作成自動化による事務負担の軽減
●審査の効率化による業務基盤の強化と安定した審査の実現

Interview

AI活用による業務品質向上 議事録作成の自動化と意見交換の活性化

私が所属していた部署では、社内外の打合せが頻繁に行われており、議事録作成に多大な時間と労力を費やしていました。業務効率化の必要性を感じ、グループの職員に相談したところ、「会話に集中できない」「メモを取りながら話すのが負担」といった同様の問題意識を持っていることが分かりました。

そこで、職員が手作業で議事録を作成するのではなく、デジタル技術の活用を検討しました。具体的には、AI音声認識機能を搭載した議事録作成ソフトを活用して打合せ内容をリアルタイムで文字起こしし、そのデータを生成AI活用の社内システムに取り込み、校閲を行う仕組みを構築しました。これにより、議事

カスタマーサービス部
まちづくり業務グループ

S.A.

録作成の負担が大幅に軽減され、参加者全員が議論に集中できるようになることで打合せの質が向上し、より活発な意見交換が実現しています。

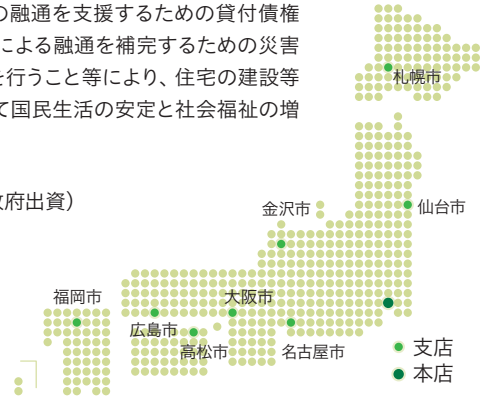
本取組は、単なる業務のデジタル化に留まらず、業務の質を高めることに成功しました。日頃の業務から自ら課題を見つけて工夫し、効率化を図ったことで、よりきめ細やかな業務遂行や新たな課題への挑戦に繋がっています。



コーポレートデータ

組織概要

設立	平成19年4月1日
目的	一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うこと等により、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。
資本金	6,964億1,042万円（令和8年3月31日時点、全額政府出資）
役員数	954人（令和8年4月1日時点）
業務	証券化支援業務、住宅融資保険等業務、融資業務等
店舗	本店：〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10 支店：全国の主要都市に8店舗
買取債権等残高	21兆5,571億円（令和8年3月31日時点） （うち買取債権：17兆9,662億円）
組織図	https://www.jhf.go.jp/about/organization/outline/sosiki.html



■ カスタマーセンター

営業時間 9:00～17:00（祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。）

●【フラット35】、機構融資、技術基準に関する電話相談

通話無料 0120-0860-35

●災害復興住宅融資等に関する電話相談
災害専用ダイヤル（被災された方専用のダイヤル）

通話無料 0120-086-353

※ご利用いただけない場合（海外からの国際電話等）は、次の番号におかけください。（通話料金がかかります。）

TEL：048-615-0420

■ 住宅金融支援機構 Web サイト
<https://www.jhf.go.jp>



■ 住宅金融支援機構 公式SNSアカウント

LINE
（住宅金融支援機構）



LINE
（住まい再建支援用）



YouTube



Instagram



理事長・副理事長・理事

理事長

毛利 信二

担当：監査、企業価値向上
任期：令和 7 年4月 1 日～
令和11年3月31日

主な経歴
昭和56年4月 建設省入省
平成29年7月 国土交通事務次官
平成31年2月 三井住友信託銀行（株）顧問
平成31年4月 （公社）全日本不動産協会特別顧問、全日みらい研究所所長
令和 2 年6月 （一財）土地総合研究所理事長
令和 3 年4月 当機構理事長
令和 7 年4月 当機構理事長（再任）



副理事長

喜多 亮衛

担当：リスク統括
任期：令和7年 4 月 1 日～
令和9年12月31日

主な経歴
平成2年4月 住宅金融公庫入庫
令和5年4月 当機構リスク統括部長
令和6年1月 当機構理事
令和7年4月 当機構副理事長



理事（役員出向）

奥田 誠子

担当：経営企画、業務企画
任期：令和7年4月 1 日～
令和9年3月31日

主な経歴
平成9年4月 建設省入省
令和5年7月 国土交通省大臣官房付
（併）内閣官房内閣参事官（内閣官房副長官補付）
（命）内閣官房国土強靱化推進室参事官
令和7年4月 当機構理事



理事

高橋 学

担当：財務企画、市場資金
任期：令和7年4月 1 日～
令和9年3月31日

主な経歴
昭和63年4月 東京海上火災保険（株）入社
令和 2 年4月 東京海上日動火災保険（株）
執行役員 栃木支店長
令和 7 年4月 当機構理事



理事

齋藤 良太

担当：コンプライアンス・法務、
審査、総務人事
任期：令和7年4月 1 日～
令和9年3月31日

主な経歴
平成3年4月 住宅金融公庫入庫
令和5年4月 当機構近畿支店長
令和7年4月 当機構理事



理事（役員出向）

浦口 恭直

担当：まちづくり融資、
カスタマーサービス、
債権管理
任期：令和7年7月31日～
令和9年7月30日

主な経歴
平成6年4月 建設省入省
令和6年7月 国土交通省住宅局住宅総合整備課長
令和7年7月 当機構理事



理事

有我 敦

担当：デジタル戦略、情報システム、
技術総合サポート
任期：令和7年4月 1 日～
令和9年3月31日

主な経歴
平成2年4月 住宅金融公庫入庫
令和6年4月 当機構審議役 首都圏広域事業本部長
令和7年4月 当機構理事



理事

横谷 豊

担当：個人営業企画、
住宅融資保険
任期：令和7年4月 1 日～
令和9年3月31日

主な経歴
平成2年4月 住宅金融公庫入庫
令和6年4月 当機構経営企画部長
令和7年4月 当機構理事



監事

監事（役員出向）

中山 隆介

任期：令和7年7月1日～
令和10事業年度の
財務諸表承認日

主な経歴
平成 6 年4月 大蔵省入省
平成30年7月 国税庁東京国税局総務部長
令和 5 年7月 カジノ管理委員会事務局総務企画部長
令和 7 年7月 当機構監事



監事（役員出向）

遠山 英子

任期：令和7年7月1日～
令和10事業年度の
財務諸表承認日

主な経歴
平成9年4月 国土庁入庁
令和6年7月 国土交通省国土政策局特別地域振興官
令和7年7月 当機構監事



監事

黒田 康幸

任期：令和7年10月1日～
令和10事業年度の
財務諸表承認日

主な経歴
昭和63年 4 月 新日本製鐵（株）入社
令和 7 年 4 月 日本製鉄（株）ステンレス事業部ステンレス企画室部長代理
令和 7 年10月 当機構監事



スキルマトリックス

	氏名	役職	経営	住政策	金融・経済	財務会計	リスク 管理	法務・ コンプライ アンス	人材	建築技術	IT・ デジタル	地方創生	国際
	毛利 信二	理事長	●	●	●		●	●	●			●	●
	喜多 亮衛	副理事長	●	●	●		●	●	●		●	●	
	奥田 誠子	理事	●	●	●			●			●	●	
	高橋 学	理事	●		●	●	●		●			●	●
	齋藤 良太	理事		●	●		●	●	●			●	
	浦口 恭直	理事		●	●				●	●		●	
	有我 敦	理事	●	●			●			●	●	●	
	横谷 豊	理事	●	●	●		●	●			●	●	
	中山 隆介	監事			●	●		●	●				●
	遠山 英子	監事		●	●		●					●	
	黒田 康幸	監事	●		●		●		●		●		●

令和8年4月1日時点

