

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、とむにつくる。」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

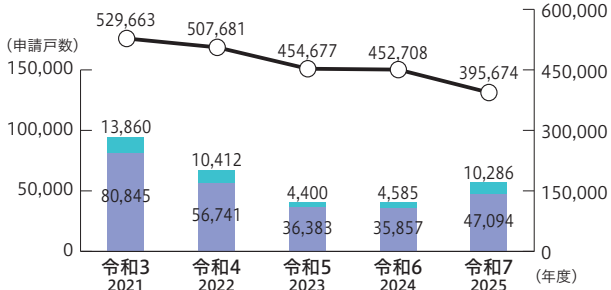


民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの提供を支援

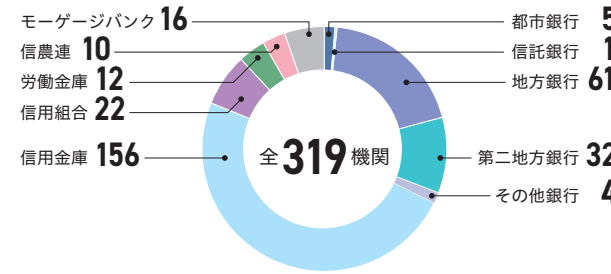
機構では、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローン【フラット35】や【リ・バース60】（全期間固定金利タイプ）の提供を支援する「証券化支援業務」を行っています。【フラット35】等は、資金の受取時に返済終了までの借入金利・返済額が確定するため、長期にわたるライフプランを立てやすくなります。

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）*



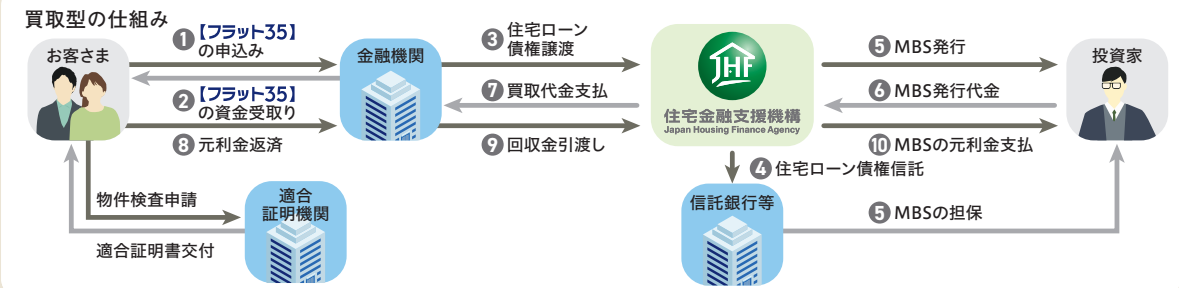
※一部の取扱金融機関においては新規受付を休止しています。

【フラット35】（買取型）の仕組み

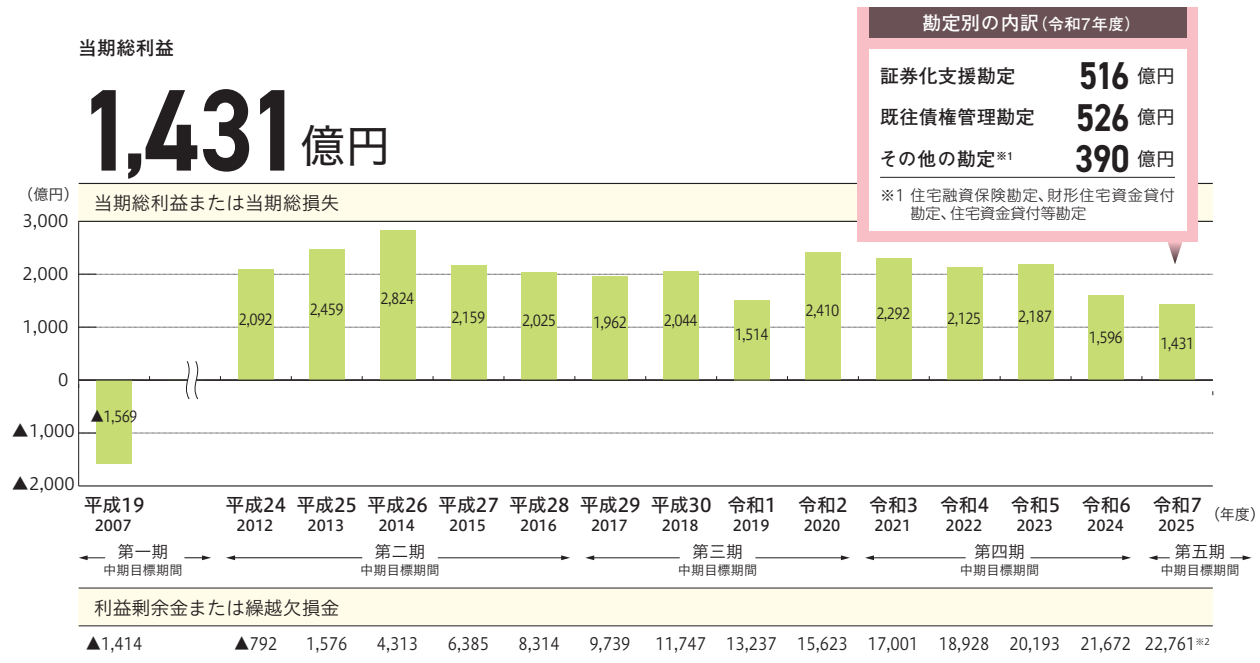
機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該住宅ローン債権を信託銀行等に信託します。これを担保として機構がMBS（資産担保証券）を発行し、住宅ローン債権を買い取るための資金を債券市場（投資家）から調達しています（下図参照）。

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）

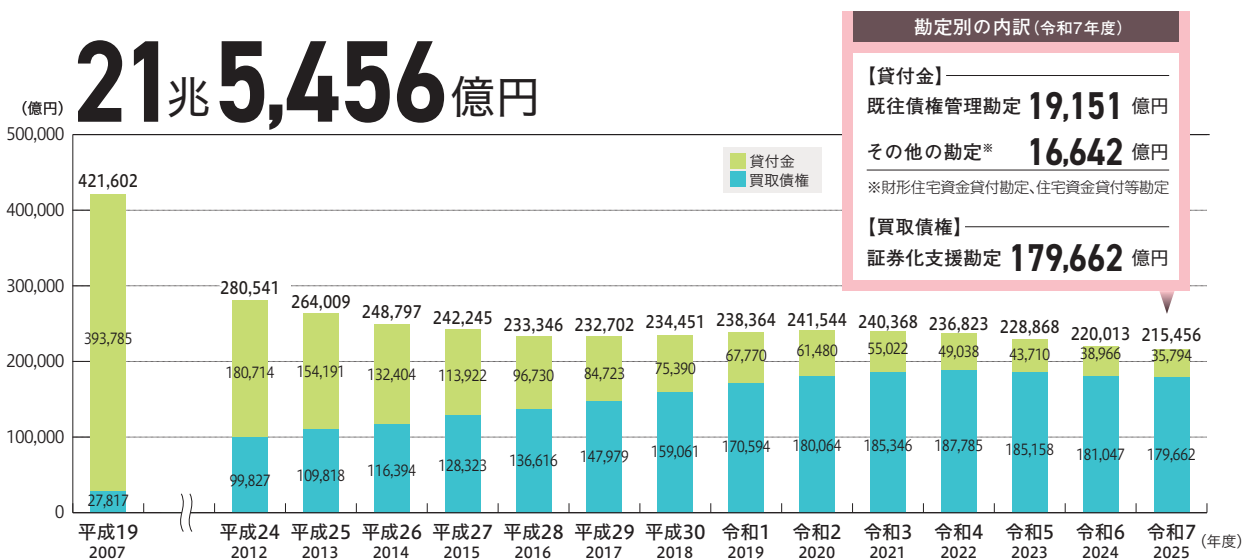


※2 利益剰余金の勘定別の内訳（令和7年度）は、証券化支援勘定7,482億円、既往債権管理勘定9,353億円、その他の勘定5,926億円です。

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）



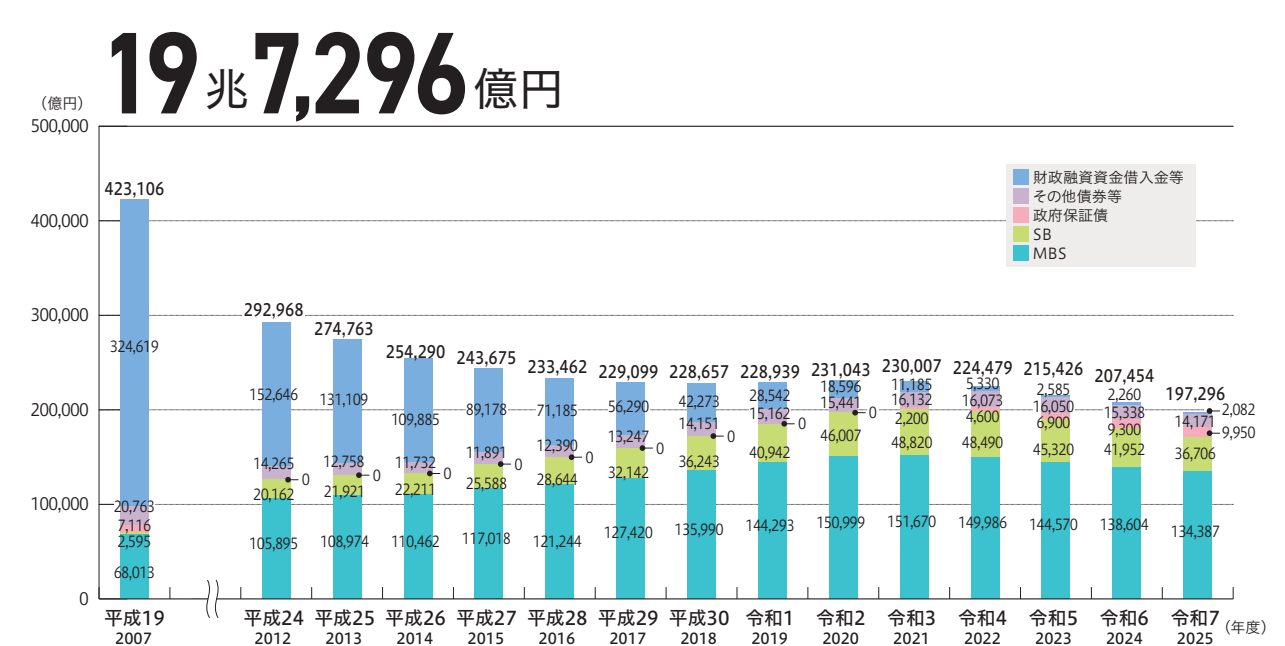
令和7年度末の資産（買取債権と貸付金の残高）は約22兆円となりました。そのうち、【フラット35】（買取型）の残高（買取債権残高）は約18兆円であり、資産（買取債権と貸付金の残高）の83％を占めています。



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

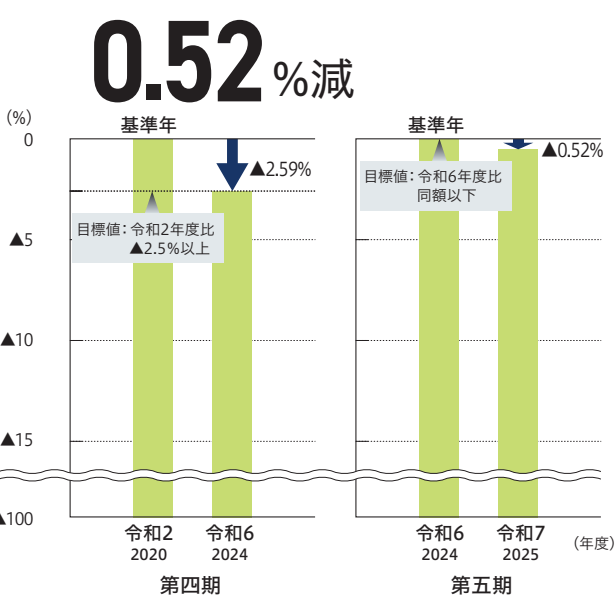


負債（債券と借入金の残高）



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。

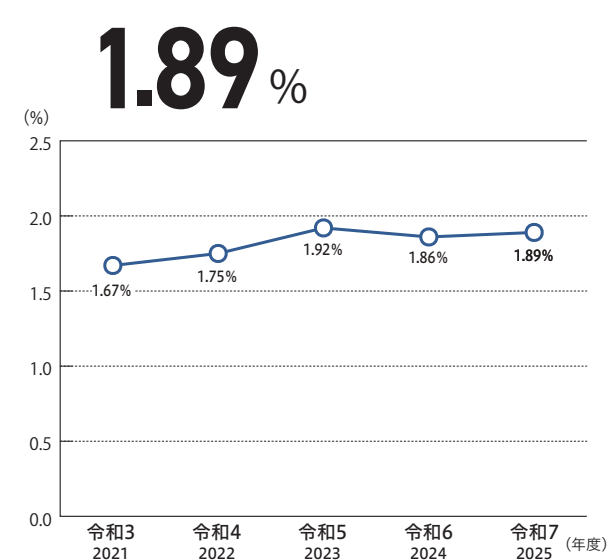
一般管理費



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

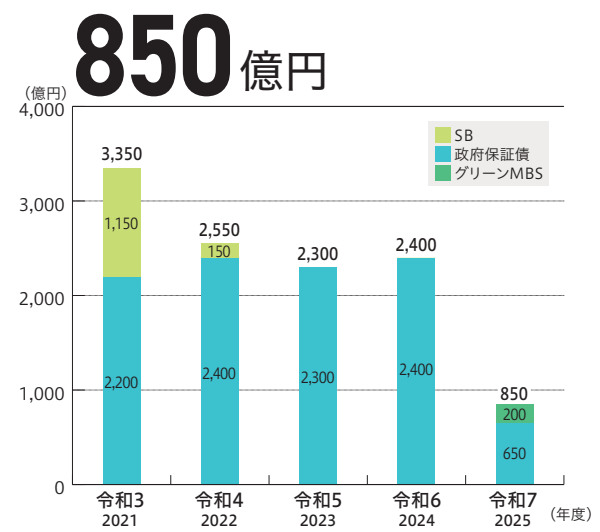
リスク管理債権の比率



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

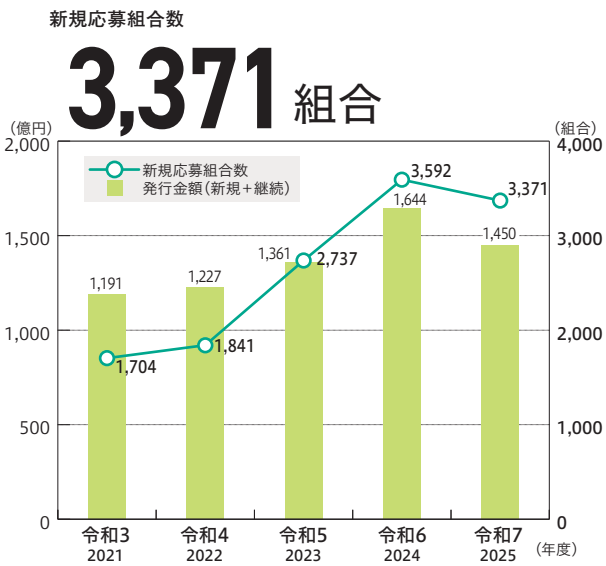
グリーンボンド発行実績



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」

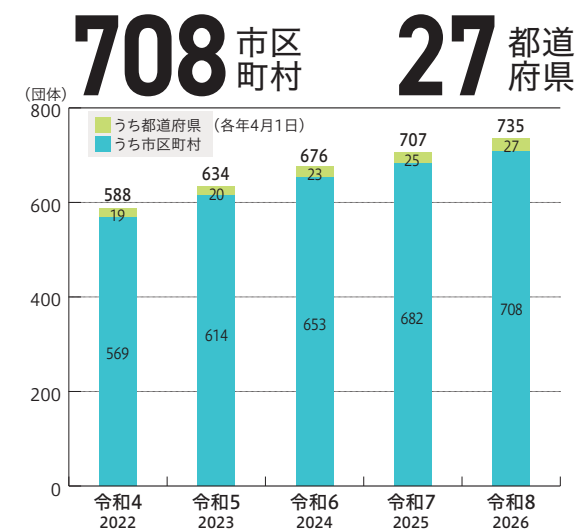
【マンションすまい・る債】の利用実績



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」

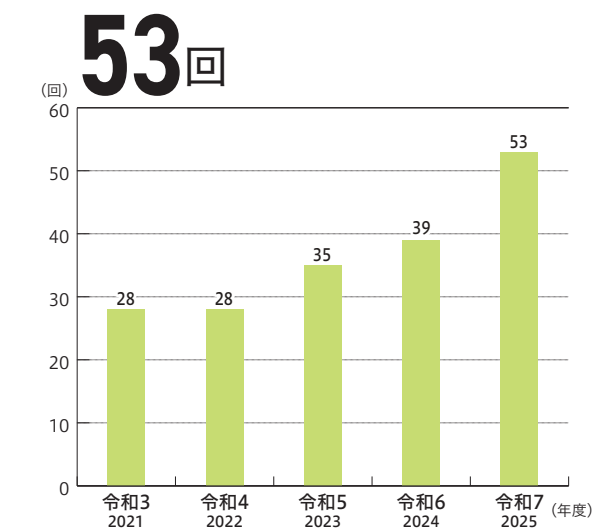
地方公共団体との連携数



【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」

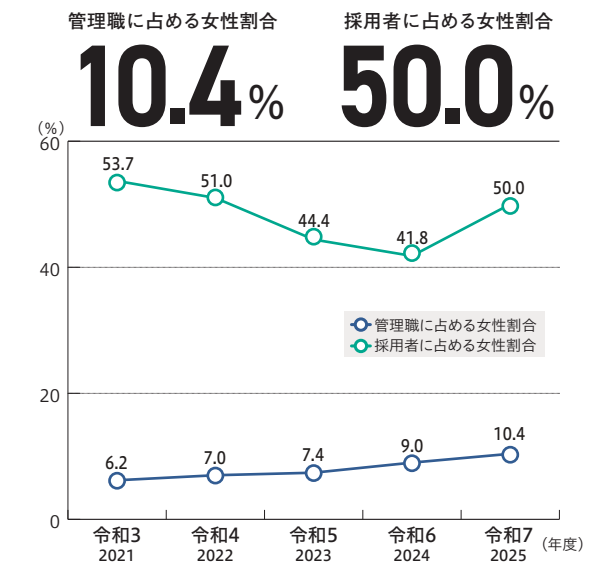
国内外の機関との情報交換や支援の回数



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」

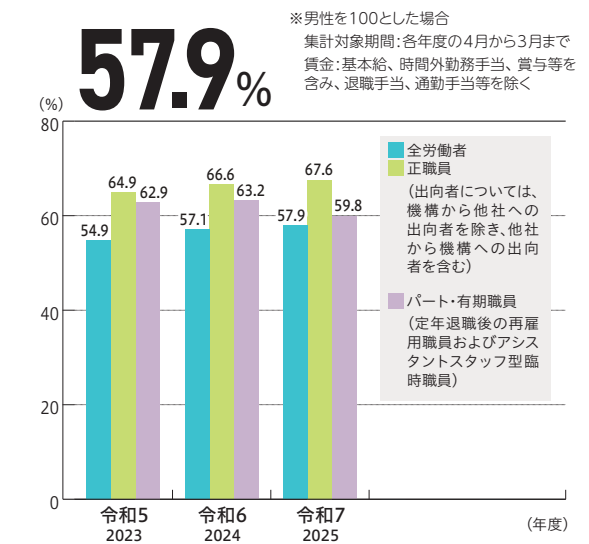
女性職員の登用



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」

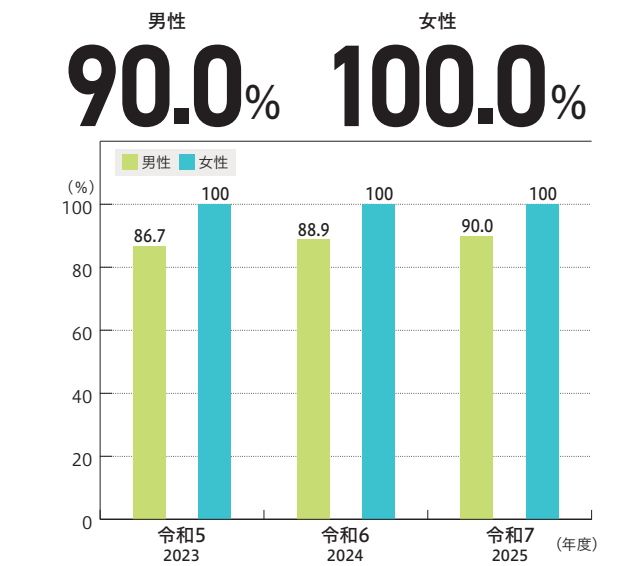
男女別の賃金比率※



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等から、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」

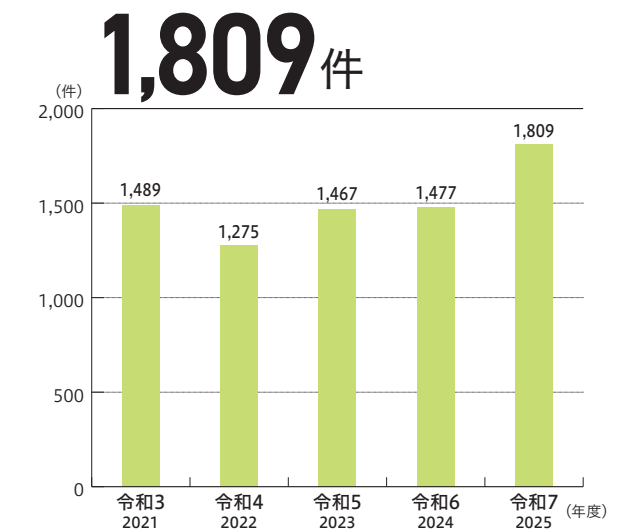
育児休業取得率



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」

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

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% +30.3% 増
【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	
【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合	30%以上	31.9% 増
【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% 増

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

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

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

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% 増

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

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% 減
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% 減

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