

業務概要

証券化支援業務を中心として、以下の業務を行っています。

住宅金融支援機構では、民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務を業務の柱とするほか、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務や、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な分野への融資業務などを行っています。

民間金融機関による長期固定金利の住宅ローンの供給を支援

- 買取型** 民間金融機関の長期固定金利の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託した上で、それを担保としたMBS（資産担保証券）を発行
- 保証型** 民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅金融支援機構が住宅融資保険（保証型用）を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日ごとの元利払いを保証

平成22年度 実績	平成23年度 当初計画
<ul style="list-style-type: none"> ○買取型 2兆8,082億円（114,271戸） ○保証型 122億円（527戸） 	<ul style="list-style-type: none"> ○買取型 2兆3,040億円（108,000戸） ○保証型 225億円（1,000戸）

証券化支援業務

技術審査業務 32ページ

団体信用生命保険業務 31ページ

21ページ

民間金融機関の住宅ローンが不測の事態により事故となった場合に、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援

平成22年度 実績	平成23年度 当初計画
<ul style="list-style-type: none"> ○保険契約 236機関、1兆6,704億円 ○保険成立 38,601件、6,374億円 ○保険存続 (平成22年度末現在) 126,088件、2兆3,737億円 	<ul style="list-style-type: none"> ○保険契約の限度額 7,000億円

住宅融資保険業務

債権管理業務 34ページ

住宅金融に関する調査研究 35ページ

28ページ

災害復興住宅など政策的に重要でありながら民間金融機関では対応が困難な分野について、住宅金融支援機構が長期固定金利の住宅ローンを提供することにより、国民の住宅取得等を支援

平成22年度 実績	平成23年度 当初計画	平成23年度 補正後
3,030億円 (32,381戸)	5,164億円 (35,500戸)	6,964億円 (45,500戸)

融資業務

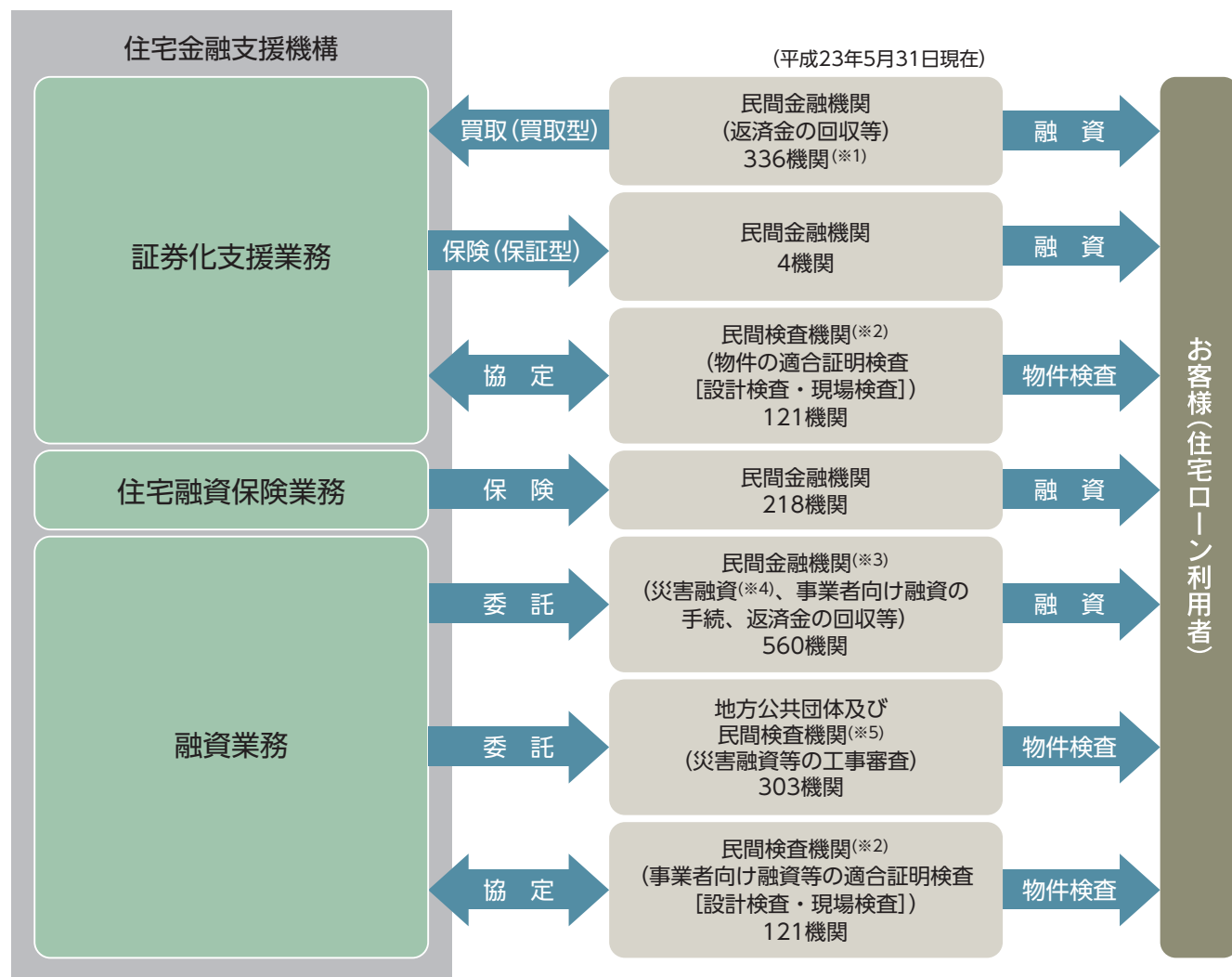
29ページ

業務実施体制と資金調達

業務実施体制

関係機関とのネットワークにより業務を効率的に運営しています。

住宅金融支援機構では、民間金融機関や民間検査機関、地方公共団体等に業務を委託等することにより、業務を効率的に運営しています。



※1 証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取りを実施していない1機関を除いています。

※2 民間検査機関とは、機構と適合証明業務の協定を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関をいいます。その他中古住宅及びリフォームの適合証明検査については、機構と協定を締結している(社)日本建築士事務所協会連合会及び(社)日本建築士会連合会に登録した建築士も行っています。

※3 民間金融機関以外に、期限の利益を喪失した債権の回収業務を債権回収会社4社に委託しています。

※4 東日本大震災における災害復興住宅融資・災害復興宅地融資の手続は、平成23年7月1日現在、128機関に委託しています。

※5 機構と工事審査業務の委託契約を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関をいいます。

資金調達

MBS（資産担保証券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、主に MBS（資産担保証券）の発行により市場から資金を調達しています。

また、財政融資資金借入金は、緊急な対応が必要となる災害復興住宅融資の資金に限定して活用することとしています。

自己調達

	平成22年度 実績	平成23年度 当初予算	平成23年度 補正後
住宅金融支援機構債券 〈MBS(資産担保証券)〉	2兆2,178億円 〈1兆7,741億円〉	2兆9,199億円 〈2兆3,645億円〉	2兆9,199億円 〈2兆3,645億円〉
〈SB(一般担保証券)〉	〈4,020億円〉	〈4,592億円〉	〈4,592億円〉
〈マンション修繕コース〉	〈417億円〉	〈962億円〉	〈962億円〉
住宅金融支援機構財形住宅債券	1,240億円	743億円	743億円
住宅金融支援機構住宅地債券	441億円	397億円	397億円
民間借入金	1,436億円	1,403億円	1,403億円

財政投融資

	平成22年度 実績	平成23年度 当初予算	平成23年度 補正後
財政融資資金借入金	—	300億円	2,100億円

一般会計

	平成22年度 実績	平成23年度 当初予算	平成23年度 補正後
各種融資に係る出資金等	3,530億円	1,007億円	1,567億円

(注1) 平成22年度において、出資金2,300億円を国庫に納付しました。

(注2) 平成23年度において、出資金519億円（財政投融資特別会計分を含む。）を国庫に納付することとしています。

借入金等償還等

	平成22年度 実績	平成23年度 当初予算	平成23年度 補正後
買取債権及び貸付回収金 借入金等償還等	5兆2,736億円 △5兆2,486億円	4兆8,930億円 △4兆5,974億円	4兆8,961億円 △4兆6,565億円

住宅金融支援機構予算

	平成22年度 実績	平成23年度 当初予算	平成23年度 補正後
買取債権 貸付金	2兆5,676億円 3,399億円	3兆740億円 5,265億円	3兆740億円 7,065億円

証券化支援業務

民間金融機関による「長期固定金利の住宅ローン」を支援します。

住宅金融支援機構では、国民に根強い需要のある長期固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援するため、証券化支援業務を行っています。証券化支援業務を活用して提供される住宅ローンを【フラット35】と総称しています。

証券化支援業務には買取型と保証型の2種類があります。

買取型は、住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構がMBS（資産担保証券）を発行し、債券市場（投資家）から債券発行代金を受け取ることで、住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取るための資金を調達する仕組みです。買取型については、平成15年10月より業務を開始しています。また、買取型には、長期優良住宅の認定を受けた住宅について償還期間の上限を50年間とする【フラット50】や、借換融資※もあります。

保証型は、住宅金融支援機構が民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅融資保険（保証型用）を引き受け、当該住宅ローンを担保として発行された債券等について、投資家に対して期日どりの元利払い保証を行う仕組みです。保証型については、平成16年10月より業務を開始しています。

なお、買取型と保証型には優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）があります。これは、【フラット35】をお申し込みのお客様が、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借り入れ金利を一定期間引き下げる制度です（【フラット35】Sは、優良住宅取得支援制度の愛称です。）。

※借換融資は保証型でも対象としています。

【フラット35】商品情報サイトのご案内

【フラット35】の概要、金利、取扱金融機関、ご利用時の手順などの商品情報について、「フラット35 サイト」（<http://www.flat35.com>）でご案内しています。（年間アクセス件数：約7,242万件（平成22年度合計））

The screenshot shows the Flat35 website interface. At the top, there's a navigation bar with '検索', '文字サイズ', '拡大', '標準', and 'サイトマップ'. The main content area features a large banner for '【フラット35】金利引下げ幅拡大!' with details about interest rate reductions. Below this, there's a section titled '東日本大震災により被災された皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。' (Condolences to disaster victims). The website also lists various loan products like '【フラット35】', '【フラット35】S', '【フラット35】借換融資', and '【フラット50】'. A sidebar on the right contains contact information and a 'よくある質問' (FAQ) section.



アクセスはこちら
www.flat35.com

【フラット35】（買取型）の特徴

- 金利変動がないから安心
- 保証料0円、繰上返済手数料0円
- 機構の技術基準で、住まいづくりを応援
- ご返済中も安心サポート

証券化支援業務（買取型）：【フラット35】（買取型）

●仕組み

住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、当該債権を信託銀行等に信託します。これを担保として住宅金融支援機構がMBS（資産担保証券）を発行し、債券市場（投資家）から債券発行代金を受け取ることで、住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取るための資金を調達する仕組みです（下図参照）。

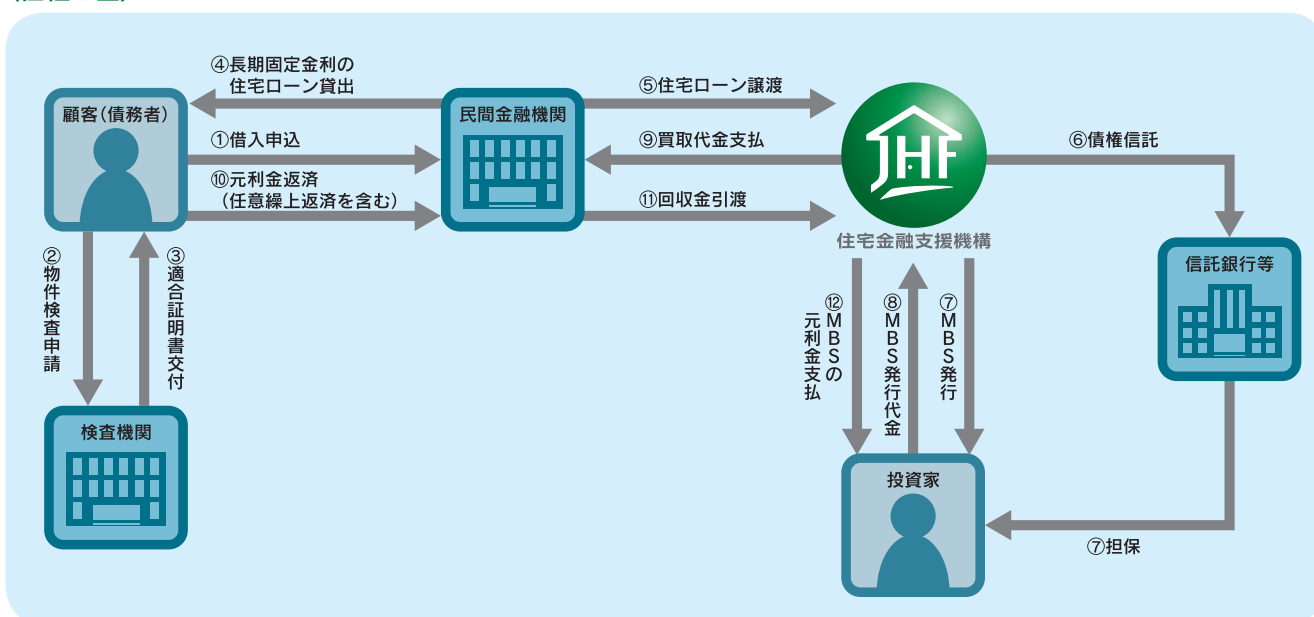
この仕組みを活用することにより、「長期固定金利の住宅ローン」が民間金融機関においても提供できることとなります。

住宅ローンは、住宅金融支援機構の示す一定の基準（買取基準）に合致したものであり、融資実行と同時に住宅金融支援機構に譲渡されます。

なお、住宅ローンの金利はMBS（資産担保証券）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となります。詳しくは、フラット35サイト（<http://www.flat35.com>）をご覧ください。

また、商品概要については資料編をご参照ください。

〈仕組み図〉

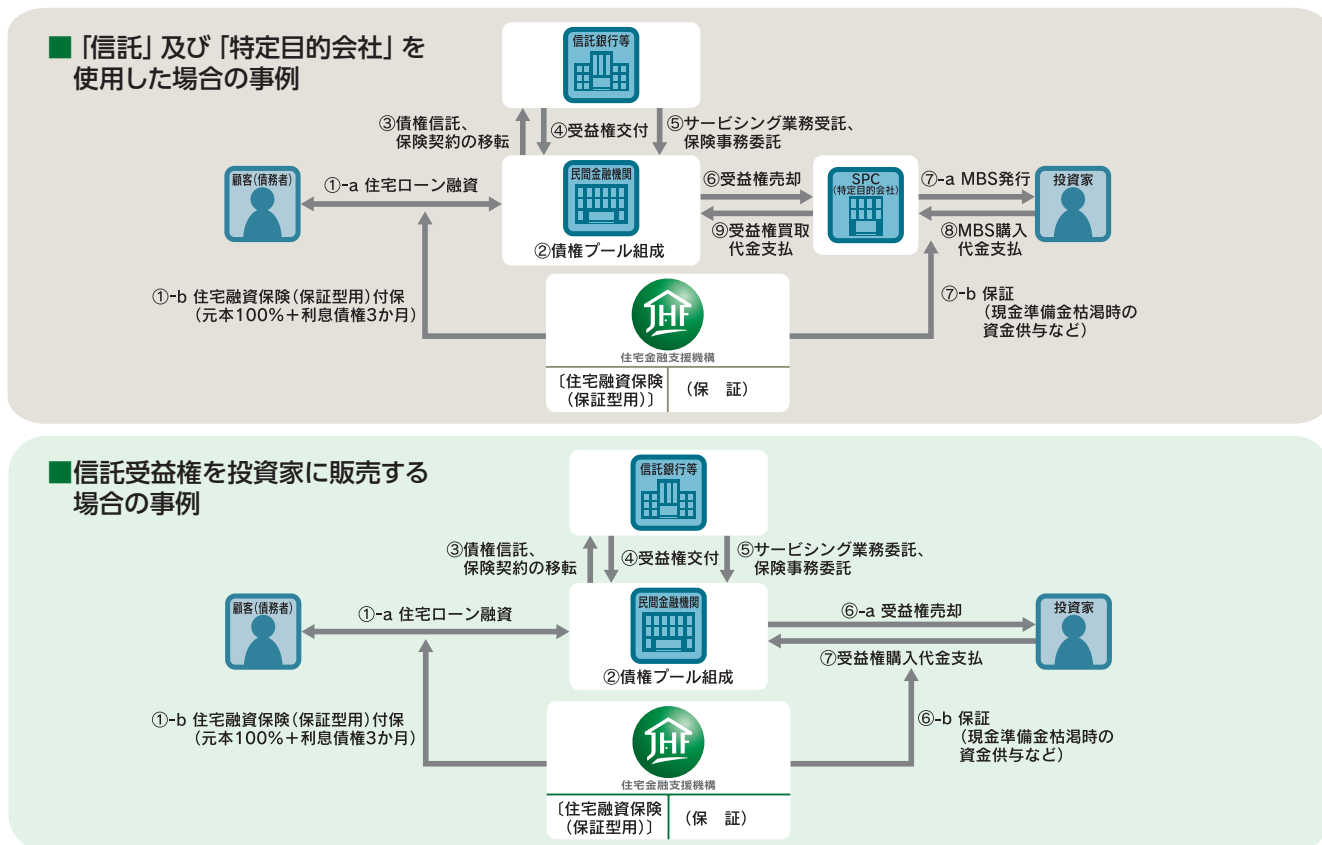


証券化支援業務（保証型）：【フラット35（保証型）】

●仕組み

住宅金融支援機構が民間金融機関の長期固定金利の住宅ローンに対して住宅融資保険（保証型用）を引き受け、当該住宅ローンを担保として発行された債券等について、投資家に対して期日ごりの元利払い保証を行う仕組みです。（下図参照）

〈仕組み図〉



●事業参加機関が提供する住宅ローンの基準

証券化支援業務（保証型）を活用して提供される住宅ローン（【フラット35（保証型）】）については、金融機関自らが証券化の企画を行いますので、金融機関の独自の創意工夫により多様な商品性を持たせることができます。

《【フラット35（保証型）】の主な基準》

- ①申込本人または親族が住むための、住宅の建設、購入又は借換えのための融資であること
- ②住宅の耐久性等について住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅（「優良住宅取得支援制度」も利用できる）
- ③住宅の建設費（住宅の建設に併せて取得した土地の購入費も含む。）又は購入価額が1億円以下（消費税を含む。）であること
- ④借入額が、100万円以上8,000万円以下で、建設費又は購入価額の100%以内であること
- ⑤借入期間が15年以上35年以内であること
- ⑥借入利率が全期間固定金利であること

●証券化支援業務（保証型）における事業参加機関

証券化支援業務（保証型）には、都市銀行（1）、地方銀行（1）及びモーゲージバンク（2）の合計4機関が参入しています。（ ）カッコ内は事業参加機関数。

※一部の金融機関においては、新規の申込み受付を休止しています。（平成23年5月31日現在）

優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）

優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）とは、【フラット35】をお申し込みのお客様が、省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に、【フラット35】のお借り入れ金利を一定期間引き下げる制度です（【フラット35】Sは、優良住宅取得支援制度の愛称です）。

（注）優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には募集金額があり、募集金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前にフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には、【フラット35】S、【フラット35】S（中古タイプ）、【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の3つのタイプがあります。

優良住宅取得支援制度 【フラット35】S

●3つのタイプがある【フラット35】S

平成23年7月現在の内容です。

種類	金利引下げ期間	金利引下げ幅	対象となる住宅
【フラット35】S	当初10年間	年1.0%	新築住宅・中古住宅
【フラット35】S （中古タイプ）			中古住宅
【フラット35】S （20年金利引下げタイプ）	当初20年間	当初10年間 年1.0% 11日目から20日目まで 年0.3%	新築住宅・中古住宅

※【フラット35】S及び【フラット35】S（中古タイプ）の、当初10年間年1.0%の金利引下げは、平成23年12月30日までのお申し込み分について適用となります。なお、「当初10年間年1.0%」の金利引下げ受付終了後のお申し込み分からは、当初10年間年0.3%の金利引下げとなる予定です。また、金利引下げ期間は、平成24年3月31日までのお申し込み分について「当初10年間」、平成24年4月1日以後のお申し込み分について「当初5年間」となります。

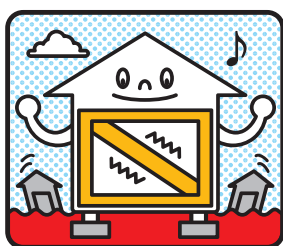
※【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の、当初10年間年1.0%の金利引下げは、平成23年12月30日までのお申し込み分について適用となります。なお、「当初10年間年1.0%」の金利引下げ受付終了後のお申し込み分からは、当初20年間年0.3%の金利引下げとなる予定です。また、金利引下げ期間は、平成24年3月31日までのお申し込み分について「当初20年間」、平成24年4月1日以後のお申し込み分について「当初10年間」となります。

※優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）には募集金額があり、募集金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前にフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。

●【フラット35】Sの対象となる住宅のイメージ（次のいずれかの性能に優れた住宅）

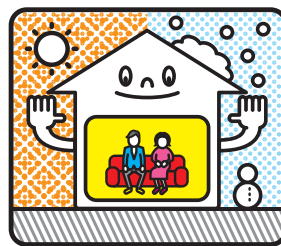
耐震性に優れた住宅

強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅



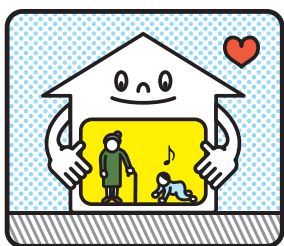
省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



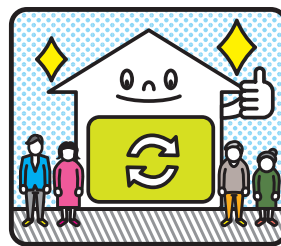
バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすい住宅



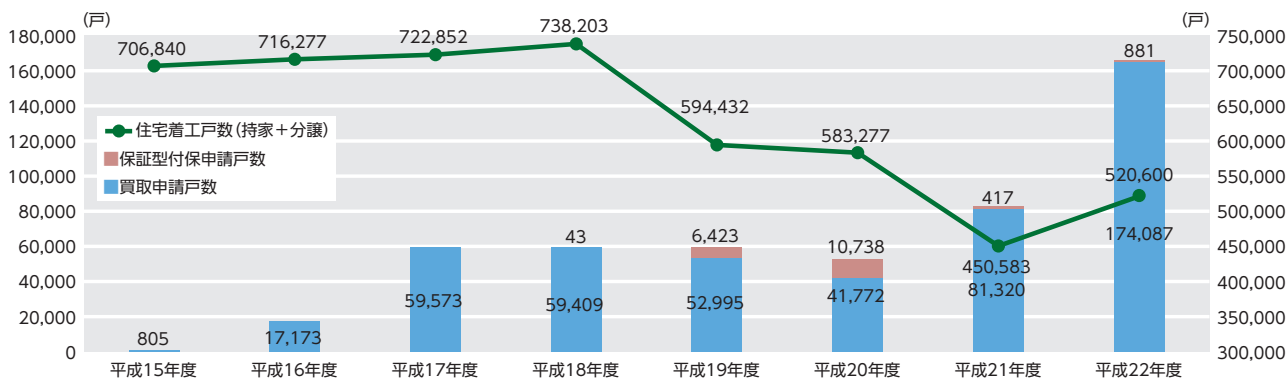
耐久性・可変性に優れた住宅

耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅

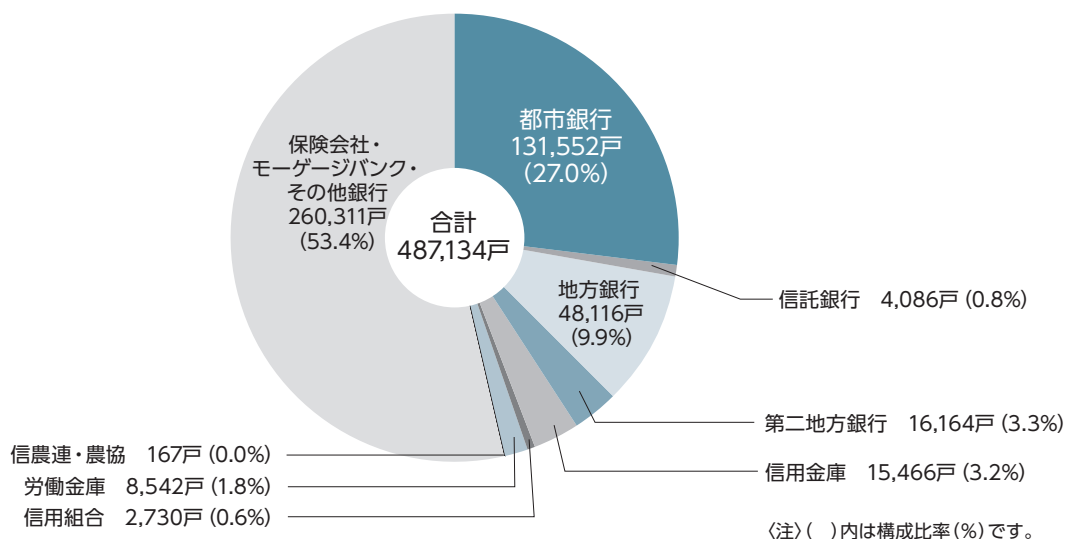


※【フラット35】S、【フラット35】S（中古タイプ）及び【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の技術基準はそれぞれ異なります。詳しくは、フラット35サイト（<http://www.flat35.com>）をご覧ください。

証券化支援業務における買取（付保）申請戸数の推移

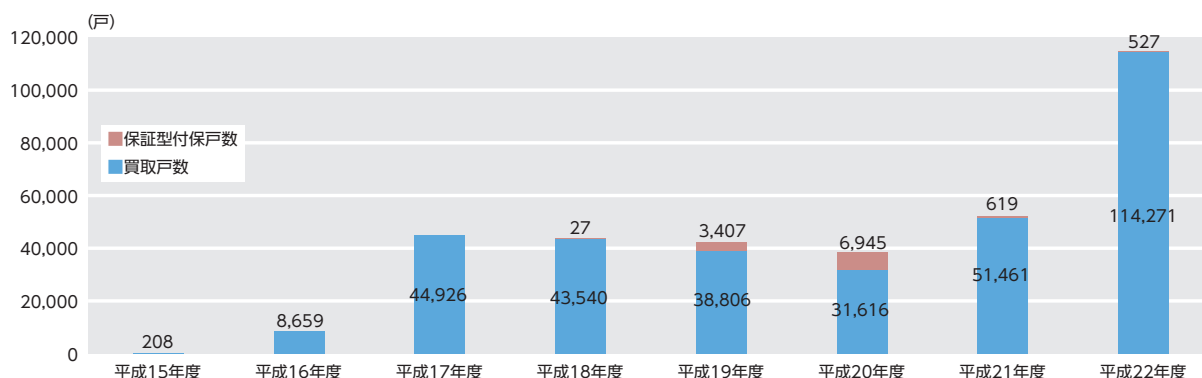


証券化支援業務における業態別買取申請戸数(平成23年3月31日現在の累計)



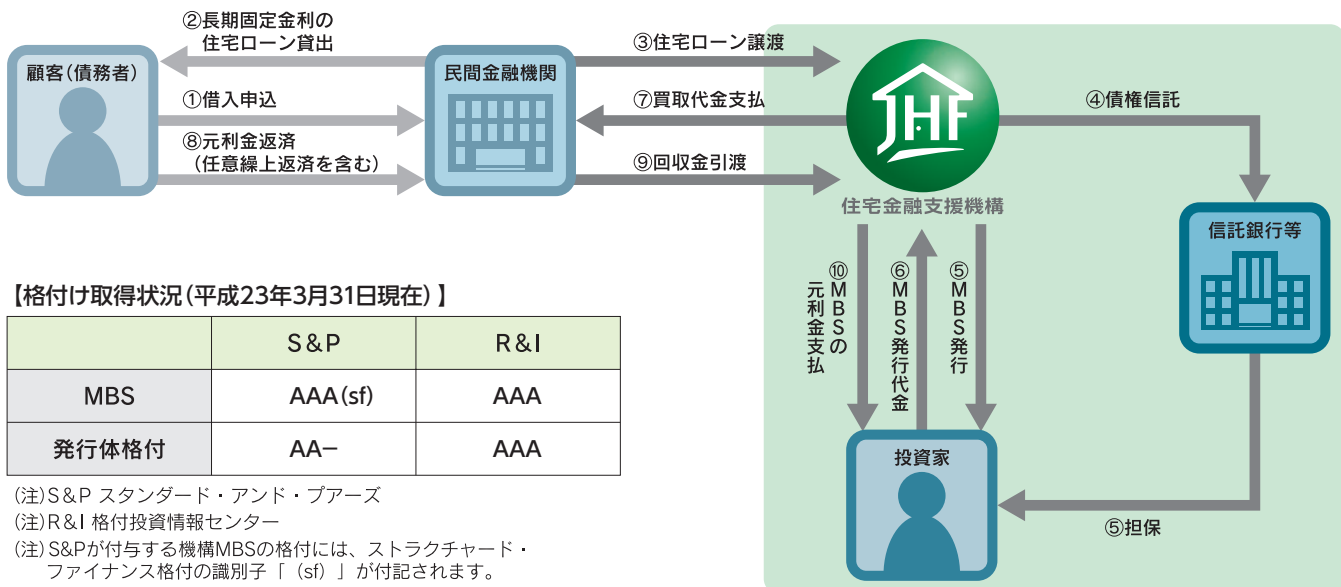
※証券化支援業務（買取型）には、都市銀行（5）、信託銀行（1）、地方銀行（63）、第二地方銀行（39）、信用金庫（161）、信用組合（19）、労働金庫（12）、信農連・農協（11）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行（25）の合計 336 機関が参入しています。（ ）カッコ内は事業参加機関数（平成23年5月31日現在）

証券化支援業務における買取（付保）戸数の推移



MBS（資産担保証券）への取組み

住宅金融支援機構では、資金調達手段の多様化の観点から、平成13年度に始まった財政投融资改革に先立って、平成13年3月より貸付債権の証券化（MBS（資産担保証券）の発行）を実施しています。また、平成15年10月からは証券化支援事業（買取型）を開始しました。これにより、民間金融機関が長期固定金利の住宅ローンを安定的に供給できる仕組みを構築しています。



【格付け取得状況(平成23年3月31日現在)】

	S&P	R&I
MBS	AAA (sf)	AAA
発行体格付	AA-	AAA

(注) S&P スタンダード・アンド・プアーズ

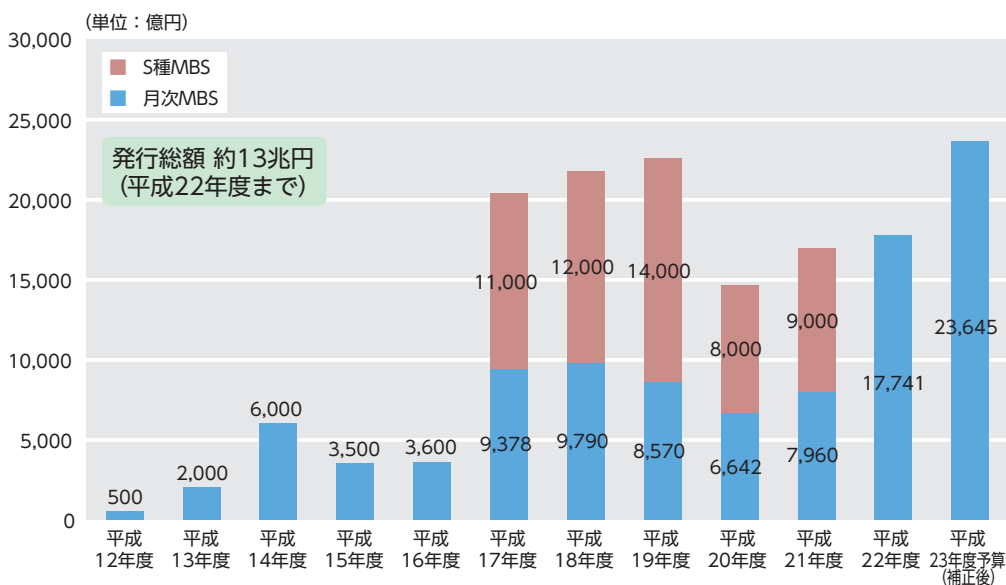
(注) R&I 格付投資情報センター

(注) S&Pが付与する機構MBSの格付には、ストラクチャード・ファイナンス格付の識別子「(sf)」が付記されます。

MBS（資産担保証券）の発行実績

住宅金融支援機構では、【フラット35】（買取型）による買取債権や既往債権（旧住宅金融公庫融資）の証券化を行っています。

MBS（資産担保証券）の発行額は次のとおりです。なお、平成23年3月31日現在の発行残高は9兆301億円です。



(注) 月次MBSについては、証券化支援事業（買取型）及び直接融資事業に係る資金調達を目的に発行しています。

(平成15年度以降の発行分については、証券化支援事業（買取型）開始に伴い、【フラット35】が裏付資産に含まれます。)

(注) S種MBSについては、旧住宅金融公庫時代の直接融資事業に係るリファイナンスを目的に平成17年度より発行しています。

MBS（月次債）の主なポイント

Point 1 資産担保型の財投機関債

- ・機構 MBS は資産担保型の財投機関債です。
- ・受益権行使事由発生前は機構の信用力で元利金を支払い、受益権行使事由が発生した場合には財投機関債から受益権に切り替わる仕組みになっています。
- ・財投機関債のパーゼル II 上のリスクウェイトは、信用リスクの標準的手法において 10% となっています。

(注) 受益権行使事由は次のとおり

1. 本機構債の債務を承継する者が法令で定められず、機構を解散する法令が施行され、これにより機構が解散した場合
2. 本機構債の債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号、その後の改正を含む。）若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により機構が解散した場合
3. 本機構債の債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、これにより本機構債の債務者がかかる法人となった場合
4. 本機構債に係る機構の支払債務又はその他機構が発行若しくは承継した債券に係る機構の支払債務について、その支払をなすべき日において未履行であり、かつ、その状態が 7 日以内に治癒されなかった場合

Point 2 均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

- ・広く全国から住宅ローンを買取ることで地域分散効果の高いローンプールを組成することができます。
- ・民間金融機関から購入する住宅ローン債権に買取基準を設けることにより、均質なローンプールを組成しています。

Point 3 デフォルト債権等の信用リスクは機構が負担

- ・3 か月延滞までは、延滞がないものとして機構が元利金を支払います。
- ・月次債については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するためデフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高^(注)に対する機構債残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】。
- ・S 種債については、4 か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権と同等の住宅ローン債権を差し替えることにより、信託債権プールの健全性を維持します【差替え方式】。

※旧公庫時代に発行された月次債については、S 種債と同様の「差替え方式」を継続します。

※「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります。

(注) 信託債権に延滞が発生している場合には、延滞がないものとした場合の債権残高

Point 4 超過担保を設定することにより AAA の格付を取得

- ・十分な超過担保を設定することにより AAA（最高位）格付を取得しています。
（これまでに発行した公庫 MBS 及び機構 MBS のすべてについて、格付機関（S&P、R&I）より AAA の格付を取得しています。）
- ・信用リスクを極限まで抑えることにより、金利リスクや繰上償還リスクに着目した MBS 投資が可能になります。

(注) 超過担保とは、機構 MBS の発行額に対して、信託される住宅ローン債権の合計額が超過する金額であり、受益権行使事由発生後の信用補完として機能します。

Point 5 MBS の元利金は信託債権プールの返済状況に応じて毎月支払い（月次パススルー方式）

- ・多数の住宅ローン債権を裏付けとする資産担保証券です。
- ・裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の支払額に応じて、投資家に対して MBS の元利金を支払います。
- ・一般に、住宅ローンの元金返済は毎月行われるため、MBS の元金支払いも毎月行われます。
- ・住宅ローンは予め決められた返済に加え、繰上返済することが可能で、MBS の元金支払いは住宅ローンの期限前償還の状況等により変化します。
- ・これら MBS の元金支払いの方式を月次パススルー方式といいます。

住宅融資保険業務

民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けています。

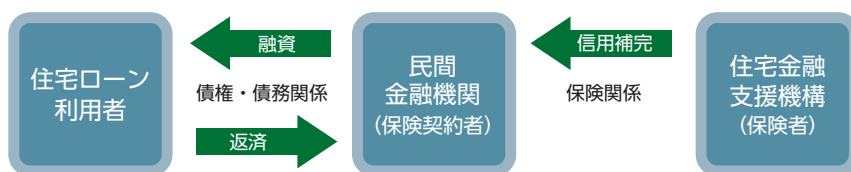
住宅金融支援機構では、民間金融機関の住宅ローンの保険を引き受けることにより、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援しています。

(注) 住宅融資保険業務については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」(平成 22 年 12 月 7 日閣議決定)において、見直しの方針が示されています(資料編 111 ページ参照)。

仕組み

民間金融機関が貸し出す住宅ローンに **【住宅融資保険業務の概要】**

貸倒れが発生した場合に、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で締結された保険契約に基づき、未回収分の一部を保険金として民間金融機関にお支払いします。



住宅融資保険の対象

■住宅関連のローンであること。

(住宅建設、購入、増改築など)
※つなぎ融資、マンション共用部分のリフォームも対象となります。

■融資額が 8,000 万円以下であること。

■確実に返済を行うことができると見込まれる融資であること。

■担保・保証、返済負担率について、住宅金融支援機構の定める基準を満たすこと。

【主な商品概要】

種別	保険の対象	填補率※
特定個人ローン保険 (民間金融機関融資型)	民間金融機関の融資審査基準に基づき、かつ、機構の事前の付保承認審査を経た個人向け住宅ローン(建設、購入費用である所要資金に諸費用分を加えた融資を対象とすることが可能)借換融資も対象(自行借換を除く)	10割
特定個人ローン保険 (【フラット35】パッケージ型)	【フラット35】と併せてご利用いただく住宅ローン借換融資も対象	
特定個人ローン保険 (高齢者一括返済改良等融資型)	高齢者(満60歳以上の方)が居住する住宅のリフォーム等資金で、機構の事前の付保承認審査を経たローン(融資先の死亡時に元金等を一括でご返済いただくもの)	
特定短期ローン保険 (つなぎ融資型)	工事着工時の支度金、中間金、住宅竣工等の受渡代金等に対するつなぎローンで、機構の事前の付保承認審査を経たものの融資期間が1年以下であるもの	
個人ローン保険	民間金融機関の融資審査基準に基づく個人向け住宅ローン借換融資も対象(自行借換を除く)	9割
個人つなぎローン保険	民間金融機関の融資審査基準に基づくつなぎローン融資期間が1年以下であるもの	

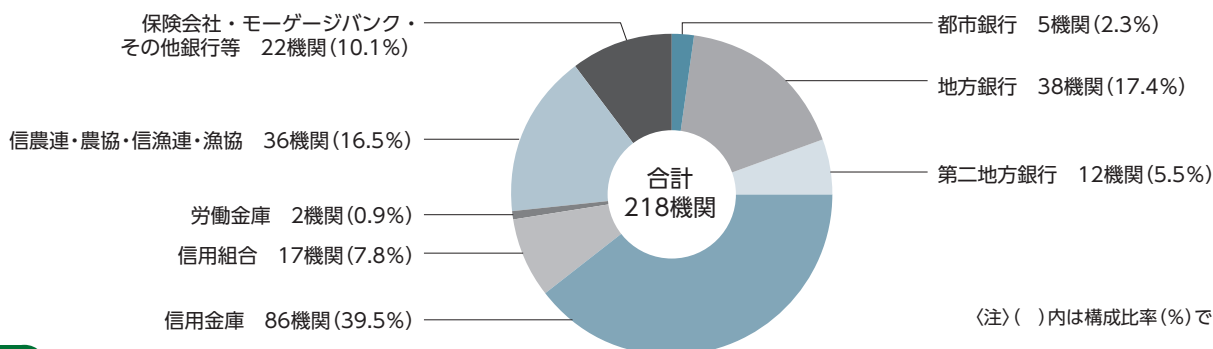
※未回収元金について保険引受する割合(利息、延滞損害金等は対象外)

バーゼルⅡにおける住宅融資保険の扱い

バーゼルⅡとは、2004年6月にバーゼル銀行監督委員会から最終案が公表された、金融機関の新しい自己資本比率規制のことです。住宅融資保険付きの住宅ローンは、自己資本比率の算定基準では付保部分について10%のリスクウェイトが適用されます。

詳しくは、金融庁告示第19号(平成18年3月27日)をご参照ください。

住宅融資保険業務における業態別契約金融機関数(平成23年5月31日現在)



(注) ()内は構成比率(%)です。

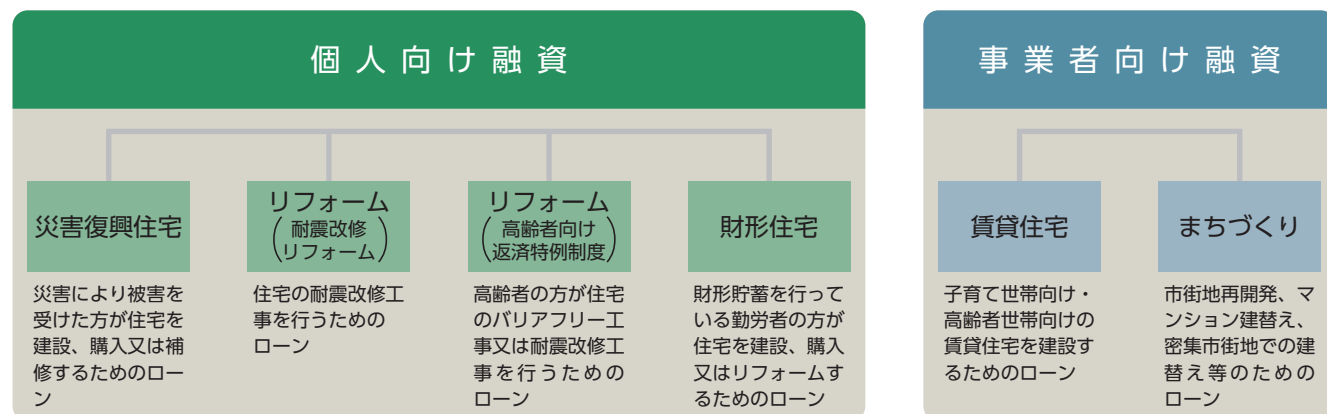
融資業務

政策上重要で民間金融機関では対応困難なものについて融資業務を行っています。

住宅金融支援機構では、災害復興住宅融資、リフォーム融資（耐震改修工事・高齢者向け返済特例制度）、財形住宅融資、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資、市街地再開発・密集市街地における建替え・マンション建替え等に対するまちづくり融資など、政策上重要で民間金融機関では対応が困難なものについて融資業務を行っています。

なお、これまで実施していた一般の個人向け融資（マイホーム新築融資等）については、経過措置として、一定の要件を満たす住宅宅地債券積立者などへの融資を除き、廃止しています。

（注）賃貸住宅融資及びまちづくり融資については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）において、見直しの方針が示されています（資料編 111 ページ参照）。



災害復興住宅融資関係

災害で被災した住宅の早期の復興を支援するため、災害発生後迅速に、災害被災者に対する長期・固定の融資を実施しています（東日本大震災への対応については 36～37 ページ参照）。

	【平成 19 年度以降の年度別実績】（単位：戸、億円）	
	受理	
	戸数	金額
平成 19 年度	84	8.8
平成 20 年度	25	3.2
平成 21 年度	10	0.7
平成 22 年度	8	0.3

	【主な災害に対する災害復興住宅融資の実績】（単位：戸、億円）	
	受理	
	戸数	金額
平成 7 年（1995 年）阪神・淡路大震災	91,631	19,293.2
平成 15 年 7 月 26 日からの宮城県北部を震源とする地震	812	84.0
平成 16 年台風 18 号	154	9.3
平成 16 年新潟県中越地震	366	43.2
平成 17 年福岡県西方沖を震源とする地震	191	13.7
平成 19 年能登半島地震	52	5.1
平成 19 年新潟県中越沖地震	36	4.1
平成 23 年東日本大震災	2	0.1

（平成 23 年 3 月 31 日現在）

賃貸住宅融資関係

子育て世帯を対象とした、一定の居住面積のある賃貸住宅や高齢者世帯を対象としたバリアフリー性能を有する賃貸住宅の建設資金を融資することで、質の高い賃貸住宅の供給を支援しています。

【賃貸住宅融資の事例】

高齢者専用賃貸住宅事業（ご隠居長屋 和楽久ぼっくい）（千葉県印旛郡）



住棟内にデイサービス施設が併設され、入居者のご希望により介護・食事などのサービスがご利用いただける高齢者専用の賃貸住宅です。プライベートな生活を確保しつつ、必要なサービスを受けることができます。国土交通省の平成21年度高齢者居住安定化モデル事業（システム）で採択された事業です。竣工は平成23年2月です。

まちづくり融資関係

市街地再開発、マンション建替え、密集市街地における共同・協調建替え、敷地内に空地を確保した建築物の建設等に融資することにより、良好な住環境の整備を支援しています。

まちづくり融資（短期事業資金）の要件

地域要件	<ol style="list-style-type: none"> 1 一定の用途地域（住居系、商業系、準工業地域）内にあること 2 整備改善が必要な区域（防火又は準防火地域、住宅需要が高い地域等）内にあること 	+	建築物要件	<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅部分が建物全体の1/4以上であること 2 建築物の構造が耐火構造、準耐火構造又はまちづくり省令準耐火構造であること 3 法定容積率の1/3以上を利用していること 4 住宅面積が原則30㎡以上280㎡以下であること 5 一定の技術要件に適合すること 	+	事業要件	<p>次のいずれかの事業に該当すること</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 共同建替え事業 2 有効空地確保事業 3 マンション建替え事業 4 総合的設計協調事業 5 地区計画等適合事業
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※下線部分は平成24年3月31日までの時限措置となります。

【まちづくり融資（短期事業資金）の事例】

マンション建替え事業（大京町マンション）（東京都新宿区）



東京都住宅供給公社により分譲された高齢者が多数居住するマンションの建替え事業。平成18年に建替決議をした後、機構（当時、住宅金融公庫）の支援により事業計画と事業協力者を選定し、建替組合が主体となった事業。同組合は事業資金について「まちづくり融資（短期資金）」を利用。権利者の増床では【フラット35】も利用。竣工は平成22年3月です。

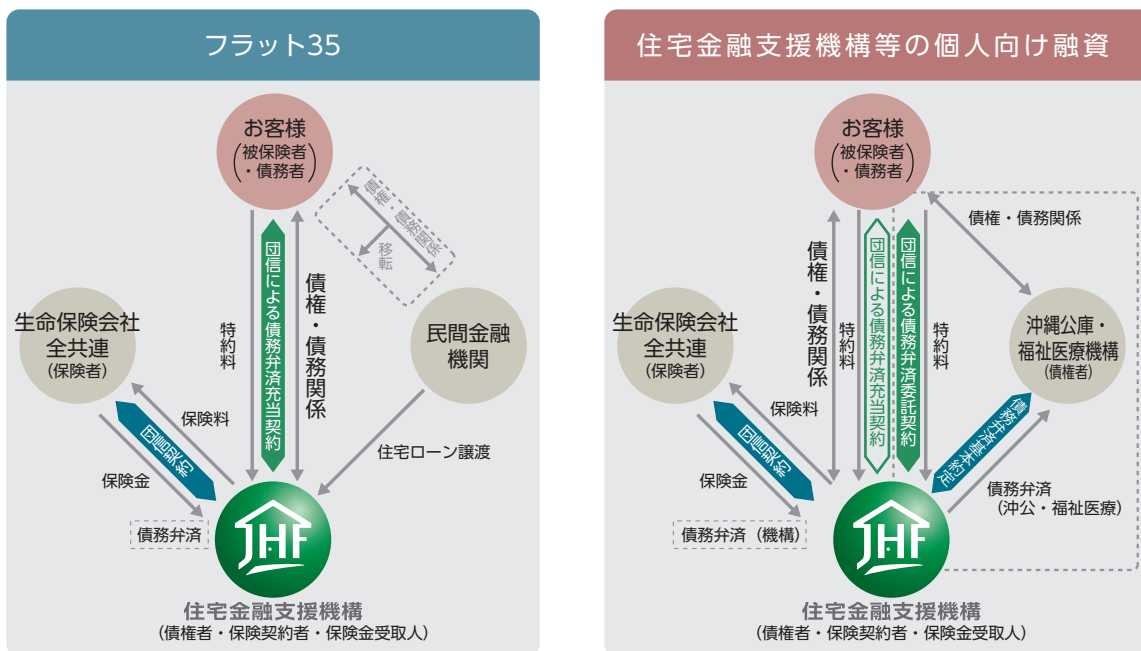
団体信用生命保険（共済）業務

ご返済中の「万一の事態」に備えた「安心」をご提供しています。

機構団体信用生命保険（共済）特約制度は、【フラット35】又は住宅金融支援機構等の個人向け融資を利用している方で、ご加入された方が、死亡・高度障害状態等となった場合に生命保険会社等から支払われる保険金等により、残りの住宅ローンが弁済される保障制度です。

※住宅金融支援機構等の個人向け融資とは…「住宅金融支援機構」、「独立行政法人福祉医療機構（旧年金資金運用基金）」、「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。

仕組み



保障内容

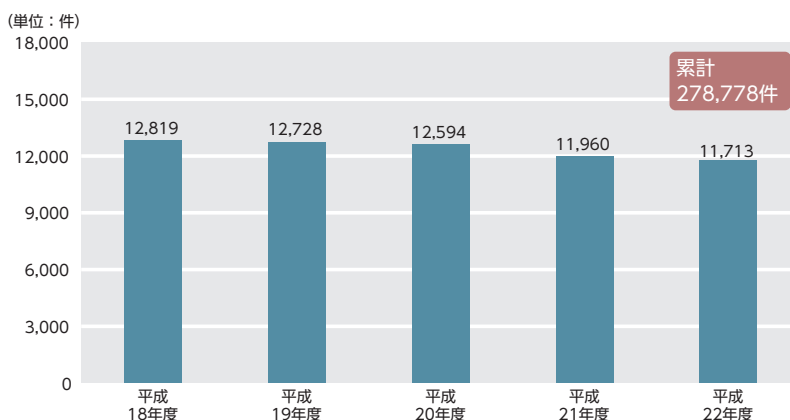
ご加入された方が、死亡・高度障害状態になられた場合に住宅ローンの残債務を全額弁済します。

さらに、死亡・高度障害状態に加え、3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）の場合も保障する3大疾病付機構団信も用意しており、死亡・高度障害状態のみを保障する機構団信と、どちらかを選択してご加入いただくことができます。

また、住宅ローンをご夫婦連帯債務でご返済する場合には、夫婦お二人でご加入（愛称「デュエット」）することもできます（3大疾病付機構団信でのご利用はできません。）。

団信弁済実績

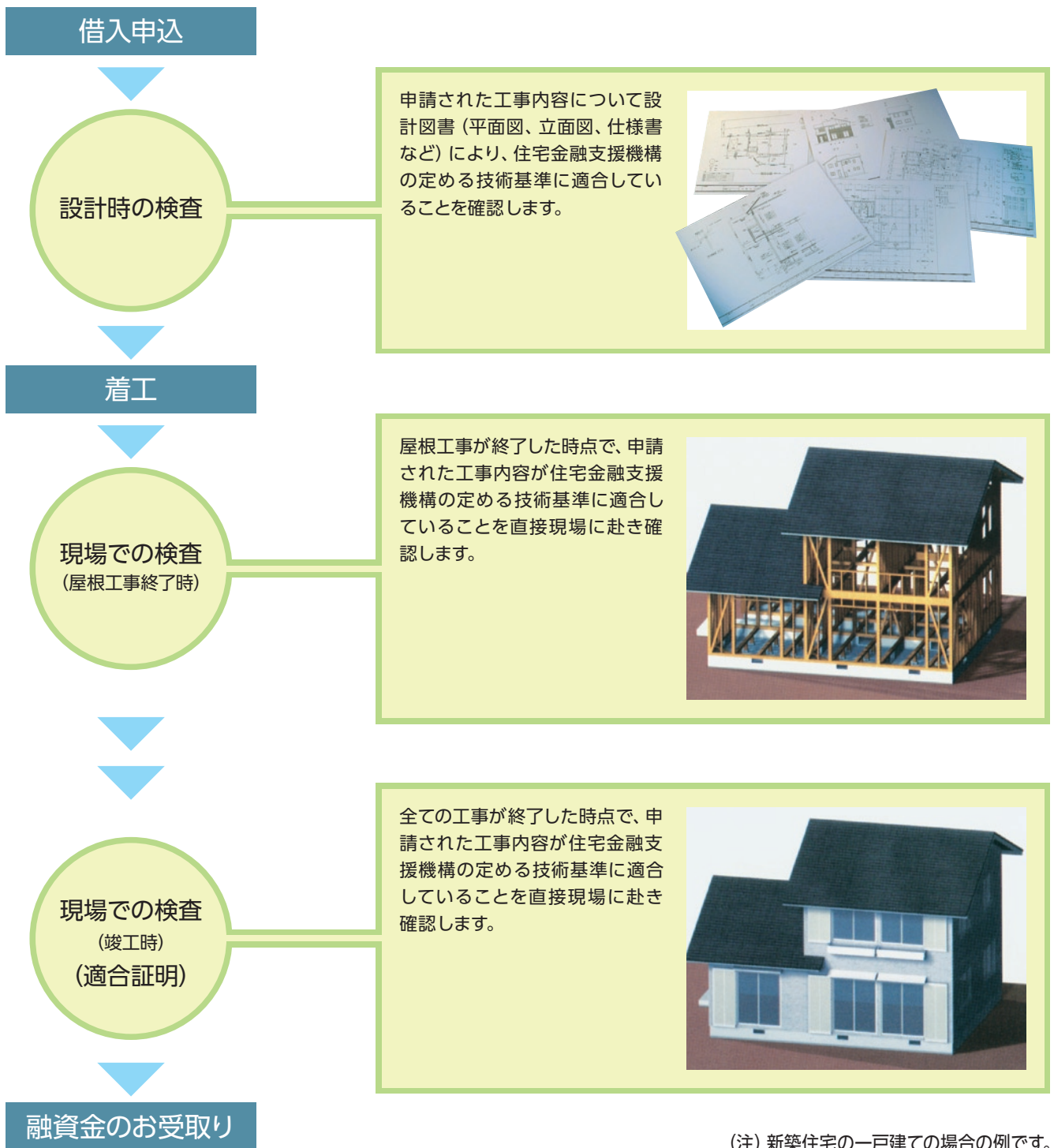
昭和55年の制度創設以来、約28万件の弁済実績があります。



技術審査業務

住宅金融支援機構が定める技術基準により居住水準の向上を支援しています。

住宅金融支援機構では、住宅の耐久性・断熱性等について技術基準を定めています。技術基準に適合していることを確認する技術審査については、住宅性能表示制度等とも連携を図りながら実施し、また、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることも確認することとしています。フラット35の技術審査（新築住宅の場合、設計時の検査と現場の検査）は、住宅金融支援機構と協定を締結した民間検査機関等が実施します。



「フラット35 登録マンション」の推進

住宅金融支援機構では、事業者の方に【フラット35】の技術審査をあらかじめマンション全体で受けていただくことにより、【フラット35】が利用できるマンションとして広告・販売いただける「フラット35 登録マンション」を推進しています。

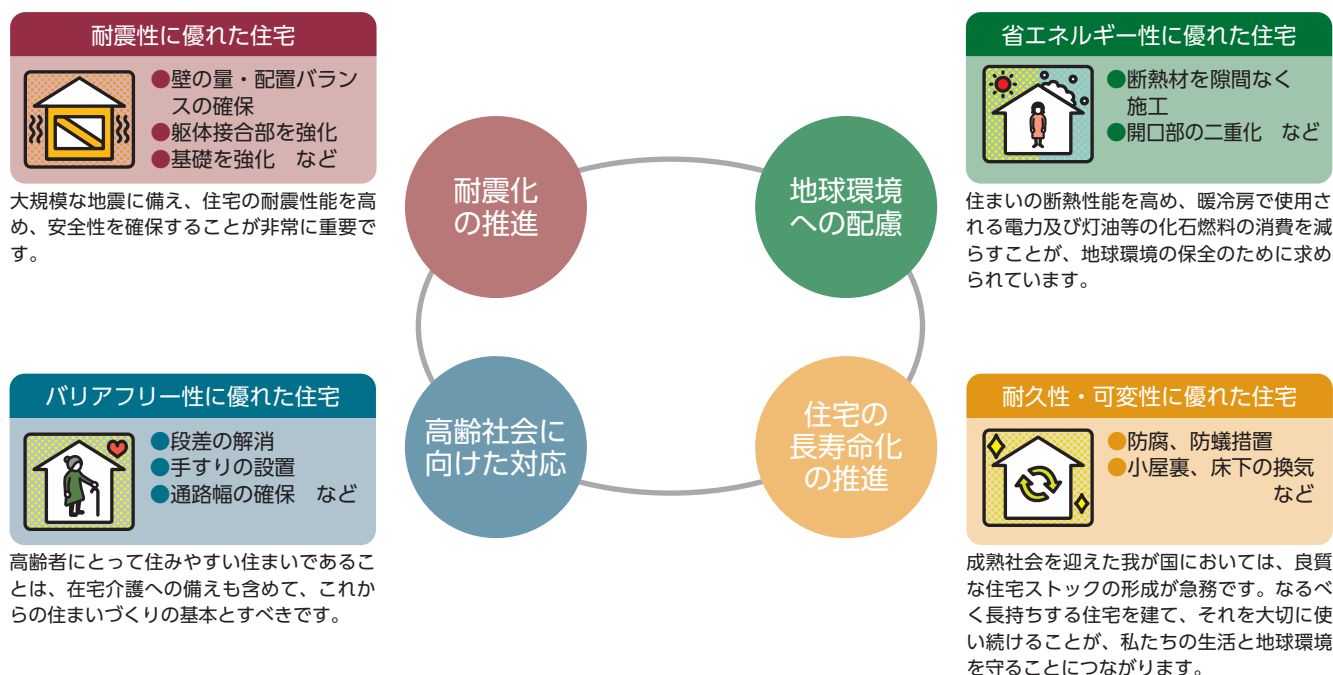
これにより、お客様や事業者のみなさまが行う適合証明の手続が簡素化されます。



良質な住宅への誘導

【フラット35】では、住宅金融支援機構が定める技術基準により居住水準の向上を支援しています。

特に、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性に優れた住宅に対しては、優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）により一定期間金利の引下げを行い、良質な住宅への誘導を図っています。



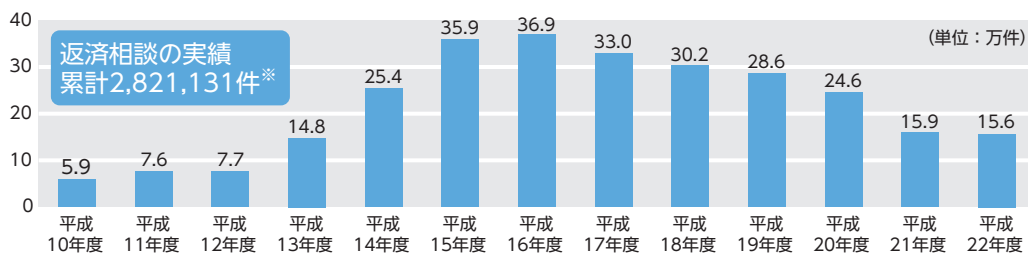
債権管理業務

ご返済中の安心を提供しています。

住宅金融支援機構では、厳しい経済環境の中で住宅ローンのご返済にお困りの方について、返済相談体制を強化するとともに、家計の事情等に応じ、返済負担を軽減できる返済方法変更のメニューを用意し、ご返済が終了するまで安心して住み続けていただけるようお客様を支援しています。

住宅ローンの返済相談体制

住宅金融支援機構職員による返済相談会を実施するなど、住宅ローンの返済相談体制を強化しています。なお、受託金融機関の機構窓口においても、住宅ローンの返済相談をお受けしています。



返済方法の変更

返済相談の結果を踏まえ、返済が著しく困難な方については、家計の事情等に応じ、返済負担を軽減し、返済が継続できるよう、平成10年10月の閣議決定に基づく返済方法変更の特例措置を実施しています。

この他にも、返済方法変更メニューとして、毎月・ボーナス返済額の内訳変更、ボーナス返済の取り止めなどがあります。

〈返済方法変更の特例措置の適用要件〉

- 1：最近の不況による倒産などの勤務先等の事情により返済が困難になり、
- 2：以下のいずれかの基準を満たす方で、
 - ・収入倍率（年収／住宅金融支援機構への年間総返済額）が4倍以下
 - ・収入月額が世帯人員×64,000円以下
 - ・住宅ローン（住宅金融支援機構に加え、民間等の住宅ローンを含む。）の年間総返済額の年収に対する割合（返済負担率）が、年収に応じて一定の率を超え、収入減少割合が20%以上
- 3：返済方法の変更によって、今後の返済を継続できる方については、

返済期間を最長15年延長することにより、毎回の返済負担を軽減します。

このうち、失業中の方、又は収入減少割合が20%以上の方については、

最長3年間の元金据置期間の設定、据置期間中の金利の引下げ(※)を行い、毎回の返済負担を大幅に軽減します。

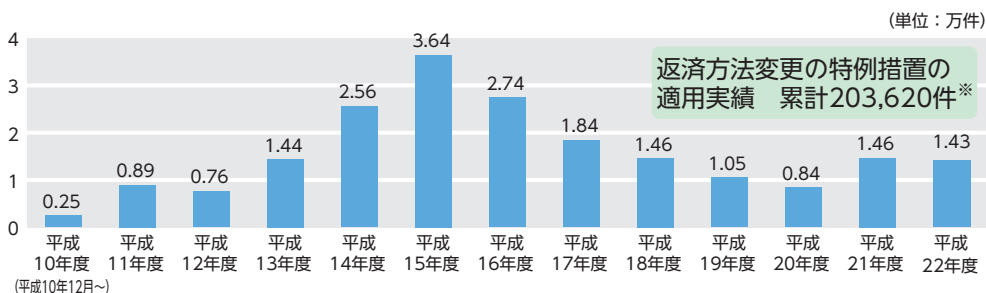
※平成22年度以降に返済方法変更の申出をされ、要件を満たす方に対する金利の引下げは次のとおりです。

【旧公庫融資分】

- ・現在の金利が6%以下の場合…1%幅の引下げ
- ・現在の金利が6%超の場合…5%への引下げ

【フラット35】

- ・（現在の金利水準に関係なく）1%幅の引下げ



住宅金融に関する調査研究

証券化支援業務の推進に向け住宅金融に関する調査研究を実施しています。

近年、グローバル化の進展により、わが国経済のあらゆる面が世界的な金融情勢や景気動向の影響を強く受ける様になっており、住宅ローンを取り巻く環境も複雑化しています。

加えて、少子高齢化による若年層やファミリー世帯の減少、年金・介護の問題など将来への不透明感、生活スタイルや住まい方など、世帯や消費者の意識及び行動を含めて、市場構造も変化していく兆しがみられます。

住宅総合調査室では、このような様々な背景から、住宅ローンの選択にあたっては、消費者及び市場関係者が、当初の金利水準のみならず返済途上での金利変動や返済開始後の借入残高の推移などを考慮した適切な選択が行うことができるように、金利タイプ別の商品特性や金利変動リスクに関する認識を深めてもらうことが重要と考えています。

こうした中、証券化支援業務の推進に向けて、消費者や市場関係者に対し、正確で公正な情報を継続的に提供することがますます重要になっていることを踏まえ、次のような調査研究等を実施しています。

住宅ローン利用者の意識や行動の実態調査

住宅ローン市場での金利タイプ別利用状況、【フラット 35】など住宅ローンの利用者属性、住宅ローンに関する情報入手先、選択理由など、住宅ローン選びに関する消費者の意識や行動、民間住宅ローンの供給実態や動向などについて調査を行っています。調査結果は、機構ホームページに公表し、80 万件を超えるアクセス（平成 22 年度実績）をいただくなど、市場の最新動向等に関する情報として広く注目されています。

海外住宅金融に関する調査

海外の住宅金融市場関連のデータ等を収集し、機構ホームページに掲載しています。また、文献調査と海外現地調査を通じて海外の住宅金融に関する制度や市場の動向などの最新情報を収集し、わが国への影響などについて「季報住宅金融」をはじめとする各種媒体にレポートを掲載するほか、国際機関や海外の官民の組織との交流を行い、日本の情報を提供することで相互理解を深め国際貢献にも努めています。

フォーラム等を通じた学術分野との交流

学識者等との連携を通じて、住宅及び金融に関する知識の普及啓蒙を図るため、国土交通省、財団法人住宅金融普及協会とともに、シンポジウムやフォーラム等を全国で開催し、幅広い分野で情報交換や研究発表を行うほか、研究助成や懸賞論文の募集など若手研究者の育成等の活動を支援しています。

平成 23 年度の主な調査（予定）

調査名等	対 象	概 要
業態別住宅ローン新規貸出・貸出残高の調査	業界団体、各機関等	業態別の住宅ローンの新規貸出額、貸出残高について、年度及び四半期毎に調査した統計資料
民間住宅ローンの貸出動向調査	民間金融機関	民間金融機関の住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略、審査や証券化の動向についてのアンケート調査
住宅ローン利用者の実態調査	住宅ローン利用者 （【フラット 35】利用者含む）	住宅ローン（【フラット 35】含む）の金利タイプ別利用状況、金利リスクへの認識、金利上昇に伴う返済額増加への対応、利用者属性などに関するインターネット調査
住宅ローン利用予定者の実態調査	住宅ローン利用予定者	住宅の取得計画、希望する住宅ローンの金利タイプなどに関するインターネット調査
フラット 35 利用者調査	【フラット 35】利用者	利用者の社会属性、資金計画、融資住宅の概要などの情報を取りまとめた調査
海外住宅金融に関する調査	海外住宅金融市場	欧米を中心とした海外の住宅金融市場等に関するデータや情報収集、現地調査
住宅・金融フォーラム	「住宅・金融」に関する幅広い分野における学識者等との連携を通じた知識交流や意見交換の場（国土交通省、財団法人住宅金融普及協会と共に運営）・シンポジウム、フォーラム等の開催、懸賞論文や助成研究の活動に対する支援、論文集の発行	

住宅金融支援機構が実施した調査結果は、これまでの調査結果も含め、ホームページ（<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>）に掲載しています。