

資金調達

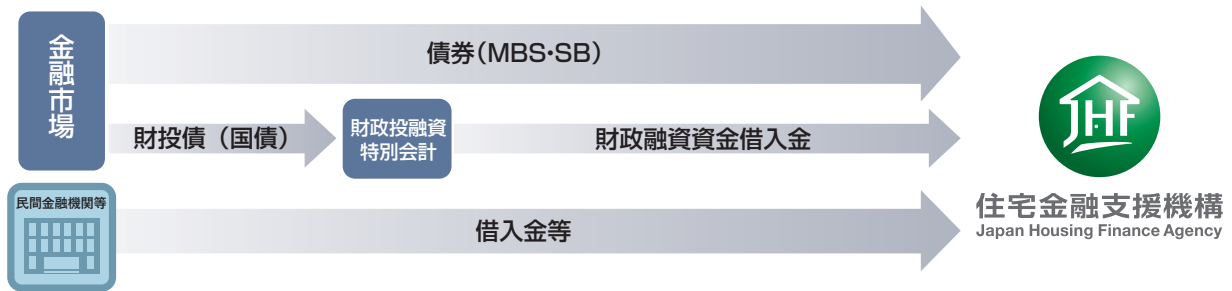
MBS（資産担保証券）やSB（一般担保証券）を中心に資金を調達しています。

住宅金融支援機構では、証券化支援業務等の運営に必要な資金を主にMBS（資産担保証券）やSB（一般担保証券）の発行により金融市場から調達しています。また、引き続きシンジケートローン等による資金調達を

実施しています。

なお、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等の資金に限定して活用しています。

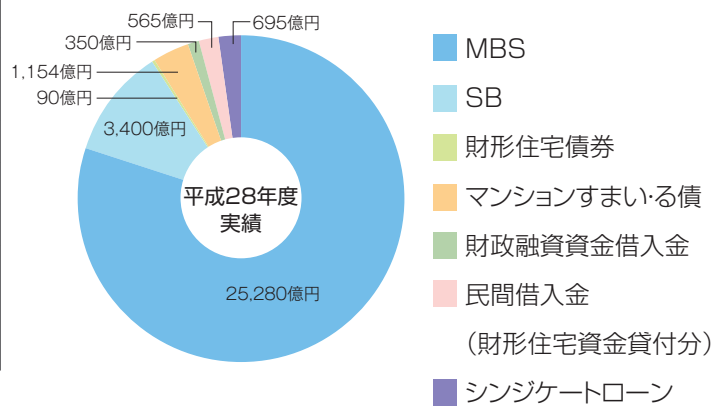
資金調達の概要



資金調達の内訳

資金の大部分はMBSやSBを発行することにより調達しています。

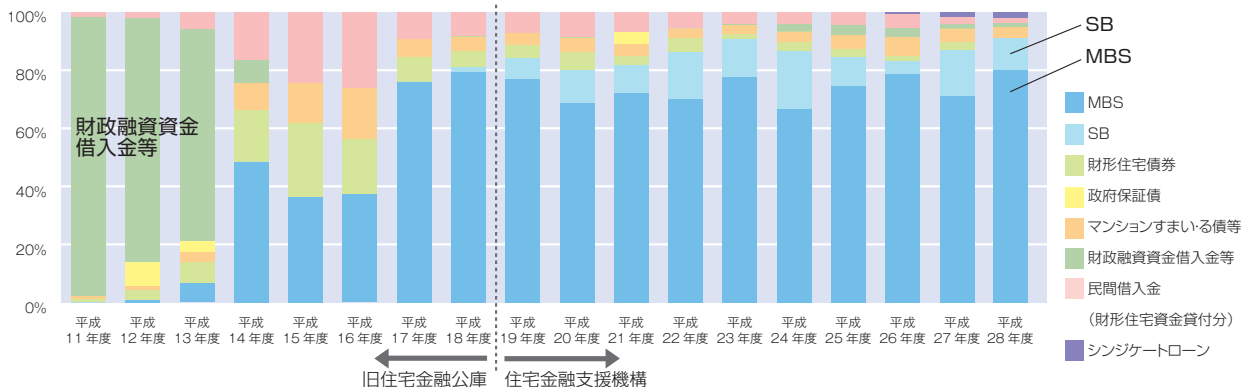
		平成28年度実績
債券	MBS	25,280億円
	SB	3,400億円
	財形住宅債券	90億円
	マンションすまい・る債	1,154億円
借入金	財政融資資金借入金	350億円
	民間借入金(財形住宅資金貸付分)	565億円
	シンジケートローン	695億円
合計		31,534億円



資金調達割合の推移

住宅金融支援機構は、主要業務を旧住宅金融公庫時代の直接融資業務から、民間金融機関による全期間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へ転換

したことにより、財政融資資金からの借入を主とした調達から、MBSやSBの発行による金融市場からの調達へシフトしています。



MBS と SB の商品性

	MBS	SB
担保	貸付債権担保※ ¹	一般担保※ ²
発行時の債券格付※ ³	S&P : AAA R&I : AAA	S&P : A+ R&I : AA+
償還方法	月次パススルー方式※ ⁴	満期一括償還
BIS リスクウェイト※ ⁵	10% (標準的手法)	
日銀適格担保要件	充足	
払込金額 (発行価額)	額面 100 円につき 金 100 円 (パー発行)	原則、額面 100 円につき 金 100 円 (パー発行)

※平成 29 年 4 月 28 日現在

※1 MBS は、発行する回号毎に住宅金融支援機構が買い取った住宅ローン「フラット35」を信託し、これを担保としています。

※2 SB は、独立行政法人住宅金融支援機構法第 19 条第 4 項の規定に基づく一般担保付債券であり、債権者 (SB の投資家) は住宅金融支援機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利 (先取特権) を有します。この先取特権の順位は、民法の規定による一般の先取特権に次いで、優先度の高いものです (同条第 5 項)。

※3 ・S&P : S&P グローバル・レーティング・ジャパン

・R&I : 格付投資情報センター
S&P が付与する 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。

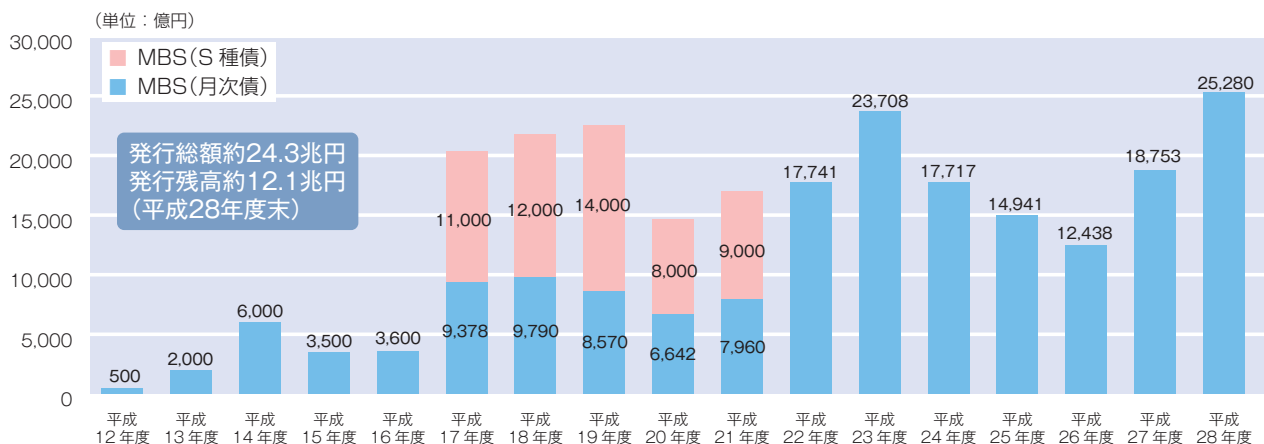
※4 月次パススルー方式については次ページ参照

※5 BIS 規制による自己資本比率は、自己資本をリスク資産で除して求めます。資産には種類毎にリスクに応じた掛け目があり、これをリスクウェイトといいます。

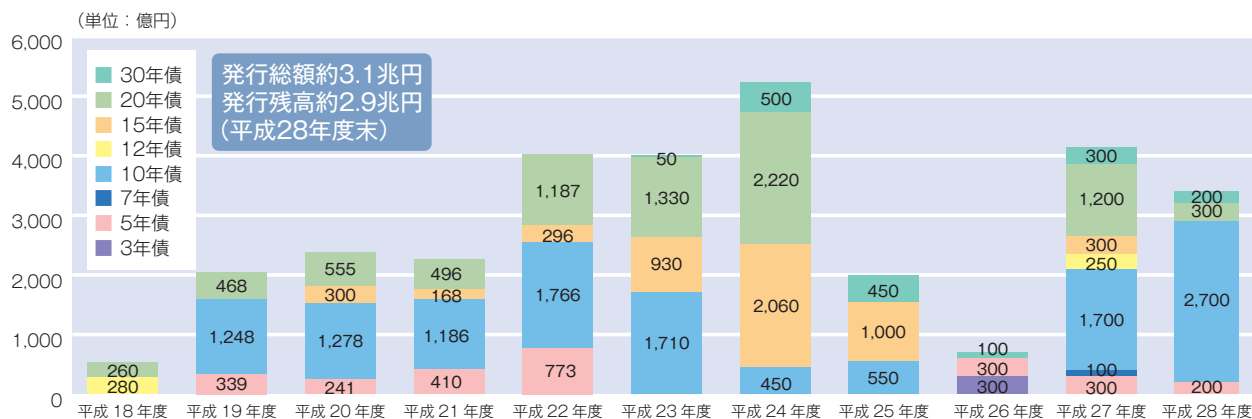
MBS と SB の発行実績

MBS (月次債) や SB は「フラット35」や機構融資などの資金調達のために発行しています。MBS (S 種債) は旧住宅金融公庫時代の事業のリファイナンスのために発行しています。

<MBSの発行実績>



<SBの発行実績>



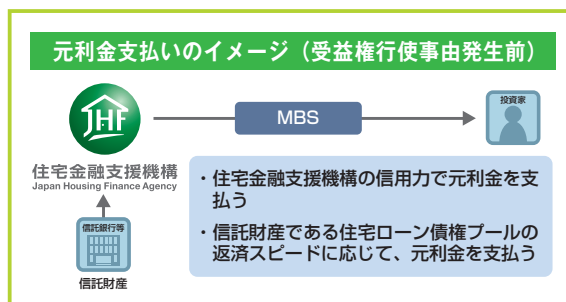
◆ MBS（月次債）の主なポイント

資産担保型の財投機関債

- 受益権行使事由[※]発生前は住宅金融支援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。
- BIS 規制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。

※ 受益権行使事由は次のとおり

- 1 MBS の債務を承継する者が法令で定められず、住宅金融支援機構を解散する法令が施行され、これにより住宅金融支援機構が解散した場合
- 2 MBS 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、法令により住宅金融支援機構が解散した場合
- 3 MBS 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 MBS の債務者がかかる法人となった場合
- 4 MBS に係る住宅金融支援機構の支払債務又はその他住宅金融支援機構が発行若しくは承継した債券に係る住宅金融支援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



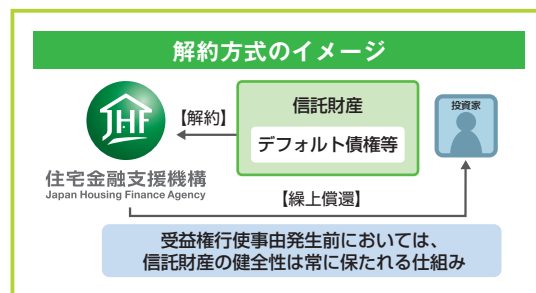
均質かつ地域分散効果の高い住宅ローンプール構成

- 広く全国から住宅ローンを買収することにより、地域分散効果の高い住宅ローンプールを組成しています。
- 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、均質な住宅ローンプールを組成しています。



デフォルト債権等の信用リスクは住宅金融支援機構が負担

- 3 か月延滞までは、延滞がないものとして住宅金融支援機構が投資家に対して MBS の元利金を支払います。
- 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^{※1}に対する MBS 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】^{※2、※3}。



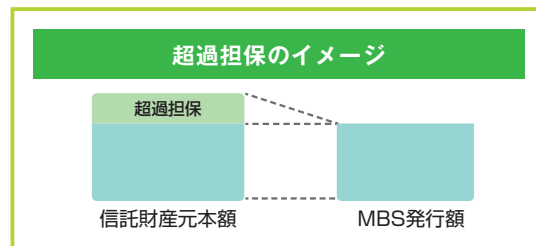
※ 1 信託債権に延滞が発生している場合には、延滞がないものとした場合の信託債権残高

※ 2 MBS（S 種債）及び旧公庫時代に発行された MBS（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】。

※ 3 「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。

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、S&P 及び R&I から発行時に AAA（最高位）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。



発行時に「AAA」を取得

※ 超過担保とは、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。

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）

- 裏付資産となる住宅ローンプールの元利金の返済状況に応じて、投資家に対して MBS の元利金を支払います。
- 一般に、住宅ローンの元利金返済は毎月行われるため、MBS の元利金支払も毎月行われます。
- 住宅ローンはあらかじめ決められた返済に加え、繰上返済することが可能であるため、MBS の元利金支払は住宅ローンの繰上返済の状況等により変化します。

証券化支援業務（【フラット35】の提供）

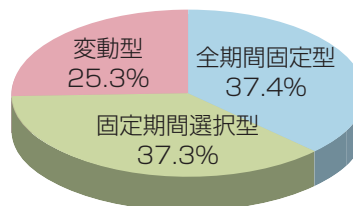
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

住宅金融支援機構では、国民に根強い需要のある全期間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「証券化支援業務」を行っています。この証券化支援業務の仕組み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。また、それぞれについて、「フラット35」のお借入金利を一定期間引き下げる「フラット35S」、「フラット35リノベ」、「フラット35子育て支援型・地域活性化型」の3種類の金利引き下げメニューがあります。

住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ

住宅ローンの利用を予定している方の約3分の1が、全期間固定型の住宅ローンを希望されています。



(出典) 住宅金融支援機構「平成28年度民間住宅ローン利用者の実態調査」
【民間住宅ローン利用予定者編】（第2回）平成29年4月実施

◆【フラット35】の商品ラインナップ

フラット35 (買取型)

「フラット35（買取型）」は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して皆さまに提供している全期間固定金利の住宅ローンです。全期間固定金利の住宅ローンは、資金のお受取り時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定する住宅ローンですので、長期にわたるライフプランを立てやすくなります。

「フラット35（買取型）」は、「ずっと固定金利の安心」で大切なマイホームの取得とその後のライフプランをサポートします。また、現在ご返済中の住宅ローンを「フラット35（買取型）」に借り換えるメニューも用意しています。

フラット50

「フラット50」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年間とする制度です。

フラット35 (アシュアブルローン)

「フラット35（アシュアブルローン）」とは、長期優良住宅の認定を受けた住宅について、物件売却時に購入者へ債務を引き継ぐことができる制度です。

ダブルフラット

「ダブルフラット」は、将来の返済負担を軽減することを主な目的として、返済期間の異なる「フラット35」を組み合わせて利用できる制度です。

フラット35 (リフォーム一体型)

「フラット35（リフォーム一体型）」は、中古住宅の購入と併せてリフォーム工事を行う場合、リフォームの費用も「フラット35」でお借り入れできる制度です。リフォーム工事の内容は限定していませんので、お客様のニーズに応じた自由なリフォームが可能です。

機構住みかえ 支援ローン

「機構住みかえ支援ローン」は、一般財団法人高齢者住宅財団による保証を活用して住宅借上事業を実施している法人※がお客様の現在所有している住宅を借り上げることを前提に、新たにお客様がご自身でお住まいになる住宅を取得するためのローンです。

※ 平成29年3月31日現在、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が住宅借上事業を実施しています。

フラット35 (保証型)

「フラット35（保証型）」は、民間金融機関が提供する住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保険を引き受けることにより実現した「全期間固定金利の住宅ローン」です。

「フラット35（買取型）」と同様、全期間固定金利の住宅ローンをお客様へ提供するために、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して実現しました。

◆【フラット35】の金利引下げメニュー

【フラット35】S

「フラット35S」とは、「フラット35」をお申込みのお客さまが、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得される場合に、「フラット35」のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

「フラット35S」には、「フラット35S（金利Aプラン）」と「フラット35（金利Bプラン）」という2つの金利引下げプランがあります。

平成29年4月1日から平成30年3月31日までのお申込分に適用

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】 のお借入金利から0.3%引下げ*
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

- (注1) 【フラット35】Sには予算金額があり、予算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週間前までにフラット35サイト (<http://www.flat35.com>) でお知らせします。
 (注2) 【フラット35】Sは、新築住宅の建設・購入及び中古住宅の購入の際にご利用いただけます（【フラット35】借換融資には利用できません。）。
 ※ 平成29年10月1日のお申込分から、お借入金利から年0.25%引下げに変更となります。

【フラット35】リノベ

「フラット35リノベ」とは、「フラット35」をお申込みのお客さまが、中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合又は住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、「フラッ

ト35」のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。「フラット35リノベ」には、「フラット35リノベ（金利Aプラン）」と「フラット35リノベ（金利Bプラン）」という2つの金利引下げプランがあります。

平成29年4月1日から平成30年3月31日までのお申込分に適用

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】リノベ (金利Aプラン)	当初10年間	【フラット35】 のお借入金利から0.6%引下げ
【フラット35】リノベ (金利Bプラン)	当初5年間	

- (注1) 【フラット35】リノベには予算金額があり、予算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週間前までにフラット35サイト (<http://www.flat35.com>) でお知らせします。
 (注2) 【フラット35】リノベは、中古住宅の購入の際にご利用いただけます（新築住宅の建設・購入及び借換えの際には利用できません。）。
 (注3) 【フラット35】リノベは、【フラット35】Sとの併用はできません。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

「フラット35子育て支援型・地域活性化型」とは、子育て支援や地域活性化について、積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に

対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、「フラット35」のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

平成29年4月1日から平成30年3月31日までのお申込分に適用

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】子育て支援型 【フラット35】地域活性化型	当初5年間	【フラット35】 のお借入金利から0.25%引下げ

- (注1) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型には予算金額があり、予算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週間前までにフラット35サイト (<http://www.flat35.com>) でお知らせします。
 (注2) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】借換融資には利用できません。
 (注3) 【フラット35】子育て支援型と【フラット35】地域活性化型を併用することはできません。
 (注4) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は【フラット35】S等と併用することができます。

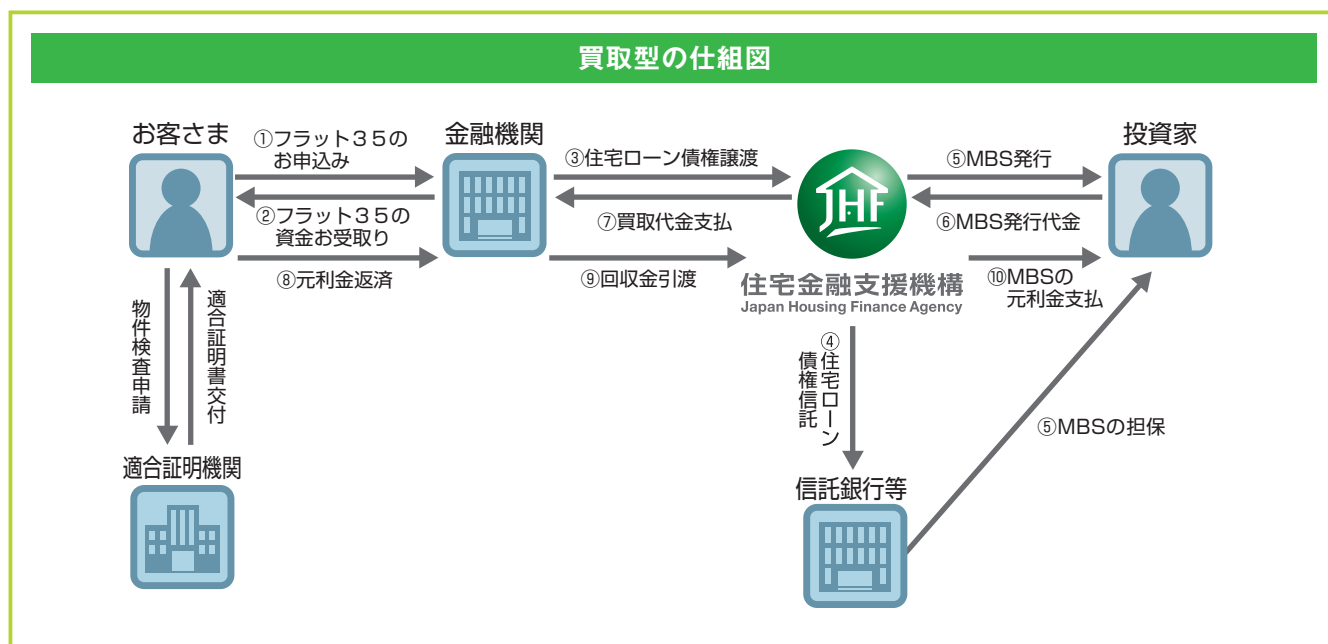
◆【フラット35】（買取型の仕組み）（商品概要については140ページ参照）

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、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になります。



4つのメリット

▶▶ ずっと固定金利の安心

資金のお受取時にご返済終了までのお借入金利とご返済額が確定します。

▶▶ 質の高い住宅取得を金利引下げで応援

フラット35のご利用に際しては、住宅金融支援機構で定めた技術基準に基づく物件検査を実施します。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証の交付確認を行います。

また、省エネルギー性に優れた住宅等、質の高い住宅を取得される場合に、金利を一定期間引き下げる制度（「フラット35S」等）により、住まいづくりを応援しています。

事業参加金融機関

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（64）、第二地方銀行（38）、信用金庫（159）、信用組合（20）、労働金庫（12）、信農連（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行（24）

▶▶ 保証料0円、繰上返済手数料0円

一般的に住宅ローンのお借入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。また、ご返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料はかかりません。

▶▶ ご返済中も安心サポート

多様な返済方法変更のメニューを揃え、ご返済の悩みについて親身にご相談をお受けし、それぞれの事情に合った返済方法への変更をご提案します。また、お客さまに万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険や3大疾病保障付機構団体信用生命保険をご用意しています。

の合計332機関が参入しています。

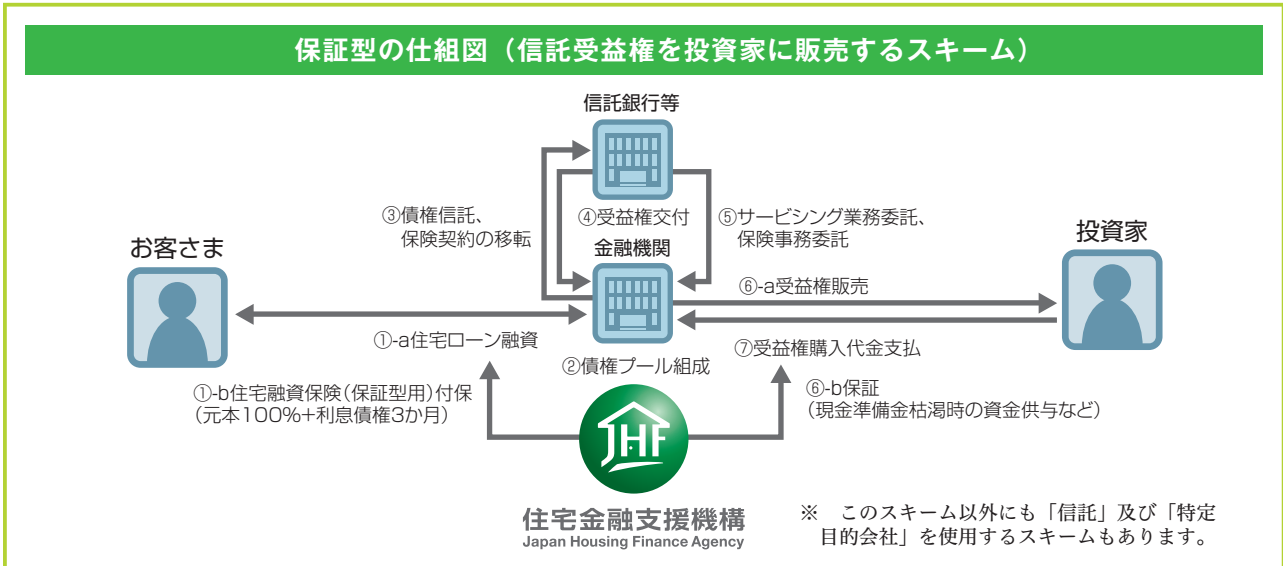
（ ）内は事業参加機関数（平成29年3月31日現在）※

※ 証券化支援業務（買取型）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を実施していない3機関を除いています。

◆【フラット35】（保証型の仕組み）

住宅金融支援機構が民間金融機関の全期間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MBSにつ

いて、投資家に対して期日どおりの元利払い保証を行う仕組みです。



【フラット35】（保証型）の対象となる住宅ローンの主な基準※

- 申込本人又は親族が住むための、住宅の建設又は購入のための融資であること。
 - 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
 - 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。
 - 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以内であること。
 - 借入期間が35年以内であること。
 - 借入利率が全期間固定金利であること。
- ※ 「フラット35（保証型）」は取扱金融機関によってご利用条件が異なりますので、詳細は取扱金融機関にご確認ください。

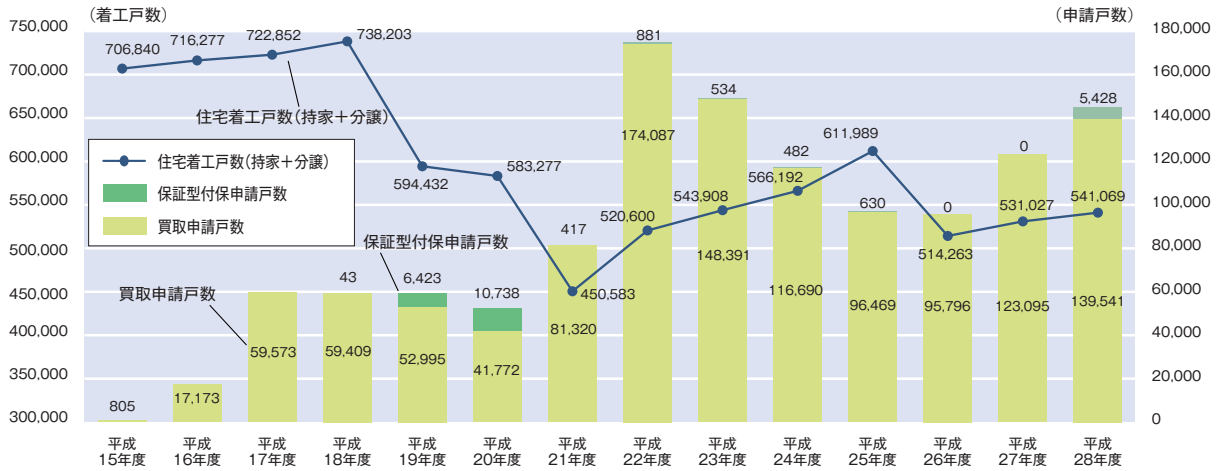
事業参加金融機関

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（3）の合計5機関が参入しています。

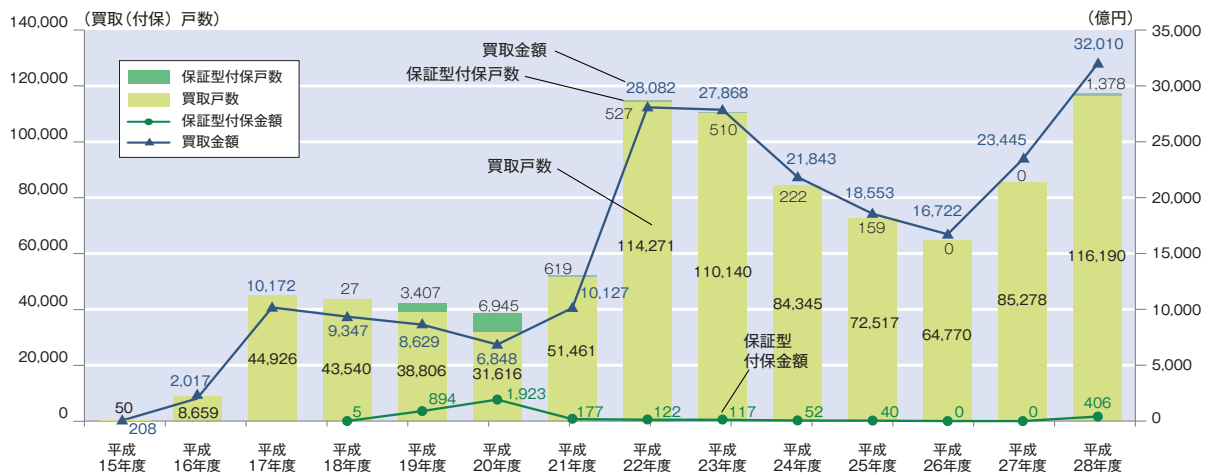
（ ）内は事業参加機関数（平成29年3月31日現在）※

※ 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（平成29年3月31日現在）。

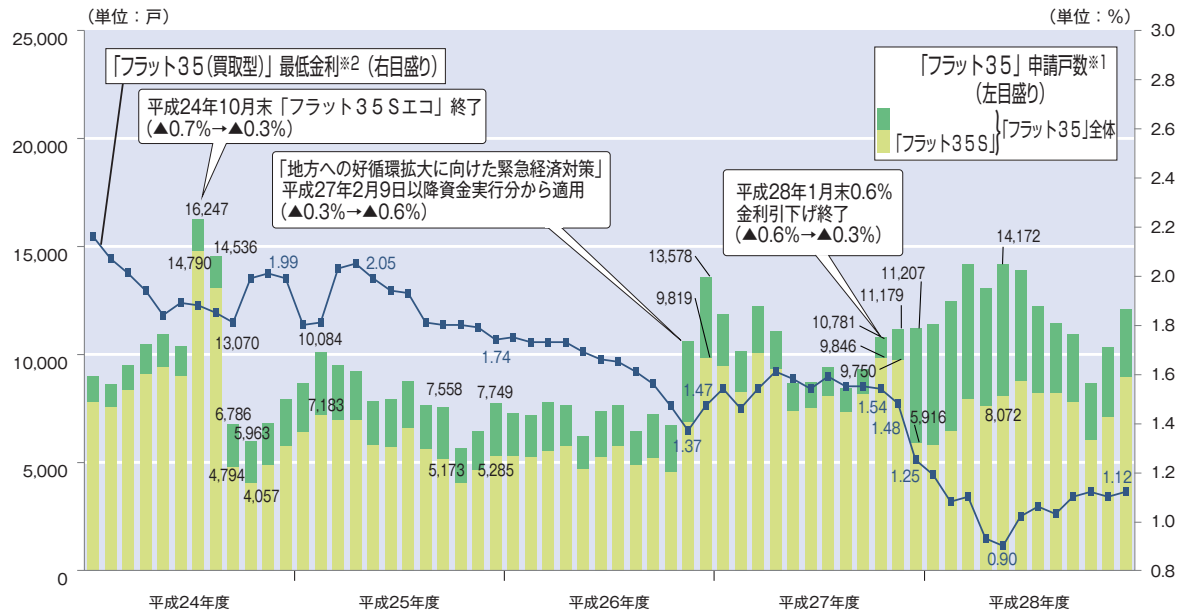
＜【フラット35】(買取型・保証型)の申請戸数及び付保申請戸数の推移＞



＜【フラット35】(買取型・保証型)の買取(付保)戸数及び買取(付保)金額の推移(実行ベース)＞



＜【フラット35】の申請状況及び金利の推移＞



※1 「フラット35(買取型・保証型)」の合計戸数

※2 お借入期間が21年以上35年以下の場合に取扱金融機関が提供する金利のうち最も低い金利(平成26年2月以降は融資率(9割以下・9割超)に応じて金利が異なるため、このうち9割以下の金利)。なお、多くの取扱金融機関では、お借入期間が20年以下の場合、21年以上35年以下の場合と比較して、低い水準の金利を設定しています。

住宅融資保険業務

◆ 住宅融資保険の仕組み

住宅融資保険は、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、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で締結した住宅融資保険契約に基づき、保険金をお支払いする制度です。

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。



住宅融資保険契約金融機関

住宅金融支援機構は、平成28年度において、都市銀行（5）、地方銀行（31）、第二地方銀行（13）、信用金庫（41）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（8）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（22）の合計135機関と住宅融資保険契約を締結しています。（ ）内は保険契約金融機関数（平成29年3月31日現在）

◆ 住宅融資保険の主な商品概要（平成29年4月現在）

種別	保険の対象	填補率 ^{※1}
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】又は災害復興住宅融資(東日本大震災のみ)と併せてご利用いただく住宅ローン(※)で、【フラット35】等の審査と一体で機構が付保承認を行ったもの ※住宅ローンを借り換えるための資金も対象	10割
特定短期ローン保険 (フラット35つなぎ融資型)	・本体融資が【フラット35】、フラット35パッケージ、災害復興住宅融資(東日本大震災のみ)又は民間金融機関が災害復興住宅融資(東日本大震災のみ)と併せて融資する住宅ローンであるもの ・土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対するつなぎローンで、【フラット35】等の審査と一体で機構が付保承認を行ったもの ・融資期間が1年以下のもの	
特定個人ローン保険 (民間金融機関融資型) ^{※2}	・民間金融機関が融資審査基準に基づき承認を行い、かつ、機構が付保承認を行った個人向け住宅ローン(※) ※住宅ローンを借り換えるための資金も対象(自機関の借換えは対象外)	
特定個人ローン保険 (一括返済融資型)	・満60歳以上の方が利用するリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅ローン利用者がお亡くなりになられたときに元金を一括でご返済いただくもの(※))で、機構が付保承認を行ったもの ※住宅ローンを借り換えるための資金も対象	9割
買取再販特定ローン保険	・中古住宅を買い取り、リフォームを実施して売却する事業(買取再販事業)を行う住宅事業者に対するローンで、機構が付保承認を行ったもの ・融資期間が1年以下のもの	
個人ローン保険 ^{※2}	・民間金融機関が融資審査基準に基づき承認を行った個人向け住宅ローン(※) ※住宅ローンを借り換えるための資金も対象(自機関の借換えは対象外)	
個人つなぎローン保険 ^{※2}	・民間金融機関が融資審査基準に基づき承認を行った、土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対するつなぎローン ・融資期間が1年以下のもの	

※1 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)

※2 会社法(平成17年法律第86号)第2条第3号に規定する子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等に限り利用が可能

◆ 住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン

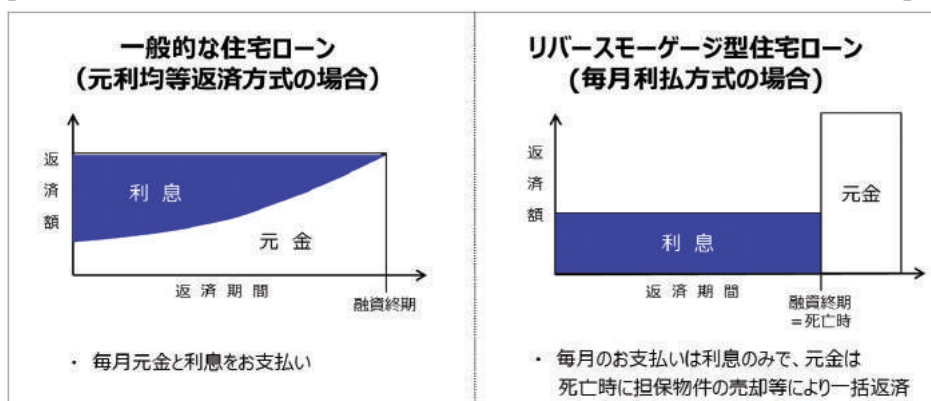
住宅金融支援機構は、金融機関の皆さまのリバースモーゲージ型住宅ローンの推進を支援します。

リバースモーゲージ型住宅ローンの概要

リバースモーゲージ型住宅ローンは、毎月の支払は利息のみとし、元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられた際に、相続人の方に融資住宅及び敷地の処分等により、一括してご返済いただく制度です（下記イメージ図参照）。

月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます。

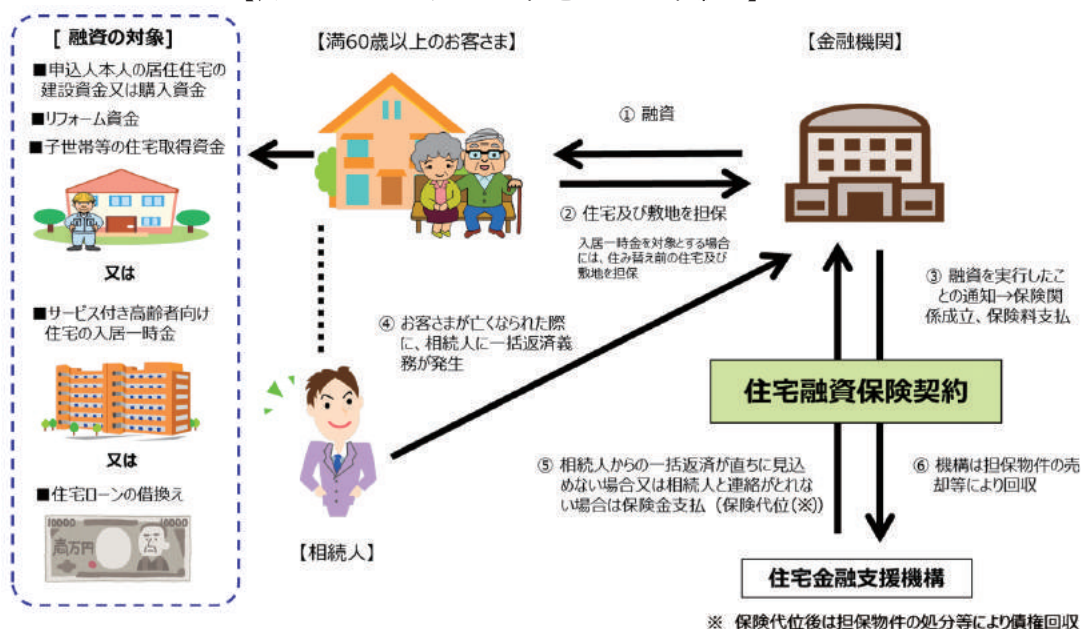
【イメージ図：一般的な住宅ローンとリバースモーゲージ型住宅ローンの返済方法】



住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの仕組み

満60歳以上のお客さまを対象としたリバースモーゲージ型住宅ローンについて、あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人から一括返済が見込めない場合等に保険金をお支払いします（下表参照）。

【表：リバースモーゲージ型住宅ローンの仕組み】



ノンリコース型の導入

平成29年4月からノンリコース型を導入しました。

■ 通常は、お客さまが亡くなられた際に、担保物件を処分しても住宅ローン債権の全額を回収できなければ、相続人に対して残債務を請求します。

■ 一方、ノンリコース型では、お客さまが亡くなられた際に相続人が相続する住宅ローン債務の範囲を担保物件の処分による回収資金に限定する仕組みとしているため、相続人に対して、物件処分後の残債務を請求しません。

融資業務（災害復興住宅融資、まちづくり融資等の政策融資）

政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野に対し融資業務を行っています。

災害で被災した住宅の早期の再建、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設、密集市街地における老朽化住宅の建替え、マンション共用部分の大規模修繕など、政策上重要で、かつ、民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野に限定して、融資業務を行っています。

政策分野	目的	対応する融資等
被災住宅の再建	・災害で被災した住宅等の早期の再建支援	・災害復興住宅融資 ・災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例） （住宅の新築、購入、補修・整地等）
災害予防	・地すべりや急傾斜地の崩壊に備えて家屋の移転や代替住宅建設等の支援 ・土砂の流出などによる災害から宅地を防御するための工事	・地すべり等関連住宅融資 ・宅地防災工事融資
高齢者の居住安定等	・介護サービスなどを提供でき、高齢者が安心して暮らせる賃貸住宅の供給支援 ・高齢者が自宅をバリアフリー化したり、マンション建替事業等による住宅の建設又は購入をする場合に、返済方法の特例等を適用し、返済負担を軽減	・サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 ・リフォーム融資及びまちづくり融資（高齢者向け返済特例）
子育て世帯支援	・子育てに必要な住戸規模を有し、省エネルギー性能にも優れた賃貸住宅の供給支援	・子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資 ・賃貸住宅リフォーム融資
安全な住宅市街地整備	・土地の合理的な利用により密集市街地における防災機能をはじめとする居住環境の向上支援	・マンションすまい・る債 ・マンション共用部分リフォーム融資
マンションストック維持・再生	・マンションの大規模修繕や建替えの支援 ・マンションの修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポート	・まちづくり融資（高齢者向け返済特例を含む）
耐震性の向上	・耐震改修工事又は耐震補強工事により一戸建てやマンションストックの耐震性の向上	・耐震リフォーム融資（高齢者向け返済特例を含む） ・マンション共用部分リフォーム融資 ・住みかえ支援 ・賃貸住宅リフォーム融資

※ このほか、財形貯蓄を行っている勤労者の方への融資などをご用意しています。

◆ 融資メニューのご紹介

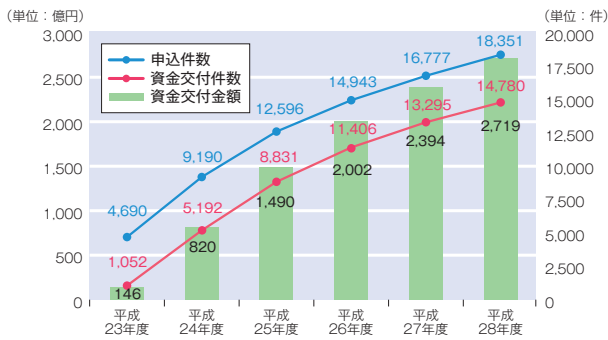
被災住宅の再建 災害復興住宅融資等

東日本大震災、平成28年熊本地震をはじめ、地震、台風、大雨、突風等の自然災害により住宅が被災された方に対し住宅の再建（建設・購入・補修）に必要な資金を低利で融資しています。また、住宅の敷地が崩落や液化化等により被害を受けた場合には、住宅の再建に併せて整地工事にも融資を行います。

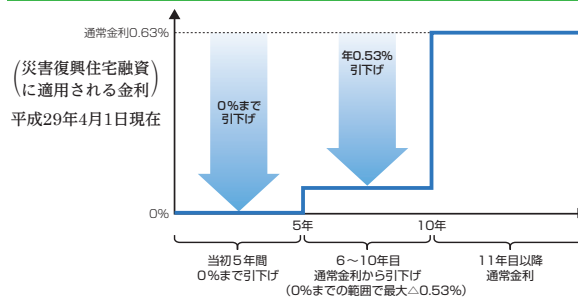
▶▶ 東日本大震災の被災住宅等の復興支援

災害復興住宅融資のほか、宅地に被害が生じた場合の宅地の補修資金の融資（災害復興宅地融資）を行い、融資金利の引下げ（建設・購入の場合当初5年間0%など）や元金据置期間・返済期間の延長等の制度拡充を行っています。災害復興住宅融資等の申込みは18,351件、資金交付は14,780件（いずれも累計：平成29年3月31日現在）となりました。

<融資の申込件数・実行件数の推移>



適用金利の段階的引下げ図 (建設・購入の場合)



(事業事例) 液状化対策事業

事業名：「浦安市市街地液状化対策事業」、千葉県浦安市

東日本大震災による地盤の液状化により著しい被害を受けた地域において、地権者全員の合意のもと、道路等の公共施設と宅地の一体的な液状化対策を実施する公共事業で、3地区 471 宅地で事業計画が決定し、平成 29 年 3 月現在、一部の地区で工事が始まっています。

機構は、地権者が負担することとなる工事費用に対して、災害復興宅地融資等を利用いただけるよう事務を構築の上、資金計画に関する説明会及び相談会を行うことにより、事業の遂行を支援しています。

(平成 29 年 3 月 31 日現在 液状化対策事業に係る災害復興宅地融資等の申込件数 22 件 (速報値))

〈被災時の状況〉



〈工事の状況〉



災害予防 地すべり等関連住宅融資・宅地防災工事融資

地すべり等関連住宅融資は、地すべりや急傾斜地の崩壊により被害が生じるおそれのある家屋を移転したり、これに代わるべき住宅を建設又は購入する場合に必要な資金の融資を行っています。

宅地防災工事融資は、地方公共団体から、土砂の流出などによる災害から宅地を守るための工事を行うよう勧告又は改善命令を受けた方への必要な資金の融資を行っています。

高齢者の居住安定等 サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

高齢者の居住安定に資する住宅の整備を促進するため、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、異なる用途に使用されていた住宅をサービス付き高齢者向け賃貸住宅に転用するために購入する資金及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅に転用するための改修工事資金の融資を行っています。

サービス付き高齢者向け賃貸住宅とは

平成 23 年の「高齢者住まい法」改正により創設された、高齢者の居住を支える見守りや介護等のサービスを提供し、建物がバリアフリー化された賃貸住宅です。具体的には登録基準に適合し、地方公共団体に登録された賃貸住宅で、併せて補助金や税制優遇、政策融資といった支援が行われ供給されています。

（融資事例）

団地名：「ミライアコート宮の杜」、千葉県佐倉市、平成 27 年 2 月竣工

自然と都市機能の調和を目指したユーカーが丘において、高齢者の居住の安定を推進するために整備された賃貸住宅です。来訪した家族と食事ができるファミリーキッチンや居住者の五感を活性化させるケアガーデンなど充実の共用部、住まう方の安心と安全を迫及した医療機関提携、停電時の最大 48 時間自家発電設備など災害対策にも配慮されています。 平成 27 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈フロアリビング〉



〈居室内〉



子育て世帯支援 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

子育て世帯に必要な住戸規模と省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進することを目的として、建設資金等の融資を行っています。

安全な住宅市街地整備 まちづくり融資

密集市街地等における防災機能や居住環境の整備等、土地の合理的利用を促進する次の事業に対し事業資金等の融資を行っています。

- ・老朽マンションの建替え（敷地売却を含みます。）
- ・防災街区整備事業や重点密集市街地における賃貸建築物建替え事業
- ・市街地再開発事業等
- ・密集市街地における共同建替え事業、地区計画等における壁面の後退基準等に適合する建築物の建替え事業

▶ 密集市街地等における建替え事業

(融資事例)

団地名：「グレイス琴似」、北海道札幌市、平成 27 年 3 月竣工

再開発による商業施設が充実している札幌市西区琴似地域において、外断熱工法による 100 年を超える長期耐用型で、快適な居住空間と省エネ性に優れた専有面積平均 76㎡の長期居住型の賃貸住宅です。また、マンション内にギャラリーを設け、地域や入居者の交流の場として開放し、良好なコミュニティの形成が図られています。

平成 29 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈住戸内部〉



〈ギャラリー〉



(融資事例)

団地名：「ケイ グレース」、大阪府大阪市東住吉区、平成 29 年 2 月竣工

密集市街地で防災性向上重点地区（アクションエリア）と定められた地域において、複数棟の老朽賃貸住宅の建替えにあたって、住宅性能表示制度の耐震等級 2 を取得した賃貸住宅を建設し、市街地の防災性向上に貢献しています。また、エントランスから各住戸まで、手すりやスロープが設置され、住戸内部も含めて安全安心なバリアフリー設計がされています。

平成 29 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈建物外観〉



〈スロープ・手すり〉



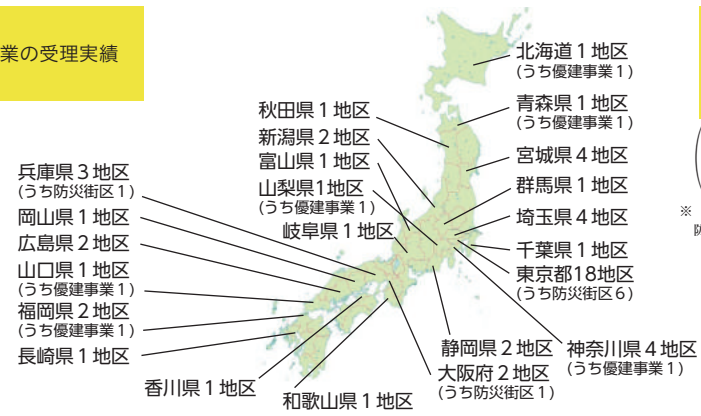
〈住戸内部〉



<再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況>

【平成28年度末時点】
 ▶平成19年度以降、全国で56事業の受理実績
 ▶都内では18事業の受理実績

- 市街地再開発事業：
42地区=1都17県（26市6区）
- 防災街区整備事業：
8地区=1都1府1県（2市4区）
- 優良建築物等整備事業：
6地区=1道5県（6市）



市街地再開発等[※]における
 機構まちづくり融資の利用率
 (平成19年4月～平成29年3月) **28.5%**

(市街地再開発事業等「権利変換認可」された事業のうち機構まちづくり融資の受理をしたものの割合)

※ 民間事業者等による施行の市街地再開発事業及び防災街区整備事業で住宅部分を含むもの

▶ 防災街区整備事業

(融資事例)

事業名：「荏原町駅前地区防災街区整備事業」、東京都品川区、平成28年3月竣工

本事業は、東京都が首都直下地震の切迫性等を踏まえ木造住宅密集地域の改善に向けて取り組んでいる木密地域不燃化特区において不燃化を進める核となり、波及効果が期待できる事業に位置付けられた事業です。

同地域は通路が狭く、建物の多くが1950年代築であるなど、防災上の危険性が指摘されてきましたが、本事業において、火災や地震発生時における延焼防止や避難上の機能の改善、さらに商業・居住機能の更新が図られたことで、防災性・居住性向上が図られました。



平成28年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

▶ 市街地再開発事業

(融資事例)

事業名：「広島駅南口Bブロック市街地再開発事業」、広島県広島市、平成28年8月竣工
 「広島駅南口Cブロック市街地再開発事業」、広島県広島市、平成28年12月竣工

老朽化した複数の建築物や細分化された土地の利用状況を改善し、高層の耐火建築物とすることにより、土地の高度利用を図り、商業機能の集積や都心居住の推進、都市の防災性を大きく向上させました。

従前の権利者が非常に多く、合意形成には多大な時間と労力を要しましたが、基本計画から35年の歳月をかけ、「広島市の陸の玄関口にふさわしい高次産業・業務機能や高質な居住機能等の複合的な都市機能を強化」する地区として再生がなされました。

〈広島駅南口Bブロック〉 〈広島駅南口Cブロック〉



平成29年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

住宅金融支援機構について

トピックス

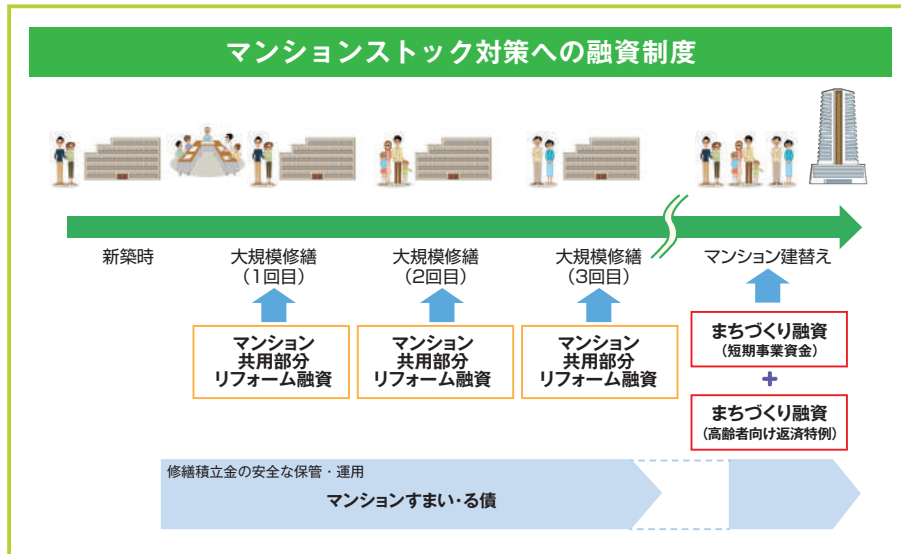
コーポレートガバナンス

住宅金融支援機構の業務

資料編

マンションストック維持・再生

マンションの適切な維持管理・再生を資金面から支援するために、新築から建替え等に至るまでのそれぞれのステージに対応した制度をご用意しています。



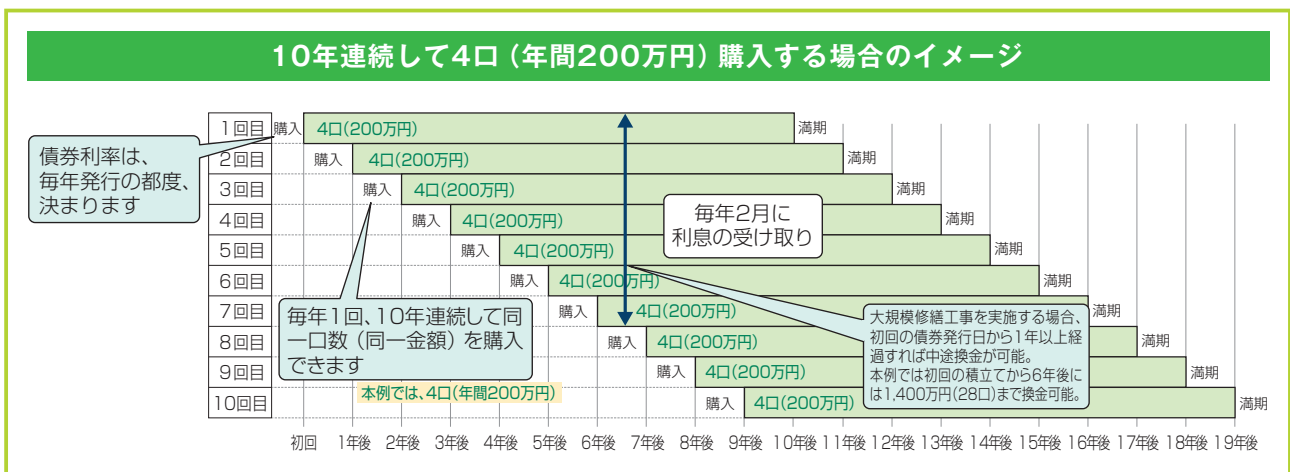
マンションストック維持・再生 マンションすまい・る債

「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、我が国のマンション管理組合の約2割の組合に購入していただいています。

「マンションすまい・る債」を購入されたマンション管理組合には、機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利率を0.2%引き下げるほか、機構から「マンション情報BOX（マンション管理に役立つ記事を掲載した情報誌）」を年2回ご送付、また、マンション管理・再生に関するセミナーの開催情報等をメールマガジンにより配信しています。

▶ マンションすまい・る債の特長

- ・利付10年債で、毎年2月に利息をお支払い（発行した債券の経過年数に応じて年平均利率が年々アップする仕組み）
- ・1口50万円で、複数口数のお申込みが可能
- ・毎年1回、10年連続して同一口数の積立てを行うことが可能
- ・初回の債券発行日から1年以上経過すれば、修繕のための中途換金が可能



マンションストック維持・再生 マンション共用部分リフォーム融資

マンションの経年劣化への対応や耐震性等の向上を目的として、マンションの外壁や屋根防水等の大規模修繕や耐震改修等に必要な資金をマンション管理組合や区分所有者に対して融資しています。

▶ マンション共用部分リフォーム融資

（融資事例）

団地名：「スカイラク蕨管理組合」、埼玉県戸田市、平成 28 年 12 月工事完了

本事例は、多額の未収金問題を始めとする管理組合運営上の様々な問題に対して管理組合理事長を中心に立ち上がり、行政の無料相談を契機に外部のマンション管理士を顧問に迎え、理事会とマンション管理士が協力して諸問題を解決し、さらにはマンション居住者の安全のみならず、緊急輸送道路沿道建築物として周囲の防災性向上にも寄与する耐震補強工事を実現した事例です。

平成 29 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈施行前外観〉



〈施行後外観〉



マンションストック維持・再生 まちづくり融資

▶ マンション建替え事業

（融資事例）

事業名：「セントラル美竹マンション建替え事業」、東京都渋谷区、平成 27 年 7 月竣工

建替え前の建物は、昭和 45 年の建設から築 45 年が経過した借地権付きマンションでした。渋谷駅から徒歩 6 分と好立地にありながらも、敷地面積が小さく、建替え後の住戸数も建替え前から 20 戸しか増加しなかったため、デベロッパー等の事業協力が得られず、コンサルタント事業者と所有者による自力建替えとして事業計画検討が進められました。機構では、マンション建替え組合に事業資金を融資しました。

平成 28 年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈整備前〉



〈整備後〉



一般的に高齢になると返済期間が短くなる等の理由から、通常の元金及び利息を返済していく住宅ローンでの資金計画は立てにくくなります。本制度は、60歳以上の高齢者の方が自宅のバリアフリー工事又は耐震改修工事を行う場合や、マンション建替え事業等による住宅の建設又は購入をされる場合にご利用いただける返済方法です。お亡くなりになるまでの間は利息のみのご返済となり毎月のご返済負担を軽減できます。借入金の元金は、借入申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から融資住宅及び敷地の売却等の方法により、一括してご返済いただきます。

機構では、マンション建替えを検討している管理組合等に対し、説明会や相談会などを実施し、建替えに向けて合意形成に協力しています。

〈説明会の模様〉



耐震性の向上 **リフォーム融資（耐震改修）**

住宅の耐震性の向上を目的として、耐震改修に必要な資金に対する融資を行っています。

また、南海トラフ巨大地震や首都直下地震等へ備えるため、平成25年11月に改正耐震改修促進法（平成7年法律第123号）が施行されており、特に緊急輸送道路沿道の耐震性不足マンションの耐震改修などは急務とされています。

耐震改修工事の中でも免震工事などには多額の費用がかかるため、マンション共用部分リフォーム融資（耐震改修工事）の融資限度額の引上げ（一般の大規模修繕の場合の150万円から500万円へ引上げ）や融資金利の引下げを実施しています。

（平成29年7月1日現在）

対象物件	個人住宅（一戸建等）		分譲マンション	賃貸住宅・賃貸アパート
融資メニュー	リフォーム融資		マンション共用部分リフォーム融資	賃貸住宅耐震改修リフォーム融資
資金使途	自ら居住する住宅、親が居住する住宅等を耐震改修する場合	住宅を借上げる機関を介して、自宅を第三者に賃貸する住宅を耐震改修する場合	マンションの共用部分を管理組合又は区分所有者が耐震改修する場合	既存の賃貸住宅を耐震改修する場合
工事内容	①耐震改修工事 ②耐震改修工事 [高齢者向け返済特例]	①住みかえ支援（耐震改修工事） ②住みかえ支援（耐震改修工事） [高齢者向け返済特例]	①管理組合申込み（耐震改修工事） ②区分所有者申込み（耐震改修工事） ③区分所有者申込み（耐震改修工事） [高齢者向け返済特例]	耐震改修工事
融資限度額	①「1,000万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 ②「1,000万円」又は「工事費の100%」のいずれか低い額（ただし、保証機関が保証する限度額が上限）		①「住宅戸数×500万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額 ②「1,000万円」又は「区分所有者が負担する一時金の80%」のいずれか低い額 ③「1,000万円」又は「区分所有者が負担する一時金の100%」のいずれか低い額（ただし、保証機関が保証する限度額が上限）	「リフォーム後の賃貸住宅戸数×1,000万円」又は「工事費の80%」のいずれか低い額
返済期間	①20年以内 ②申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになる時まで		①10年以内 ②20年以内 ③申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになる時まで	20年以内
返済方法	①元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い（ボーナス併用払いも可） ②毎月のお支払いは利息のみ。元金は申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになられたときに相続人が一括返済いただくか、担保提供いただいた土地・建物の処分などにより返済		①元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い ②元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い（ボーナス併用払いも可）等 ③毎月のお支払いは利息のみ。元金は申込者（連帯債務者を含む全員）がお亡くなりになられたときに相続人が一括返済いただくか、担保提供いただいた土地・建物の処分などにより返済	元利均等毎月払い又は元金均等毎月払い

団体信用生命保険等業務

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（機構団信特約制度）は、「フラット35（買取型）」又は災害復興住宅融資等の住宅金融支援機構等の個人向け融資※を利用して、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。

死亡・高度障害状態等に加え、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います。

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、ご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）。

※ 「独立行政法人住宅金融支援機構」、「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。

◆ 機構団信特約制度の仕組み

「フラット35（買取型）」をご利用の場合



住宅金融支援機構融資（災害復興住宅融資等）をご利用の場合



沖縄振興開発金融公庫・独立行政法人福祉医療機構の住宅ローンをご利用の場合



< 団信弁済実績の推移 >

(単位：件)

	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
団信弁済件数	10,745	10,203	9,378	8,767	8,377

※ 業務開始時（昭和 55 年）からの累計：337,869 件

良質住宅の普及

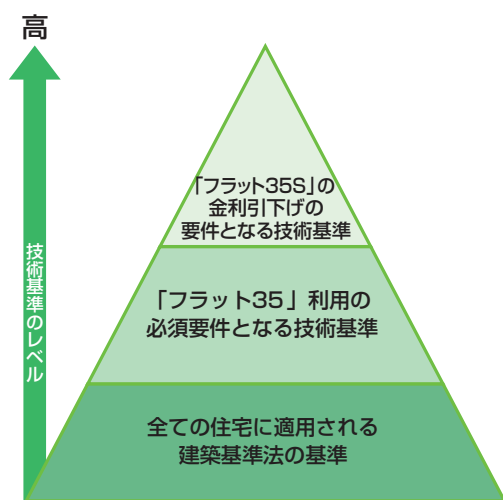
良質住宅を普及させるために融資対象住宅に対する技術基準を定め、検査体制を整備しています。

◆ 技術基準と良質な住宅への誘導

「フラット35」の融資の要件として技術基準を定めています。大きく分けて必須基準と「フラット35S」利用時に適用される技術基準があります。特に後者に適合する、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、一定期間金利の引

下げを行い、良質住宅への誘導を図っています。

また、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資については、高い省エネ基準を定めています。



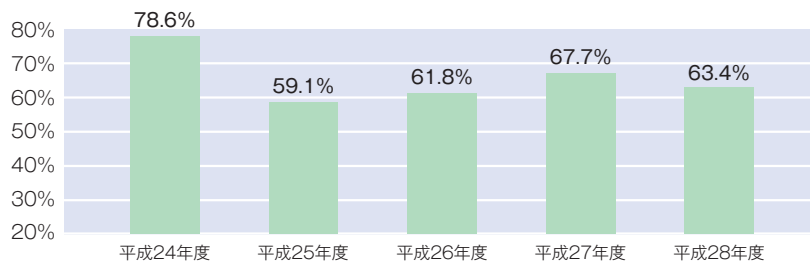
＜【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能＞

<p>省エネルギー性に優れた住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ●断熱材を隙間なく施工 ●開口部の二重化 など <p>住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用する電力及び灯油等の化石燃料の消費を減らすことが、地球環境の保全のために求められています。</p>	<p>耐震性に優れた住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ●壁の量・配置バランスの確保 ●躯体接合部を強化 ●基礎を強化 など <p>大規模な地震に備え、住宅の耐震性能を高め、安全性を確保することが非常に重要です。</p>
<p>バリアフリー性に優れた住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ●段差の解消 ●手すりの設置 ●通路幅の確保 など <p>高齢者にとって住みやすい住まいであることは、在宅介護への備えも含めて、これからの住まいづくりの基本とすべきです。</p>	<p>耐久性・可変性に優れた住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ●防腐、防蟻措置 ●小屋裏、床下の換気 など <p>成熟社会を迎えた我が国においては、良質な住宅ストックの形成が急務です。なるべく長持ちする住宅を建て、それを大切に使い続けることが、私たちの生活と地球環境を守ることにつながります。</p>

「フラット35」を通じて、良質住宅の普及に取り組んでいるところです。

特に、「フラット35S」による金利引下げにより、高性能な省エネ住宅などの普及に着実に貢献しています。

＜【フラット35】新築住宅（一戸建て）の申込みにおける省エネ住宅のシェア＞



◆ 良質住宅の普及啓発

住宅工事仕様書の作成と発行

「フラット35」技術基準や設計図面では表せない施工方法・使用材料などをわかりやすく解説する住宅工事仕様書を作成し、発行しています。

旧住宅金融公庫時代から通じて、約70年の歴史を有する仕様書です。



事業者さま向け仕様書セミナーの開催

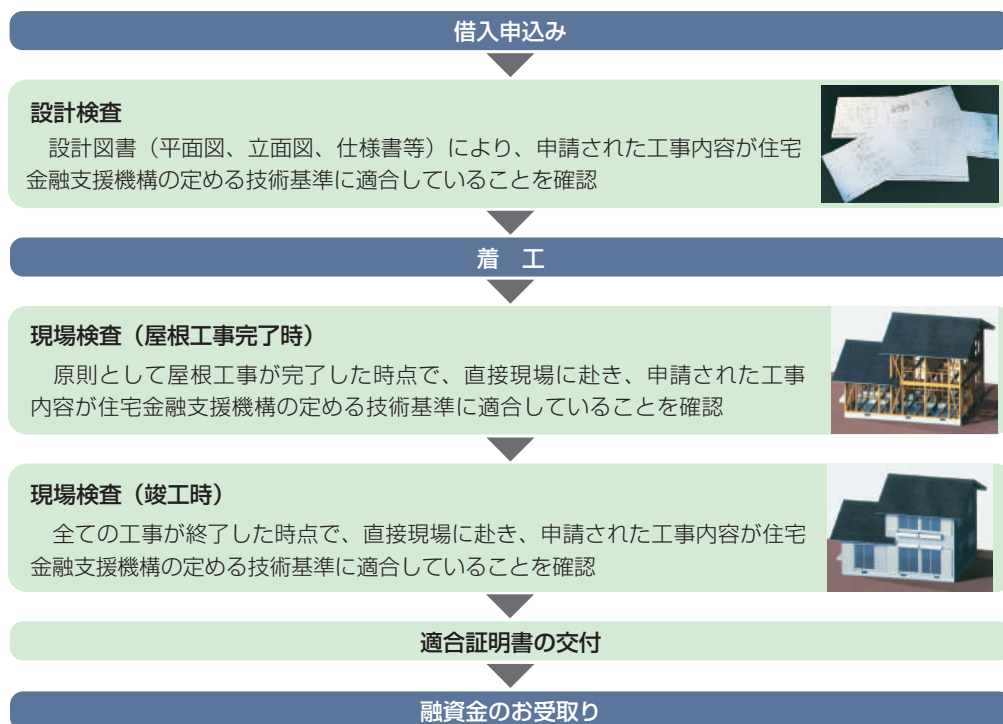
住宅事業者さま向けに、住宅工事仕様書を活用して、「フラット35」や「フラット35S」の技術基準をわかりやすく解説するセミナーを開催するとともに、業界団体主催のセミナーに対しても機構職員を講師として派遣しています。

◆ 技術審査による技術基準への適合性確認

技術基準に適合す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整合を図りながら実施し、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。

技術審査の方法

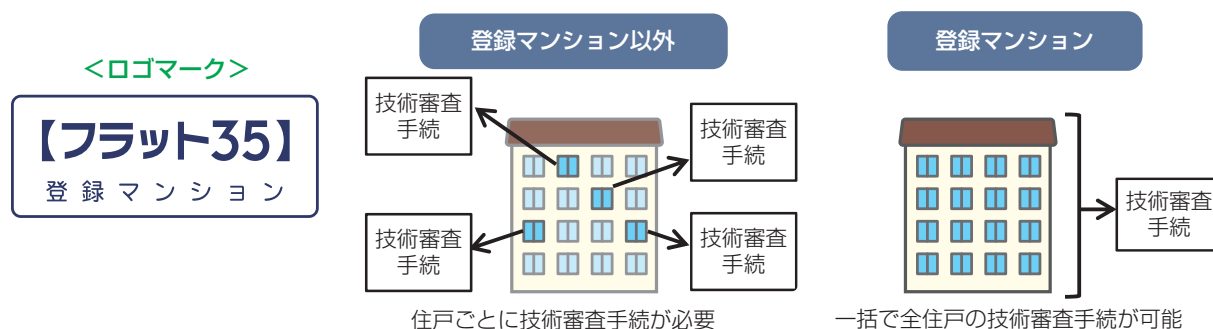
「フラット35」等の技術審査は、住宅金融支援機構と協定を締結した民間検査機関が行います。民間検査機関は、設計検査と現場検査により、お客さまの住宅が「フラット35」等の技術基準に適合していることを確認し、適合証明書を交付します（新築住宅の場合）。



「フラット35登録マンション」による技術審査の効率化等

新築マンションについて、あらかじめマンション全体で一括して技術審査を受けることにより、フラット35の借入申込に際して住戸ごとに技術審査を受ける手続を省略できる「フラット35登録マンション」の制度を用意しています。

なお、「フラット35登録マンション」の制度を利用する事業主は、マンション販売時の広告表示において「フラット35登録マンション」と表示できます。



「中古マンションらくらくフラット35」による技術審査の省略

中古マンション購入時の技術審査を省略できる「中古マンションらくらくフラット35」の制度を用意しています。「中古マンションらくらくフラット35」は、機構が定める技術基準に適合していることを、あらかじめ検査機関等が確認した中古マンションです。

債権管理業務

住宅ローンをご利用のお客さまに、ご返済中の「安心」を提供しています。

◆ 債権管理業務の概要

住宅金融支援機構は、多くのお客さまに住宅ローン等をご利用いただいています（平成 29 年 3 月末現在 171.1 万件、残高 23.4 兆円）*。

長期にわたる住宅ローンの返済期間中には様々な手続が必要となることがあります。機構では、ご返済中の全てのお客さまが安心して、そしてスムーズにその手続を行うことができるように住宅ローンの完済まで一貫して丁寧にお手伝いしています。

※ 旧住宅金融公庫の住宅ローン等をご利用のお客さまを含みます。

融資額残高証明書の発行

住宅資金の融資を受けられた場合、一定の要件にあてはまるときは、所得税の税額控除（住宅借入金等特別控除）が受けられます。機構では、手続きに必要な「融資額残高証明書」を、お客さまに余裕を持って準備をさせていただくため毎年 10 月頃にお客さまに郵送するとともに、控除を受けるための条件などの必要情報を機構ホームページでご紹介しています。

返済方法の変更

長期にわたる住宅ローンの返済中には、融資を受けられたときとはお客さまをとりまく環境が変わることはよくあることです。機構では、「返済方法変更」のメニューを数多く揃えており、お客さまごとに必要性も含めて判断した上で、毎月の返済額を増やすことも減らすこともできるようにしています。

住宅ローンの一部繰上返済

住宅ローンは、毎月の返済が原則ですが、毎月の返済とは別に、まとまったお金が貯まったときに一部繰上返済ができます。機構では、手続きをインターネットを通じて行うことができるなどお客さまの利便性を高める工夫も導入しています。

す ま い の ー と
『住・My Note』（返済中のお客さま向けインターネットサービス）について

『住・My Note』は、「フラット 35（買取型）」や機構（旧公庫）融資をご返済中のお客さまが、住宅ローンの借入金残高照会、証明書類の発行依頼、繰上返済のシミュレーションや一部繰上返済の申込みなどをインターネットを通じてご利用いただけるサービスです。

一部繰上返済を金融機関の窓口で行う場合は 100 万円からですが、『住・My Note』の場合は、10 万円からお申込みいただけます。

※ 『住・My Note』のご利用にあたっては、「お客様 I D」が必要です。お客様 I D の申込方法等は『住・My Note』サイト (<https://www.su-mynote.jhf.go.jp>) でご確認ください。



◆ ご返済に関する相談概況

住宅ローンの返済にお困りのお客さまが、今後の返済についてご希望などを安心してご相談いただけるよう、受託金融機関の機構窓口とも連携し、返済相談の体制を整えています。また、返済相談では丁寧なカウンセリングを行い、お客さまの実情に応じた家計の見直しや最適な返済方法変更メニューのご提案等、お客さまの自立的な返済継続及び生活再建を支援しています。

返済相談の実績
累計：3,485,018 件
※平成 10 年度～平成 28 年度の実績

◆ 返済方法変更特例措置の適用状況

住宅ローンの返済が著しく困難になられたお客さまについては、家計の事情等に応じて返済負担を軽減し、返済を継続いただけるよう、返済方法変更の特例措置を実施しております。また、そのほかにも、返済日の変更、毎月・ボーナス返済額の内訳変更、ボーナス返済の取りやめなどの返済方法変更メニューを用意しております。

返済方法変更の特例措置の適用条件

経済事情や病気等の事情により返済が困難になり、機構の定める基準を満たす方で、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を行うこともでき、毎回の返済負担を大幅に軽減することができます。

返済方法変更特例措置の適用実績*

累計：226,021 件

※平成 10 年 12 月～平成 28 年度の実績

◆ 中小企業金融円滑化法の趣旨を踏まえた取組の継続

機構では、中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（平成 21 年法律第 96 号）に基づき、住宅ローン等をご利用のお客さまからのご相談により一層適切に対応するため、取組方針を公表し、その体制を強化して取組を進めてきました。同法の期限

は平成 25 年 3 月末に到来しましたが、機構では引き続き、住宅ローン等をご利用のお客さまから返済等についてご相談をいただいた場合には、適切で丁寧な対応を継続しております。

< 貸付条件の変更等の申込みを受けた貸付債権の件数及び金額(平成21年12月4日～平成29年3月31日) >

(単位：件、百万円)

	中小企業のお客さま 向けの貸付債権※ ¹		住宅資金お借入れの お客さま向けの 貸付債権※ ²	
	件数	金額	件数	金額
貸付条件変更等の申込みを受けた貸付債権の件数・金額	740	145,002	106,484	1,334,950
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	649	127,894	78,619	986,091
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	38	7,557	3,291	44,737
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	0	0	380	4,253
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	53	9,551	24,194	299,870

※ 1 中小企業金融円滑化法第 4 条を踏まえた措置

※ 2 中小企業金融円滑化法第 5 条を踏まえた措置

◆ 返済中に災害で被災したお客さまの生活再建のお手伝い

東日本大震災、熊本地震のような地震はもちろん、風水害などによっても、ご自宅が被害を受ける可能性は誰にでもあるといえます。機構では、災害で被害を受けた返済中のお客さまに対して、生活再建を最優先させることとしてお手伝いしています。

被害を受けて返済継続が難しいお客さまには、毎月の返済を一定期間減額したり猶予したりする返済方法変更メニューをご案内しております。平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では、この返済方法変更を 341 件のお客

さまにご利用いただきました（平成 29 年 3 月 31 日現在）。

また、災害がローンの返済に影響を与えた場合における、今後のローンの返済の整理手続を定めた「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」の構築にも住宅ローン専門機関として積極的に参画しました。同ガイドラインに関しては、熊本地震等で被災したお客さまからは 62 件の債務整理開始の申出をいただいています（平成 29 年 3 月 31 日現在）。

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。

住宅金融支援機構では、お客さまが適切に住宅ローンの選択を行うことができるよう、正確で有用な情報を継続的に提供し、かつ証券化支援業務の推進に向けて、次のような調査研究等を実施しています。

◆ 国内の住宅金融市場の調査

国内における住宅ローンの新規貸出や残高などの市場規模の調査、住宅ローン利用者の属性に関する調査、住宅ローンに対する消費者の意識や行動などについての調査を行っています。調査結果は、最新かつ他にはない調査として、政府機関やシンクタンク等において広く活用されています。

調査結果（機構ホームページ）

<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>

◆ 住宅金融市場についての分析及び情報発信

国内外における住宅及び住宅金融市場について調査分析を行った結果を日本不動産学会の学会誌等に寄稿しているほか、季報「住宅金融」への掲載、講演会や学会等での発表、ソーシャルメディア byNikkei への投稿など幅広い分野で情報発信や研究発表などを行っています。また、平成 28 年度においては、東日本大震災の発生から 5 年間にわたる被災地の復興状況を記録した「東日本大震災から 5 年—住宅・金融面から見る復興の足跡—」を作成しました。

<「日本不動産学会」での発表>



◆ 海外の住宅金融に関する調査と海外への情報発信

海外の住宅金融市場について、制度や市場の動向などの最新情報を収集し、我が国への影響などについて分析し、機構ホームページへ掲載して情報発信を行っているほか、季報「住宅金融」等をはじめとする各種メディアにレポートを掲載しています。また、国際機関や海外の官民の組織との交流や国際会議で当機構など我が国の住宅金融市場に関する情報を提供することで、国際的な相互理解に貢献しています。平成 28 年度における主な取組のうち論文等の執筆については、以下のとおりです。

<第3回AFISでの講演>



開催地 タイ王国

- ・米国住宅都市開発省（HUD）の機関誌「Cityscape」のリバースモーゲージ特集号（Volume 19, Number 1, 2017）に論文「The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges」が掲載されました。
- ・アジア開発銀行研究所（ADB）が編纂した「The Housing Challenge in Emerging Asia: Options and Solutions」の Chapter 4「Housing Policies in Japan」を執筆しました。
- ・EMF（European Mortgage Federation）の機関誌「HYPOSTAT 2016」に、論文「The energy efficient dimension in the mortgage market: an international comparative review」が掲載されました。

◆ 平成 28 年度の主な研究発表テーマ

次のレポートは機構ホームページ上の季報「住宅金融」からダウンロードできます。

<http://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html>

国内の住宅金融関係

- ・「民間住宅ローン市場の現状と今後の課題」～『民間住宅ローンの貸出動向調査（2015 年度）』を踏まえて～
- ・「2015 年度民間住宅ローン借換の追加実態調査に関する分析」

海外の住宅金融関係

- ・「ミャンマーの住宅事情と住宅金融市場について」
- ・「米国の住宅市場の動向と課題に係る一考察」