

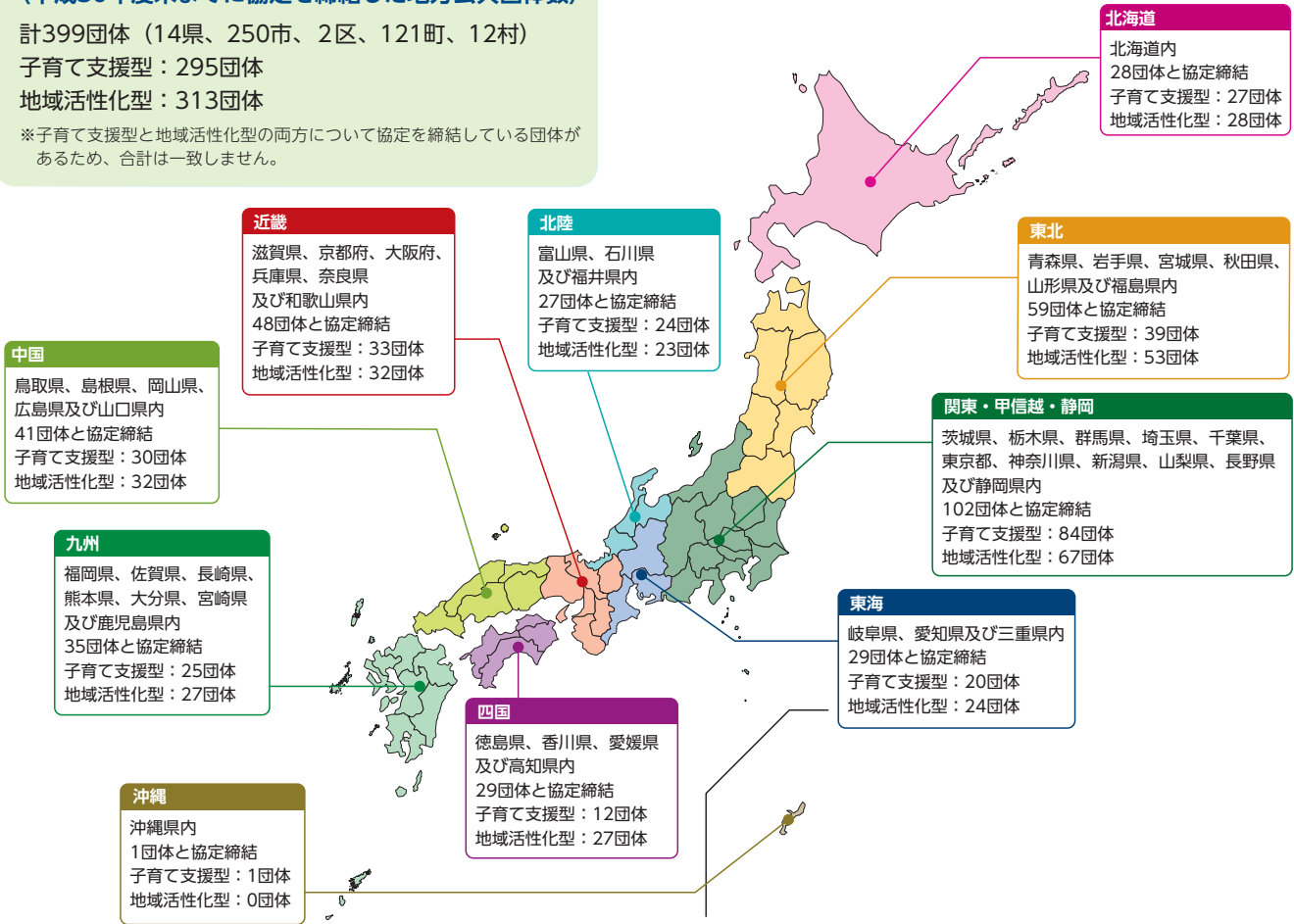


**【フラット35】子育て支援型・地域活性化型に係る地方公共団体との協定締結状況**

**〈平成30年度末までに協定を締結した地方公共団体数〉**

計399団体 (14県、250市、2区、121町、12村)  
 子育て支援型：295団体  
 地域活性化型：313団体

※子育て支援型と地域活性化型の両方について協定を締結している団体があるため、合計は一致しません。



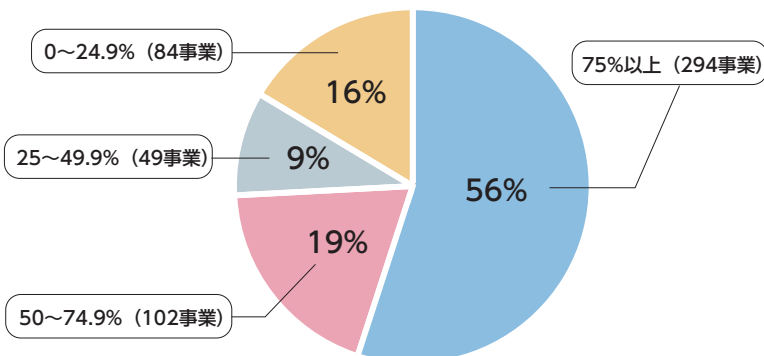
**【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定締結先地方公共団体の協定助成事業に係る予算執行状況**

(住宅金融支援機構が協定締結先に対し助成事業 (532事業) についてヒアリングした結果を集計)

**〈ポイント〉**

- 昨年度と比べて予算執行状況が「良い」となった事業は、全体の39.4%
- 機構と協定を結んで良かった点として、「機構が周知に協力」との回答が全体の65.0%

**■ 予算執行率別事業割合 (回答：529事業)**



※複数の事業を実施している団体もあるため、回答事業数は協定締結団体数と一致しません。

**■ 平成29年度との予算執行状況の比較 (回答：431事業)**

平成29年度との比較	
良い	39.4%
同等	39.4%
悪い	21.1%

※未回答・平成30年度の新規の助成事業を除く

**■ 機構と協定を締結して良かった点 (回答：532事業)**

機構と協定を締結して良かった点	
機構が周知に協力	65.0%
問い合わせ増加	27.6%
助成事業利用増加	16.4%

※複数回答を含む

## 高年齢等が安心して暮らすことができる環境を整備

### 【リバース60】

機構においては、高齢社会における地域の住みづくりを支援する観点から、満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の提供を支援しています。

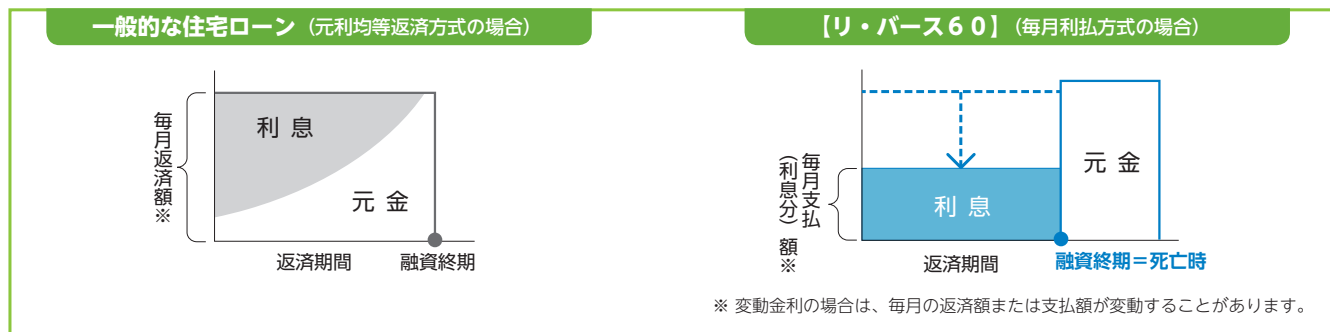
金融機関からのニーズを踏まえた近年の商品改善に加え、取扱金融機関数の増加により、平成30年度における付保申請件数は511件（対前年度比293.7%）となり年々増加しています。

### 【リバース60】の概要

【リ・バース60】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ときに、相続人の方から一括してご返済いただくか、融資住宅及び土地の売却により、ご返済いただく商品です（下記イメージ図参照）。

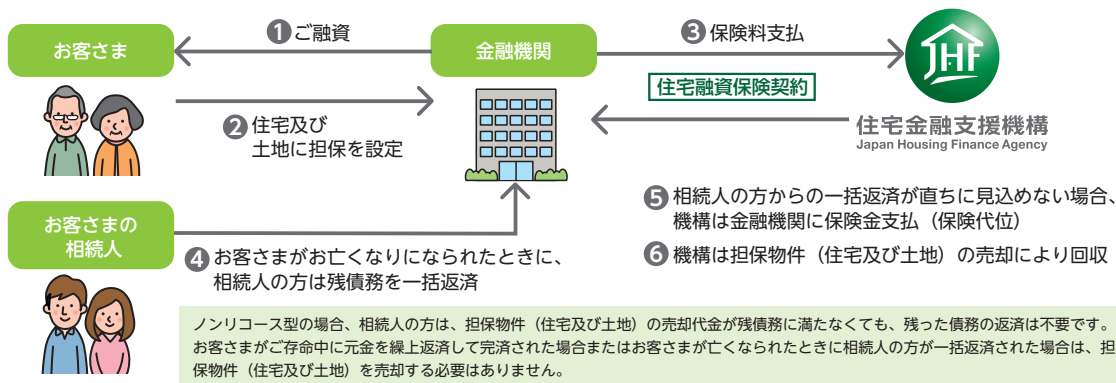
月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます。

#### 〈一般的な住宅ローンと【リ・バース60】の返済方法〉



### 【リバース60】の仕組み

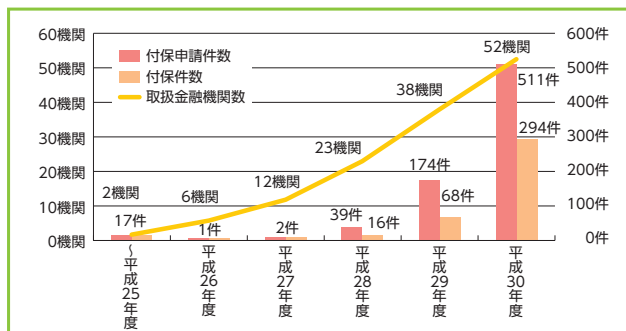
あらかじめ住宅金融支援機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人の方から一括返済が見込めない場合等に保険金をお支払いします（下図参照）。



#### 〈商品改善等の変遷〉

平成21年度	・リフォームのみを対象として取扱いを開始
平成23年度	・資金使途に、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を追加
平成27年度	・資金使途に、建設・購入及び借換のための資金を追加
平成28年度	・資金使途に、子世帯が住宅を取得するための資金を追加 ・保険代位債権における回収業務の委託取りやめ ・融資物件以外に所有する物件の増担保の設定
平成29年度	・ノンリコース型を創設
平成30年度	・長期優良住宅の担保掛け目の引き上げ ・年齢要件の緩和 ・資金使途に、セカンドハウスを追加

#### 〈取扱金融機関数（累計）及び付保申請件数等の推移〉



国の政策課題に対応した機構の取組③

## マンションストックの維持管理、そして再生を支援



### マンションすまい・る債



#### 修繕積立金の計画的な積立てと資金運用等を支援

マンション管理組合の修繕積立金の運用先として、機構債券を購入いただくことで計画的な積立てを支援しています。さらに、積立債券を購入した管理組合がマンション共用部分リフォーム融資を利用する場合は融資金利率を年0.2%引き下げます。

### マンション共用部分リフォーム融資



#### 大規模修繕工事等を融資で支援

大規模修繕等に際して資金が不足した場合、マンション管理組合等が必要とする工事資金等を融資しています。耐震改修工事を行う場合は融資金利率を引き下げます。



### まちづくり融資（短期事業資金）



#### マンションの建替えを融資で支援

マンションの経年劣化等により建替えが必要となった場合、マンション建替組合等が必要とする事業資金を融資しています。

## 「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」にて報告書をとりとまとめ

社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、機構が事務局として主導し、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的として、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、マンション問題に関する有識者、国土交通省及び東京都を参加メンバーとする勉強会を平成30年8月に設立しました。

全5回の勉強会を実施し、平成31年2月に報告書をとりとまとめました。

### 高経年マンションの課題

- ・高経年マンションストックの増加
- ・修繕工事資金を確保することの困難さ
- ・共用部分リフォームローン市場の脆弱性（金融インフラが不十分）

### 勉強会の内容

金融インフラの整備を主眼として、以下の観点から効果的な取組を検討し、取組の方向性を整理しました。

- ・適切な修繕工事に対するモチベーション向上
- ・管理組合と市場関係者間の情報の非対称性の解消
- ・管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援

### 勉強会の検討結果

高経年マンションが抱えている課題や民間金融機関が認識している課題などを踏まえ、「3つの課題」に対する「7つの取組」を報告書にとりとまとめました。

〈勉強会の様子（第1回）〉



課題1	管理組合のガバナンス機能低下への対応
課題2	管理組合向け融資への民間金融機関の参入支援
課題3	共用部分リフォームローンの商品性改善への対応

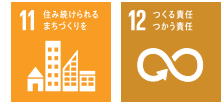


取組①	修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等
取組②	修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
取組③	マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成
取組④	管理組合向け融資に関する信用補完策の整備
取組⑤	市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討
取組⑥	融資手続の利便性向上
取組⑦	融資要件の見直し

### 今後の取組

新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立の上、各種取組の早期実施に向け、準備を進めていきます。

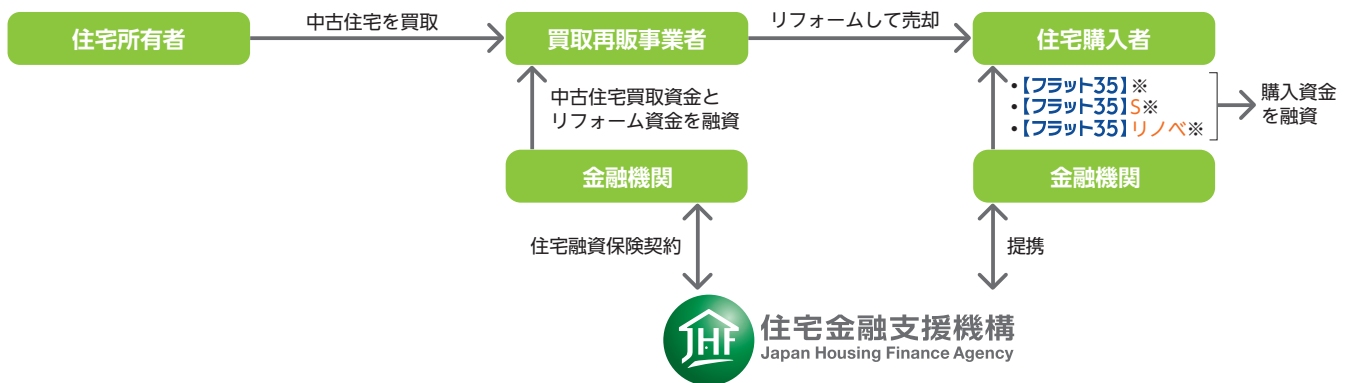
## 既存住宅のマーケットを活性化



### 特定買取再販ローン保険・【フラット35】リノベ

既存住宅の流通及びリフォーム市場の活性化のため、平成28年度から買取再販事業者向けのローンを住宅融資保険の付保対象に追加し、既存住宅の流通促進に取り組んでいます。また、【フラット35】を利用して中古住宅を購入する場合、住宅の性能が【フラット35】S、【フラット35】リノベの要件に該当する場合は金利引下げを適用できます。

#### 住宅買取再販の一般的な流れ



※ご利用いただくには、性能向上リフォームを行うなどの一定の要件に適合することが必要です。

### 金利引継特約付き【フラット35】

既存住宅のマーケットを活性化するため、【フラット35】の返済中に長期優良住宅を売却する場合、その住宅を購入する方が、住宅を売却する方が利用していた借入金利のまま【フラット35】の債務を引き継ぐことができる金利引継特約付き【フラット35】を実施しています。

## 災害からの住まいの再建や 災害に強い住まい・まちづくりを支援



### 災害発生後の住まいの再建

#### 災害復興住宅融資

東日本大震災や平成28年熊本地震などの自然災害で住宅が被災された方に対して、住まいの再建に必要な資金を低利で融資しています。また、被災されたお客さまからの相談に対して、地方公共団体とも連携して丁寧に対応しています。

### 災害に備える（災害予防）

#### リフォーム融資（耐震改修工事）、宅地防災工事融資、地すべり等関連住宅融資

地震に強い住宅とするための耐震改修工事のほか、地方公共団体からの勧告等を受けて土砂災害から住宅を守るために行う宅地の補強工事などに対して、融資を行っています。

#### まちづくり融資

密集市街地において、建替えにより耐震化、不燃化をすることで、災害に強いまちづくりが促進されます。機構ではこのような建替え事業に対して、融資を行っています。

## 地方公共団体と連携した被災者支援

平成30年度に発生した自然災害においては、地方公共団体からの要請を受けて、地方公共団体の財政支援を前提とした災害復興住宅融資制度を創設しました。

### 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）

平成30年7月、大阪府と連携し、大阪府北部を震源とする地震等により被災された方に対する災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）を創設しました。

また、融資制度の創設にあわせて機構近畿支店内に「災害融資受付センター」を開設し、被災された方からの相談や融資の申込受付に対応しています。制度創設以後、計987件の申込みを受理しています（平成31年3月末現在）。

#### ▶▶ 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の概要

大阪府が最長10年間の利息相当分を機構に対して負担することにより、下表のとおり、融資金利を0%とするものです。

被害の程度	無利子となる上限額
一部損壊等	200万円
全壊、大規模半壊、半壊	300万円

#### ▶▶ 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の仕組み



被災者

①金利を引き下げて融資



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

②利息相当分を補助

大阪府

### 〈災害融資受付センターの開設式〉



### 〈災害融資受付センター内〉



### 〈倉敷市における相談会〉

### 災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）

平成31年4月、倉敷市と連携し、平成30年7月豪雨により被災された同市内のご高齢の方に対する災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）を創設しました。

また、融資制度の創設にあわせて、倉敷市との間で被災高齢者の住宅再建の支援に関する協定を締結しました。

#### ▶▶ 災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）の概要

倉敷市が利息相当分の一部を機構に対して負担することにより、融資額1,000万円までの融資金利を通常の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の融資金利の1/2の水準とするものです。

融資額	融資金利*（年）
1,000万円まで	0.96%
1,000万円超	1.92%

\*平成31年4月時点

### 〈倉敷市との協定締結の様子〉



## ■ 東日本大震災から8年 ～住まいの再建を支援するためのこれまでの取組～

未曾有の被害をもたらした東日本大震災の発生から、平成31年3月で8年が経過しました。

住宅金融支援機構では、相談会等の開催により被災された方々の相談をお受けするとともに、災害復興住宅融資や返済方法変更を通じて、組織をあげて一日も早い住まいの再建を支援する取組を行っています。

### 被災地における現地相談会を多数開催

被災された方の住宅再建を支援するため、震災発生以降継続して、各被災地で国や地方公共団体と連携した現地相談会を開催しています（平成31年3月末まで累計2,027回）。

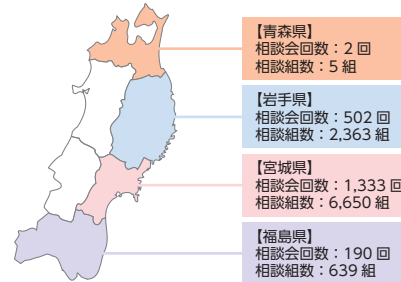
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島の3県において岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催で、「住宅再建相談会」を定期的で開催し、資金計画や融資のご相談だけでなく、各種助成制度や住宅のプランなどの幅広い内容をワンストップでご相談いただけるよう取り組んでいます。

また、平成26年度からは地域金融機関とも協力して現地相談会を開催しています。

〈相談会の窓口〉



〈東北地方の現地相談会の相談実績〉  
(平成23年3月～平成31年3月)



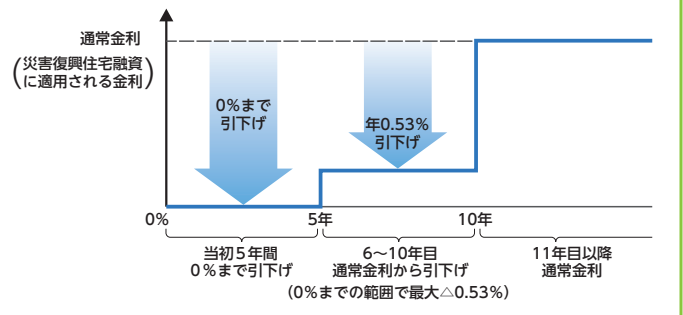
### 三陸復興支援センターを開設（平成26年6月）

岩手県沿岸部での防災集団移転促進事業による宅地供給が本格化することにあわせて岩手県釜石市に「三陸復興支援センター」を開設し、融資相談等に迅速に対応しています。

### 被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資等）

被災住宅の復旧のための建設資金、購入資金及び補修資金の融資（災害復興住宅融資）や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）に係る融資金利率の引下げ（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20,020件、融資実行は16,718件（いずれも累計：平成31年3月31日現在）となりました。

適用金利の段階的引下げ図（建設・購入の場合）



### ご返済中の方への支援等

被災された方について、払込みの一部又は全部の据置や返済期間の延長、据置期間中の金利の引下げを行っています。返済方法の変更の承認は、6,199件（累計：平成31年3月31日現在）となりました。

なお、私的整理ガイドラインについても適切に対応し、自助努力による生活や事業の再建を支援しています。同ガイドラインの適用の申出があった債権は380件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は361件（いずれも累計：平成31年3月31日現在）となっています。

また、国が進める中間貯蔵施設建設予定地内の抵当権について、前払金受領時に機構の抵当権を抹消するスキームを構築し、被災地の復興及び被災された方の生活を支援しています。

〈東日本大震災で被災された方に対する返済方法変更〉

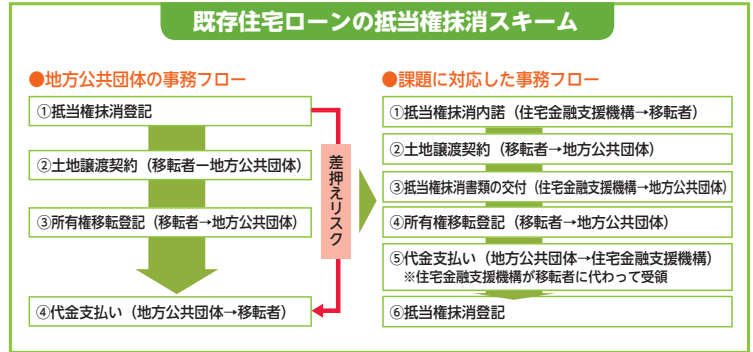
返済方法の変更 り災割合	返済金の払込みの据置	返済期間の延長	据置期間中の金利*の引下げ
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利 又は1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利 又は1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利 又は0.5%のいずれか低い方

\*金利は年利率

## 防災集団移転促進事業等に対する支援

### 地方公共団体による被災宅地の買取への対応（平成24年12月）

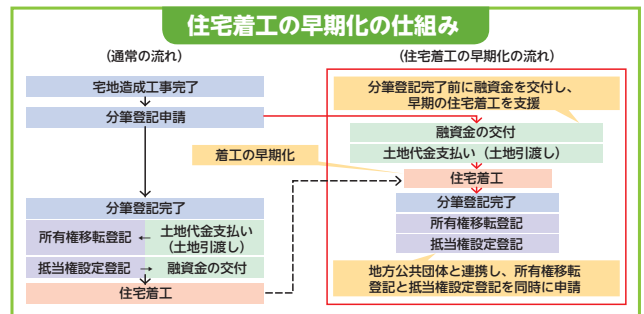
防災集団移転促進事業において、地方公共団体が移転元の被災宅地を買い取る際に支障となっていた住宅ローンの抵当権については、地方公共団体が支払う土地等の売却代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより、売却代金受領に先立ち、抵当権を抹消するスキームを構築しました。また、金融機関にこのスキームの利用を働きかけることで、防災集団移転促進事業の円滑な執行を支援しています。



### 造成地における住宅の早期着工を支援

#### ▶▶ 宅地の分筆登記前の融資実行（平成25年12月）

住宅再建・復興まちづくりの加速化措置（第五弾）（平成26年5月27日復興庁公表）に掲げられた「造成工事から被災者による住宅着工までの期間の短縮」を円滑に実施するため、国、地方公共団体等と連携し、土地の所有権移転登記後の抵当権設定登記を確実に手続を定めました。これにより防災集団移転促進事業等により造成された宅地の分筆登記完了を待たずに融資金をお渡しできる仕組みを構築し、被災された方による早期の住宅着工を支援しています。



#### ▶▶ 移転先宅地の買戻特約の登記への対応（平成25年度）

移転先宅地に地方公共団体の買戻特約が登記される場合、一般的な住宅ローンでは実行することが困難であることを踏まえ、地方公共団体と課題を共有し、その対応について調整を行いました。

その結果、買戻特約が登記される場合においては、買戻権行使時に土地所有者に支払われる買戻代金を機構が直接受領する旨の覚書を地方公共団体と締結することで、災害復興住宅融資やフラット35の利用を可能としました。

## 原子力災害により避難された方への対応（福島復興再生特別措置法関連）

### 福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成24年3月）

原子力発電所の事故による避難指示区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、住宅を建設又は購入される場合は、り災証明書（地方公共団体が現地調査等により被害状況を確認し、り災住宅の被害程度について証明するもの）が交付されなくても、避難指示区域内にお住まいになっていたことを確認できれば災害復興住宅融資の利用を可能としました。

### 改正福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成27年5月）

原子力災害による避難指示の解除後に当該避難指示解除区域が含まれる市町村に帰還し住宅再建を行うケースでは、これまで災害復興住宅融資を利用するには、従前居住していた住宅が被災したことを証する「り災証明書」が必要でした。

平成27年5月の福島復興再生特別措置法改正を受け、避難指示解除区域等への帰還を支援するため、当該区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、当該区域を含む市町村に住宅を建設又は購入される場合は、り災証明書がなくても、災害復興住宅融資の利用を可能としました。

#### 〈改正福島特措法施行後の災害復興住宅融資の取扱い〉

居住地の状況		住宅を建設又は購入する場所	災害復興住宅融資り災証明書の提出
被災時（平成23年3月11日時点）	借入申込日時点の避難指示の状況		
避難指示の対象になった区域	避難指示が継続している区域 ・帰還困難区域 ・居住制限区域 ・避難指示解除準備区域	被災時の居住地と同一の市町村内	不要
		被災時の居住地と異なる市町村内	
	上記の避難指示が解除された区域 ・避難指示解除区域	被災時の居住地と同一の市町村内	必要
		被災時の居住地と異なる市町村内	



## ■平成28年熊本地震への対応

住宅金融支援機構は、地方公共団体と連携し、被災された方への情報提供や住まいの復旧・再建に関する相談を実施しています。

また、地域金融機関との協力により、返済相談や住まいの復旧・再建に向けた融資の相談に対応しています。住宅金融支援機構が東日本大震災で培った経験を活かし、地方公共団体や地域金融機関と連携し早期復興に向けて取り組んでいます。

### 地方公共団体等との連携

地方公共団体等との連携のもと、被災された方々の住まいの早期の復旧及び生活再建支援に取り組んでいます。

#### 地方公共団体等と連携した相談会の実施

地方公共団体における被災された方向け相談窓口にあ当機構の職員を派遣し、災害復興住宅融資等の相談に対応しています（平成31年3月末まで累計1,104回、相談6,639組）。

また、住宅ローンのご返済等にお困りの方々の生活再建を支援するため、各種セミナー・相談会の場でご返済に関する情報提供・相談対応を行っています。熊本県弁護士会、九州財務局等と連携し、平成29年6月に熊本市、9月に御船町、平成30年2月、6月、11月及び平成31年2月に益城町で「住宅再建無料相談会」を開催しました。

〈相談会の窓口〉



〈くまもと型復興住宅〉



#### 熊本県等との連携

ご高齢の方の住宅の再建を支援するため、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の利息相当分を被災された方に対して、熊本県及び熊本市が助成する事業の実現に貢献しました。

さらに、熊本県や地元の住宅事業者団体と共同して、被災された方に対してコスト低減に配慮した地震に強い住宅を提案する「くまもと型復興住宅」を紹介する冊子を作成、周知することにより住宅の再建を支援しています。

## 住宅金融支援機構の支援制度

### 被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資）

住宅が被災された方に対して、住宅の建設、購入又は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・液状化などにより被害を受けた場合は、住宅の建設又は補修に併せて、整地工事についても融資を行います。災害復興住宅融資の申込受付期限を令和2年3月31日まで延長しました。

### ご返済中の方への支援

被災された方に対して、丁寧なカウンセリングを行い、返済方法変更のご提案等、生活再建に向けての支援を適切に行っています。

#### [返済方法の変更]

被災の程度に応じ、払込みの据置や返済期間の延長、据置期間中の金利引下げを行っています。

#### [自然災害ガイドライン]

「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」についてのご相談、お申出等をお受けしています。

## 地域連携の取組

### 『くまもと型復興住宅』の提案により、被災された方々の早期の住宅再建を支援

熊本地震で被災された方々の早期の住宅再建を支援するため、熊本県、地元の住宅関連団体及び機構において「熊本県地域型復興住宅推進協議会」を設立し、熊本県産材を使用した地震に強くコストを抑えた住宅「くまもと型復興住宅」を提案しました。また、モデルプランを紹介する「くまもと型復興住宅」ガイドブックを作成して、その周知、普及に取り組みました。

ガイドブックでは、モデルプランのほか、利子補給等の助成制度、機構の災害復興住宅融資利用時の毎月負担額を掲載することで、被災された方々が住宅プランから資金計画までをイメージできるものとしました。周知のためには、市町村等と連携した相談会を重ねたほか、相談会では建物相談、宅地相談、資金計画相談をワンストップで対応できるようにしました。

### 『くまもと型復興住宅』の推進の取組が 地方創生に資する金融機関等の「特徴的な取組事例」で大臣表彰を受賞

本表彰は、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局が、全国の金融機関等から報告された地方創生に資する取組を評価し、地方公共団体等と連携している事例や先駆性のある事例などを表彰するものです。

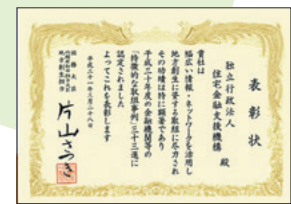
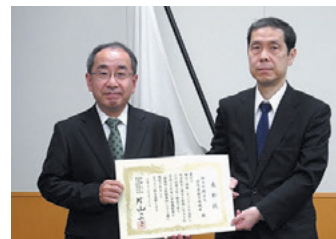
本取組が、平成30年度の『地方創生に資する金融機関等の「特徴的な取組事例」』に選定されました。

機構の取組を含む33事例が表彰され、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局のホームページに掲載されています。

〈内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局のホームページ〉

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/meeting/kinyu/jirei.html>

〈表彰式の様子〉



### 被災したマンションの建替えに向けた支援（熊本県熊本市）

熊本地震により被災した上熊本ハイツについて、平成29年12月にマンション建替え円滑法に基づく認可を経て、マンション建替組合が設立されました。機構では、まちづくり融資（高齢者向け返済特例）を活用できるよう熊本市と協議して対象エリアを拡大しました。また、居住者への説明会や高齢者にカウンセリングを実施するなど、30件以上の申込みを受け付けました。工事は令和2年7月の引渡しに向け順調に進捗しています。引き続き、地元金融機関等と協力して、復興の支援をしていきます。

※熊本市で被災した分譲マンションで同法に基づく建替事例としては初の事例

〈最も傾斜が大きかった4号棟、  
杭が損傷し、建物が傾斜〉



〈損傷した杭の様子〉



〈地盤が沈下し、液状化が発生〉



## 高経年マンションの課題解決に向けた地方公共団体との連携（神奈川県横浜市）

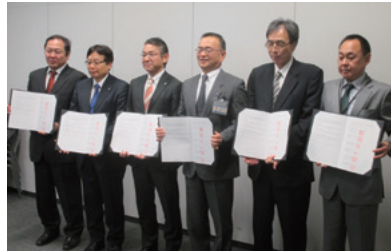
### よこはま団地再生コンソーシアムへの参画

今後、急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化、住民の高齢化、地域コミュニティ活動の担い手不足など、切迫かつ増大する社会的な要請への対応が求められているなか、横浜市の呼びかけに応じて、行政、公的な住宅供給事業者等と緊密に連携し、全国的な課題を先取りして解決に取り組む「よこはま団地再生コンソーシアム」に参画しています。これまでの2年半にわたるコンソーシアムの中間報告として平成31年2月にはシンポジウムを開催し、コンソーシアムの活動報告と横浜市内でマンションや団地再生の優れた取組をしている活動団体への表彰等を行いました。

#### 〈参加メンバー〉

横浜市（事務局）、神奈川県、神奈川県住宅供給公社  
横浜市住宅供給公社、（独）都市再生機構、  
（独）住宅金融支援機構

#### 〈協定締結の様子〉



#### 〈シンポジウムの光景〉

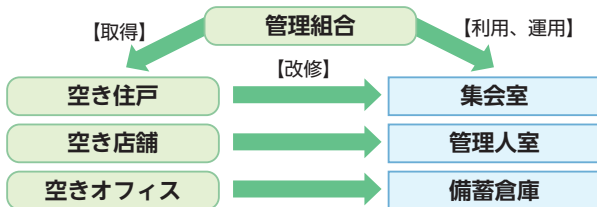


### 機構の融資制度等を活用した支援策

平成30年度も団地再生に向けた検討を行い、団地再生推進策第二弾として機構の融資制度等を活用した以下の支援策をとりまとめ、併せて横浜市、横浜市住宅供給公社、神奈川県マンション管理士会及び住宅金融支援機構の4者が連携して幅広い視点からマンション再生の取組を推進することを目的とした協定が締結されることが横浜市から公表（平成30年12月25日）されました。

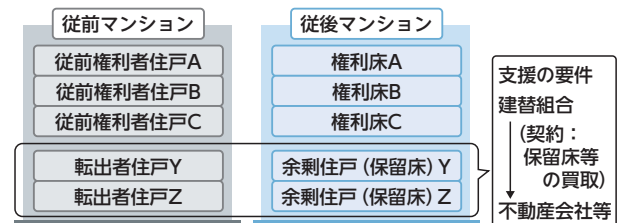
- 空き住戸対策として、管理組合が空き住戸を取得し集會室等として活用する場合の支援

#### 〈空き住戸活用支援のイメージ〉



- 参加組合員が不在のマンション建替え事業向けの融資スキームの構築

#### 〈支援策のイメージ〉



※当スキームを活用するためには、一定の要件（保留床等の買取の契約がなされていること）を満たすことが必要となります。

## 地方都市における空き家対策に向けた地方公共団体・民間金融機関との連携（北海道釧路市）

空洞化が進み対策が求められていた釧路市の中心市街地において、機構が釧路市、地元金融機関と連携を図り、事業の初期段階から機構が融資をすることで資金計画が成立し、優良建築物等整備事業により事業が進められ竣工に至りました。

建築物の老朽化が進んでいる地区で、権利者数が約130名と非常に多く合意形成等で難航した事業でした。建替後は共同住宅と老人ホーム等複合施設が整備され、地元では、まちなか居住と中心市街地の活性化に寄与するものとして期待されています。

#### 〈建替前〉



#### 〈建替後〉



令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

## ■ 主な制度改善等

住宅金融支援機構は、【フラット35】や住宅融資保険事業の制度改善等により、お客さまに寄り添った融資商品を提供していきます。

### 【フラット35】 地域活性化型の拡充（防災対策・地方移住支援の追加）

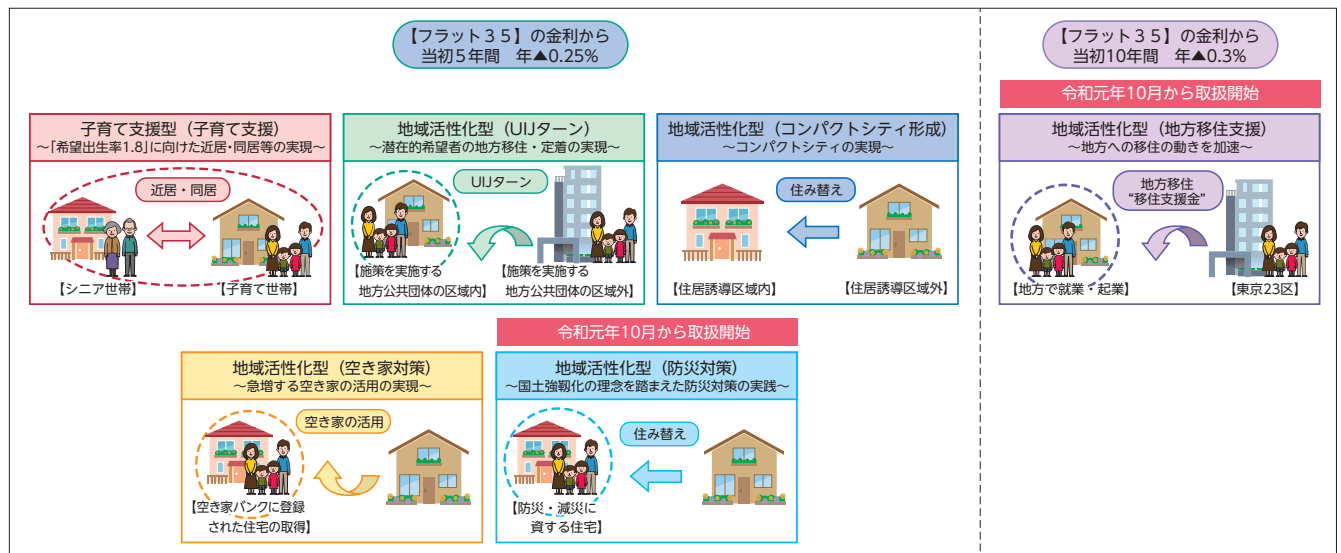
地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初5年間、年0.25%引き下げる【フラット35】子育て支援型・地域活性化型を平成29年4月に創設しました。令和元年10月からは【フラット35】地域活性化型を拡充し、「防災対策」及び「地方移住支援」も対象とする予定です。

「国土強靱化地域計画」、「地域防災計画」等を策定している地方公共団体と連携して住宅の防災・減災対策に取り組む「防災対策」を、また、「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」に掲げられている「移住支援策の抜本的拡充」を支援するため【フラット35】地域活性化型に金利引下げを拡大した「地方移住支援」を、それぞれ追加します（「地方移住支援」は当初10年間年0.3%の金利引下げ）。

地方公共団体が実施する事業の概要 [事業の詳細は、各地方公共団体が、地域の実情を踏まえて個別に決定します。]	
<b>【フラット35】 子育て支援型</b>	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合 ・若年子育て世帯と親世帯が同居又は近居するために住宅を取得する場合
<b>【フラット35】 地域活性化型</b>	次のいずれかの場合における補助金交付などの財政的支援 ・UIターンを契機として、住宅を取得する場合（UIターン） ・居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成） ・空き家バンクに登録されている住宅を取得する場合（空き家対策） ・防災・減災に資する住宅を取得する場合（防災対策）[追加] ・「移住支援事業」による「移住支援金」を受給された移住者が住宅を取得する場合（地方移住支援）[追加]

### 〈参考〉【フラット35】地方公共団体と機構の連携イメージ

「ニッポン一億総活躍プラン」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2018」等における地方創生等の推進に向け、「子育て支援」・「UIターン」・「コンパクトシティ形成」・「空き家対策」・「防災対策」の施策を実施している地方公共団体と機構が連携し、地方公共団体の財政的支援とあわせて、【フラット35】の金利を引き下げることにより、子育て支援・地域活性化の推進を図ります。



## 【フラット35】における制度変更

### ■平成31年4月（4月1日以後の借入申込受付分から適用）

#### 【フラット35】借入対象費用の拡充

建築確認などに関連する各種申請費用、マンション修繕積立基金（引渡時一括分）、マンション管理準備金（引渡時一括分）など、【フラット35】の借入対象となる費用を拡充しました。

#### 【フラット35（リフォーム一体型）】の制度変更

既存住宅売買瑕疵保険の付保が可能な一戸建て住宅や安心R住宅など、【フラット35（リフォーム一体型）】の物件検査において事前確認（リフォーム工事実施前の中古住宅の現況について、【フラット35】の技術基準への適合状況を適合証明機関が事前に確認するもの）を省略できる対象を追加しました。

### ■令和元年10月

#### 10月1日以後の借入申込受付分から適用

- 建設費・購入価額<sup>※1</sup>の上限1億円の制限がなくなります<sup>※2</sup>

※1 土地取得費に対する借入れを希望する場合はその費用を含みます。

※2 融資限度額は現行の8,000万円から変更ありません。

#### 10月1日以後の資金実行分から適用

- 【フラット35（買取型）】の融資率<sup>※</sup>9割超の金利を引き下げます
  - ・融資率が9割を超える場合に、融資率が9割以下の場合と比べて上乗せしている金利を年0.44%から年0.26%に引き下げます。
- 【フラット50】の融資率の上限などを引き上げます
  - ・融資率の上限：6割 → 9割 に引上げ
  - ・融資限度額：6,000万円 → 8,000万円 に引上げ

※融資率 =  $\frac{\text{【フラット35】の借入額}}{\text{住宅の建設費または住宅の購入価額}}$

## 住宅融資保険事業における制度変更（令和元年10月以降）

- フラット35つなぎ融資型の付保対象に【リ・バース60】を追加します。
- フラット35パッケージ型及びフラット35つなぎ融資型の付保対象に一般災害に係る災害復興住宅融資を追加します。

## 国際業務の取組

「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）に基づき、調査、研究及び情報の提供の業務に取り組んで参ります。

### 海外インフラ展開法に基づく取組

平成30年8月に海外インフラ展開法が施行され、併せて、同法に基づき国土交通大臣の定める「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」（基本方針）も策定されました。法律の施行及び基本方針の策定を受けて、住宅金融支援機構の中期目標が変更されました。これを受け、中期計画等の変更を行っており、諸外国における住宅金融制度の構築等の支援に取り組んで参ります。

法律の施行及び基本方針により、オールジャパン体制で我が国のインフラシステムの海外展開に取り組むことが可能となり、より効果的に我が国事業者の参入の促進へとつなげられるようにすることが求められています。具体的な取組としては、海外インフラ展開法施行後、海外社会資本事業を行おうとする我が国事業者等と連携するため、一般社団法人海外エコシティプロジェクト協議会（J-CODE）、一般社団法人国際建築住宅産業協会（JIBH）の2団体に加盟しました。ミャンマー連邦共和国をはじめとする新興国を中心とした住宅市場の情報を得るとともに、参加者間で意見交換を行っています。

また、海外インフラ展開法施行後、フィリピン共和国の国立住宅抵当金融公社（NHMFC：The National Home Mortgage Finance Corporation）と協力覚書（Memorandum of Cooperation：MOC）を締結しました（詳細は後述）。

〈覚書締結〉



## 資金調達の実況

MBSの安定的な発行により、日本の証券化市場の発展に取り組みます。  
また、国内で初めて住宅ローンを資金用途とするグリーンボンドを発行しました。

### MBSによる資金調達により長期固定金利型住宅ローンの提供を実現

MBSによる資金調達に関し、丁寧なIR活動等を通じてより多くの投資家にMBSへの投資に参加していただくことで、国内外の様々な環境変化の中においても安定的な資金調達を行っています。

平成30年度は、年間を通じてMBSの大型起債が続く中、中央及び地方の投資家との継続的な対話を重ね、2兆89億円の発行を着実に行いました。

MBSを安定的に発行することにより日本の証券化市場の発展に貢献するとともに、効率的な資金調達を行うことで、お客さまへの長期固定金利型住宅ローンの提供を実現しています。

### 証券化市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

積極的な情報発信及び丁寧な投資家向けの広報活動を行った結果、MBS（月次債）の1起債あたり最大で150件（推定）に迫る投資家の参加を実現しました。

また、海外投資家向けには英文書類等を用いてIRを行うとともに、機構ホームページの英語情報の充実に取り組んでいます。

セミナー等のイベントにも積極的に参加し、日本の証券化市場についての講演を行い、MBSの意義と今後の安定調達に向けた取組について紹介しています。

#### 投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動

- ・投資家への個別訪問（国内投資家416件、海外投資家12件）
- ・投資家説明会の開催（平成30年7月4日）

〈投資家説明会の様子〉



#### 投資家のニーズに対応する充実した情報提供

- ・投資家が平成31年度投資計画を策定する前に新規投資や投資枠の拡大について検討できるよう、機構の平成31年度の債券発行計画を盛り込んだ資料を平成30年度中に提供
- ・平成30年度から発行を開始したT種MBS\*について、従来のMBSとの商品性の違いや担保となる住宅ローン債権の状況等、投資判断に必要な情報をホームページや資料を通じてタイムリーに提供

\*T種MBS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。

### 住宅金融機構グリーンボンド（SB）の発行

平成31年1月に、【フラット35】Sの技術基準を満たす住宅のうち「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用途として、グリーンボンド（通称：住宅金融機構グリーンボンド）をSBで発行しました。

住宅金融機構グリーンボンドは、住宅ローンを資金用途とし、日本全国の住宅の省エネルギー化を推進している点が評価され、平成31年3月に開催された環境省主催のジャパン・グリーンボンド・アワードにて「環境大臣賞」（ジャパン・グリーンイノベーション部門）を受賞しました。

#### 〈グリーンボンド発行により環境大臣賞を受賞〉



# 財務ハイライト・業績のポイント

## 法人の財務状況等（平成30年度決算）

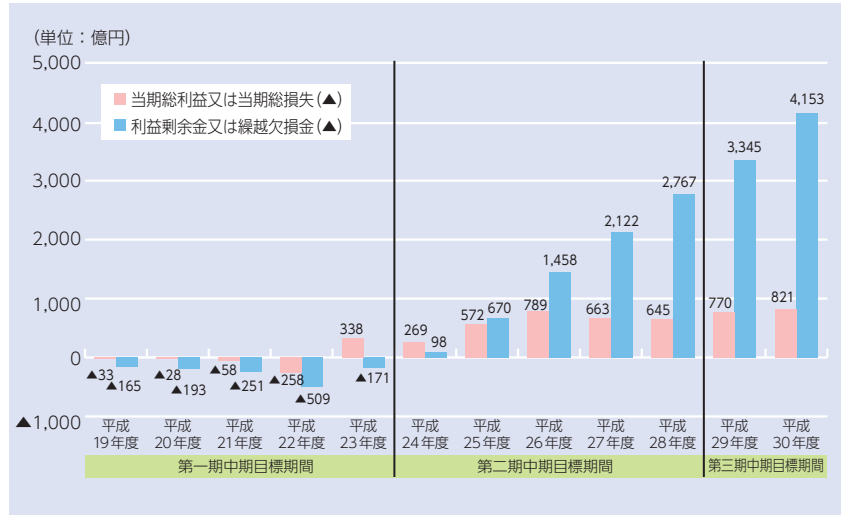
### 損益の状況

#### 〈証券化支援勘定〉

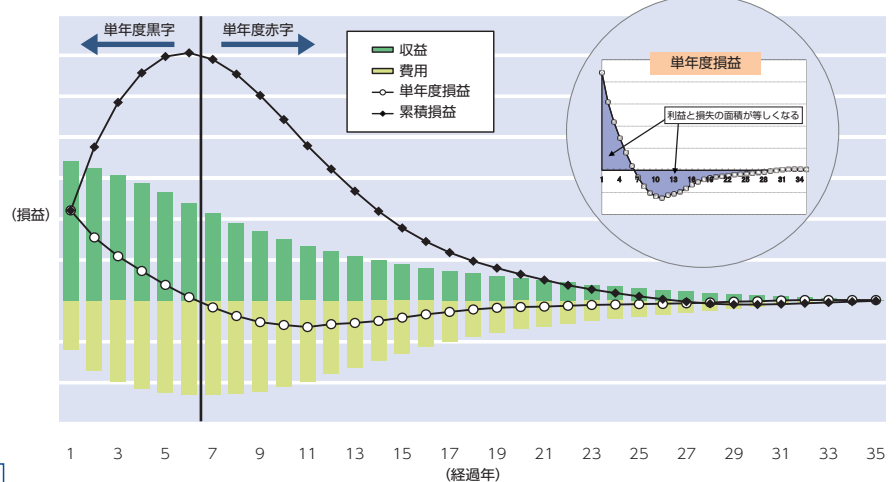
証券化支援勘定の当期総利益は、買取債権残高が増加したことや適切な債権管理を行ったこと等により、前年度比52億円増益の821億円となりました。

証券化支援事業（買取型）の信用リスク等については、収益の発現に対して費用の発現が遅れる傾向があり、融資期間前半の利益で後半の損失を賄う損益構造となっていることを踏まえ、将来の信用リスク等に備えるため、当期総利益全額を積立金（独立行政法人通則法第44条第1項）としています。

〈証券化支援勘定の損益等の状況〉



【参考：信用リスクの損益構造（イメージ）】



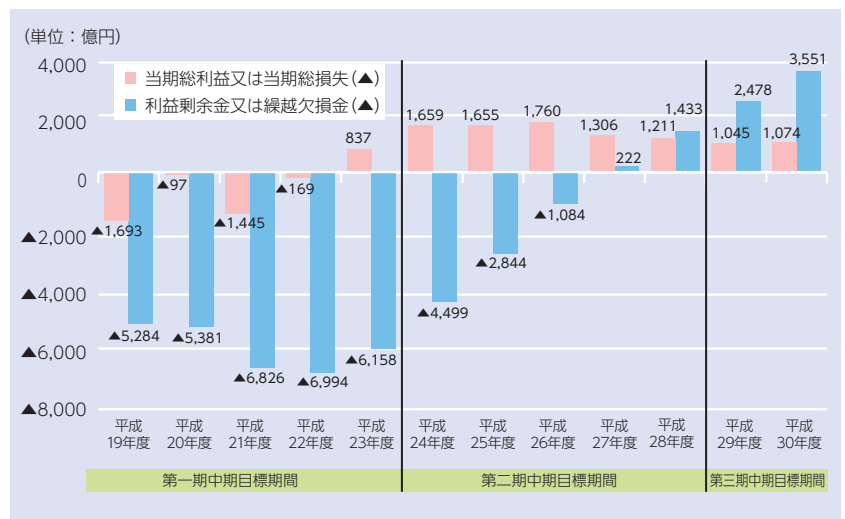
#### 〈既往債権管理勘定（※）〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、貸付金残高が減少するなかで適切な債権管理を行ったこと等により、前年度比28億円増益の1,074億円となりました。

既往債権管理勘定については、今後、新たな国庫負担を発生させることなく、安定的に事業を終了させる観点から、将来の信用リスク等に備えるため、当期総利益全額を積立金（独立行政法人住宅金融支援機構法附則第7条第7項）としています。

（※）既往債権管理勘定は、旧住宅金融公庫が平成16年度以前に申込みを受理した債権を管理している勘定であり、新規の貸付はないため、貸付金残高は今後も減少していきます。

〈既往債権管理勘定の損益等の状況〉



〈住宅融資保険勘定〉

当期総利益は前年度比4億円減の71億円を計上し、利益剰余金は159億円となりました。

〈財形住宅資金貸付勘定〉

当期総利益は前年度と概ね変わらず6億円を計上し、利益剰余金は370億円となりました。

〈住宅資金貸付等勘定〉

当期総利益は前年度比5億円増の72億円を計上し、利益剰余金は3,514億円（団体信用生命保険事業における積立金2,973億円を含む。）となりました。

なお、上記の3勘定と前ページの証券化支援勘定及び既往債権管理勘定を合わせた法人全体では、2,044億円の当期総利益を計上しています。

各勘定の詳細は資料編をご覧ください。

資産及び負債の状況

平成30年度末の資産総額は約26兆円、負債総額は約24兆円となりました。主な資産及び負債の状況は以下のとおりです。

▶ 資産のうち買取債権と貸付金の残高状況

「フラット35（買取債権）」の平成30年度末残高は約16兆円になりました。買取債権残高は年々増加し、機構が保有する住宅ローン債権残高の約7割を占める状況になっています。

▶ 負債のうち債券と借入金の残高状況

「フラット35（買取債権）」の業績伸張等によりMBSやSBによる金融市場からの調達残高が増加しています。一方、国からの借入れである財政融資資金借入金は既往債権管理勘定の貸付金残高の減少に伴い減少しています。

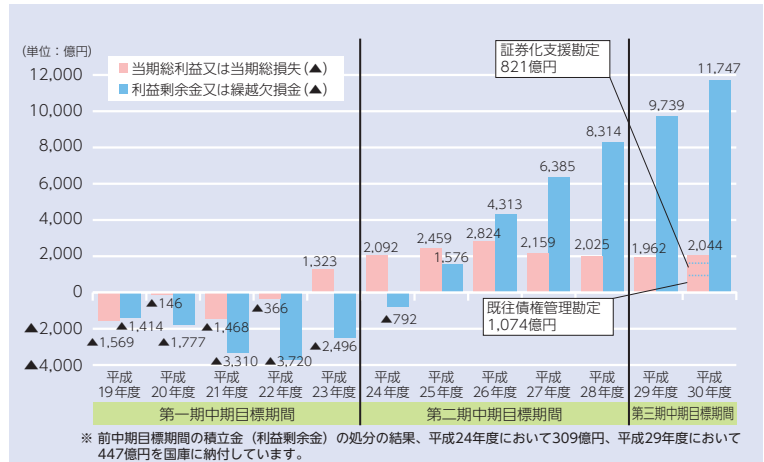
業務運営の効率化

住宅金融市場の中で、自立的な経営のもと、民間金融機関の支援・補完を推進するため、着実に業務実績を積み重ねながら、業務運営の効率化及び財務内容の改善に努め、第一期中期目標を達成しました。

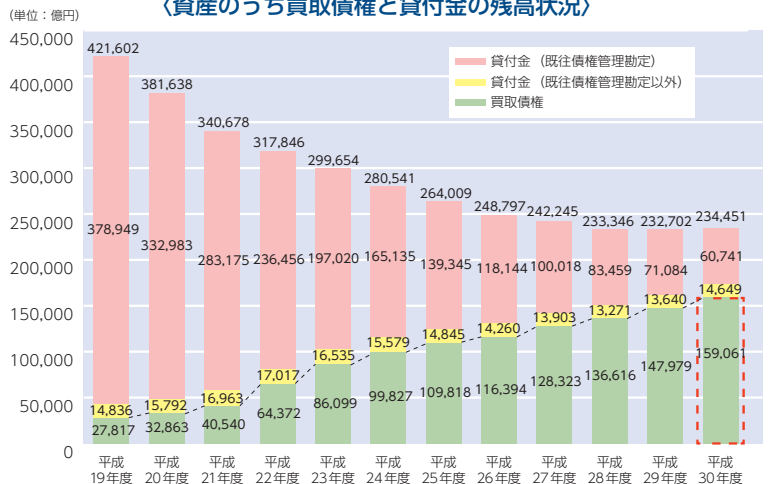
また、第二期中期目標期間においては、証券化支援勘定等に係る繰越欠損金解消の目標を平成24年度末に達成するとともに、既往債権管理勘定についても平成27年度末に繰越欠損金を解消し、全ての勘定において繰越欠損金を解消しました。

第三期中期目標期間においても、一般管理費の削減及び経費率の低減に向けて着実に取り組み、業務運営の効率化に努めております。

〈法人全体の損益等の状況〉



〈資産のうち買取債権と貸付金の残高状況〉



〈負債のうち債券と借入金の残高状況〉

