

証券化支援業務（【フラット35】）

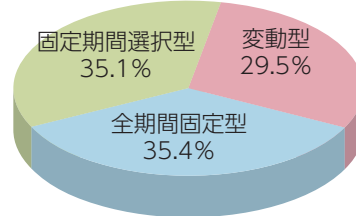
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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」及び「フラット35子育て支援型・地域活性化型」の3種類の金利引下げメニューがあります。

住宅ローン利用予定者が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。



出所：住宅金融支援機構「2018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（2019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付け、お客さまが返済できなくなった場合に、住宅金融支援機構が金融機関に対して保険金を支払う仕組みを活用して金融機関が提供する「全期間固定金利の住宅ローン」です。

〈さまざまなニーズに対応したメニュー〉

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、返済期間の上限を50年間とする制度です。

金利引継特約付き フラット35

「金利引継特約付きフラット35」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、返済期間等の異なる「フラット35」を組み合わせる利用ができる制度です。

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を行う場合、リフォームの費用も「フラット35」でお借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、お客さま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*がお客さまの現在所有している住宅を借り上げることを前提に、新たにお客さまご自身がお住まいになる住宅を取得するための住宅ローンです。

* 平成31年4月1日現在、住宅借上事業を実施している法人は一般社団法人移住・住みかえ支援機構です。

家賃返済特約付き フラット35

「家賃返済特約付きフラット35」は、将来返済が困難となった場合で一定の条件に該当するときには、返済方法変更の特例により返済期間を延長し、割賦金を減額した上で、住宅を住宅金融支援機構と提携する住宅借上機関*に賃貸し、その賃料を住宅金融支援機構が直接受領してお客さまの返済に充てるといった内容の特約（家賃返済特約）をフラット35の借入時に設定する制度です。

* 平成31年4月1日現在、住宅金融支援機構と提携している機関は一般社団法人移住・住みかえ支援機構です。

【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35】S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、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

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

平成31年4月1日から令和2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】の借入金利から年0.25%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（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。）。

(注3) 【フラット35】Sは、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と併用できます。

(注4) 【フラット35】Sと【フラット35】リノベを併用することはできません。

【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）の2つの金利引下げプランがあります。

平成31年4月1日から令和2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】の借入金利から年0.5%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（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】子育て支援型・地域活性化型と併用できます。

(注4) 【フラット35】リノベと【フラット35】Sを併用することはできません。

【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】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

平成31年4月1日から令和2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	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年0.25%引下げ	
【フラット35】 地域活性化型	・UIJターン ・コンパクトシティ形成 ・空き家対策 ・防災対策[令和元年10月開始]	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年0.25%引下げ
	・地方移住支援 [令和元年10月開始]	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年0.3%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（www.flat35.com）でお知らせします。また、補助金交付等が終了した場合も受付を終了します。詳細は各地方公共団体にお問合せください。

(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と併用できます。

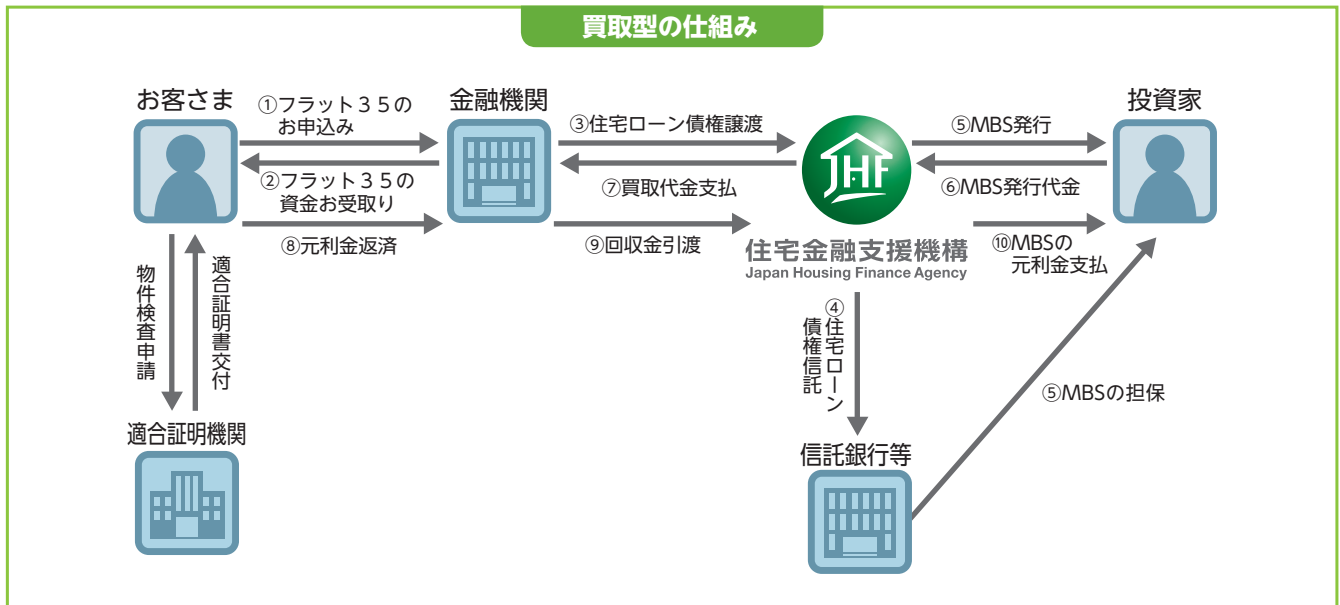
(注5) 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、【フラット35】リノベと併用できます。

【フラット35（買取型）】の仕組み

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、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。この住宅ローンは、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

資金の受取時に、返済終了までの借入金利と返済額が確定します。

▶▶ 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

お客さまのさまざまな住宅取得ニーズに応えるため、省エネ性、耐震性などを備えた質の高い住宅の取得を支援する【フラット35】S、中古住宅の取得と性能向上リフォームを支援する【フラット35】リノベ、地方公共団体と連携した【フラット35】子育て支援型・地域活性化型などの多彩なメニューをご用意しています。

また、住宅金融支援機構が定める技術基準に基づく物件検査を実施します。

▶▶ 保証人不要、繰上返済手数料不要

保証人は必要ありません。

返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合の手数料もかかりません。

▶▶ ご返済中も安心サポート

お客さまに万一のことがあった場合に備えて、新機構団信や新3大疾病付機構団信をご用意しています。

また、多様な返済方法変更のメニューをそろえ、お客さまからの返済のお悩みに対して、事情に合った返済方法をご提案します。

【フラット35（買取型）】の商品概要

商品概要は、資料編をご覧ください。

事業参加金融機関

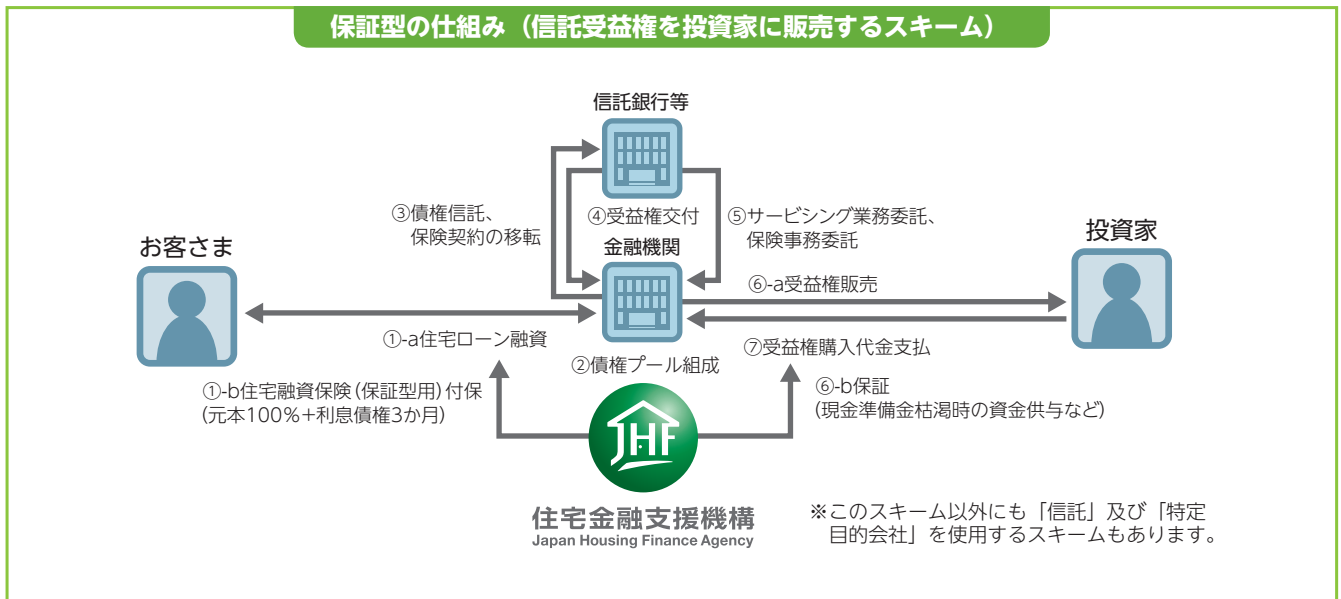
【フラット35（買取型）】には、都市銀行（5）、信託銀行（1）、地方銀行（64）、第二地方銀行（37）、信用金庫（158）、信用組合（21）、労働金庫（12）、信農連（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行（26）の合計333機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（平成31年3月31日現在）*

* 【フラット35（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りを実施していない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*

- 申込みご本人又はご親族がお住まいになるための、新築住宅の建設・購入または中古住宅の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（土地取得費に対する借入れを希望する場合は、その費用を含む。）又は購入価額が1億円以下（消費税を含む。）の住宅であること。
- 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

【フラット35（保証型）】には、都市銀行（1）、地方銀行（2）及びモーゲージバンク（4）の合計7機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（平成31年3月31日現在）*

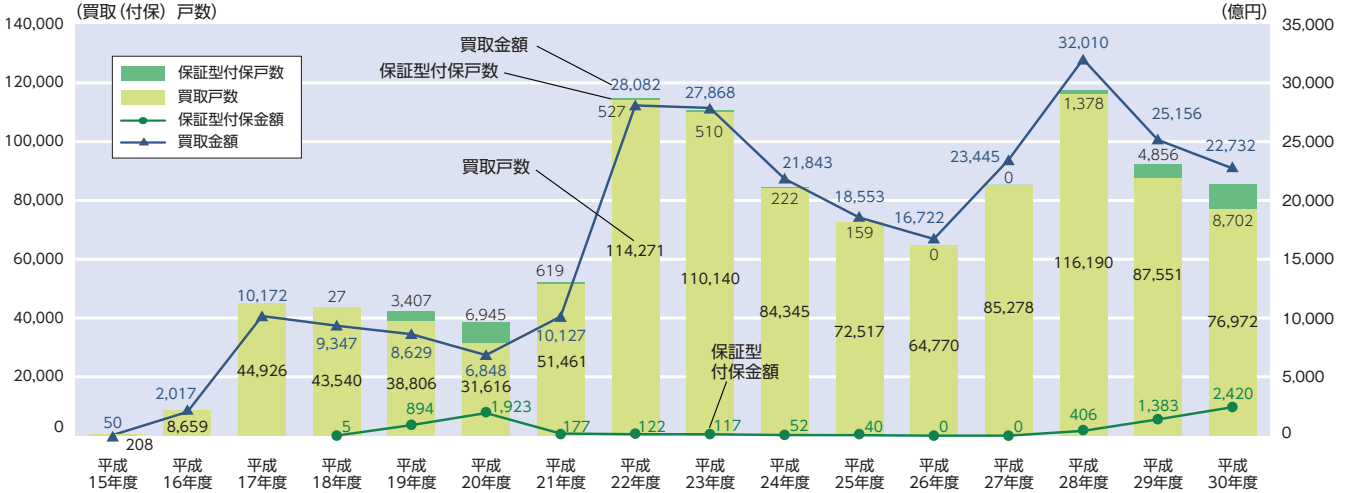
※ 一部の取扱金融機関においては新規受付を休止しています（平成31年3月31日現在）。

【フラット35】の実績

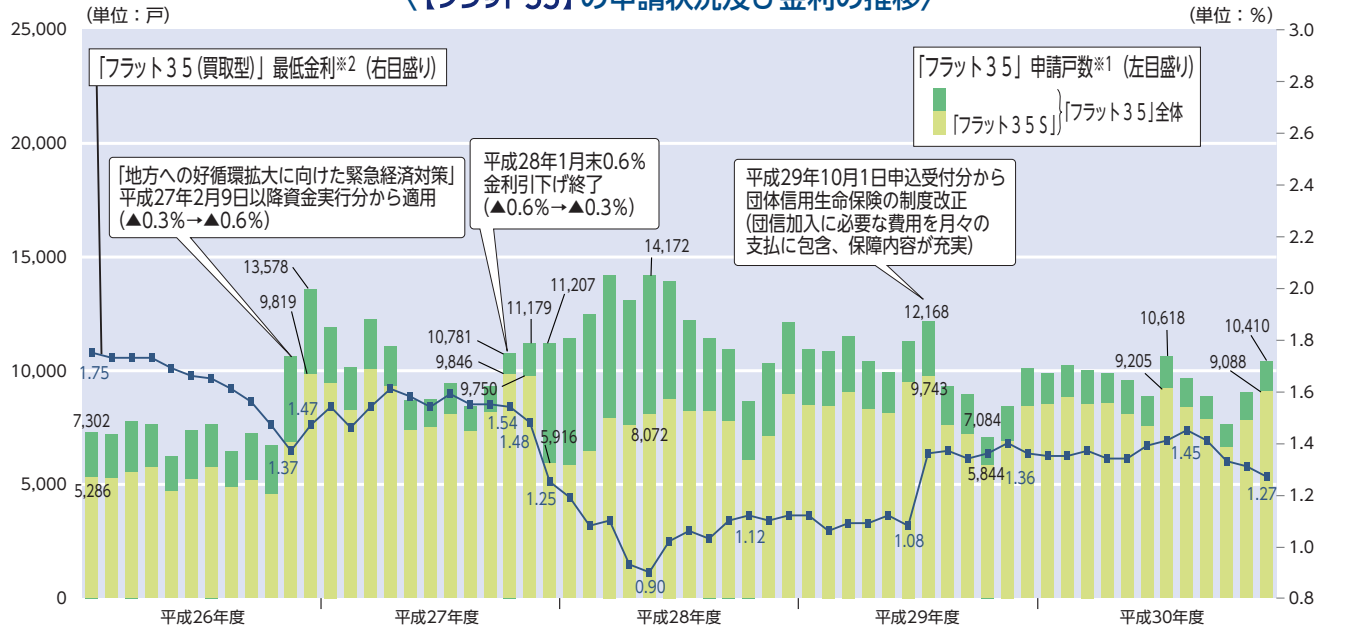
＜【フラット35（買取型・保証型）】の買取申請戸数及び付保申請戸数の推移＞



＜【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。また、平成29年10月以降は加入する団体信用生命保険の種類等に応じて金利が異なるため、新機構団信付きの金利）。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

住宅融資保険等業務

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ものです。

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。



住宅融資保険契約金融機関

住宅金融支援機構は、平成30年度において、都市銀行（5）、地方銀行（35）、第二地方銀行（15）、信用金庫（50）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（9）及び保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（23）の合計152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31年3月31日現在）

住宅融資保険の主な商品概要（平成31年4月現在）

種別	保険の対象	填補割合
フラット35パッケージ型	●【フラット35】または災害復興住宅融資（東日本大震災関連のみ ^{*1} ）と併せてご利用いただく住宅ローン	10割 ^{*3}
フラット35つなぎ融資型	●本体融資が次のいずれかで土地取得費、工事着工資金、中間金、住宅竣工後の受渡代金等に対する融資期間1年以下のローン ・【フラット35】 ・フラット35パッケージ ・災害復興住宅融資（東日本大震災関連のみ ^{*1} ） ・民間金融機関が災害復興住宅融資（東日本大震災関連のみ ^{*1} ）と併せて融資する住宅ローンであるもの ・【リ・バース60】（令和元年10月以降）	
特定個人ローン保険 ^{*2} （民間金融機関融資型）	●民間金融機関独自の住宅ローン	
【リ・バース60】	●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ローン）	
特定買取再販ローン保険	●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融資期間1年以下のローン	
特定登録住宅リフォームローン保険	●登録住宅 ^(注) のリフォームまたは登録住宅とするためのリフォームに対するローン (注) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県等に登録された住宅	9割
個人ローン保険 ^{*2}	●民間金融機関独自の住宅ローン	
個人つなぎローン保険 ^{*2}	●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融資期間が1年以下のローン	

^{*1} 令和元年10月以降、東日本大震災関連のみでなく、全ての災害復興住宅融資が対象となります。

^{*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

^{*3} 填補割合が10割のローンについては、機構による付保承認が必要

【リバース60】（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）

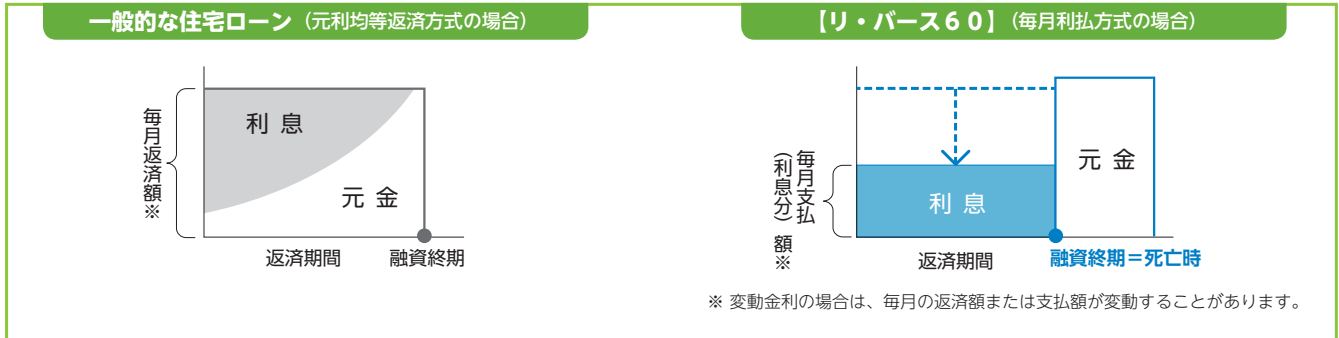
住宅金融支援機構は、金融機関の皆さまの【リ・バース60】の提供を支援しています。

【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）。

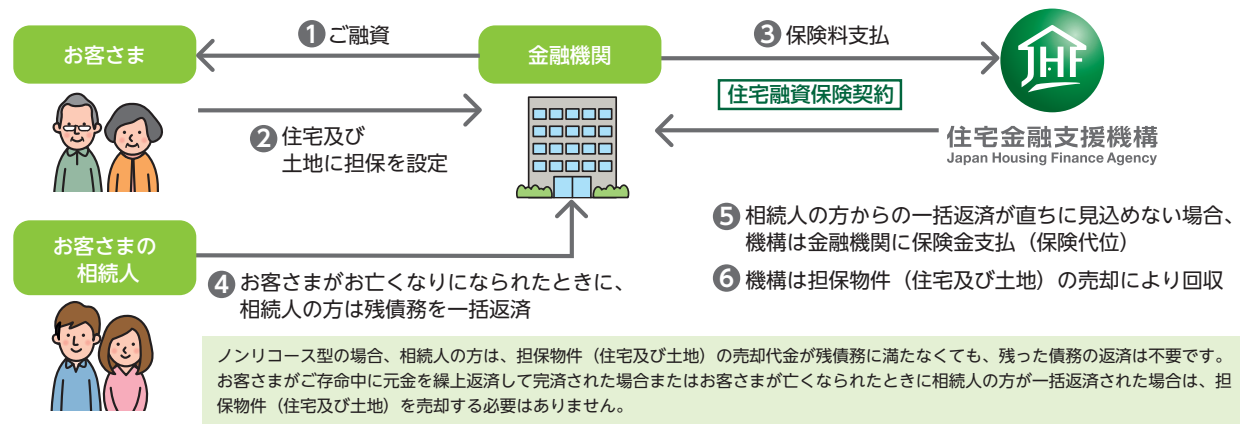
月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます。

〈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）。



【リバース60】の利用条件

住宅の建設・購入 (子世帯が住宅を建設・購入する場合も対象となります。)	住宅のリフォーム	サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金	住宅ローンの借換え
次のうち最も低い額	次のうち最も低い額	次のうち最も低い額	借換え前の住宅ローンの残高が、住宅建設・購入資金の場合は5,000万円以下、リフォームまた入居一時金の場合は、1,500万円以下で、かつ、次の最も低い額
①5,000万円	①1,500万円	①1,500万円	①既存の住宅ローン残高
②建設・購入に必要な費用	②リフォーム工事費	②入居時に家賃相当分として一括支払の必要がある費用 (月払などの家賃・使用料、日常生活費、サービスに関する費用等は対象外)	②担保評価額の50%または60%*
③担保評価額の50%または60%*	③担保評価額の50%または60%*	③担保評価額の50%または60%*	

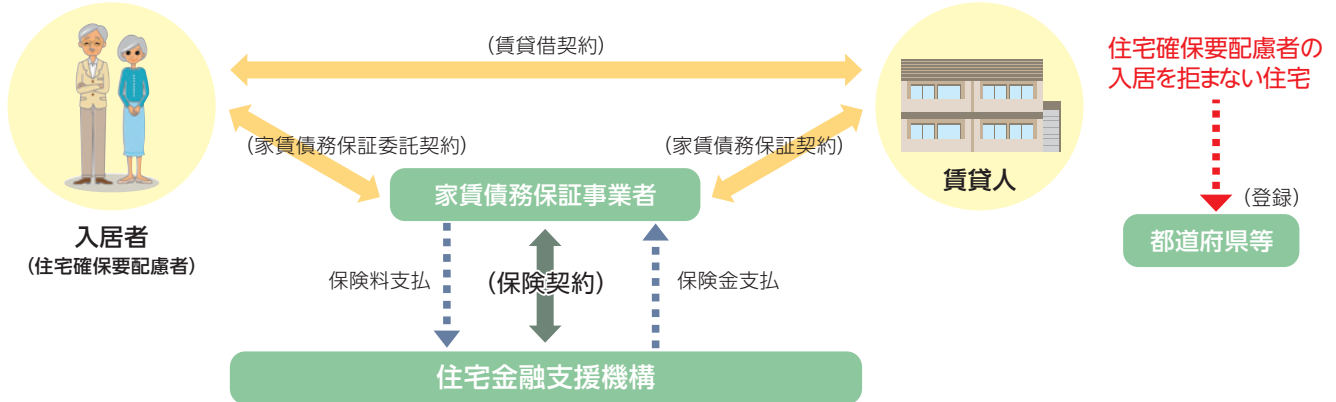
* お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30%」となります。担保とする住宅（セカンドハウスを含みます。）が長期優良住宅の場合で、お客さまの年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55%または65%」となります。

家賃債務保証保険の仕組み

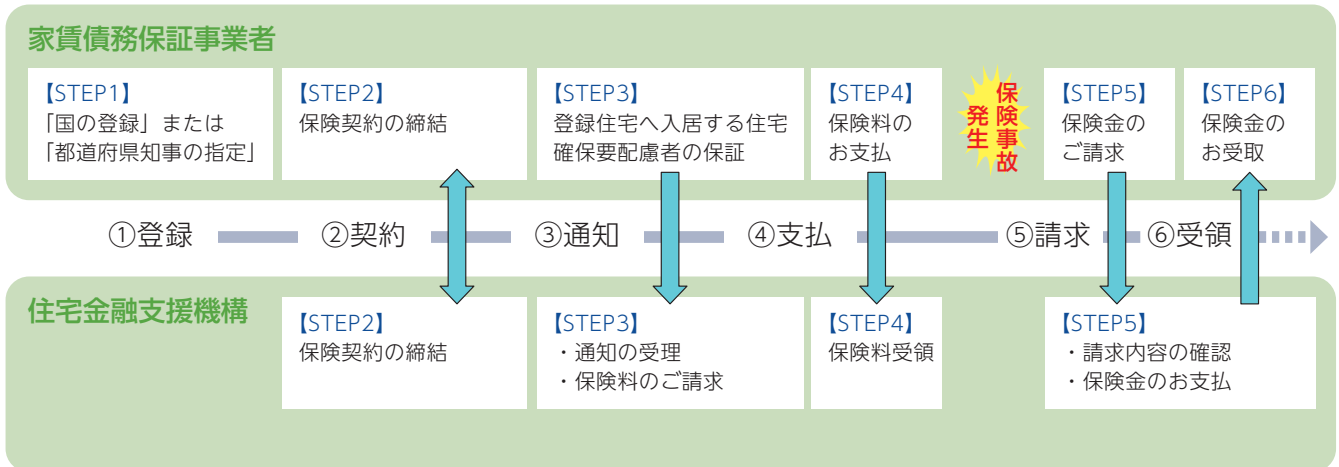
家賃債務保証保険は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅^{*}に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

^{*} 住宅セーフティネット法第10条第5項に規定する登録住宅をいいます。

制度のイメージ



主な手続の流れ



主な商品概要

保険の対象範囲	未払家賃（管理費及び共益費を含む。）の保証
保険料及び支払時期	月額家賃に保険料率（25％）を乗じた金額を当初入居時に1回のみお支払いいただきます
保険金の額	家賃債務保証事業者が代位弁済した額の7割 ※月額家賃の12か月分×7割（8.4か月分）または100万円のいずれか小さい額が限度
保険期間	保証の日から保証委託契約終了日または名義変更日まで
保険金の支払時期	保険事故後に一括支払い

家賃債務保証保険契約事業者

家賃債務保証保険には、7社の家賃債務保証事業者が参加しています（平成31年3月31日現在）。

■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・災害で被災した住宅等の早期の再建支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例を含む。） （住宅の新築、購入、補修・整地等）
災害予防	<ul style="list-style-type: none"> ・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住宅を守るための宅地の補強工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・まちづくり融資（高齢者向け返済特例を含む。）
マンションストック維持・再生	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	
耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・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の耐震性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・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

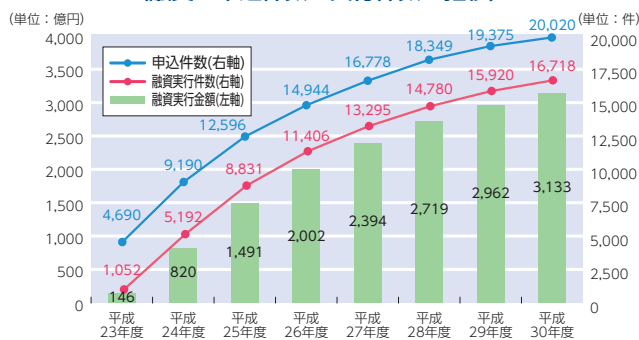
被災住宅の再建 災害復興住宅融資等

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、住宅の敷地が崩落や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。

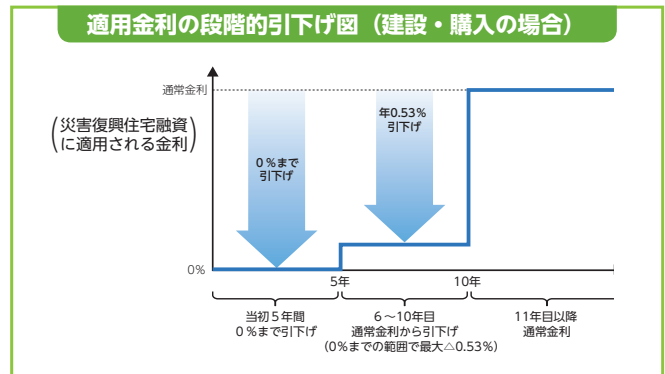
▶▶ 東日本大震災の被災住宅等の復興支援

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）、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。

〈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）



▶▶ ご高齢の方の住宅再建支援

ご高齢の方の住宅再建を支援するために、親子リレー返済、親孝行ローン及び高齢者向け返済特例の制度をご用意しています。

【親子リレー返済とは】

返済期間は、申込人が80歳となる日までに返済が完了するように設定していただく必要がありますが、申込本人の子等を後継者としてお申込みいただくことにより、申込本人の年齢にかかわらず、後継者の年齢で返済期間を設定することが可能となる制度です。

【親孝行ローンとは】

被災住宅に居住していた満60歳以上の親等が住むための住宅を建設、購入又は補修する場合にお申込みいただける制度です。

【高齢者向け返済特例とは】

毎月のご返済を利息のみとし、借入金の元金は申込人全員が亡くなられたときに、相続人の方から手元金による支払、融資住宅及び土地の売却等の方法により、一括してご返済いただく制度です。

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

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を融資しています。

▶▶ 宅地防災工事融資

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を融資しています。

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「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の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：「メリィデイズ」、広島県広島市、平成30年2月竣工

広島市の大規模住宅団地の中心部において、同一棟内にサービス付き高齢者向け賃貸住宅（「メリィデイズ」）と病院を併設した複合施設の建設を支援しました。広島市高齢者施策推進プランに掲げる「在宅医療・介護連携の推進」にも合致し、地域包括ケアシステムの理念を民間事業主体単体で具現化した事例となっています。

事業に当たっては、サービス付き高齢者向け住宅の部分と病院の部分とで、他の独立行政法人と棲み分けを図りながら、地域金融機関とも協力し、資金需要に対応しました。

〈融資対象領域の棲み分け（イメージ）〉

機構 地域金融機関	サ高住	RF	屋上・機械室
		9F	居室
		8F	居室
		7F	居室
		6F	病室 居室
		5F	事務局、病室等
他の独法 地域金融機関	病院等	4F	医局、病室等
		3F	機能訓練室、病室
		2F	店舗、外来等
		1F	駐車場、機械室

〈建物外観〉



〈談話室〉



融資事例

団地名：「みらいえ高山」、岐阜県高山市、平成28年9月竣工

飛騨高山地方は全国を上回るペースで急速に高齢化が進んでおり、地域の課題となっています。

高齢者の住まいの受け皿としてサービス付き高齢者向け賃貸住宅「みらいえ高山」（岐阜県高山市）が建設され、その事業資金として、地域金融機関である高山信用金庫と住宅金融支援機構による協調融資が利用されました。

「みらいえ高山」では、24時間見守りサービスや医療機関と連携した訪問診療等の生活支援サービスが提供されています。

また、建設資材には地元の林業高校の生徒が授業の一環で伐採した飛騨五木が使用されるとともに、建設に当たり地元事業者も多く関わるなど、地域産業の活性化にも寄与しています。

〈建物外観〉



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：「フレール大塚」、東京都豊島区、平成30年1月竣工

土地所有者は、信託会社から土地信託により相続問題等の課題解決の提案を受け、旧耐震建築物を建て替えました。建替えにあたって、免震構法により地震に強い賃貸住宅とすることで市街地の防災性を高め、また、防災用井戸等を設置することで災害時の地域の防災対策の向上に貢献しています。

なお、逆梁工法を採用することで全ての住戸について床下収納を設置し、入居者の満足度の高い賃貸住宅としています。

〈建物外観〉



〈逆梁工法を利用した床下収納〉



〈防災井戸及びびかまど〉



平成30年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

融資事例

団地名：「ケイグレース」、大阪府大阪市、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。

〈建物外観〉



〈スロープ・手すり〉



〈住戸内部〉



平成29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ブロック第一種市街地再開発事業」、広島県広島市、平成28年8月竣工
 「広島駅南口Cブロック第一種市街地再開発事業」、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

▶ 防災街区整備事業

融資事例

事業名：「中延二丁目旧同潤会地区防災街区整備事業」、東京都品川区、平成31年3月竣工

当地区は旧同潤会により関東大震災の復興住宅として整備された住宅など木造建物が9割以上の木造密集地域でした。その災害や地震に脆弱な地区を面的に整備し、密集市街地全体の防災性を大きく向上させた事業です。

また、狭隘道路の解消、歩行者空間や緑化空間の整備により、都市環境の向上も実現しています。

東京都が推進する「木密地域不燃化10年プロジェクト」の不燃化特区先行実施地区である「東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区」のコア事業と位置づけられている事業です。

〈従前の状況〉



〈整備後〉



令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

▶ マンション建替事業

融資事例

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

建替前の建物は、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、建替後の住戸数も建替前から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、マンション建替組合に事業資金を融資しました。

〈整備前〉



〈整備後〉



平成28年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

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、マンションの外壁補修や屋上防水工事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：「新宿第二ローヤルコーポ管理組合」東京都新宿区、平成30年4月工事完了

昭和48年竣工以来自主管理にて運営してきた本管理組合は、建物老朽化問題に直面し、様々な課題を抱えていました。その課題を解決するために、新宿区の専門家派遣制度を活用して建物の問題点を洗い出し、長期修繕計画を見直して工事の優先順位付けを行いました。今回の工事では、耐震改修と排水管のスラブ上化等の設備更新を行うにあたって、管理組合が丁寧に専有部分工事の協力や修繕積立金負担について合意形成を行い、工事中に発生した問題にも丁寧に対応しました。

本管理組合の取組は、高経年マンションが共通して抱える課題に対して、外部専門家の支援を活用しつつも、管理組合の力で解決した事例です。

〈施工後外観〉



〈耐震増し打ち壁〉



〈耐震スリット〉



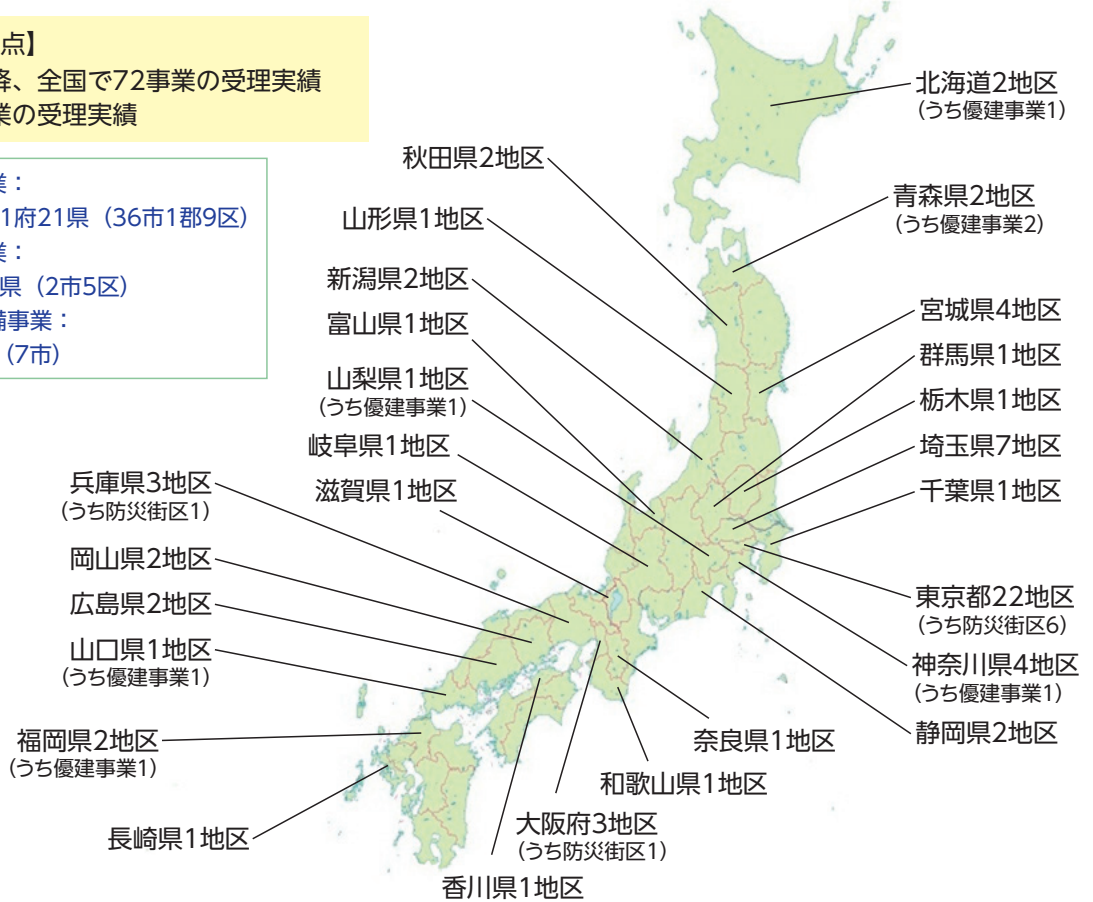
令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況〉

【平成30年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国で72事業の受理実績
- ▶都内では22事業の受理実績

- 市街地再開発事業：
57地区＝1道1都1府21県（36市1郡9区）
- 防災街区整備事業：
8地区＝1都1府1県（2市5区）
- 優良建築物等整備事業：
7地区＝1道5県（7市）



〈マンション建替事業におけるまちづくり融資の受理状況〉

【平成30年度末時点】

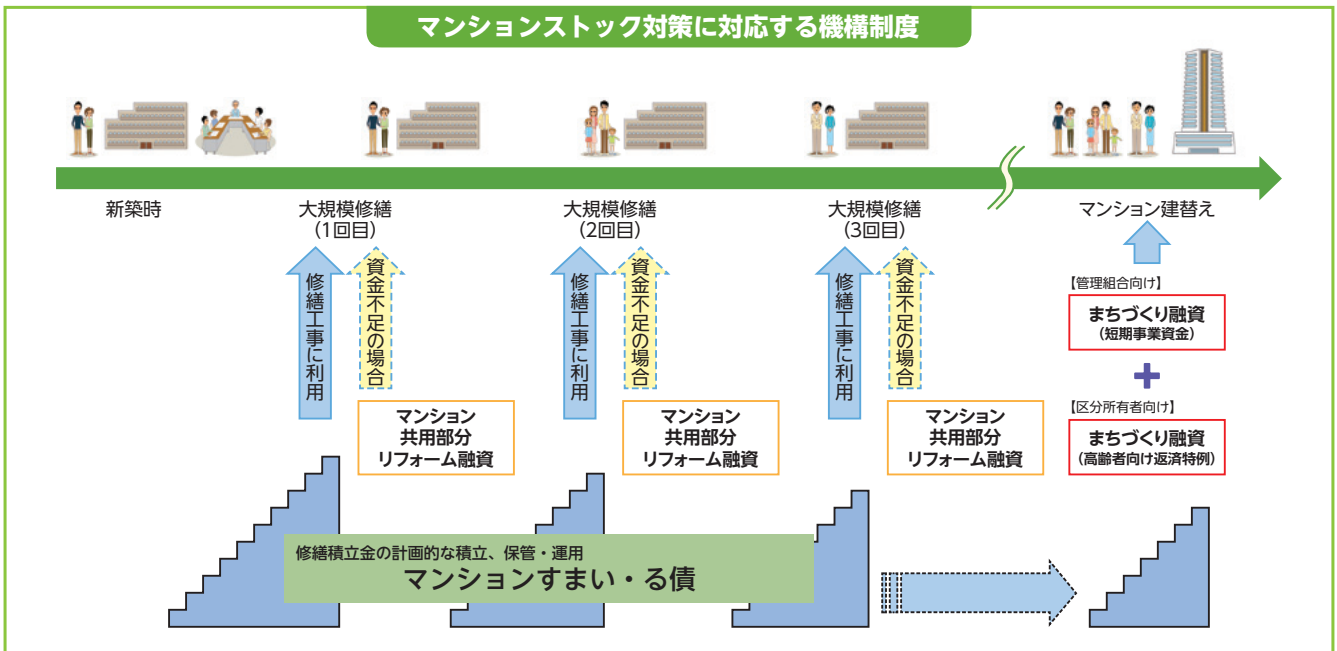
- ▶平成19年度以降、全国50事業の受理実績
- ▶都内では23事業の受理実績

- マンション建替事業：
50事業＝1都1府8県



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

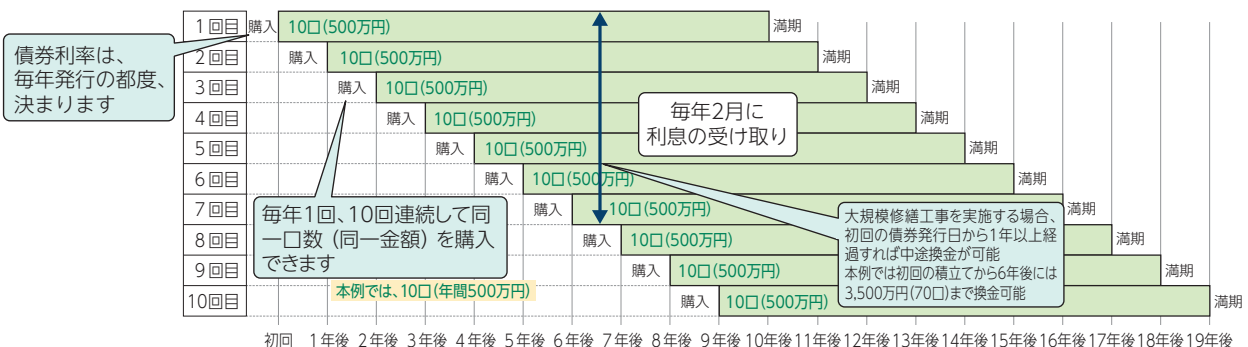
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、マンション管理組合の約2割の組合に購入していただいています。

「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対しては、機構の「マンション共用部分リフォーム融資」の融資金利が0.2%引き下げられ、保証料が2割程度割り引かれる（（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合）ほか、機構が主催する管理組合向けのマンション管理に役立つセミナーへのご案内等の情報提供を行っています。

▶▶ 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（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回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

10回連続して10口（年間500万円）購入する場合のイメージ



高齢者の居住安定等／マンションストック維持・再生 **高齢者向け返済特例（リフォーム融資・まちづくり融資）**

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お支払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、相続人の方からの手元金による支払、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一戸あたりの限度額を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31年4月1日現在）

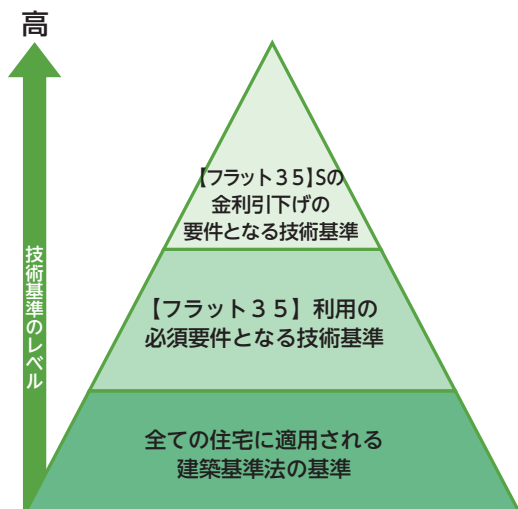
対象物件	個人住宅（一戸建等）		分譲マンション	賃貸住宅・賃貸アパート
融資メニュー	リフォーム融資		マンション共用部分リフォーム融資	賃貸住宅耐震リフォーム融資
資金使途	自ら居住する住宅、親が居住する住宅等を耐震改修する場合	住宅を借上げる機関を介して、自宅を第三者に賃貸する住宅を耐震改修する場合	マンションの共用部分を管理組合又は区分所有者が耐震改修する場合	既存の賃貸住宅を耐震改修する場合
工事内容	①耐震改修工事 ②耐震改修工事 【高齢者向け返済特例】	①住みかえ支援（耐震改修工事） ②住みかえ支援（耐震改修工事） 【高齢者向け返済特例】	①管理組合申込み（耐震改修工事） ②区分所有者申込み（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）	工事費の80%
返済期間	①20年以内 ②申込人（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申込人（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。元金は申込人（連帯債務者を含む全員）が亡くなられた時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。元金は申込人（連帯債務者を含む全員）が亡く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

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。技術基準には必須基準と【フラット35】S利用時に適用される技術基準があります。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。



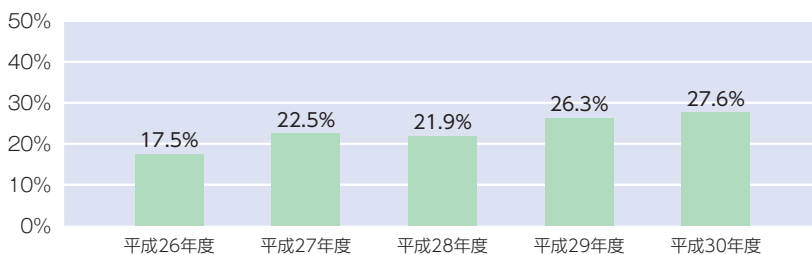
〈【フラット35】Sで対象となる4分野の住宅性能〉

<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、暖冷房で使用され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です。</p>	<p>耐久性・可変性に優れた住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 防錆、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繋がります。</p>

【フラット35】を通じて、良質住宅の普及に取り組んでいます。

特に、【フラット35】Sによる金利引下げにより、長期優良住宅などの普及に着実に貢献しています。

〈【フラット35】新築住宅の申込みにおける長期優良住宅のシェア〉



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・使用材料などを詳細に示し、わかりやすく解説する住宅工事仕様書を作成しています。

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

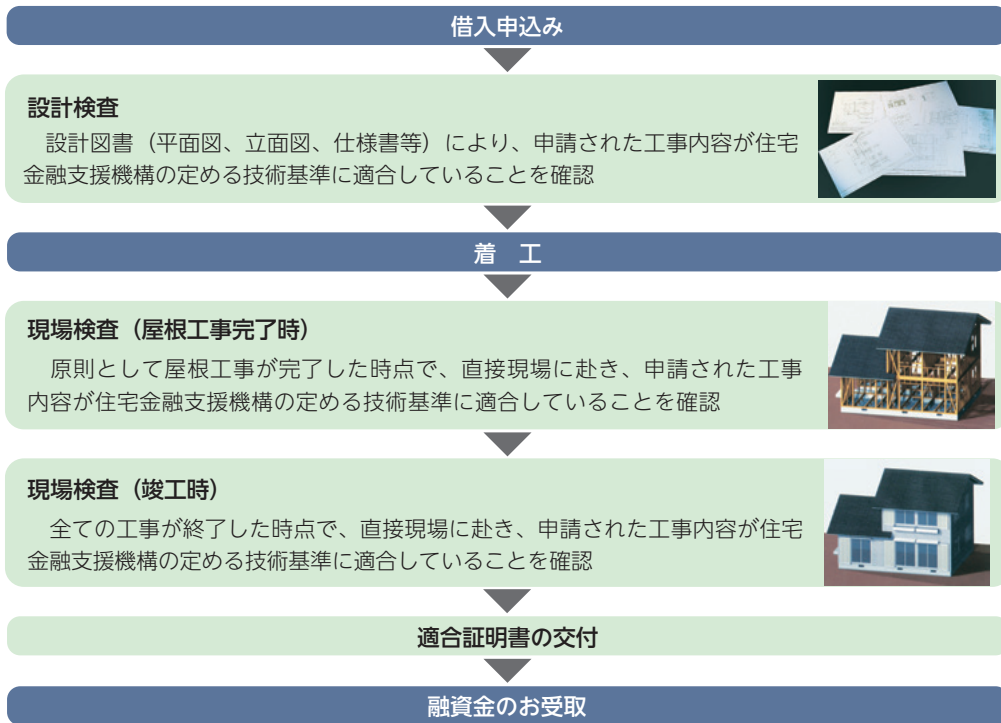
住宅事業者さま向けに、住宅工事仕様書を活用して、【フラット35】や【フラット35】Sの技術基準をわかりやすく解説するセミナーを開催するとともに、業界団体主催のセミナーに対しても機構職員を講師として派遣しています。

物件検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物件検査については、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。

物件検査の方法

【フラット35】等の物件検査は、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物件検査の効率化等

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物件検査を受けることにより、【フラット35】の借入申込みに際して住戸ごとに物件検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。

<ロゴマーク>

【フラット35】
登録マンション

物件検査を省略できる住宅

▶▶ 中古マンションらくらくフラット35

中古マンション購入時の物件検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。

▶▶ 築年数10年以内の中古住宅（一定の要件を満たすもの）

築年数10年以内の中古住宅で、新築時に長期優良住宅の認定を受けているもの又は新築時に【フラット35】を利用しているものは、物件検査を省略できます。

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。

機構の団体信用生命保険は「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[※]を利用している方で、ご加入された方が万一の場合（下表参照）、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ものです。

3大疾病（がん・急性心筋梗塞・脳卒中）の場合も保障する保険や住宅ローンをご夫婦連帯債務でご返済する場合にご夫婦お二人を保障する保険（愛称「デュエット」）も用意しています。

※ 「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）」及び「沖縄振興開発金融公庫」の住宅ローンをいいます。

〈「フラット35（買取型）」の保障内容〉

平成29年9月以前の申込者		平成29年10月以後の申込者	
団信の種類	保障内容	団信の種類	保障内容
機構団信	死亡・高度障害	新機構団信	死亡・身体障害保障
3大疾病付機構団信	死亡・高度障害・3大疾病	新3大疾病付機構団信	死亡・身体障害保障・3大疾病・介護保障

注：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ご利用された方は「平成29年9月以前の申込者」の欄の保障内容となります。

機構の団体信用生命保険の仕組み

「フラット35（買取型）」をご利用の場合



※平成29年9月以前に申込みをされた方は、住宅ローンの返済とは別に特約料のお支払が必要になります。

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26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
団信弁済件数	9,378	8,767	8,377	8,013	7,369

※ 業務開始時（昭和55年）からの累計：353,251件

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31年3月末現在160.6万件、残高23.5兆円）*。

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し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期間中には、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。

『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』のご利用に当たっては、「お客様ID」が必要です。お客様ID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：3,581,520 件
※平成10年度～平成30年度の実績

返済方法変更特例措置等の適用状況

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。加えて、ご高齢のお客さまを対象とした返済方法変更メニューとして、「シルバー返済特例」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：228,533件
※平成10年12月～平成31年3月の実績

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31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	754	146,980	112,726	1,406,408
うち、実行に係る貸付債権の件数・金額	662	129,791	83,475	1,039,819
うち、謝絶に係る貸付債権の件数・金額	39	7,637	3,369	46,133
うち、審査中に係る貸付債権の件数・金額	0	0	270	3,613
うち、取下げに係る貸付債権の件数・金額	53	9,551	25,612	316,843

※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、平成30年7月豪雨などの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、生活再建を最優先のお手伝いをしています。

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、返済期間を延長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450件のお客さまにご利用いただきました（平成31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117件の債務整理開始の申出をいただいています（平成31年3月31日現在）。

国際業務

「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)。

国外の機関との連携強化

インドネシア共和国SMFとの連携等

平成30年8月、インドネシア共和国ジャカルタ市内において、第二次抵当公社(SMF:PT. Sarana Multigriya Finansial (Persero))に対して災害関連融資等の住宅金融支援機構の業務について説明を行いました。併せて、SMFと平成29年7月に両機関の情報交換等を柱とする協力覚書を締結していたところ、さらに関係を強化するため、これを変更しました。

平成30年7月及び8月にロンボク島で発生した地震を受けて、SMFはインドネシア共和国財務省の指示により、被災者向け住宅融資制度の検討を開始して情報収集を行いたいとの申し出がありました。当該申し出を受けて、平成30年9月にSMF、インドネシア共和国公共事業住宅省の役職員計6名が来訪し、国土交通省から災害公営住宅等について、職員から災害関連融資等について説明を行いました。平成31年1月にSMFより表敬訪問を受

けた際に、新たに災害向けの低利融資制度を構築し、実施しているとの報告を受け、日本からの知見の提供について、深い謝意を示されました。

また、同年同月にインドネシア共和国のジャカルタで開催された、第6回日・インドネシア建設次官級会合において、職員が、住宅金融支援機構の耐震対応を含む防災、災害復興等の取組みについて講演しました。

〈機構業務説明〉



〈覚書締結式〉



フィリピン共和国NHMFCとの協力覚書締結

平成31年3月、フィリピン共和国マカティ市内において、NHMFCと住宅金融に関する協力覚書を締結しました。NHMFCは、フィリピン共和国政府の全額出資により1977年に設立された政府系金融機関で、住宅ローン買取、証券化等を行っています。今後は、当該覚書に基づき、「住宅金融及び住宅市場に係る共同研究」や「住宅市場及び住宅ローン市場に係る共同セミナー等の開催」等を行うことにより、日本の住宅品質の普及に繋がるように努めて参ります。

日カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム

国土交通省は、ASEAN地域を中心に、都市開発・不動産開発に関する諸課題を抱えた国との間で解決策を検討し実施する「官民参加の二国間プラットフォーム」を設立し、パイロット地区の選定等を通じて民間企業の参入及び交流促進を目指しています。この取組の第1弾として、国土交通省とカンボジア王国国土整備・都市化・建設省との間で、「日カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム」の設立に関する覚書が平成31年2月に締結され、第1回会合が同年同月にカンボジア王国プノンペン市にて開催されました。

同会合に職員も参加し、住宅金融支援機構の概要や海外機関への技術支援に関して説明しました。民間企業、独立行政法人、関係省庁等が一体となったオールジャパンでの対応が求められており、今後も同プラットフォームに関する業務に引き続き取り組んで参ります。

〈プラットフォーム会合での説明〉



海外及び日本の住宅金融に関する調査、研究及び情報の提供

国際機関や海外の官民の組織との交流や国際会議で住宅金融支援機構の情報を含む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30年度における主な取組として、平成30年4月にカナダのバンクーバー市で開催された欧州住宅金融連合(EMF: The European Mortgage Federation) / 欧州カバードボンド協議会(ECBC: The European Covered Bond Council) 省エネ対応住宅ローン行動計画会議のパネルディスカッションに職員が参加し、日本における住宅ローンでの省エネ対応等について紹介しました。

平成30年7月にアジア証券化機関連合(ASMMA: Asian Secondary Mortgage Market Association)の会合がモンゴル国ウランバートル市郊外で開催され、各国の政府系証券化機関の代表が現状や課題について意見交換しました。また、平成30年5月に米国ワシントンDCで行われた世界銀行主催の8th Global Housing Finance Conferenceにおいて、職員が住宅金融支援機構の省エネルギー性・耐震性等住宅への取組状況、MBS・SB発行による資金調達の方法及び金融市場動向

等を円卓会議の参加者に紹介しました。さらに、平成31年2月にはワシントンDCにおいて、地球環境ファシリティ(GEF: Global Environment Facility)にて開催されたセミナーで、世界銀行の住宅金融の専門家と共に、機構職員がグリーンボンド等について講演しました。

〈地球環境ファシリティの講演〉



住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドの発行は日本国内では初の事例のため、参加者から高い関心が寄せられました。また、世界銀行とは、今後の協力関係についても意見交換しました。

また、インドネシア共和国の住宅金融市場について分析を行った「インドネシア共和国の住宅金融市場の現状と課題」を季報住宅金融(2018年度冬号)に掲載し海外インフラ展開法に基づき、我が国事業者に対して情報提供を行いました。今後も情報収集を行い、その情報を我が国事業者と共有して参ります。

■海外での国際会議等

- 平成30年4月 カナダ EMF^{*1}/ECBC^{*2}会合
- 平成30年5月 米国 世界銀行会合
- 平成30年7月 モンゴル ASMMA^{*3}年次総会、AFIS^{*4}
- 平成30年8月 インドネシア 機構業務説明
- 平成30年12月 インドネシア ASMMA実務レベル会合
- 平成31年1月 インドネシア 日・インドネシア建設次官級会合
- 平成31年2月 米国 GEFセミナー
- 平成31年2月 ミャンマー 日緬建設次官級会合
- 平成31年2月 カンボジア 日カンボジア都市開発・不動産開発プラットフォーム会合
- 平成31年3月 フィリピン 協力覚書締結

■住宅金融支援機構への来訪

- 平成30年11月 フランス IPEEC事務局^{*5}
- 平成30年12月 中華人民共和国 住房和城郷建設部政策研究センター
- 平成30年12月 韓国 住宅都市保証公社
- 平成31年1月 インドネシア SMF総裁

■東京での国際会議・研修等

- 平成30年8月 JICA国別(カンボジア)研修
- 平成30年9月 国土交通省ASEAN諸国等政府職員に向けた建設産業政策プログラム
- 平成30年9月 インドネシアSMF、インドネシア共和国公共事業住宅省に向けた災害関連融資等研修
- 平成30年10月 JICA課題別(住宅・住環境の改善と防災)研修

*1 The European Mortgage Federation

*2 The European Covered Bond Council

*3 Asian Secondary Mortgage Market Association

*4 Asian Fixed Income Summit

*5 The International Partnership for Energy Efficiency Cooperation

国内の住宅金融に関する調査業務

我が国における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、お客さまがニーズに応じて長期固定金利の住宅ローンを選択できるよう、新たな住宅循環システムの構築等の政策対応を踏まえ、我が国の住生活の向上を金融面から支援する証券化支援業務をはじめとする業務を実施し、住宅ローンの商品性の向上を図るとともに、社会経済情勢に応じた国内における住宅金融に関する調査研究を行っています。

住宅金融に関する市場及びお客さまの実態把握

国内の住宅金融市場における住宅ローンの供給実態を把握するため、日本銀行や業界団体等のご協力を得て住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高に関する調査を、民間金融機関等のご協力を得て住宅ローンへの取組姿勢等貸出動向に関する調査を行っています。

また、住宅ローン利用者の属性・ニーズ等需要実態を把握するため、長期固定金利のフラット35利用者の属性等をはじめ、民間住宅ローンに対する消費者の意識や行動等に関する調査を行っています。

これら住宅ローン関連調査の結果は、ホームページ (<https://www.jhf.go.jp/about/research/loan.html>) に掲載しています。なお、調査結果は、政府機関やシンクタンク等の研究機関、市場関係者、マスメディア等に広く活用されています。

〈住宅ローン関連調査〉

名称	周期	主な内容
業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高の推移	四半期	業態別の新規貸出額、期末残高の実績
民間住宅ローンの貸出動向調査	年1回	住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略等
フラット35利用者調査	年1回	フラット35利用者の属性、借入額等
民間住宅ローン利用者の実態調査	年2回	希望する金利タイプ、利用した金利タイプ、今後1年間の金利見通しのほか、住宅ローン選択の意識や行動に関する事項等
民間住宅ローン利用予定者編		
民間住宅ローン利用者編		
民間住宅ローン借換の実態調査	年1回	借換前後の金利タイプの変化等

住宅金融市場のデータ収集及び分析

政府等統計データ、市場における各種調査結果等を収集し、住宅ローン関連調査と併せて分析を行い、それらを用いて有識者や研究機関、市場関係者との研究会や意見交換会等を行っています。また、分析結果は広報誌『季報住宅金融』への掲載をはじめ、学会誌、専門誌、業界団体等の機関誌への寄稿及び書籍の執筆等を通じて情報発信しています。

〈2018年度季報住宅金融〉 (<https://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html>)

- ・FRBの出口戦略と日本への影響（春号）
- ・長寿化と住宅取得及び住宅ローンの利用状況（夏号）
- ・本邦に在留する外国人の現状と住宅取得について（秋号）
- ・民間金融機関による住宅ローン取組みの現状（冬号）

〈日本不動産学会誌〉

- ・首都圏の木造住宅の建物相当部分の経年減価に係る実証分析（Vol.32 No.1 (124)）

〈専門誌、業界団体機関誌等〉

- ・国内住宅着工動向（『木材情報』2018年6・9・12月号、2019年3月号）
- ・日米の住宅ローン証券化市場等の動向と機構の国際的取り組みについて（『SFJジャーナル』2018年8月号）
- ・日本のカバードボンドー三井住友銀行による発行の意義と将来展望（『SFJジャーナル』2019年2月号）

〈書籍〉

- ・『不動産政策研究各論Ⅳ 国際不動産政策』（不動産政策研究会編 東洋経済新報社、共著）

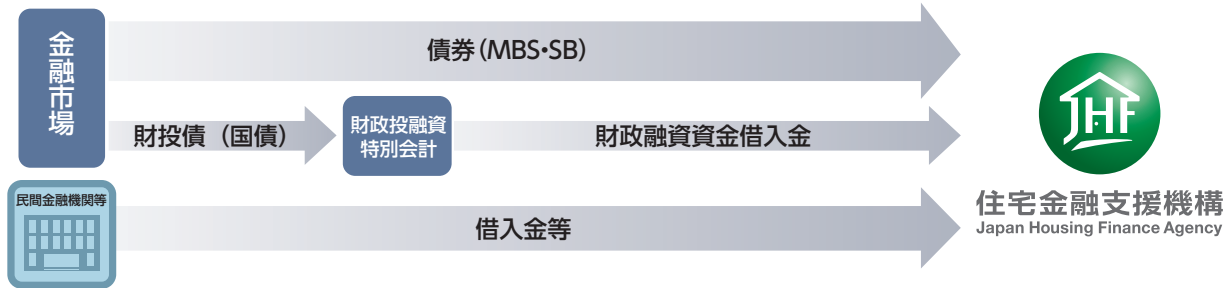
資金調達

MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）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（一般担保債券）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も実施しています。

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。

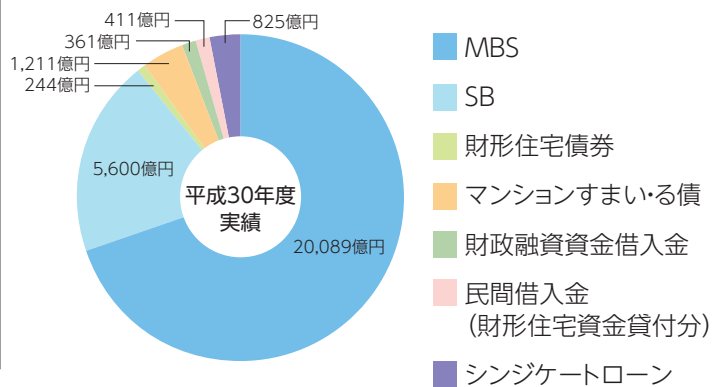
資金調達の概要



資金調達の内訳

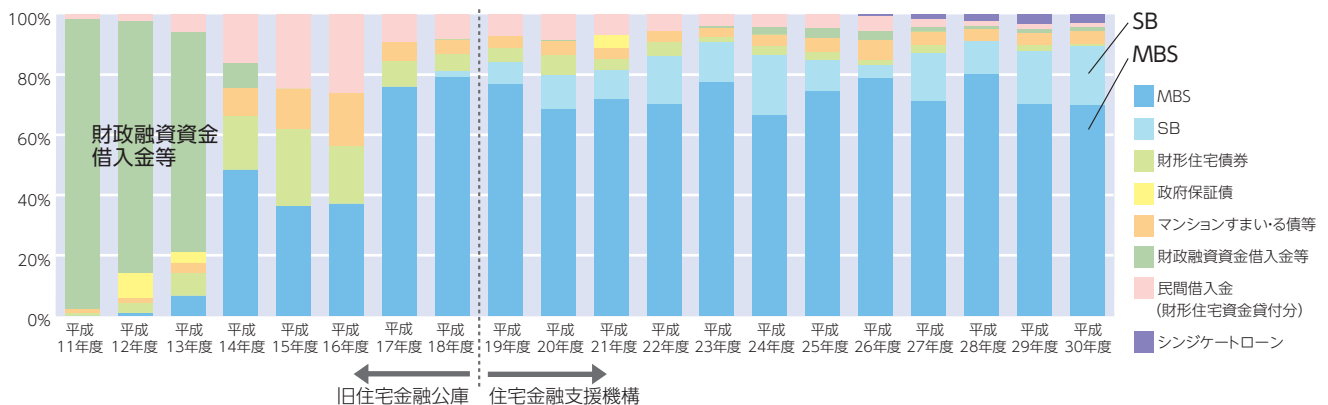
資金の大部分はMBSやSBを発行することにより調達しています。

		平成30年度実績
債券	MBS	20,089億円
	SB	5,600億円
	財形住宅債券	244億円
	マンションすまい・る債	1,211億円
借入金	財政融資資金借入金	361億円
	民間借入金（財形住宅資金貸付分）	411億円
	シンジケートローン	825億円
合計		28,741億円



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れ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（月次債）の主なポイント

資産担保型の財投機関債

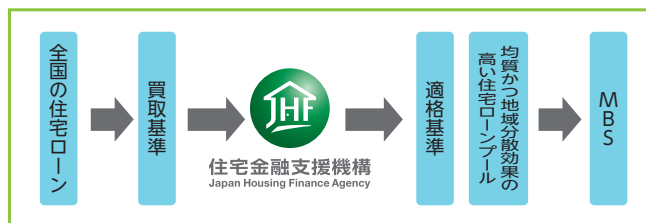
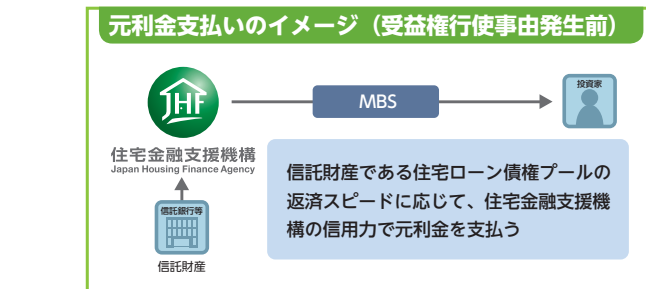
- 受益権行使事由^{*}発生前は住宅金融支援機構の信用力で元利金を支払い、受益権行使事由が発生した場合には財投機関債から受益権に切り替わる仕組みとなっています。
- BIS規制上のリスクウェイトは、信用リスクの標準的手法において10%となっています。

※ 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取ることにより、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。
- 適格基準を満たしている住宅ローン債権のみをMBSの裏付資産としています。



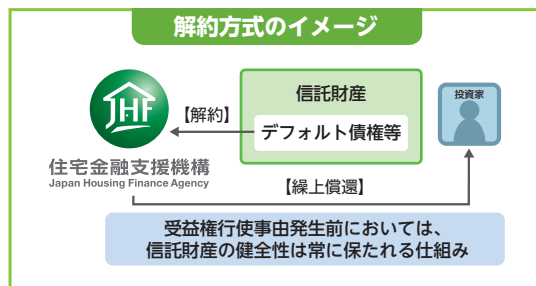
デフォルト債権等の信用リスクは住宅金融支援機構が負担

- 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】。

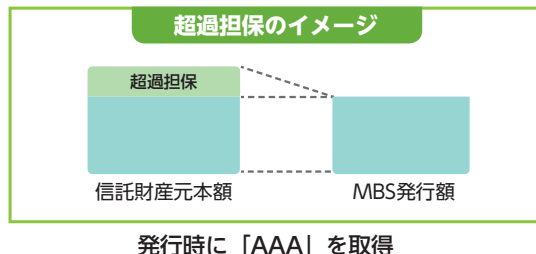
※3 「解約方式」及び「差替え方式」の実施は受益権行使事由発生前に限ります。



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。

※ 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、住宅ローンの元金返済は毎月行われるため、MBSの元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。