

住宅金融支援機構の業務

業務概要

機構では、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローン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、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給するための住宅融資保険等業務や、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。

お客さまの住生活の基盤となる住宅の建設等に必要な住宅ローンを円滑かつ効率的に提供することにより、住生活の向上に取り組み、組織の社会的責任（CSR）を果たしています。

① 証券化支援業務（「フラット35」）

民間金融機関が全期間固定金利の住宅ローンを供給できるよう、次の方法により支援

- ・「フラット35（買取型）」：民間金融機関の全期間固定金利の住宅ローンを買受け、機構が証券化を実施
- ・「フラット35（保証型）」：機構の保険が付された全期間固定金利の住宅ローンについて、民間金融機関が証券化を行うとともに、機構が投資家に対する元利払いを保証（48ページ参照）

② 住宅融資保険等業務

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制度を確立することにより、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるよう支援

（53ページ参照）

③ 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）

東日本大震災等により被災した住宅の再建、市街地再開発事業やマンションの建替え、耐震改修工事等、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援

（56ページ参照）

④ 良質住宅の普及

「フラット35」および機構融資を利用する際の要件の一つとして定めている技術基準により、良質住宅の普及への取組を実施

（65ページ参照）

⑤ 団体信用生命保険等業務

「フラット35（買取型）」または機構融資等を利用している方で、加入された方が死亡・高度障害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安心を提供

（67ページ参照）

⑥ 債権管理業務

返済困難者に対する返済方法の変更等のきめ細かな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、適切な債権管理を実施

（68ページ参照）

⑦ 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（平成30年法律第40号）に基づく調査、研究および情報の提供の業務等を実施

（70ページ参照）

⑧ 国内の住宅金融に関する調査業務

国内の住宅金融市場に関する調査研究等を実施

（72ページ参照）

⑨ 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

（73ページ参照）

証券化支援業務（【フラット35】）

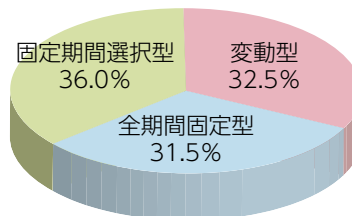
民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」を支援しています。

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「2019年度住宅ローン利用者の実態調査」
【住宅ローン利用予定者調査】（令和2年3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、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、長期優良住宅を取得する場合にご利用いただける最長50年の全期間固定金利の住宅ローンです。

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、【フラット35】の返済中に長期優良住宅を売却する場合にその住宅を購入する方に【フラット35】の債務を引き継ぐことができる住宅ローンです。

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、借入期間の異なる【フラット35】を2つ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。

* フラット35(リフォーム一体型)は、令和2年12月末をもって借入申込み受付を終了します。

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制度です。

* 令和2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は、返済方法変更の特例により償還期間を延長し、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。

* 令和2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つの金利引下げメニューがあります。

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	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・購入およ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・【フラット35】地域活性化型と併用できます。

(注4) 【フラット35】Sは、【フラット35】リノベとの併用はできません。

【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、性能向上リフォームの実施を前提に、中古住宅取得の金利を引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自ら性能向上リフォームを行う」場合でも、「住宅事業者が性能向上リフォームを行った中古住宅を購入する」場合でも適用となります。

【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つの金利引下げメニューがあります。

【フラット35】リノベは、令和3年1月以後の適合証明手続（事前確認申請等）実施分から、リフォーム工事費の要件を導入するとともに、金利Bプランの要件を緩和します。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	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・購入およ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・【フラット35】地域活性化型と併用できます。

(注4) 【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・【フラット35】地域活性化型

【フラット35】子育て支援型・【フラット35】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。

【フラット35】地域活性化型（地方移住支援）は、金利の引下げ幅や利用要件等が異なります。詳しくはフラット35サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

令和2年4月1日から令和3年3月31日までの申込受付分に適用

金利引下げメニュー	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 ・空き家活用 ・防災対策	【フラット35】の借入金利から年0.25%引下げ
	・地方移住支援	【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・【フラット35】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・【フラット35】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。

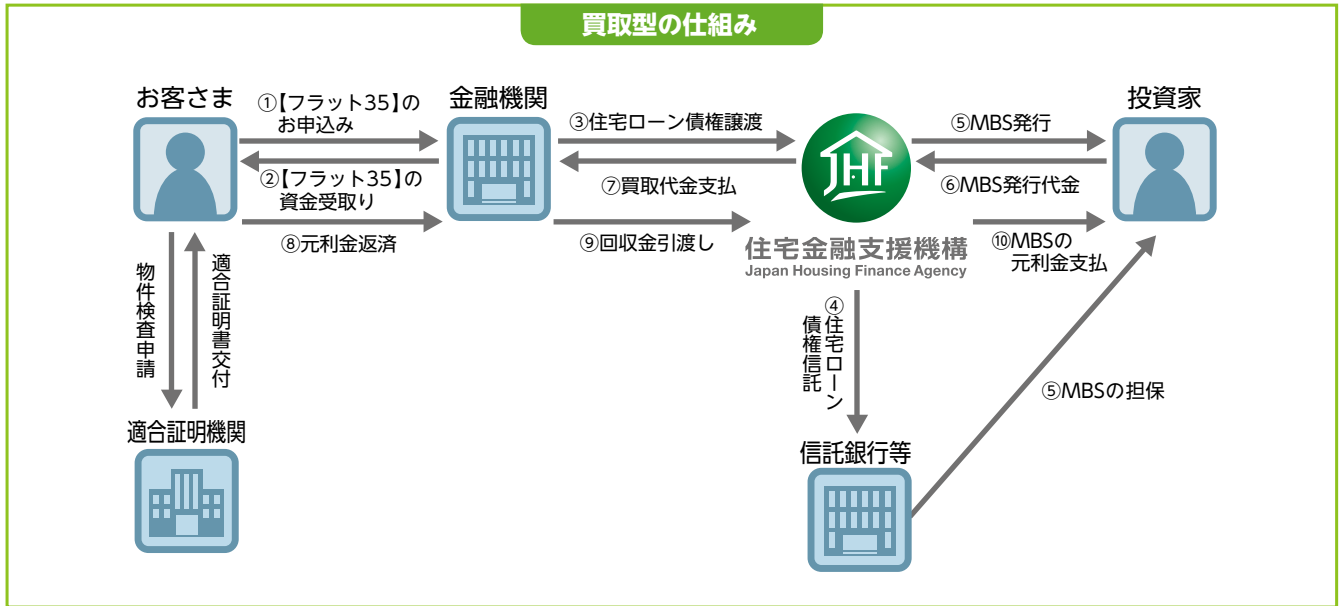
(注4) 【フラット35】子育て支援型・【フラット35】地域活性化型は、【フラット35】リノベと併用できます。

【フラット35（買取型）】の仕組み

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、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・【フラット35】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、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。

事業参加金融機関

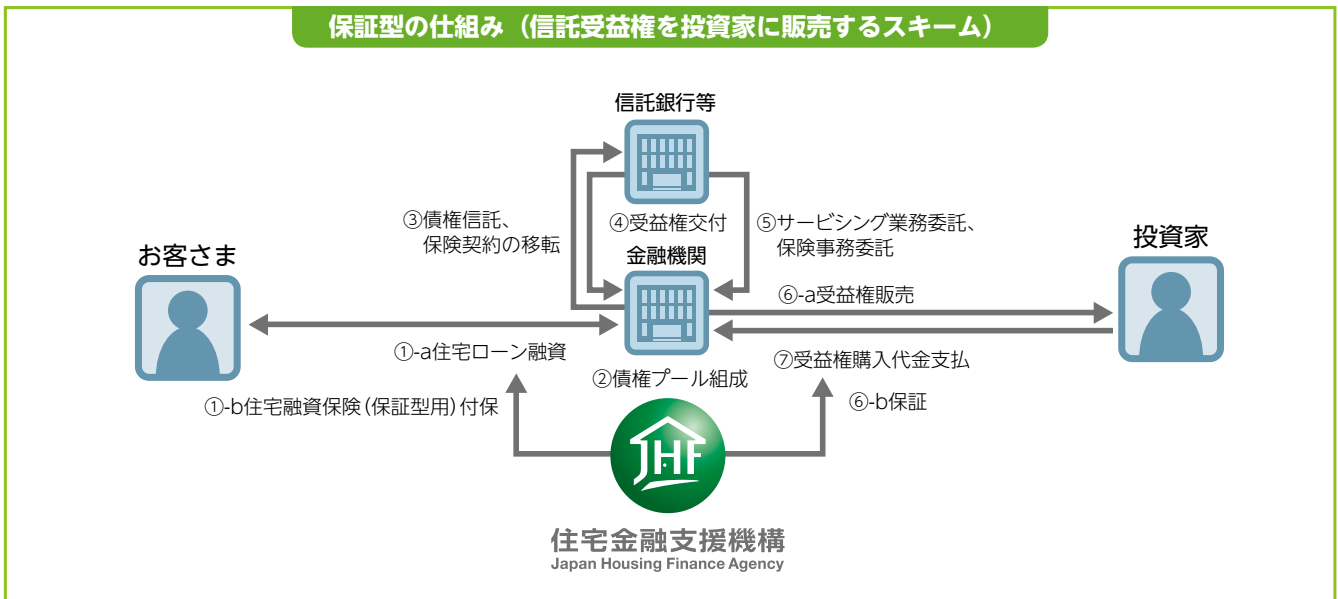
【フラット35（買取型）】には、都市銀行（5）、信託銀行（1）、地方銀行（64）、第二地方銀行（35）、信用金庫（155）、信用組合（21）、労働金庫（12）、信農連（9）、モーゲージバンク（21）及びその他銀行（3）の合計326機関が参加しています。

（ ）内は事業参加機関数（令和2年3月末現在）*

* 【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4機関を除いています。

【フラット35（保証型）】の仕組み

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*

- 住宅の建設もしくは購入のための貸付けであること（これらの借換えのための貸付けを含む。）。
- 申込本人または親族が居住する住宅を建設又は購入する者に対する貸付けであること。
- 建築基準法の基準とともに一定の耐久性等の機構が定めた技術基準に適合する住宅であること。
- 貸付額が、8,000万円以下（1万円単位）で、建設費または購入価格（非住宅に係るものを除く。）以内であること。
- 長期・固定金利の住宅ローンであること。
 - ・ 償還期間が15年以上35年以内であること。
 - ・ 貸付利率が全期間固定であること。

※ 【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

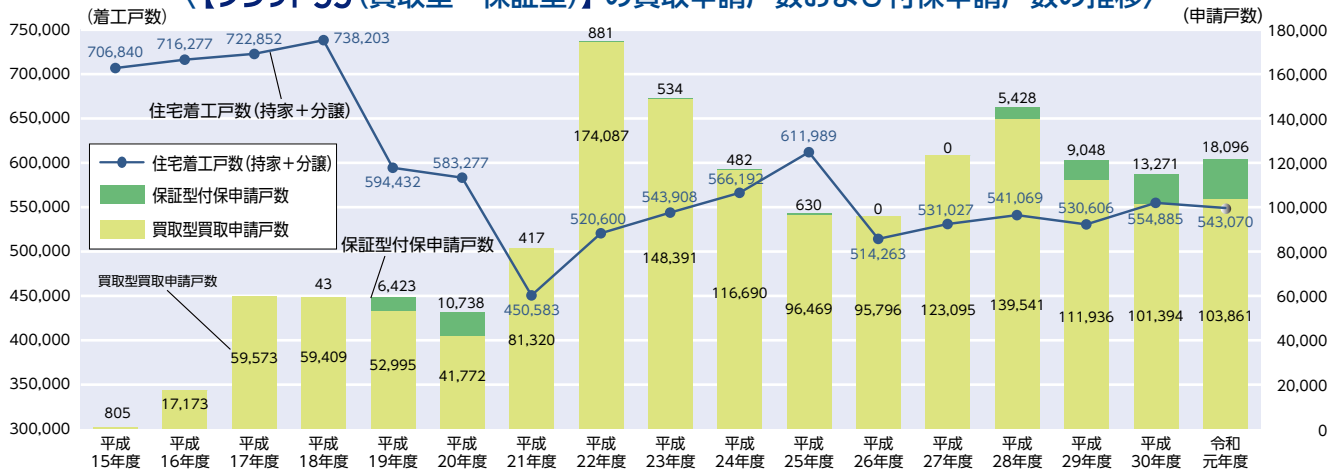
【フラット35（保証型）】には、都市銀行（1）、地方銀行（3）、モーゲージバンク（5）及びその他銀行（1）の合計10機関が参入しています。

（ ）内は事業参加機関数（令和2年3月末現在）*

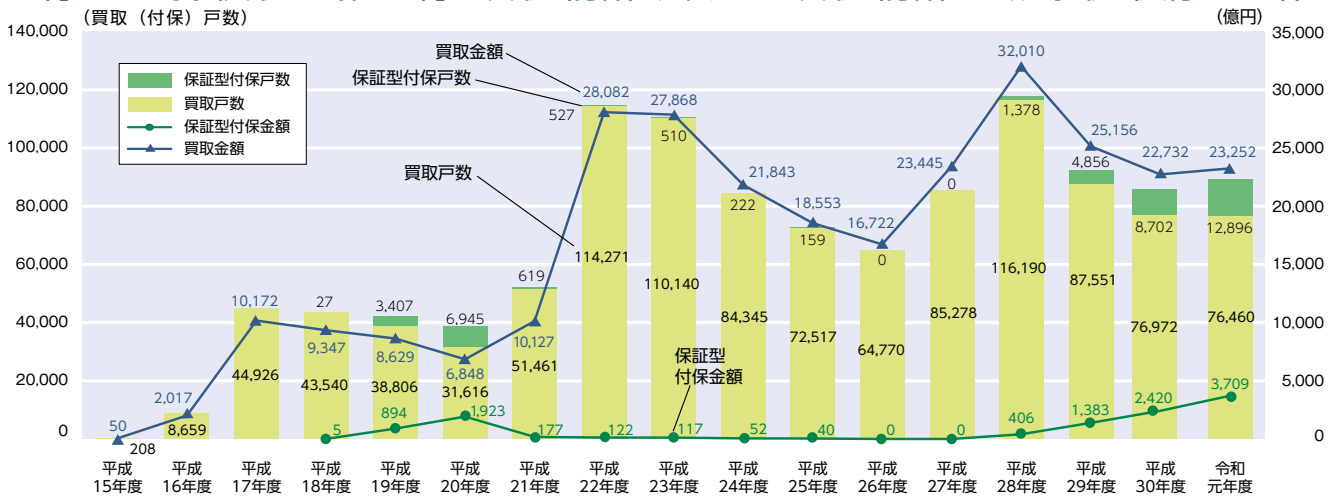
※ 一部の取扱金融機関においては新規受付を休止しています（令和2年3月末現在）。

【フラット35】の実績

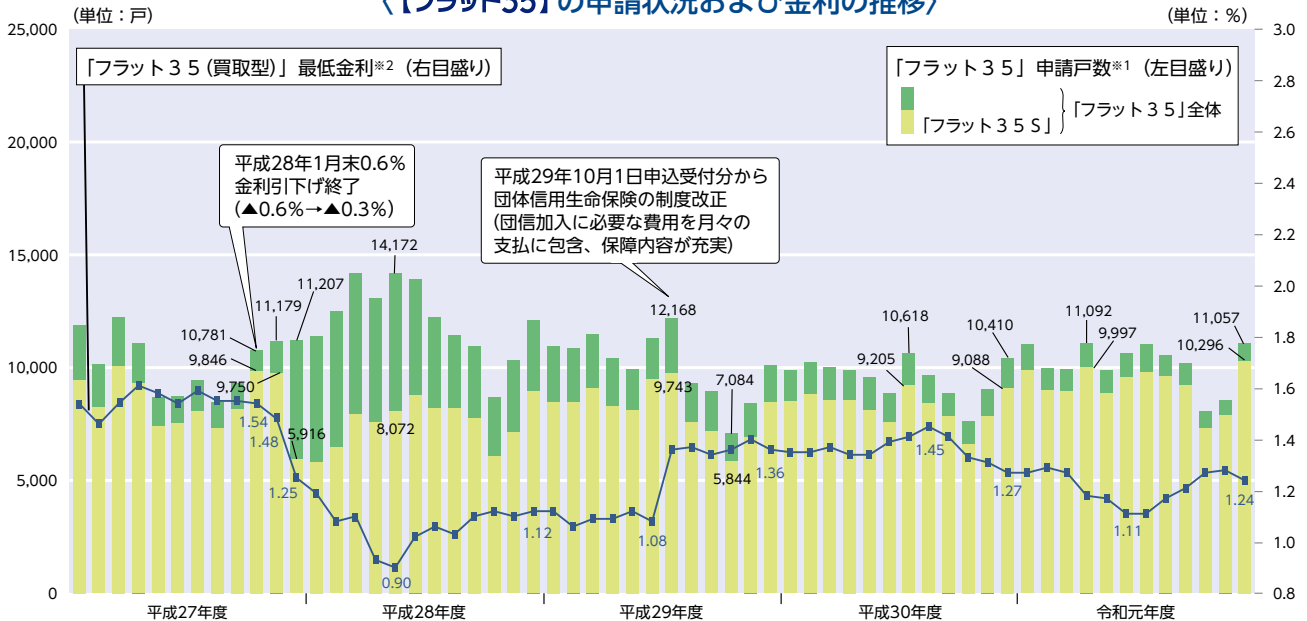
〈【フラット35（買取型・保証型）】の買取申請戸数および付保申請戸数の推移〉



〈【フラット35（買取型・保証型）】の買取（付保）戸数および買取（付保）金額の推移（実行ベース）〉



〈【フラット35】の申請状況および金利の推移〉



※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（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

機構は、令和元年度において、都市銀行（5）、地方銀行（34）、第二地方銀行（17）、信用金庫（55）、信用組合（15）、信農連・農協・信漁連・漁協（9）および保険会社・モーゲージバンク・その他銀行等（25）の合計160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（令和2年3月末現在）

住宅融資保険の主な商品概要（令和2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と併せてご利用いただく住宅ローン	10割 ^{*2}
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 ・民間金融機関が災害復興住宅融資と併せて融資する住宅ローン ・【リ・バース60】	
特定個人ローン保険 ^{*1} (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亡く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	
個人ローン保険 ^{*1}	●民間金融機関独自の住宅ローン	
個人つなぎローン保険 ^{*1}	●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 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

※2 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

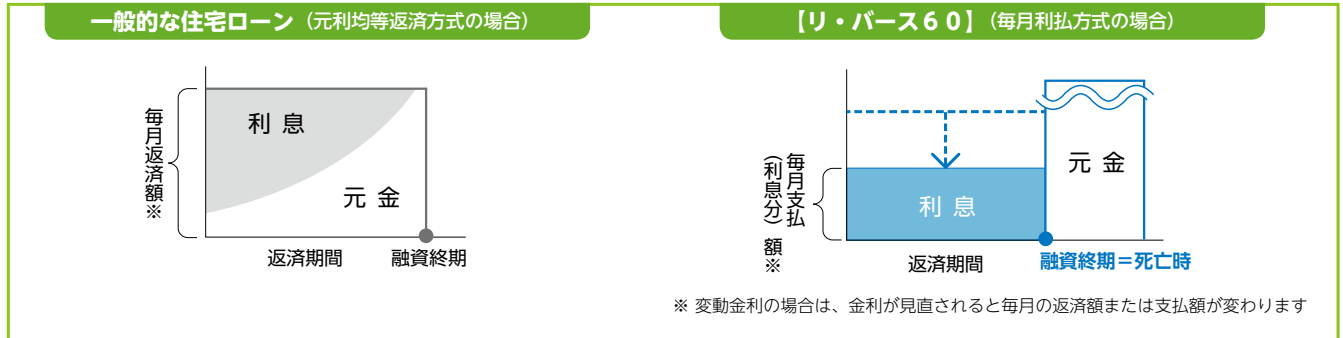
【リバース60】（満60歳以上の方のための住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン）

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

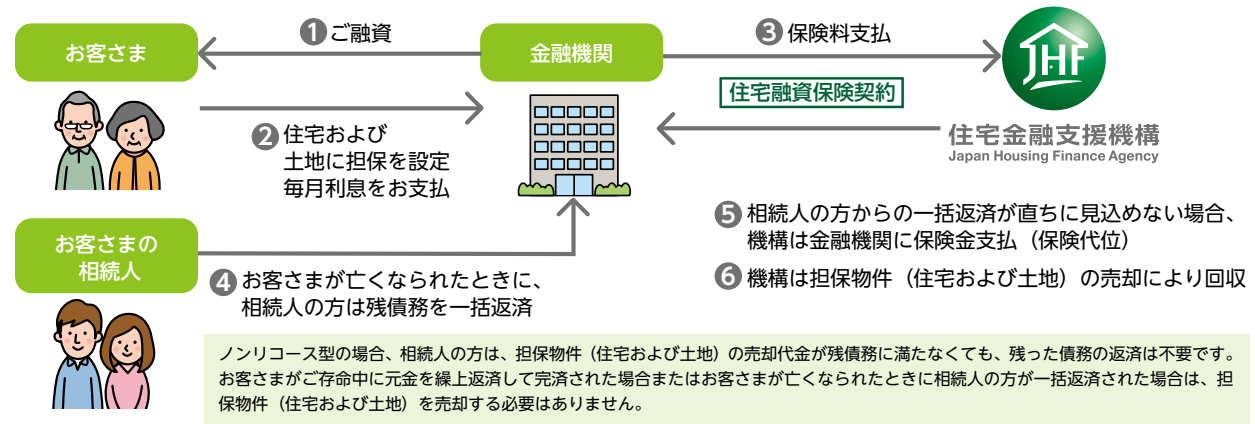
【リ・バース60】は、毎月の支払は利息のみとし、元金はお客さまが亡くなられたとき（連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者が共に亡くなられたときとなります。）に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただく商品です。月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます（下記イメージ図参照）。

＜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金融機関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^{※1}

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	次のうち最も低い額
①8,000万円	①8,000万円	①8,000万円	①8,000万円
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既存の住宅ローン残高
③担保評価額の50%または60% ^{※2}	③担保評価額の50%または60% ^{※2}	③担保評価額の50%または60% ^{※2}	③担保評価額の50%または60% ^{※2}

※1 資金の使いみち、ご融資の限度額、その他商品内容は、金融機関ごとに異なる場合があります。

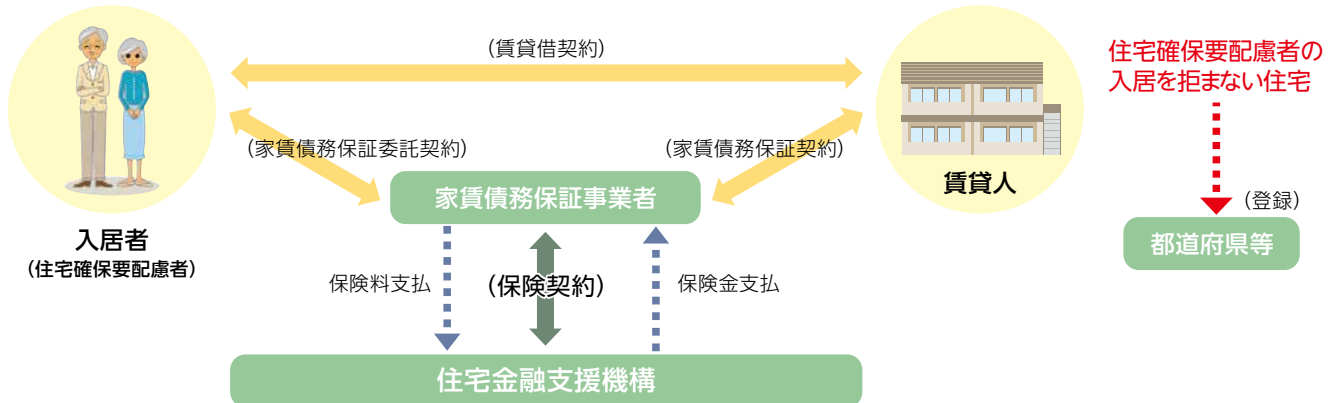
※2 お客さまの年齢が満50歳以上満60歳未満の場合は「担保評価額の30%」となります。担保とする住宅（セカンドハウスを含みます。）が長期優良住宅の場合で、お客さまの年齢が満60歳以上のときは「担保評価額の55%または65%」となります。

家賃債務保証保険の仕組み

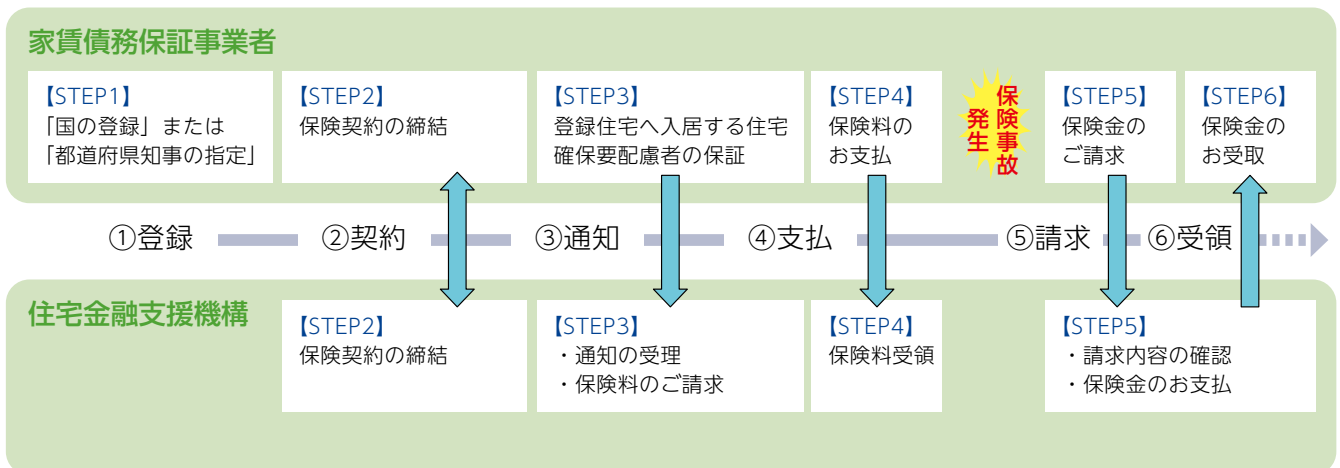
家賃債務保証保険は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づく保険であり、家賃債務保証事業者が、登録住宅^{*}に入居する住宅確保要配慮者の家賃債務を保証する場合に、機構がその保証債務に保険を付保する制度です。

^{*} 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（管理費および共益費を含む。）の保証
保険料および支払時期	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、8社の家賃債務保証事業者が参加しています（令和2年3月末現在）。

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 ・リフォーム融資およびまちづくり融資（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 	<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 ・リフォーム融資（住みかえ支援（耐震改修）） ・賃貸住宅リフォーム融資
耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修工事また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 ・リフォーム融資（住みかえ支援（耐震改修）） ・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。

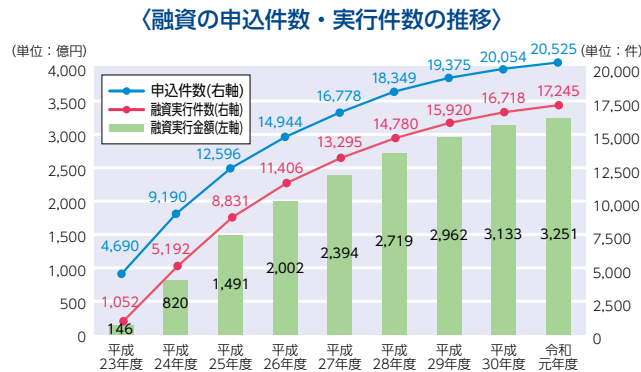
融資メニューのご紹介

被災住宅の再建 災害復興住宅融資等

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、購入また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で、住宅の建設または補修と併せて整地工事を行う方には、整地費用の融資も行っています。

▶▶ 被災住宅等の復興支援（東日本大震災の場合）

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。その結果、災害復興住宅融資等の申込みは20,525件、融資実行は17,245件（いずれも累計：令和2年3月末現在）となりました。



▶▶ 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、親孝行ローンおよ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】

通常、返済期間は申込時点の申込人の年齢によりお選びいただけますが、申込人の子等を連帯債務者としてお申込みいただくことにより、申込人の年齢にかかわらず、申込人の子等の年齢により返済期間をお選びいただくことができる制度です。

【親孝行ローンとは】

被災住宅に居住していた高齢の親等（満60歳以上）が住むための住宅を建設、購入または補修する場合に子等を申込人としてお申込みいただける制度です。

【高齢者向け返済特例とは】

毎月のお支払いは利息のみで、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り一括返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却により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また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または改善命令を受けた方へ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：「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。

融資事例

団地名：「クラシオン小笹山手3番館」、福岡県福岡市、平成30年5月竣工

老朽化した団地の建替に当たり省エネルギー性能に優れた賃貸住宅が建設されました。ファミリー住戸には燃料電池を設置、少人数向け住戸には潜熱回収型ガス給湯器を設置するなど、適材適所の省エネ設備を配置するほか、燃料電池の余剰電力をその他住戸へ融通することでさらなる効率化も図っています。また、行政、大学とも連携し省エネ効果を検証する取組を採り入れるなど、他の賃貸住宅への省エネ技術の普及促進を図ることとしています。多様なタイプの住戸（1LDK～4LDK）を設け、入居者のライフサイクルにおいて、世代ごとの居住空間のニーズの変化に対応した団地内住み替えが可能となるよう、工夫されています。

〈建物外観〉



令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

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〉



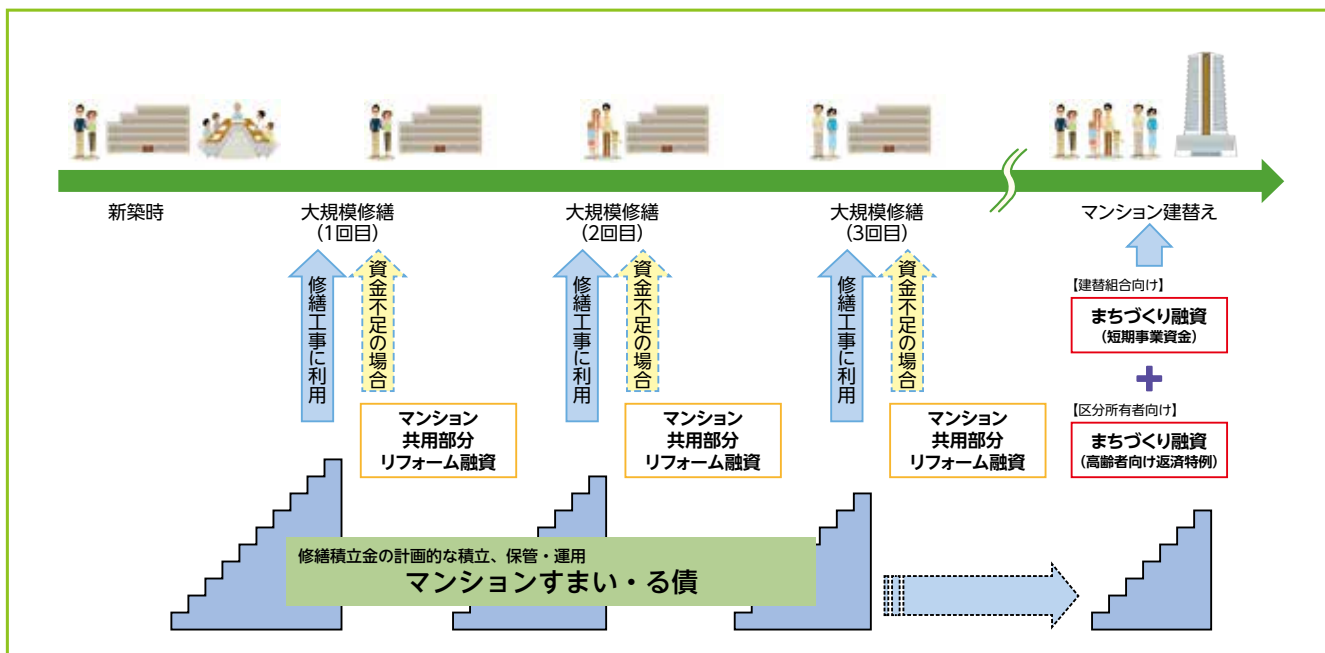
〈整備後〉



令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

マンションストック対策に対応する機構制度

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

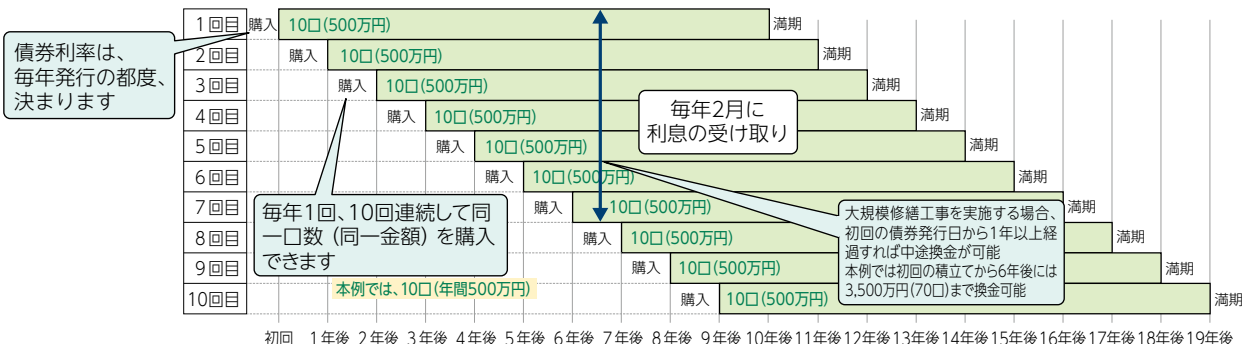
「マンションすまい・る債」とは、分譲マンションの管理組合が区分所有者から集めている修繕積立金の適切な管理・運用をサポートするために、機構が国の認可を受けて発行している債券です。平成12年度から発行を開始し、令和元年度は、新規応募組合数は約1,800組合、継続積立組合も含め、約1,215億円（約243,000口）を購入していただいています。

「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



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

マンションストック維持・再生 まちづくり融資

▶ マンション建替事業

融資事例

事業名：「花の北モールマンション建替事業」、兵庫県姫路市、平成31年1月竣工

建替前のマンションは竣工から33年が経過し、耐震強度不足や躯体の中性化等の構造上の安全面から危険な状態にあり、さらに、全面的な設備の劣化や雨漏り、漏水が日常的に発生しており、商業施設の集客にも影響するほどでした。また、バリアフリーが確保されておらず、建て替えることで良好な居住・営業環境が確保されることが望まれていました。

当事業は、権利者だった姫路市が先導的に建替事業を推進し、マンション建替円滑化法の適用による建替事業及び優良建築物等整備事業となったものです。当該事業を施行することで商業施設、公共施設、住宅の都市機能を集積した複合施設へ建替えることにより、安全な市街地の整備、土地利用の高度化及び建物の耐震化の向上を実現した事例です。

〈整備前〉



〈整備後〉



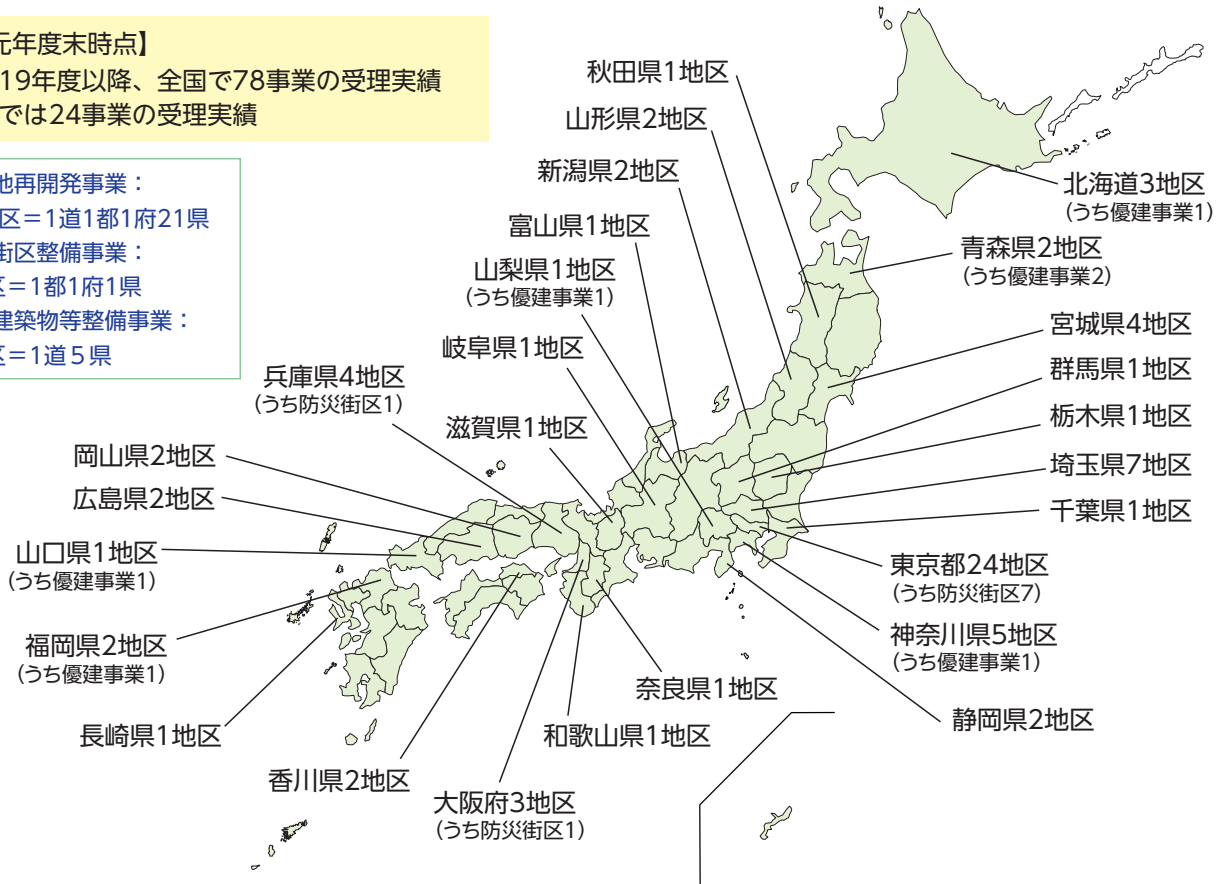
令和元年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地

〈再開発事業等におけるまちづくり融資の受理状況〉

【令和元年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国で78事業の受理実績
- ▶都内では24事業の受理実績

- 市街地再開発事業：
62地区＝1道1都1府21県
- 防災街区整備事業：
9地区＝1都1府1県
- 優良建築物等整備事業：
7地区＝1道5県

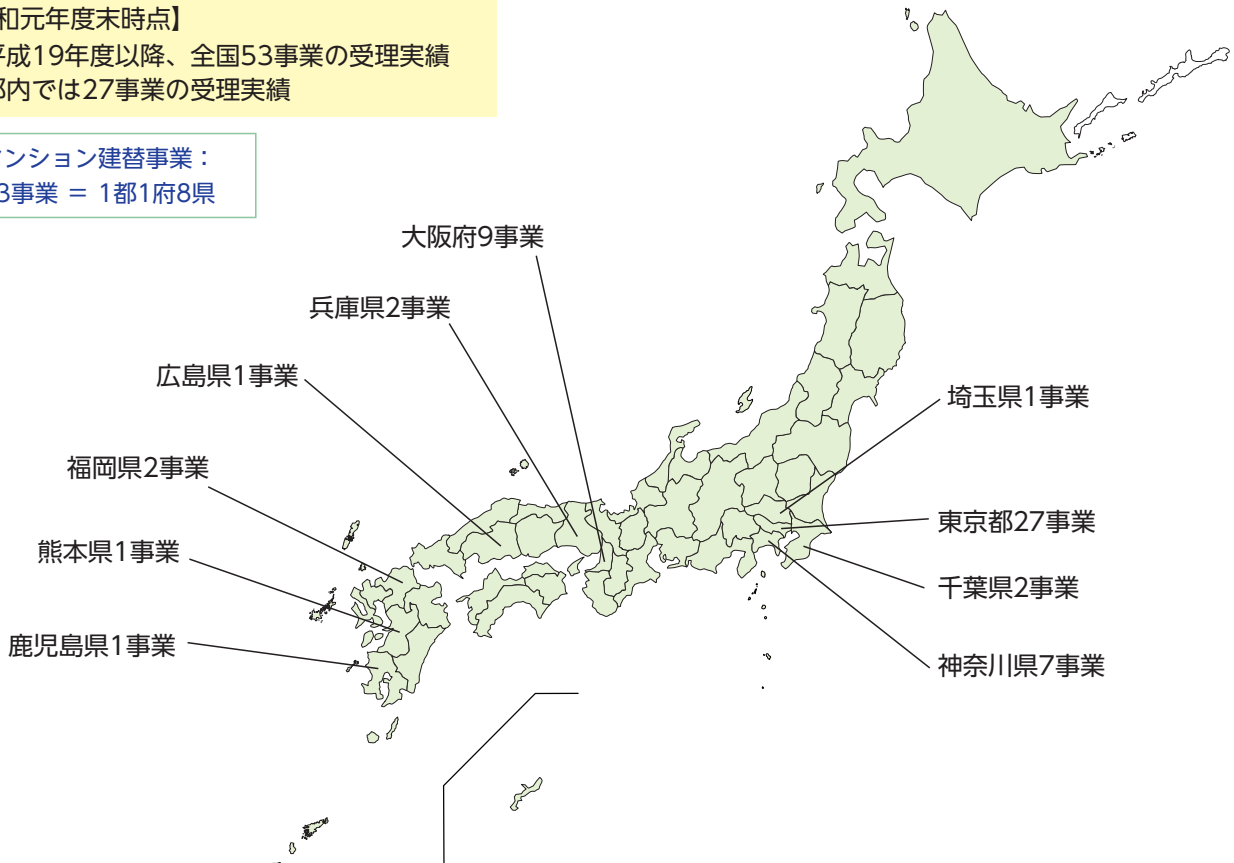


〈マンション建替事業におけるまちづくり融資の受理状況〉

【令和元年度末時点】

- ▶平成19年度以降、全国53事業の受理実績
- ▶都内では27事業の受理実績

- マンション建替事業：
53事業＝1都1府8県



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

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、毎月元金及び利息を返済していく通常の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また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また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負担を軽減でき、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、建替えに向けての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

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に備えるため、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、管理組合申込みにおける返済期間の延長（10年以内から20年以内へ延長）を実施しています。

（令和2年4月1日現在）

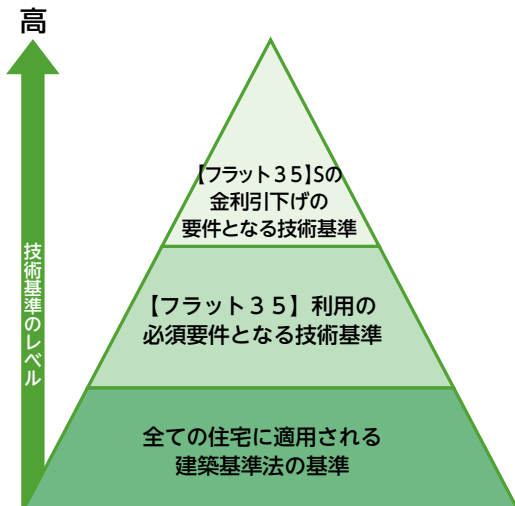
対象物件	個人住宅（一戸建等）		分譲マンション	賃貸住宅・賃貸アパート
融資メニュー	リフォーム融資		マンション共用部分リフォーム融資	賃貸住宅耐震リフォーム融資
資金使途	自ら居住する住宅、親が居住する住宅等を耐震改修する場合	住宅を借上げる機関を介して、自宅を第三者に賃貸する住宅を耐震改修する場合	マンションの共用部分を管理組合または区分所有者が耐震改修する場合	既存の賃貸住宅を耐震改修する場合
工事内容	①耐震改修工事 ②耐震改修工事 [高齢者向け返済特例]	①住みかえ支援（耐震改修） ②住みかえ支援（耐震改修） [高齢者向け返済特例]	①管理組合申込み（耐震改修工事） ②区分所有者申込み（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「1,500万円」または「工事費」のいずれか低い額 ②「1,000万円」または「工事費」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」または「工事費」のいずれか低い額 ②「1,500万円」または「区分所有者が負担する一時金」のいずれか低い額 ③「1,000万円」または「区分所有者が負担する一時金」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申込人全員がお亡くなりになる時まで		①20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元利均等毎月払いまた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。元金は申込人全員が亡くなられたときに相続人の方から手元金により一括返済いただくか、担保物件（住宅・土地）の売却などにより一括返済		①元利均等毎月払いまたは元金均等毎月払い ②元利均等毎月払いまた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	元利均等毎月払いまた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、物件検査を行っています。

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おり、これには必須基準と【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＞

省エネルギー性に優れた住宅



- 断熱材を隙間なく施工
- 開口部の二重化 など

住まいの断熱性能を高め、暖冷房で使用される電力およ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。

耐震性に優れた住宅



- 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

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。

バリアフリー性に優れた住宅



- 段差の解消
- 手すりの設置
- 通路幅の確保 など

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。

耐久性・可変性に優れた住宅



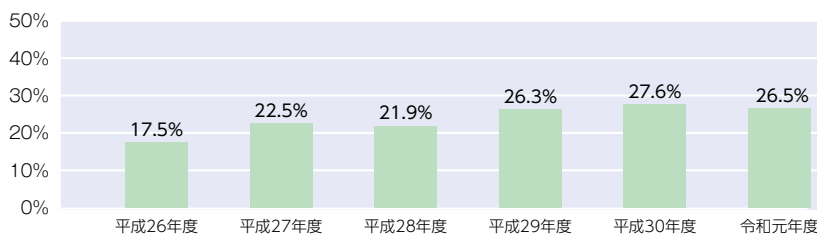
- 防腐、防蟻措置
- 小屋裏、床下の換気 など

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。

【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。

仕様書は、旧住宅金融公庫時代を通じて作成されており、約70年の歴史があります。



事業者さま向け仕様書セミナーの開催

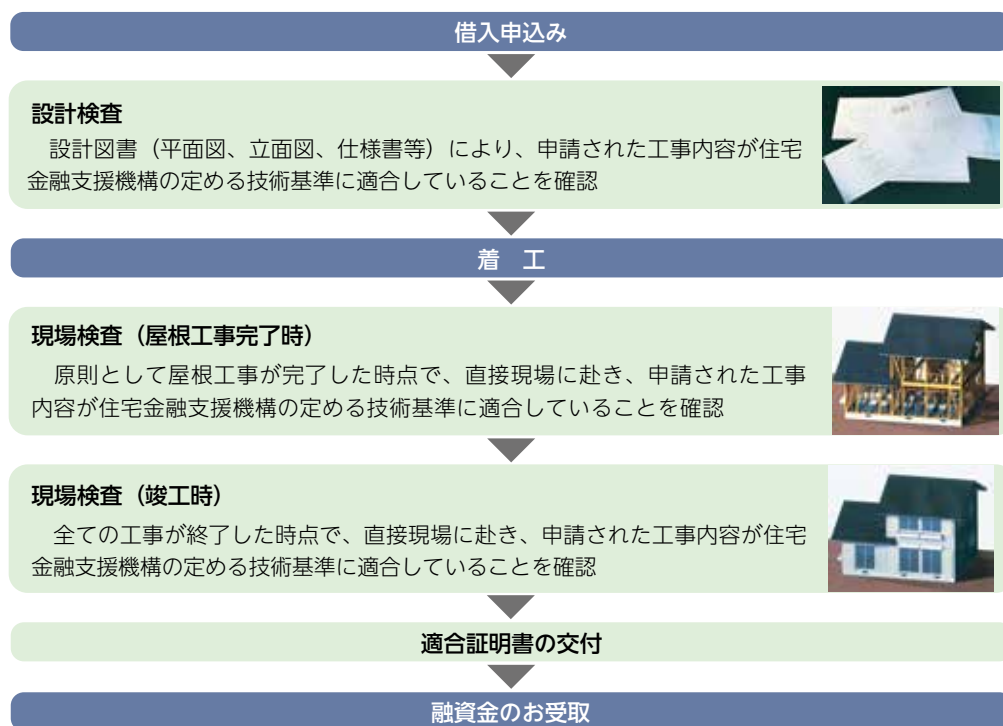
住宅事業者さま向けに、住宅工事仕様書を活用して、【フラット35】や【フラット35】Sの技術基準をわかりやすく解説するセミナーを開催するとともに、業界団体主催のセミナーに対しても機構職員を講師として派遣しています。

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、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。

▶ 一定の要件を満たす中古住宅

築年数20年以内で、新築時に長期優良住宅の認定を受けている住宅、築年数10年以内で、新築時に【フラット35】を利用している住宅など、一定の要件を満たす中古住宅は、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27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
団信弁済件数	8,767	8,377	8,013	7,369	7,025

* 業務開始時（昭和55年）からの累計：360,276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

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（令和2年3月末現在155.7万件、残高23.9兆円）*。

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』^{す まい のーと}（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>）でご確認いただけます。



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および生活再建を支援しています。

返済相談の実績*

累計：3,620,904件

※平成10年度～令和元年度の実績

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、失業中の方または収入減少割合が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：229,352件

※平成10年12月～令和2年3月の実績

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、令和元年東日本台風（台風第19号）などの風水害によっても、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、生活再建を最優先する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451件のお客さまにご利用いただきました（令和2年3月末現在）。

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130件の債務整理開始の申出をいただいています（令和2年3月末現在）。

「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います。

海外インフラ展開法に基づく取組

平成30年8月の海外インフラ展開法の施行及び「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)の策定により、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。令和元年度は、基本方針に基づいて、(1)コンサルティング業務等の実施、(2)相手国における人材育成支援等、(3)関係省庁、我が国事業者等との情報交換等に関して、下記の取組を実施しています。

(1) コンサルティング業務等の実施

令和元年12月に、ミャンマー連邦共和国で、国土交通大臣、同国の建設大臣出席の下、住宅・都市開発に関する日本企業とミャンマー連邦共和国建設省との意見交換会が開催され、機構の業務とミャンマー連邦共和国との関係についてプレゼンテーションを行う等、同国への支援を行っています。また、同国の住宅金融制度の構築等を支援することが要請されており、コンサルティング業務の実施に向けた準備を進めて参ります。

〈プレゼンテーション〉



(2) 相手国における人材育成支援等

令和元年11月に、国土交通省の住宅建築技術国際展開支援事業(補助事業)を活用し、タイ王国第二次抵当公社(SMC: Secondary Mortgage Corporation)、インドネシア共和国第二次抵当公社(SMF: PT Sarana Multigriya Finansial(Persero))、フィリピン共和国国立住宅金融抵当公社(NHMFC: The National Home Mortgage Finance Corporation)の職員に対して省エネルギー性能の高い住宅の建設を促進する住宅金融(グリーン住宅金融)に関する研修を行いました。【フラット35】S及びグリーンボンドをはじめ、日本の住宅・省エネルギー政策等について情報提供・意見交換を行い、各機関との連携の強化及び人材育成支援を行いました。

(3) 関係省庁、我が国事業者等との情報交換等

●ケニア共和国国家建設局等

令和元年8月に、ケニア共和国国家建設局の職員5名の来訪を受け、日本の住宅金融の歴史や機構の業務内容等について説明するとともに、今後のケニア共和国での住宅金融の普及促進等について、情報交換しました。この際に、同行した我が国事業者等と情報交換を行いました。また、令和2年3月に、世界銀行東京開発ラーニングセンター主催によりケニア共和国で開催された「Kenya Urban Development Workshop」において、世界銀行からの要請により、住宅金融分野に関して、講演しました。

●国連環境計画・地球環境ファシリティ会合

令和元年10月に、国連環境計画(UNEP: The United Nations Environment Programme)と世界銀行グループの地球環境ファシリティ(GEF: The Global Environment Facility)が連携してタイ王国で実施する省エネルギー住宅建設促進事業のキックオフ会合に参加し、省エネルギー性の優れた住宅の普及に係る機構の取組やこれまでのタイ王国SMCとの連携等について講演しました。

また、令和2年1月に、補助事業を活用して研修を実施したタイ王国SMCへのフォローアップに合わせて、本事業の関係者会合に参加しました。会合では、本事業の省エネルギー基準策定、金融メカニズムの構築、能力・意識向上等や課題について話し合いました。機構からは、国と連携した【フラット35】Sによる金利引下げや国の仕組みを活用したグリーンボンドの発行について紹介し、出席者から【フラット35】における住宅性能の確認方法について質問をいただきました。今後、引き続き、UNEP、GEF、タイ王国当局等との協議を重ねることになりますが、機構としては、海外インフラ展開法の趣旨を踏まえ、海外社会資本事業への我が国事業者の参入促進を意識しつつ、国土交通省とも連携しながら、的確に対応していきます。

国外の機関との連携強化

世界銀行等との覚書締結

機構は、世界銀行とアジアを中心にグリーン住宅金融の普及に協働で取り組むことを目的とする了解覚書（MOU：Memorandum of Understanding）を締結し、令和元年6月、米国での覚書締結記念式典に参列しました。グリーン住宅金融の普及を目的とするMOUは双方にとって初めての取組であり、今後世界銀行との協力関係を通じ、機構の省エネルギー性能の高い住宅を普及させるための取組を世界に向けて発信して参ります。

また、同年10月にマレーシア国立抵当公社（Cagamas Berhad）及びモンゴル国住宅抵当株式会社（MIK：Mongolian Mortgage Corporation）、令和2年2月にカザフスタン共和国住宅抵当公社（KMC：Kazakhstan Mortgage Company）とグリーン住宅金融の分野を含む情報交換等を柱とする関係強化の協力覚書（Memorandum of Cooperation）を締結しました。今後は、各機関と当該覚書に基づき、グリーン住宅金融の分野を含む住宅金融及び住宅市場に係る共同研究、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って参ります。

ジニーメイとの連携

平成25年度に米国政府抵当金庫（ジニーメイ）とMOUを締結して以降、円卓会議等を通じて情報交換を行ってきました。令和元年6月にはジニーメイサミット2019に参加し、ジニーメイからの要請のもと、日本の債券市場動向等について講演しました。また、併せてジニーメイ幹部との個別会談も行い、今後の協力関係についても協議を行いました。今後もジニーメイをはじめとする米国・アジアを中心とした政府系金融機関等との連携を深めて参ります。

〈ジニーメイサミットでの講演〉



海外の住宅金融に関する調査、研究および海外に対する情報の提供

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。

令和元年度における主な取組として、4月にラトビア共和国で開催された、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）の総会で、サステナブルファイナンスについてのパネルディスカッションへの参加要請を受け、機構の【フラット35】Sやグリーンボンド発行等について説明し、各国の対応等に関して議論しました。同年5月にこれまでの取組が評価され、省エネルギー住宅ローン先行実施計画（EEMPS：Energy Efficient Mortgages Pilot Scheme）の諮問委員会の委員に就任しました。

これらの取組を踏まえ、同年6月に東京の国連大学で開催されたG20関連会合（G20 Global Summit on Financing Energy Efficiency, Innovation & Clean Technology）に招待され、機構の省エネルギー性の優れた住宅の普及に係る取組等について講演しました。また、同年9月にイタリア共和国で開催されたEMF/ECBCにおけるEEMPSの会合では、機構の最新の動向等について発表をしました。更に、マレーシアやチェコ共和国等で開催された国際会議でも講演した他、ロシア連邦、米国カリフォルニア州からの来訪等も受け入れています。

今後も、海外インフラ展開法の趣旨を踏まえ、国際機関等との連携を深めて参ります。

〈パネルディスカッション〉



■海外での国際会議等

平成31年4月	マレーシア	ISMMA ^{*1} 会合
平成31年4月	ラトビア	EMF/ECBC 総会
令和元年6月	米国	ジニーメイサミット2019
令和元年6月	米国	世界銀行 了解覚書締結記念式典
令和元年9月	韓国	AFIS ^{*2} 、ASMMA ^{*3} 年次総会
令和元年9月	イタリア	EEMPS 諮問委員会
令和元年10月	タイ	UNEP・GEF 会合
令和元年10月	チェコ	EFBS ^{*4} 会議
令和元年12月	ミャンマー	住宅・都市開発に関する日本企業と ミャンマー連邦共和国建設省との意見交換会
令和2年1月	タイ	UNEP・GEF 会合
令和2年3月	ケニア	Kenya Urban Development Workshop

*1 International Secondary Mortgage Market Association

*2 Asian Fixed Income Summit

*3 Asian Secondary Mortgage Market Association

*4 The European Federation of Building Societies

■住宅金融支援機構への来訪等

令和元年8月	ケニア	国家建設局
令和元年10月	マレーシア	国立抵当公社 協力覚書締結
令和元年10月	モンゴル	MIK 協力覚書締結
令和元年11月	ロシア連邦	政府関係者等訪問団
令和元年11月	米国カリフォルニア州	副司法長官
令和2年2月	カザフスタン	KMC 協力覚書締結

■東京での国際会議・研修等

令和元年6月	G20関連会合
令和元年6月	チリ住宅・都市計画省の副大臣
令和元年9月	日越建設協会
令和元年10月	都市開発に関する日印交流会議
令和元年10月	JICA 課題別（住宅・住環境の改善）研修
令和元年11月	タイ SMC、インドネシア SMF、フィリピン NHMFC 向け グリーン住宅金融研修

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。

機構では、お客さまがニーズに応じて全期間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、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、全期間固定金利の【フラット35】利用者の属性等をはじめ、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	金融機関の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	金融機関の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
住宅ローン利用者の実態調査	年2回	住宅ローン利用予定者：希望する金利タイプ、今後の金利見通し、住宅取得動機、買い時感等 住宅ローン利用者：利用した金利タイプ及び理由等
住宅ローン利用予定者調査		
住宅ローン利用者調査		
住宅ローン借換の実態調査	年1回	借換した者の借換前後の金利タイプ、金利の変化等

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『季报住宅金融』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。

〈令和元年度季报住宅金融〉 (<https://www.jhf.go.jp/about/kihou/index.html>)

- ・高い耐久性を備えた優良な住宅のメリット考察 (夏号)
- ・最近の住宅着工動向について (夏号)
- ・「ミックスローン」の特徴とその効果 (冬号)

〈専門誌、業界団体機関誌等〉

- ・国内住宅着工動向 (『木材情報』令和元年6・9・12月号、令和2年3月号)
- ・住宅ローン利用予定者の意識を探る (『中央調査報』(No.745))
- ・住宅ローン金利の低下を背景に堅調に推移する住宅市場 (『金融財政事情』令和元年12月9日号 (3335号))
- ・変化が進む首都圏の持家系住宅市場 (『ALIA NEWS』(2020新年号))

〈学会発表等〉

- ・「データで読み解く日米の住宅市場」(『明海大学不動産学シンポジウム2019 不動産×データ 不動産市場の明日を読み解く～不動産データサイエンス時代の新たな幕開け～』)
- ・「高い耐久性を備えた優良な住宅のメリット考察」(『日本不動産学会・資産評価政策学会 2019年度秋季全国大会』)

資金調達

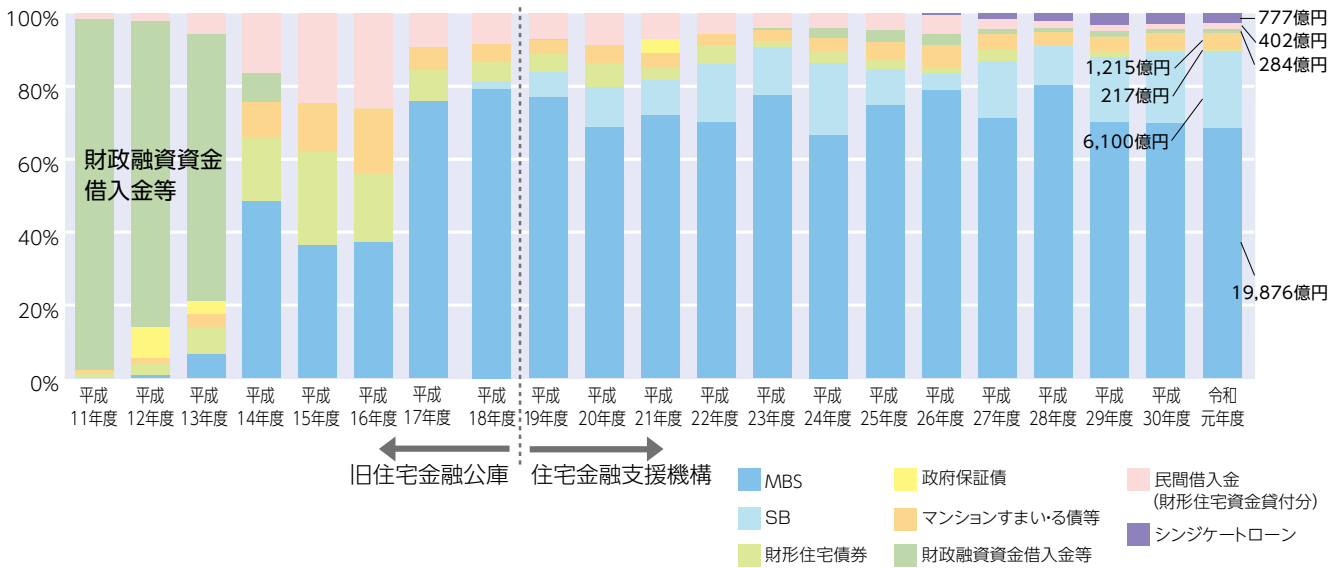
MBS（資産担保証券）やSB（一般担保債券）を中心に資金を調達しています。

機構では、証券化支援業務等の運営に必要となる資金を主に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

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が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。

令和元年度は、1兆9,876億円の発行を着実に行いました。MBSの安定的な発行を通じて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、お客さまへの全期間固定金利の住宅ローンの提供を実現しています。

MBSに参加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130機関（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、機構英語ホームページにおいて情報発信に取り組んでいます。

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267機関、海外投資家14機関）
- 投資家説明会の開催（令和元年7月4日）

投資家への充実した情報提供

投資家が令和2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、機構の令和2年度の債券発行計画を盛り込んだ資料を令和元年度中に提供しました。

〈投資家説明会の様子〉



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	
大口信用供与等規制※ ⁶	対象外	
払込金額(発行価額)の考え方	額面100円につき 金100円(パー発行)	

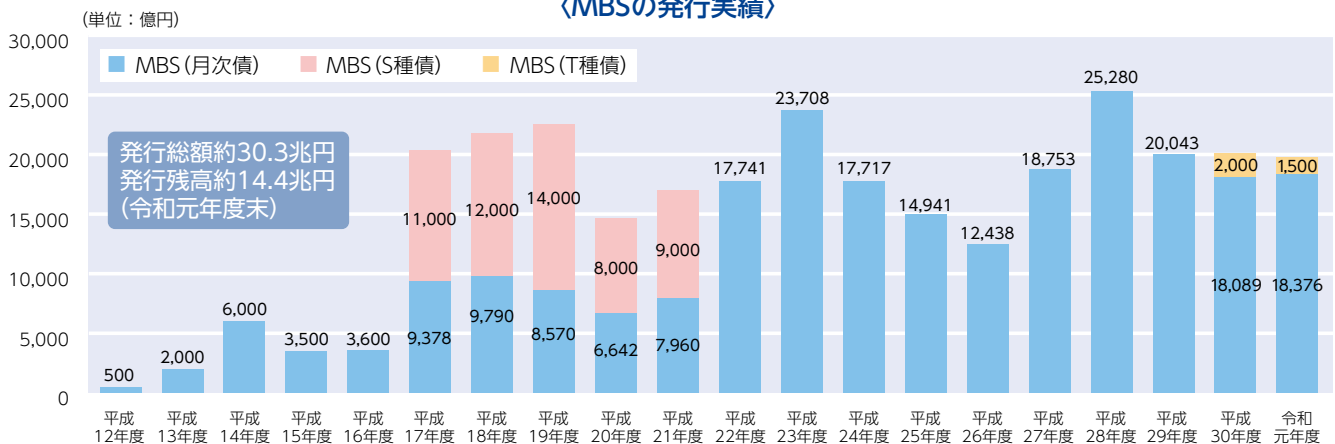
令和2年5月26日現在

- ※¹ MBS(月次債)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。
- ※⁶ 住宅金融支援機構は、銀行法施行令においてこの規制の適用除外として規定される「特別の法律により設立された法人で、国、同号に掲げる法人及び地方公共団体以外の者の出資のないものうち、当該特別の法律により債券を発行することができる法人」に該当します。

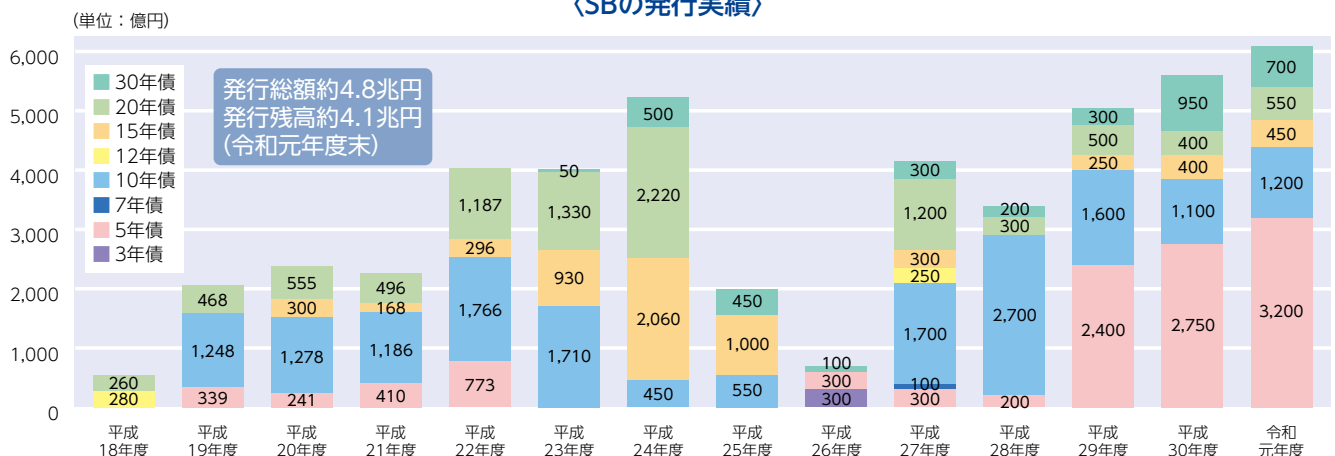
MBSとSBの発行実績

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)及びMBS(T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

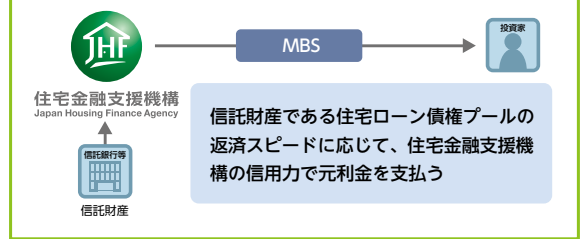
資産担保型の財投機関債

- 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

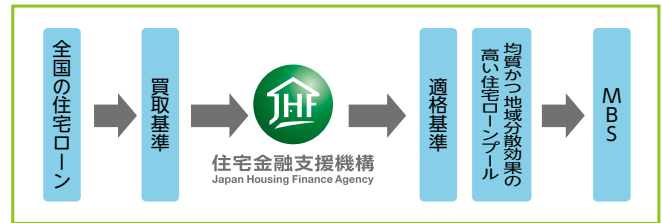
- 1 MBSの債務を承継する者が法令で定められず、住宅金融支援機構を解散する法令が施行され、これにより住宅金融支援機構が解散した場合
- 2 MBSの債務を承継する者を、株式会社とする法令又は会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含む。）若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、法令により住宅金融支援機構が解散した場合
- 3 MBSの債務者を、株式会社とする法令又は会社更生法若しくはこれに類似する倒産手続の適用が法令により認められる法人とする法令が施行され、これによりMBSの債務者がかかる法人となった場合
- 4 MBSに係る住宅金融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

元利金支払いのイメージ（受益権行使事由発生前）



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。
- 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

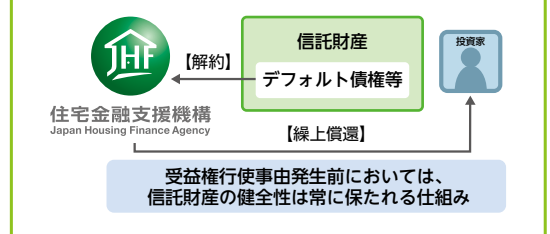
- 3か月延滞までは、延滞がないものとして住宅金融支援機構が投資家に対してMBSの元利金を支払います。
- 4か月延滞などのデフォルト債権等が発生した場合、当該信託債権を解約するため、デフォルト債権等の元本相当額に信託債権残高^{*1}に対するMBS残高の比率を乗じた額について繰上償還を実施します【解約方式】^{*2、*3}。

※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。

解約方式のイメージ

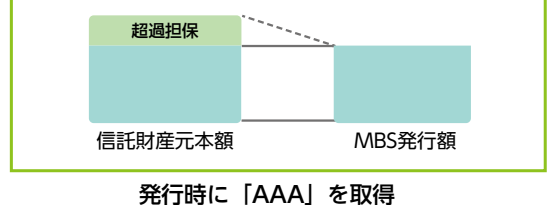


超過担保を設定することによりAAAの格付を取得

- 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。

超過担保のイメージ



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。