

## 国の政策課題に対応した機構の実施業務

住宅金融支援機構は、【フラット35】をはじめとする全期間固定金利の住宅ローンを提供することで、お客さまの計画的な返済を支援しています。また、全国の地方公共団体等と連携し、子育て支援、住み替え支援、空き家対策、高齢者の居住安定、マンションの維持管理・再生、災害復興・災害予防等の国の政策課題に対応した業務を実施することにより、我が国の住生活の向上に貢献しています。

子育て支援・住み替え支援・空き家対策に取り組む地方公共団体を支援します。

### 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

地方公共団体においては、「子育て支援」「U I J ターンによる移住・定着の促進」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」といった施策の中で住宅取得等への独自の助成を実施しています。

住宅金融支援機構ではこうした地方公共団体と協定を締結し、地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる【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。平成30年4月からは、空き家対策についても同制度の対象としています。

267の地方公共団体（平成30年3月末現在）と協定を締結するなど、地域との連携に積極的に取り組んでおり、今後も地方公共団体の政策課題の解決に向けた取組を支援していきます。



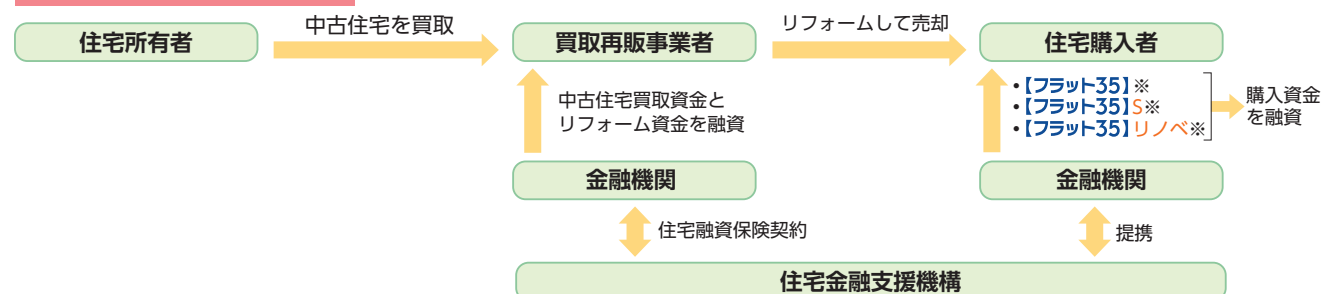
既存住宅のマーケットを活性化します。

### 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

### 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。

高齢者等が安心して暮らすことができる環境を整備します。

### 【リ・バース60】（満60歳以上の方のための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）

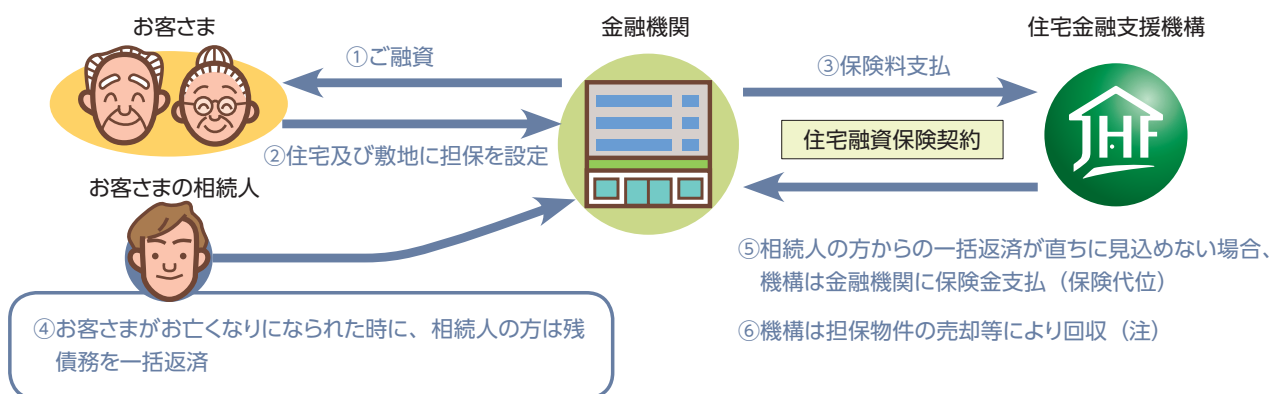
機構においては、少子高齢化社会における地域の住まい・まちづくりを支援する観点から住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローンの提供の支援を行っています。

金融機関からのニーズを踏まえた商品改善等を毎年実施することにより、取扱金融機関数が年々増加すると

もに、平成29年度における付保申請件数は174件（対前年度比446.2%）となり増加しています。

また、平成30年5月からは、愛称を「リ・バース60」とし、よりお客さまに認知いただくとともに、多様な住宅ニーズへの対応を行っています。

#### 【リ・バース60】の仕組み



#### （注）リコース型とノンリコース型

担保物件の売却代金が残債務に満たない場合は、相続人の方への請求について、次のうちいずれかの取扱いとなります（※）。

■リコース型：残債務を請求します。

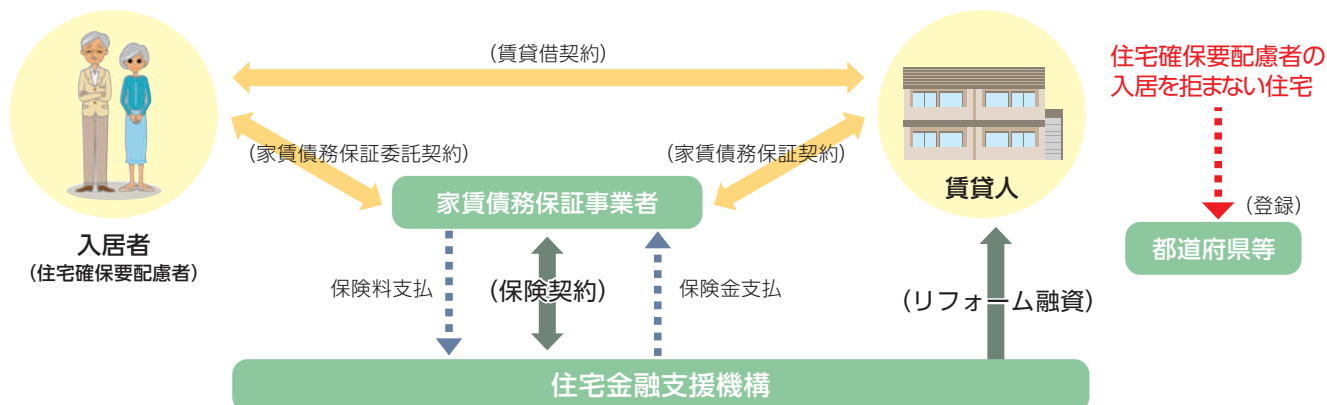
■ノンリコース型：残債務を請求しません。

（※）いずれのタイプを取り扱うかは金融機関により異なります。

### 家賃債務保証保険・賃貸住宅リフォーム融資（住宅セーフティネット）

住宅セーフティネット法が改正され、高齢者、低額所得者、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の登録制度（登録住宅）など、民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度が創設されました。

これを受け、機構では、登録住宅へのリフォーム融資と、家賃債務保証事業者が住宅確保要配慮者に対して行う家賃債務保証を対象とした保険（家賃債務保証保険）の引き受けを開始し、住宅確保要配慮者の登録住宅への円滑な入居を支援しています。



## マンションストックの維持管理、そして再生を支援します。

### 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を年 0.2%引き下げます。

### マンション共有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。

## 災害に強い住まい・まちづくりや災害からの住まいの再建を支援します。

### ▶▶ 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。

### ▶▶ 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。

## 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】リノベ（金利Bプラン）に新基準を追加

平成30年4月に【フラット35】リノベ（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準に「LDKの開口部の断熱改修＋1種類以上の高効率化等設備への交換」など4パターンの新基準を追加しました。



<追加した4パターンの基準の概要>

- ・「一定レベル以上の開口部の断熱改修」の実施
- ・「全居室の開口部の断熱改修」かつ「床・外壁・屋根（天井）のいずれかの断熱改修」の実施
- ・「LDKの開口部の断熱改修」かつ「1種類以上の高効率化等設備への交換」の実施
- ・「LDK以外の1居室の開口部の断熱改修」かつ「2種類以上の高効率化等設備への交換」の実施

### 【フラット35】地域活性化型の拡充（空き家対策の追加）【詳細は12ページをご覧ください。】

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。平成30年4月からは空き家の利活用を促進するため、【フラット35】地域活性化型を拡充し、「空き家対策」も対象としました。

|                    | 地方公共団体が実施する事業の概要<br>〔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。〕                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【フラット35】<br>子育て支援型 | 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<br>・若年子育て世帯が住宅を取得する場合<br>・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                                                         |
| 【フラット35】<br>地域活性化型 | 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<br>・U・Iターンを契機として、住宅を取得する場合<br>・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）<br>・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）〔追加〕 |

## 【フラット35】団体信用生命保険に係る制度改正

機構の団体信用生命保険（以下「団信」といいます。）は、【フラット35】をお借入れのお客さまにご利用い

ただけるもので、お客さまに万一のことがあった際に残りの住宅ローンが全額弁済される保障制度です。

### 団信付き【フラット35】の開始

団信の加入に必要な費用を月々の返済金に含めた団信付きの【フラット35】の取扱いを、平成29年10月1日申込受付分から開始しました。

これにより、毎年1回のまとまった費用負担がなくな

るとともに、団信の加入に必要な費用の軽減を実現しました。また、団信の加入に必要な費用をお支払いただけていなかったために保障が受けられない事態となるご心配がなくなりました。

### <団信特約料の別払いが不要になりました>



#### お客さまの声

月々の返済金とは別に毎年1年分の特約料を払うので、特約料支払月の費用負担が大きいです。

#### 改善

#### 新制度

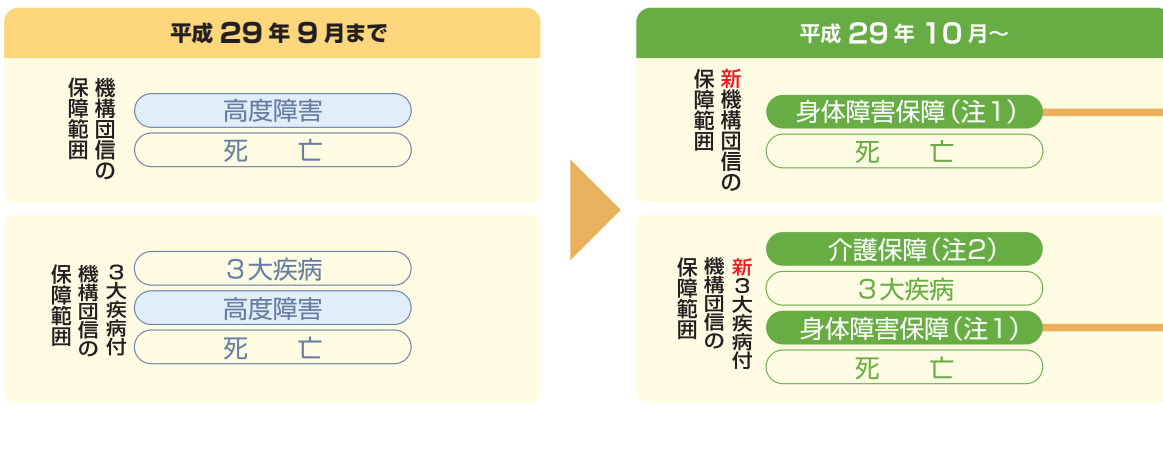
団信の加入に必要な費用が月々の返済金に含まれるので、毎年1回のまとまった費用負担がなくなりました。



### 保障内容の充実

保険金の支払要件を身体障害者手帳の交付や介護認定等公的制度と関連付けることにより、お客さまにわかり

やすくなると同時に、図のとおり保障対象となる事例も増え、保障内容も充実しました。



### 図<身体障害保障の取扱開始によって保障の対象となった事例>

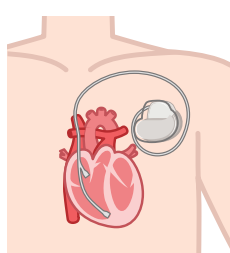
片側半身がマヒし、片側の手足がほとんど機能しない(2級)



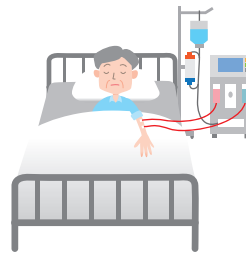
緑内障で視力が低下し、矯正後の視力が右0.01左0.03となった(2級)



心臓機能障害で心臓ペースメーカーを装着し日常生活が極度に制限された(1級)



じん臓機能障害で人工透析を受けており日常生活が極度に制限された(1級)



両耳の聴力レベルがそれぞれ100デシベル以上となった(2級)



注1：次のいずれも満たした状態をいいます。①保障開始日以後の傷害又は疾病を原因として、身体障害者福祉法に定める1級又は2級の障害に該当したこと。②同法に基づき、障害の級別が1級又は2級である身体障害者手帳の交付があったこと。

注2：次のいずれかに該当することをいいます。①保障開始日以後の傷害又は疾病を原因として公的介護保険制度による要介護2から要介護5までに該当していること。②保障開始日以後の傷害又は疾病を原因として引受保険会社の定める所定の要件を満たすことが、医師による診断で確定されたこと。

## 「シルバー返済特例」（満 70 歳以上のお客さま向けノンリコース型<sup>\*</sup>の返済方法変更）を新設

平成 29 年 4 月から、ご返済を開始してから 20 年以上経過しており、他の返済方法変更メニューを適用してもご返済の継続が難しい満 70 歳以上のお客さまを対象とする返済方法変更「シルバー返済特例」を新設しました。毎月の支払を利息のみとし、お客さまがお亡くなり

になられた際、ご自宅の売却等によって残債務を一括でご返済いただく返済方法変更で、ご高齢の方の住宅及び生活の維持を支援しています。

<sup>\*</sup>ご自宅の売却により債務が残った場合、残債務について相続人への請求は行いません。

## 【リ・バース 60】における制度改善

民間金融機関が満 60 歳以上のお客さまにご融資するリバースモーゲージ型住宅ローンの普及・促進を図るた

め、平成 30 年 4 月から長期優良住宅の担保掛目を引き上げました。

|  | 現行    |
|--|-------|
|  | 全ての住宅 |
|  | 担保掛目  |
|  | 50%   |
|  | 60%   |



| 制度変更後  |          |
|--------|----------|
| 長期優良住宅 | 長期優良住宅以外 |
| 55%    | 50%      |
| 65%    | 60%      |

また、年齢要件についても現行の「満 60 歳以上」から「満 50 歳以上」に緩和します。  
(申込人が「満 50 歳以上満 60 歳未満」の場合の担保掛目は「30%」となります。)

|  | 現行       |
|--|----------|
|  | 満 60 歳以上 |
|  | 担保掛目     |
|  | 50%      |
|  | 60%      |



| 制度変更後            |          |
|------------------|----------|
| 満 50 歳以上満 60 歳未満 | 満 60 歳以上 |
| 30%              | 50%      |
|                  | 60%      |

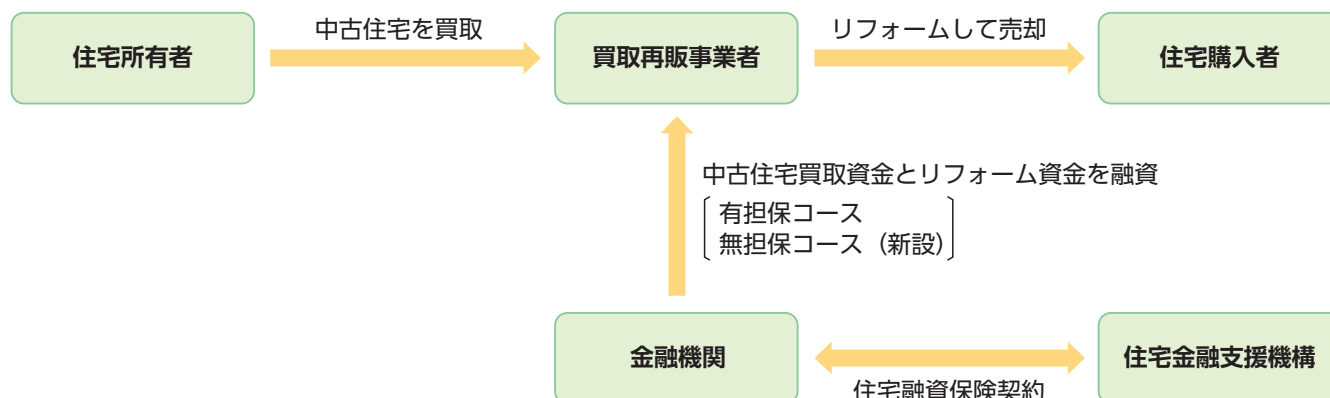
※お申込みされる方が「満 50 歳以上満 60 歳未満」の場合は担保物件が長期優良住宅のときであっても担保掛目の上限は「30%」となります。

## 買取再販事業者向け融資における無担保コースの追加

既存住宅流通の活性化を推進するため、買取再販事業者向け融資に対する住宅融資保険において、抵当権設定

を不要とする無担保コースを追加しました。

### 買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保の仕組み

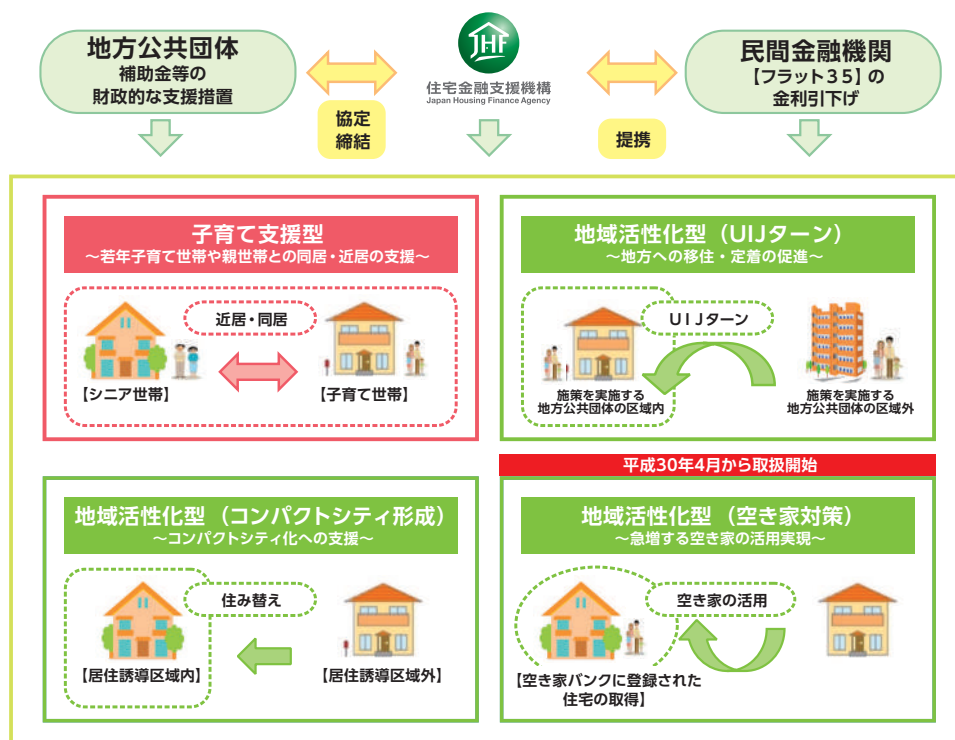


## 地域連携（【フラット35】子育て支援型・地域活性化型）

住宅金融支援機構は、地方公共団体による財政的支援とあわせて【フラット35】の金利を引き下げることにより、地方公共団体の子育て支援・地域活性化の取組を支援しています。

平成29年4月、機構は政府の重要な施策のひとつとして掲げられている地方創生に関する取組として、地方公共団体の施策と連携することを前提とした、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型という制度を新たに創設しました。

この制度は「子育て支援」、「U・I・Jターンによる移住・定着の促進」、「コンパクトシティ形成」又は「空き家対策」の施策を実施している地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の金利を一定期間引き下げ、子育て支援・地域活性化の推進を図るものです。



### 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の制度概要

#### ●金利引下げ期間及び引下げ幅

|         |                        |
|---------|------------------------|
| 金利引下げ期間 | 当初5年間                  |
| 金利引下げ幅  | 【フラット35】の借入金利から年▲0.25% |

#### ●利用できる地方公共団体の事業の概要

機構と連携する地方公共団体（※）が次のいずれかの事業を実施しており、お客さまがその事業による補助金交付等の対象である場合にご利用いただけます。

※機構と協定を締結し、連携する地方公共団体に限ります。

|                            | 地方公共団体が実施する事業の概要<br>[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】<br/>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<br>・若年子育て世帯が住宅を取得する場合<br>・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】<br/>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<br>・U・I・Jターンを契機として、住宅を取得する場合<br>・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）<br>・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） |

## 【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 29 年 5 月から地方公共団体との協定締結を順次進め、機構と協定を締結した地方公共団体は 267 団体（平成 30 年 3 月末現在）となりました。

＜平成 30 年 3 月末までに協定締結した地方公共団体数＞

計 267 団体（11 県、165 市、82 町、9 村）

「子育て支援型」計 201 団体

「地域活性化型」計 193 団体

（注）一部重複している団体があるため、合計は一致しません。

＜愛媛県内19市町との協定締結式＞  
（平成29年10月31日）



＜地方公共団体との協定締結状況＞（平成30年3月末現在）

| 都道府県 | 協定締結団体数 |        | 都道府県 | 協定締結団体数 |        | 都道府県 | 協定締結団体数 |        |
|------|---------|--------|------|---------|--------|------|---------|--------|
|      | 子育て支援型  | 地域活性化型 |      | 子育て支援型  | 地域活性化型 |      | 子育て支援型  | 地域活性化型 |
| 北海道  | 14 団体   | 15 団体  | 石川県  | 7 団体    | 3 団体   | 岡山県  | 3 団体    | 6 団体   |
| 青森県  | 2 団体    | 3 団体   | 福井県  | 4 団体    | 1 団体   | 広島県  | 7 団体    | 8 団体   |
| 岩手県  | 2 団体    | 4 団体   | 山梨県  | 7 団体    | 7 団体   | 山口県  | 3 団体    | 1 団体   |
| 宮城県  | 6 団体    | 9 団体   | 長野県  | 6 団体    | 6 団体   | 徳島県  | 2 団体    | 2 団体   |
| 秋田県  | 4 団体    | 6 団体   | 岐阜県  | 10 団体   | 10 団体  | 香川県  | 1 団体    | 1 団体   |
| 山形県  | 6 団体    | 8 団体   | 静岡県  | 6 団体    | 4 団体   | 愛媛県  | 5 団体    | 19 団体  |
| 福島県  | 5 団体    | 1 団体   | 愛知県  | 3 団体    | 2 団体   | 高知県  | 2 団体    | 1 団体   |
| 茨城県  | 6 団体    | 2 団体   | 三重県  | 3 団体    | 5 団体   | 福岡県  | 4 団体    | 2 団体   |
| 栃木県  | 5 団体    | 6 団体   | 滋賀県  | 3 団体    | 3 団体   | 佐賀県  | 6 団体    | 6 団体   |
| 群馬県  | 2 団体    | 0 団体   | 京都府  | 2 団体    | 3 団体   | 長崎県  | 3 団体    | 2 団体   |
| 埼玉県  | 7 団体    | 2 団体   | 大阪府  | 6 団体    | 3 団体   | 熊本県  | 0 団体    | 2 団体   |
| 千葉県  | 8 団体    | 0 団体   | 兵庫県  | 9 団体    | 7 団体   | 大分県  | 1 団体    | 2 団体   |
| 東京都  | 2 団体    | 0 団体   | 奈良県  | 3 団体    | 1 団体   | 宮崎県  | 4 団体    | 5 団体   |
| 神奈川県 | 3 団体    | 2 団体   | 和歌山県 | 2 団体    | 2 団体   | 鹿児島県 | 4 団体    | 7 団体   |
| 新潟県  | 5 団体    | 5 団体   | 鳥取県  | 4 団体    | 2 団体   | 合 計  | 201 団体  | 193 団体 |
| 富山県  | 3 団体    | 7 団体   | 島根県  | 1 団体    | 0 団体   |      |         |        |

### ● 協定を締結した地方公共団体等からの声、金融機関と連携した取組

#### 【北海道江別市】

「住宅金融支援機構と【フラット35】子育て支援型で連携したことにより市内での住宅取得の優位性が高まり、助成事業において前年度実績を 70 世帯上回る 232 世帯から応募がありました」（江別市、平成 29 年度）

【フラット35】子育て支援型（近居）をご利用いただいた方からは、「子どもが小さく、共働きなので子どもの面倒を両親に見てもらうことができ、とても助かっています」（広報えべつ 2018 年 3 月号）との声をいただきました。

#### 【西尾信用金庫】

「西尾市と住宅金融支援機構が提携し地方創生に向けた子育て世帯や西尾市に移住される方向けに優遇金利の【フラット35】の取扱を開始したこととともない当金庫も協調し、融資手数料を 0.5%引き下げる取扱を行っております」（西尾信用金庫ディスクロージャー誌 2017 年版）

#### 【三重県名張市】

名張市・地域金融機関・住宅金融支援機構の三者において、住宅金融支援機構としては全国初となる「空き家の利活用及び未然防止のための金融支援に係る連携協定」を締結しました。協定の締結後は、名張市が開催する空き家相談会への参画、地元の不動産事業者向けの金融勉強会の開催等、「空き家の利活用」「危険空き家の解体」「空き家の未然防止」に向け、名張市・地域金融機関・住宅金融支援機構が一体となって取り組んでいます。

#### 【佐賀県多久市】

【フラット35】子育て支援型とあわせ、多久市と協定等を締結している地域金融機関が提供する住宅ローンの情報を掲載したチラシを作成する等、多久市・地域金融機関・住宅金融支援機構が協力して、地域施策の推進を図っています。

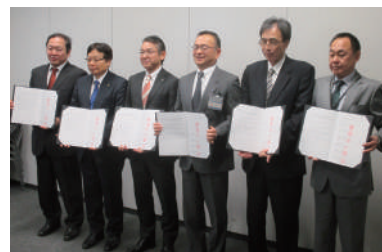
## 地域連携（全国各地におけるその他の取組）

### 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）

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」の設立に参画しました。

#### <協定締結式の様子>



#### <よこはま団地再生コンソーシアムイメージ>



《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

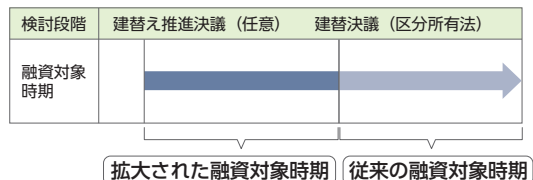
機構の参加する金融支援ワーキングチームにおいて、マンション建替事業を進めるに当たり、以下の取組を開始し、その取組がコンソーシアムにおける第一弾の成果

として横浜市から公表（平成29年9月25日）されました。

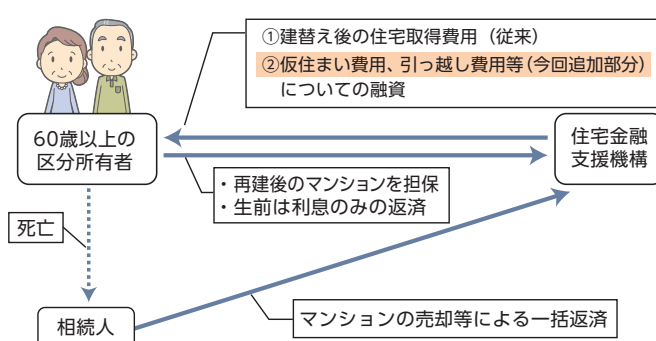
- ▶ 建替え決議前の建替え計画等策定費用に対する融資への相談業務を開始

- ▶ 建替え前のマンションに居住する高齢者に対して建替えの合意形成支援策として建替期間中の仮住まい費用等への融資スキームを構築

#### <事業初期期の融資対象イメージ>



#### <建替期間中の仮住まい費用等への融資スキーム>



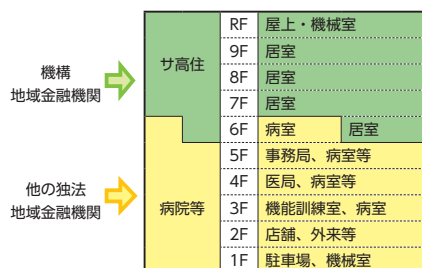
### 高齢者の居住の安定化に向けた支援（広島県広島市）

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）>



#### <建物外観>



#### <談話室>



## 東日本大震災の復興再開発事業を支援（宮城県石巻市、塩竈市）

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災による津波の被害を受けた石巻市等では、建物が滅失するなど甚大な被害を受け、多くの住居や店舗が利用不可能となりました。

被災地では再開発事業が複数進行していますが、機構では、平成 24 年度以降石巻市で 2 地区、塩竈市で 1 地区、再開発事業の準備組合段階等から初動期資金を融資する

ことで、復興・再生に向けて支援を行っています。特に、被災後、早期に竣工した「中央三丁目 1 番地区」と「立町二丁目 5 番地区」（石巻市）の再開発事業については、被災地域の先導的事例として、被災者への早期の住宅供給と街なか居住の促進に寄与したとして国土交通大臣表彰も受けています。

〈中央三丁目 1 番地区〉



〈立町二丁目 5 番地区〉



## 熊本地震で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）

平成 28 年 4 月に発生した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化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を行い、居住者への説明会

を複数回実施し、居住する高齢者に対して 36 件のカウンセリングを行うなど、合意形成に向け支援を行ってきました。

引き続き、地元金融機関、コンサルティング会社、デベロッパー等と協力して早期の復興を支援していきます。

※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〉



## 耐震性不足のマンションの耐震化を支援（埼玉県戸田市）

管理費等の未収金問題を始めとする管理組合の運営上の様々な問題の解決に向けて、「スカイラーク蔵管理組合」は、顧問に迎えた外部のマンション管理士と理事会が協力して諸問題の解決にあたりました。さらに、埼玉県の補助金や機構のマンション共用部分リフォーム融資を活用した耐震補強工

〈施工前外観〉



事を実施することにより、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ことができました。

本件は、地元テレビ局にも先導的事例として取り上げられるなど、地方公共団体の施策の実現に貢献しました。

〈施工後外観〉



## 災害発生時における住まいの再建を支援

住宅金融支援機構は、地方公共団体及び地域金融機関と連携し、被災された方の住まいの早期の復旧・再建を支援します。

### 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。

### 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）

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・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、整地工事にも融資を行います。

災害復興住宅融資の申込受付期間を平成 32 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。

### 地方公共団体等との連携

住宅金融支援機構は、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 30 年 3 月末まで 19 市区町村に 816 回派遣、相談 4,609 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 月に益城町において「住宅再建無料相談会」を行いました。

#### <相談会の窓口>



#### ▶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、住宅金融支援機構の災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の利子に対し、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し、住宅の再建を支援しています。

#### <くまもと型復興住宅>



## 東日本大震災から7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30年3月で7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

住宅金融支援機構では、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30年3月末まで累計1,917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」を定期的に開催し、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

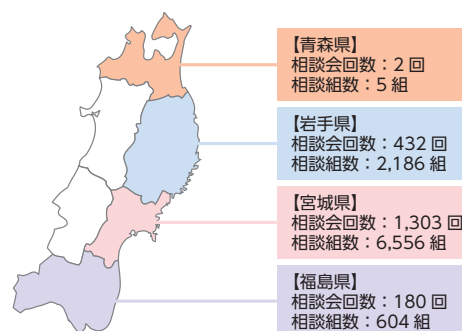
#### <相談会の窓口>



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に取り組んでいます。

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。

#### <東北地方の現地相談会の相談実績（平成23年3月～平成30年3月）>



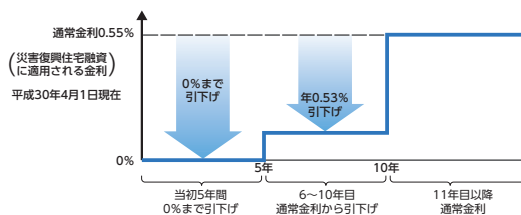
#### 三陸復興支援センターを開設（平成26年6月）

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19,368件、融資実行は15,920件（いずれも累計：平成30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、6,198件（累計：平成30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358件（いずれも累計：平成30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>

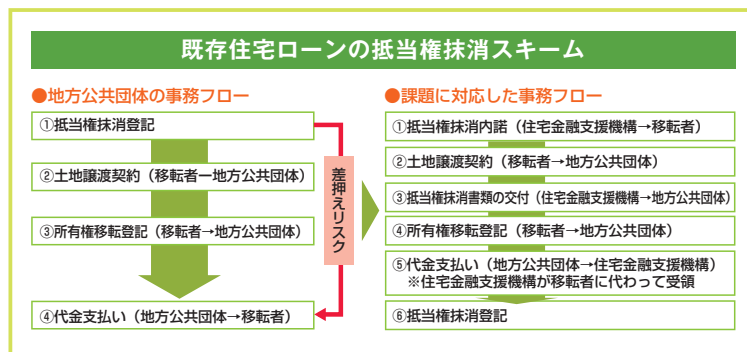
| 返済方法の変更<br>り災割合 | 返済金の<br>払込みの据置 | 返済期間<br>の延長 | 据置期間中の金利 <sup>※</sup> の引下げ |
|-----------------|----------------|-------------|----------------------------|
| 30%未満           | 1年             | 1年          | 0.5%引き下げた金利又は1.5%のいずれか低い方  |
| 30%以上 60%未満     | 最長3年           | 最長3年        | 1.0%引き下げた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

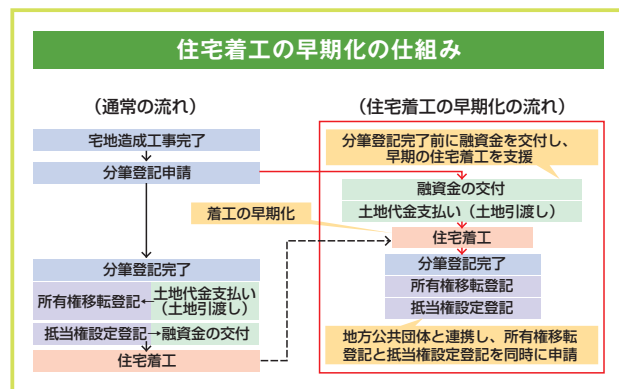
防災集団移転促進事業において、地方公共団体が移転元の被災宅地を買い取る際に支障となっていた住宅ローンの抵当権については、地方公共団体が支払う土地等の売却代金を住宅金融支援機構が直接受領することにより、売却代金受領に先立ち、抵当権を抹消するスキームを構築しました。また、金融機関にこのスキームの利用を働きかけることで、防災集団移転促進事業の円滑な執行を支援しています。



### 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

「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実行する手続を定めました。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

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 |                  |

## MBS の現況

### ● 安定的な起債により、日本の証券化市場の発展に取り組みます。

#### 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 29 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、

あわせて発行額の平準化の取組を適切に実施することにより、2 兆 43 億円の発行を着実に行いました。

MBS の安定的な起債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、月次の MBS の 1 起債あたり最大で 140 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 432 件、海外投資家 8 件）
- ・投資家説明会の開催（平成 29 年 7 月 5 日）



#### 投資家のニーズに対応する充実した情報提供

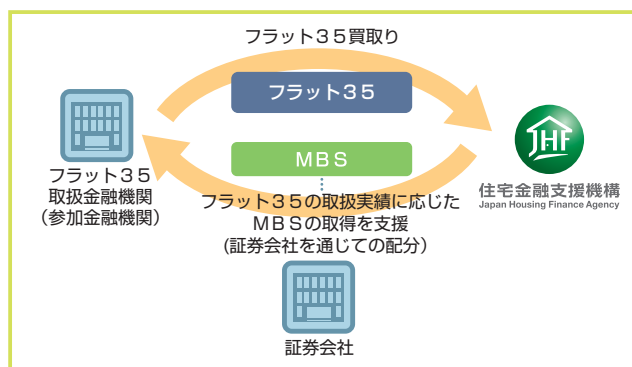
- ・投資家において平成 30 年度投資計画を策定する前に新規投資や投資枠の拡大について検討できるよう、機構の平成 30 年度の債券発行計画を盛り込んだ資料を平成 29 年度中に提供
- ・第三期中期計画開始の年度であったことから、機構のこれまでの実績のみならず地域連携や既存住宅流通等の新たな取組を盛り込んだ資料を提供
- ・【フラット 35】の制度改正に伴い、MBS の担保となる住宅ローン債権にかかる開示情報を充実（新機構団体信用生命保険制度利用別構成及び金利引継特約付き【フラット 35】の利用別構成）

#### 「【フラット35】取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」の取組

【フラット 35】の取扱実績に応じて、民間金融機関が MBS を取得する機会を提供する「【フラット 35】取扱実績に応じた MBS 配分プログラム」を平成 28 年 4 月に導入しました。

このプログラムに参加することにより、民間金融機関は【フラット 35】の取組に応じて安定的な MBS への投資が可能となります。また、機構は安定的かつ効率的な資金調達が可能となり、ひいては、お客さまへの長期固定金利型住宅ローンの安定供給に繋がる取組です。

平成 30 年 3 月末における参加金融機関数は 18 機関となり、配分実績の年間累計額は 815 億円となりました。



## 機構における国際業務への取組

第三期中期目標・中期計画において国際業務が明文化されたことから、機構では組織的な対応を図るため、平成 29 年 4 月に経営企画部に国際室を新たに設置しました。さらに、平成 30 年 4 月には国際室と調査部を統合し、国際・調査部を設置して、国内外の機関との連携強化等に取り組んでいます。

### 国外の機関との連携強化

#### ミャンマー連邦共和国の政府関係機関等向け実務研修

平成 29 年 7 月下旬から 8 月上旬まで、ミャンマー連邦共和国の建設省、計画財務省、ミャンマー中央銀行、ミャンマー経済銀行、建設住宅開発銀行 (CHDB: Construction and Housing Development Bank) ※、ヤンゴン市開発委員会及びミャンマーエンジニアリング協会の職員を対象に、国際協力機構 (JICA) の住宅金融ワークショップが開催され、機構も参加し実務研修と情報交換が行われました。

平成 30 年 2 月には、副理事長がミャンマー連邦共和国ヤンゴンの CHDB を訪問し、今後の協力関係について協議しました。また、同月に東京で開催された、

JICA のミャンマー連邦共和国の政府関係機関等向け個別研修 (「住宅経済研修」) においても、住宅金融制度の構築などについて機構の職員が講演しました。

平成 30 年 3 月に、JICA はミャンマー連邦共和国の首都ネピドーにて同国政府との間で、円借款貸付契約 (Loan Agreement: L/A) に調印しました。当該契約が対象とする事業の中に「住宅金融拡充事業 (借款金額 150 億円)」があり、この円借款プロジェクトはミャンマーの国民の生活向上及び住宅セクターの発展に寄与することが期待されています。

※現在は建設住宅インフラ開発銀行 (CHID Bank: Construction, Housing & Infrastructure Development Bank) に名称を変更している。

#### <住宅金融ワークショップの実務研修>



#### <副理事長のミャンマー連邦共和国訪問>



#### ジニーメイ等との日米共同研究

米国住宅都市開発省 (HUD)、ジニーメイ (米国政府抵当金庫)、国土交通省国土交通政策研究所、都市再生機構 (UR) との共同研究「エイジング・イン・プレイス (高齢者の地域居住)」の第 1 回会合が平成 29 年 2 月に、第 2 回会合が平成 29 年 6 月に共にアメリカ合衆国ワシントン D.C. において開催されました。

これらの取組は、平成 29 年 11 月に開催された日米首脳会談に係る外務省のホームページにおいても「両首脳は、宇宙探査、保健、「エイジング・イン・プレイス」

等の分野における更なる協力を推進していくとの認識で一致しました。」と紹介されました。

平成 29 年 12 月には第 3 回会合が東京で開催されています。

本研究会において、機構の職員が日本の高齢化社会の状況と日本経済への影響、機構の取組について講演するとともに、日米両国でのリバースモーゲージ制度の現況などについて情報交換しました。

#### <第2回研究会での講演>



#### <第3回研究会での講演>

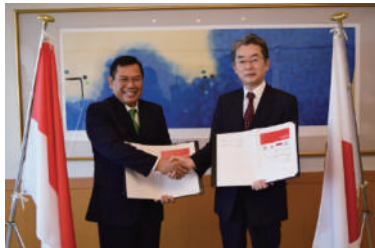


## インドネシア共和国SMFとの協力覚書締結

平成 29 年 7 月、インドネシア共和国第二次抵当公社 (SMF: PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)) と住宅金融に関する協力覚書 (MOC: Memorandum of Cooperation) を締結しました。

SMF は、インドネシア共和国政府の全額出資により

### <協力覚書締結>



2005 年に設立された政府系金融機関で、証券化支援業務を行っています。

平成 29 年 9 月には、SMF がインドネシア共和国で開催した第 4 回 Asian Fixed Income Summit (AFIS) において、機構の職員が講演しました。

### <第 4 回 AFIS での講演>



## 海外の住宅金融に関する調査と海外への情報発信

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の情報を含み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 29 年度における主な取組のひとつとして、平成 29 年 6 月にイタリア共和国のローマで開催された欧州住宅金融連合 (EMF) / 欧州カバードボンド協議会 (ECBC) 省エネ対応住宅ローン行動計画キックオフ会議において、機構の住宅ローンでの省エネ対応、耐震対応、日本の住宅性能表示制度などについて講演しました。また、平成 30 年 2 月に、シンガポール共和国でユーロマネー /

ECBC アジアカバードボンドフォーラムが開催され、カバードボンドの市場動向等についてのパネルディスカッションに機構の職員が参加しました。

### <EMF/ECBC 省エネ対応住宅ローン行動計画キックオフ会議での講演>



## アジアを中心に日本の住宅金融に関する調査研究の結果を世界にも発信

### ■海外での国際会議等

平成 29 年 4 月 ノルウェー EMF/ECBC 会合  
平成 29 年 6 月 イタリア EMF/ECBC 会合  
平成 29 年 6 月 米国 エイジング・イン・プレイス 第2回研究会  
平成 29 年 9 月 インドネシア 日本・インドネシア都市開発・住宅セミナー 2017  
平成 29 年 9 月 インドネシア ASMMMA<sup>※1</sup>年次総会、AFIS  
平成 29 年 9 月 香港 ASIFMA<sup>※1</sup>会合  
平成 30 年 2 月 シンガポール ユーロマネー / ECBC 会合  
平成 30 年 2 月 ミャンマー CHDB との会合  
平成 30 年 2 月 タイ SMC<sup>※3</sup>との会合  
平成 30 年 3 月 ミャンマー 日緬建設次官級会合

### ■住宅金融支援機構への来訪

平成 29 年 6 月 インドネシア SMF 総裁  
平成 29 年 7 月 インドネシア SMF 総裁

平成 29 年 8 月 ミャンマー CHDB 総裁  
平成 29 年 10 月 フィリピン アジア経営大学院及びマカティ市幹部  
平成 29 年 12 月 韓国 国土研究院

### ■東京での国際会議・研修等

平成 29 年 4 月 JICA 国別 (ミャンマー) 研修  
平成 29 年 6 月 JICA 国別 (カンボジア) 研修  
平成 29 年 8 月 JICA 住宅金融ワークショップ (ミャンマー)  
平成 29 年 8 月 日韓住宅・建築会議  
平成 29 年 10 月 JICA 課題別 (住宅・住環境の改善と防災) 研修  
平成 29 年 11 月 IHHWC<sup>※4</sup>  
平成 29 年 12 月 エイジング・イン・プレイス 第3回研究会  
平成 30 年 1 月 日尼建設次官級会合  
平成 30 年 2 月 JICA 国別 (ミャンマー) 研修  
平成 30 年 3 月 JICA・政策研究大学院大学 政策連携強化プログラム

※1 Asian Secondary Mortgage Market Association ※2 Asia Securities Industry & Financial Markets Association  
※3 Secondary Mortgage Corporation ※4 International Housing & Home Warranty Conference

## 「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」に係る取組

「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」が公布<sup>※</sup>されたことから、今後、本法律に基づき国土交通大臣が定める基本方針に従い、新興国を中心とした諸外国における住宅金融に関する調査、研究

及び情報の提供に積極的に取り組んで参ります。

※平成 30 年 6 月 1 日に「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」が公布されました。この法律の施行は公布の日から 3 か月以内とされています。

## 財務ハイライト・業績のポイント

### 法人の財務状況等（平成 29 年度決算）

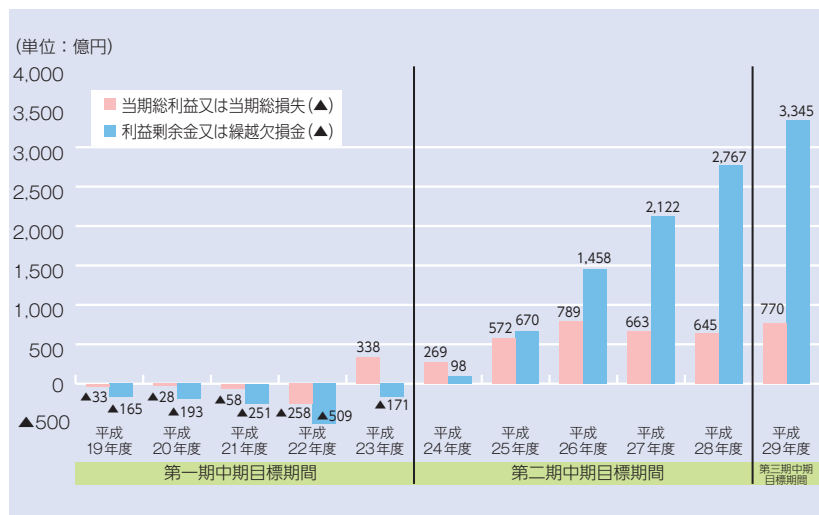
#### 損益の状況

##### 《証券化支援勘定》

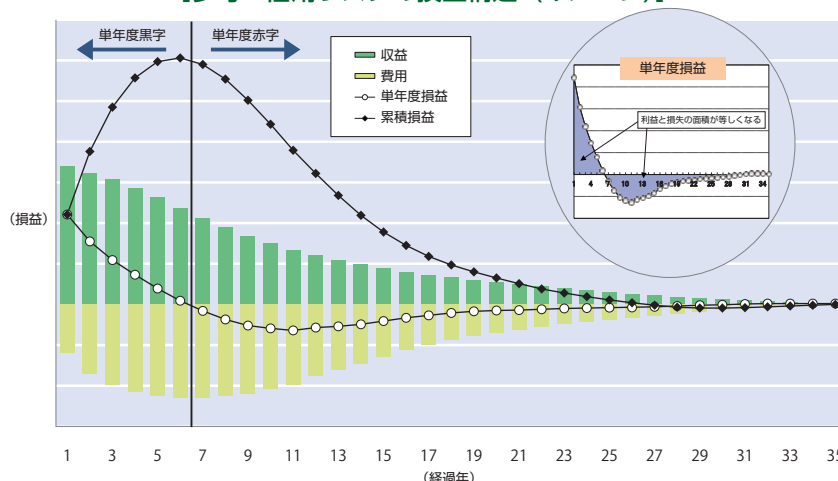
買取債権残高が増加したことや適切な債権管理を行ったこと等により、当期総利益は 770 億円となりました。

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）〕



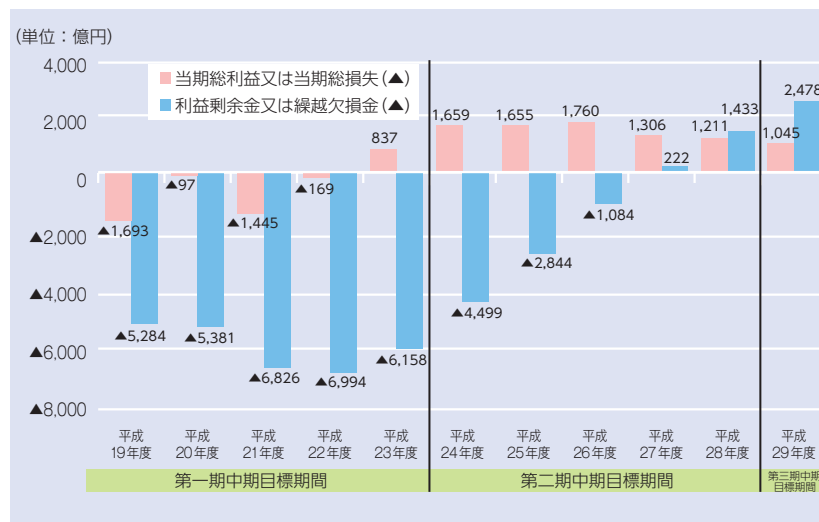
##### 《既往債権管理勘定》※

既往債権管理勘定の当期総利益は、貸付金残高の減少等により、前年度比 165 億円減益の 1,045 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、新規の貸付けはないため、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2億円増の75億円を計上し、利益剰余金は89億円となりました。

## 《財形住宅資金貸付勘定》

当期総利益は前年度比6億円減の6億円を計上し、利益剰余金は364億円となりました。

## 《住宅資金貸付等勘定》

当期総利益は前年度比18億円減の66億円を計上し、利益剰余金は3,463億円（団体信用生命保険事業における積立金2,989億円を含む。）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、1,962億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29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。

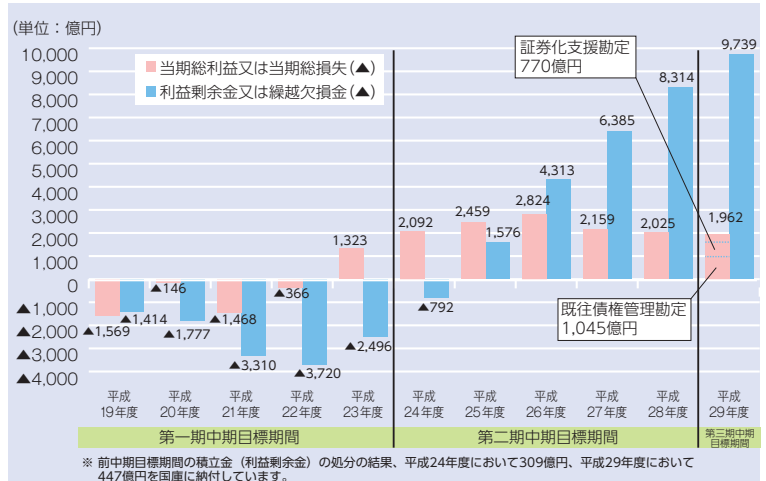
## ▶ 資産のうち買取債権と貸付金の残高状況

「フラット35（買取債権）」の平成29年度末残高は約15兆円になりました。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6割を占める状況になっています。

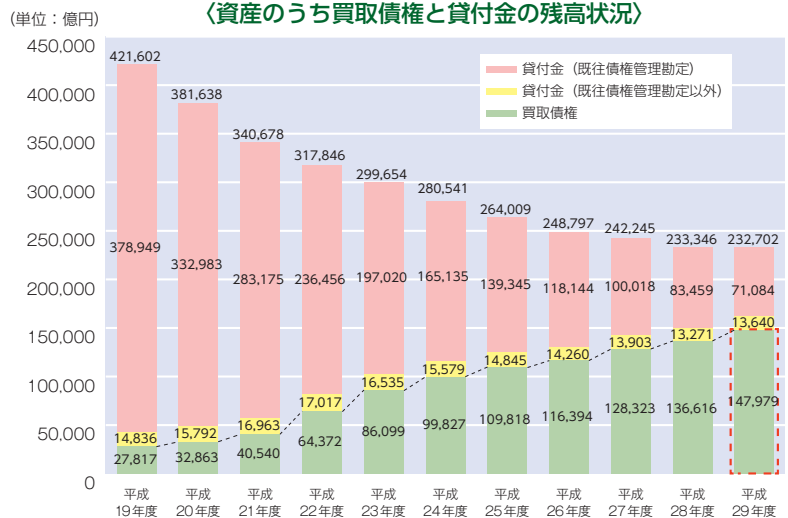
## ▶ 負債のうち債券と借入金の残高状況

「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等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。

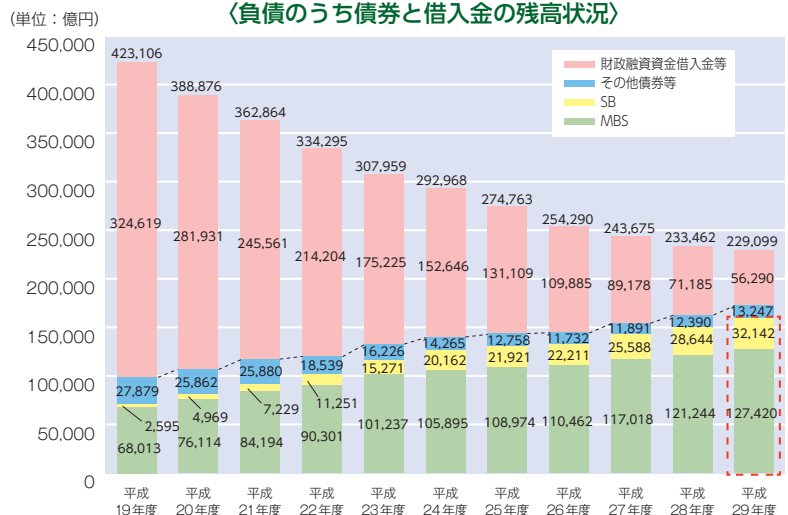
## 《法人全体の損益等の状況》



## 《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》



## 業務運営の効率化

住宅金融市場の中で、自主的な経営のもと、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まいります。