

環境 (E) への貢献

省エネルギー性に優れた住宅の普及



機構は、【フラット35】S等の制度により、省エネルギー性に優れた住宅の普及に貢献しています。

【フラット35】S

【フラット35】S 制度概要

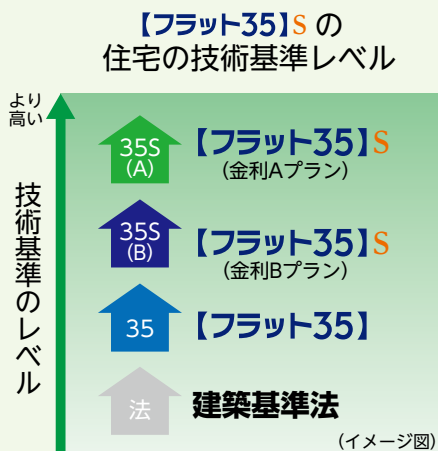
【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが省エネルギー性、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を当初10年間（金利Aプラン）または当初5年間（金利Bプラン）引き下げる制度です。



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) 【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。）。
【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。
【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】Sの住宅のイメージ



【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、暖冷房で使わ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つながります。

【フラット35】Sの住宅は、第三者機関である検査機関などによる検査（設計検査・現場検査）を通じて、機構が定める技術基準に適合することを確認しています。

制度変更 令和3年1月の制度変更事項

【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準見直し

住宅・建築物の省エネルギー対策を推進するため、新築住宅・中古住宅共通の基準のうち【フラット35】S（金利Bプラン）の省エネルギー性の基準を次のとおり変更します（令和3年1月以後の適合証明手続（設計検査申請等）実施分から適用）。

現 行: 「断熱等性能等級4の住宅」または「一次エネルギー消費量等級4以上の住宅」



変更後: 「断熱等性能等級4の住宅」かつ「一次エネルギー消費量等級4以上の住宅」

グリーンボンドの発行



平成31年1月に国内初の住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、継続的に発行しております。グリーンボンドの発行を通じて、省エネルギー性に優れた住宅の普及に係る取組を広く知っていただくとともに、幅広い投資家の皆さまに資金調達面でサポートいただいております。

住宅金融機構グリーンボンド（SB）発行の目的

機構では、省エネルギー性や耐震性などに優れた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【フラット35】Sを平成17年度から実施するなど、良質な住宅の普及に以前から取り組んでいます。

住宅金融機構グリーンボンドは、環境省による「平成30年度グリーンボンド発行モデル創出事業」に係るモデル発行事例として選定され、同省が作成した「グリーンボンドガイドライン2017年度版」に適合していることが確認されています。

住宅金融機構グリーンボンドを通じて、【フラット35】Sによる省エネルギー性に優れた住宅を普及させる取組について広く知っていただくとともに、投資家の皆さまに資金調達面でサポートいただくことで、政策実施機関として、良質な住宅のさらなる普及促進に貢献します。

《住宅金融機構グリーンボンドによる環境改善のイメージ》



住宅金融機構グリーンボンド（SB）の対象とする【フラット35】Sの技術基準

住宅金融機構グリーンボンドは、【フラット35】Sのうち「省エネルギー性に関する技術基準」を満たす新築住宅を対象としており、これらの住宅ローン債権の買取代金を資金使途としています。

【フラット35】S		基準
省エネルギー性 	Aプラン	認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅 一次エネルギー消費量等級5
	Bプラン	一次エネルギー消費量等級4以上 断熱等性能等級4
耐久性・可変性 	Aプラン	長期優良住宅 断熱等性能等級4に適合することが認定要件となっています。

住宅金融機構グリーンボンド（SB）の発行実績

住宅金融機構グリーンボンドは、多くの投資家の皆さまにサポートいただいた結果、これまでに計6回、累計800億円を発行しました（令和2年3月末時点）。

令和元年度におきましては、平成30年度に発行した20年債のほか、新たに10年債でも住宅金融機構グリーンボンドを発行し、より一層幅広い投資家の皆さまにご参加いただいております（住宅金融機構グリーンボンドへの投資を表明していただいた投資家累計は令和2年3月末時点で39機関（平成31年3月末時点では6機関））。

※住宅金融機構グリーンボンドへの投資表明は、任意となっております。

《住宅金融機構グリーンボンドの発行実績（令和2年3月末時点）》

	第255回債	第269回債	第271回債	第274回債	第275回債	第281回債
年限	20年債	20年債	10年債	10年債	20年債	20年債
発行額	100億円	100億円	200億円	200億円	100億円	100億円
利率	0.548%	0.273%	0.055%	0.055%	0.246%	0.350%
発行日	平成31年1月21日	令和元年7月17日	令和元年9月18日	令和元年10月11日	令和元年10月11日	令和2年1月20日

グリーン住宅金融の国際的な普及への取組



平成30年8月の「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」の施行および「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」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ていくことが求められています。

機構は、その取組の一環としてこれまで培ってきた省エネルギー性の優れた住宅の普及に向けた取組やグリーンボンド発行の知見等を活かし、覚書締結先への研修や国際会議等での情報発信を通じて、環境にやさしく住みやすい社会の創出に貢献することを目指しています。

世界銀行等との覚書締結

令和元年度には、世界銀行とアジアを中心に省エネルギー性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）の普及に協働で取り組むことを目的とする了解覚書を締結し、加えて、マレーシア、モンゴル国、カザフスタン共和国の政府系証券化機関と協力覚書を締結しており、諸外国等と連携しながらグリーン住宅金融の普及に向けた取組を行っています。

〈世界銀行との覚書締結〉



〈マレーシアの政府系証券化機関との覚書締結〉



グリーン住宅金融に関する研修

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、過去に協力覚書を締結したタイ王国、インドネシア共和国、フィリピン共和国の政府系証券化機関の職員に対してグリーン住宅金融に関する研修を行いました。機構の【フラット35】Sおよ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および人材育成支援を行いました。

〈グリーン住宅金融に関する研修〉



国際会議等での情報発信

国際会議等の場においても、機構のグリーン住宅金融に関する知見の情報発信や意見交換を行っています。

平成31年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。

また、令和元年6月に開催されたG20関連会合（G20 Global Summit on Financing Energy Efficiency, Innovation & Clean Technology）や同年10月に開催された国連環境計画（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および令和2年1月の同関係者会合では、省エネルギー性の優れた住宅の普及に係る機構の取組等について発表しました。

〈パネルディスカッション〉



社会 (S) への貢献

①全期間固定金利の住宅資金を
全国あまねく安定的に提供

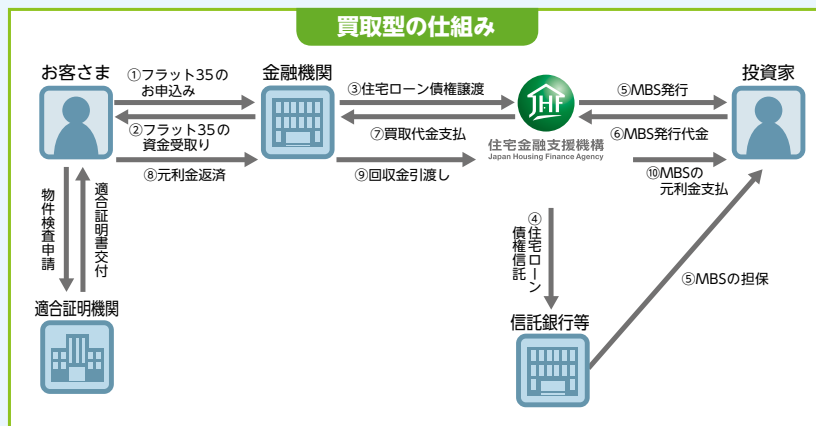
ずっと固定金利の安心【フラット35】

【フラット35】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。資金のお受取時にご返済終了までの借入金利とご返済額が確定します。長期にわたるライフプランが立てやすくなります。

平成15年10月の提供開始以降、これまでに全国で110万組以上のお客さまにご利用いただいています。

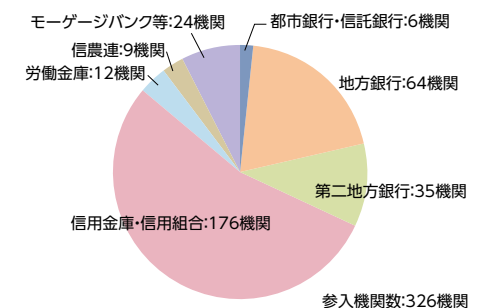
【フラット35】の
4つのメリット

- ①ずっと固定金利の安心
- ②多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援
- ③保証人不要、繰上返済手数料不要
- ④ご返済中も安心サポート



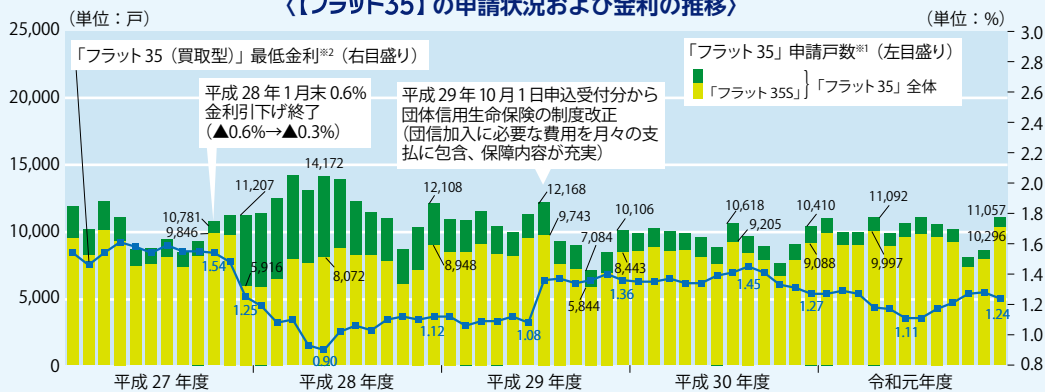
(参考)【フラット35 (買取型)】参入金融機関数

(令和2年3月31日現在)



※【フラット35 (保証型)】参入金融機関数: 10 機関

《【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)】申請戸数の合計

※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)。

制度変更 令和2年4月の制度変更事項

フラット35については、次の見直しを行いました(令和2年4月1日以後の借入申込み受付分から適用)。

▶ ①総返済負担率の算定に含める借入金の対象の一部見直し

- 賃貸予定または賃貸中の住宅に係る借入金の返済額を年間合計返済額の対象に追加
- 売却予定の住宅に係る住宅ローンを完済できることが確認できる場合に限り、総返済負担率の算定対象から除くことができる取扱いに見直し

▶ ②資金使途がセカンドハウスの取得の場合の取扱いの一部見直し

セカンドハウスを取得するための【フラット35】を二重に借り入れることはできない取扱いに見直し

▶ ③借換融資の借入期間の一部見直し

「35年-借換対象ローンの経過年数」が15年(申込人等が満60歳以上のときは10年)より短くなる場合は、その年数を上限に申込可能に見直し

②子育て支援・地域活性化に取り組む地方公共団体を支援



【フラット35】子育て支援型・地域活性化型

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・地域活性化型を創設しました。

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の仕組み

「子育て支援」、「UIJ 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」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】の借入金利を一定期間引き下げ、これらの地方公共団体の施策を支援しています。

また、令和元年10月には、新たに「防災対策」、「地方移住支援」を【フラット35】地域活性化型に追加しました。



利用できる地方公共団体の事業の概要、金利の引下げ期間および引下げ幅

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。

*機構と協定を締結する地方公共団体に限ります（【フラット35】地域活性化型（地方移住支援）は除きます。）。

	地方公共団体が実施する事業の概要 [事業の詳細は、各地方公共団体が地域の実情を踏まえて個別に決定します。]	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】 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 ・若年子育て世帯が住宅を取得する場合 ・若年子育て世帯と親世帯が同居または近居するために住宅を取得する場合	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	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 ・UIJ ターンを契機として、住宅を取得する場合（UIJ ターン） ・居住誘導区域外から居住誘導区域内に移住する際に住宅を取得する場合（コンパクトシティ形成） ・居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅を取得する場合（空き家対策） ・防災・減災対策等に資する住宅を取得する場合（防災対策）	当初5年間	【フラット35】の借入金利から年0.25%引下げ
	・「地方創生移住支援事業」による「移住支援金」を給付された移住者が住宅を取得する場合（地方移住支援）	当初10年間	【フラット35】の借入金利から年0.30%引下げ

【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

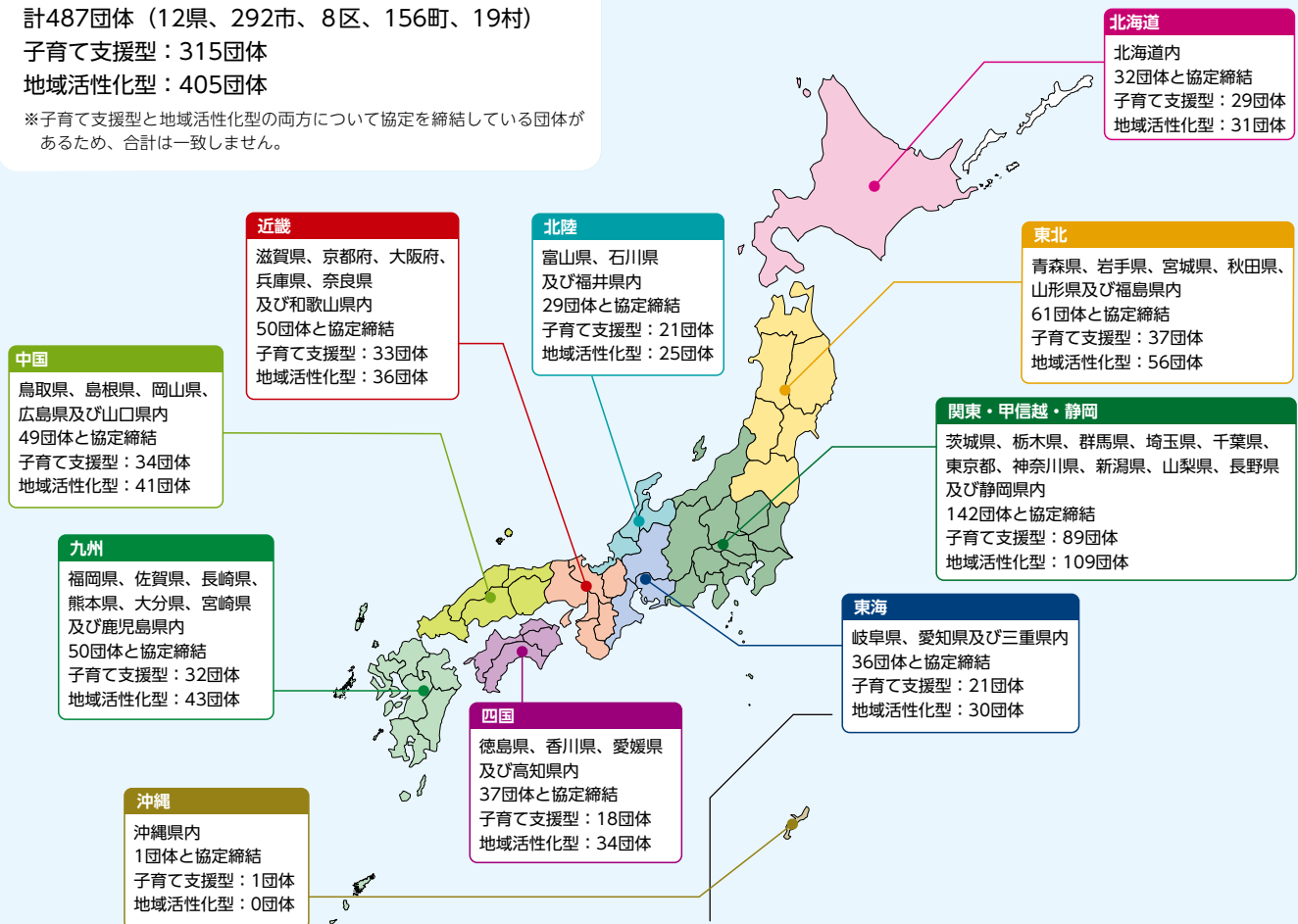
〈協定を締結した地方公共団体数(令和2年4月1日時点)〉

計487団体(12県、292市、8区、156町、19村)

子育て支援型：315団体

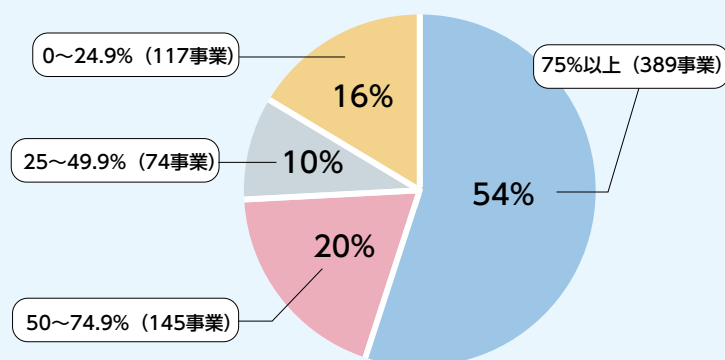
地域活性化型：405団体

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



【フラット35】協定締結先地方公共団体による子育て支援型・地域活性化型への評価

■ 予算執行率別事業割合(回答：725事業)



※複数の助成事業で協定を締結している地方公共団体もあるため、回答事業数は協定締結団体数と一致しません。

- 対象：【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定を締結している地方公共団体(464団体744事業)
- 時期：令和2年1月～2月に調査
- 回答数：725事業

■ 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定締結に対する評価(回答：391件)

よかった	76.7%
どちらともいえない	22.5%
物足りない	0.8%

■ 機構と協定を締結して「よかった」理由(回答：301件(複数回答あり))

1. 機構が助成制度のPRに努めてくれたから	238
2. 利用者又は住宅事業者から助成制度に関する照会が増えたから	114
3. 金利引下げの対象となったので、助成制度をPRしやすくなったから	100
4. 機構のチャネルを使って住宅事業者や金融機関に対する周知ができたから	88
5. 他の事業(機構と協定を締結している事業でないもの)での連携に繋がったから	19
6. その他(自由記入)	20

- 対象：【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の協定を締結している地方公共団体(404団体)
- 時期：令和元年10月～12月にアンケート
- 回答数：391件(団体数385団体)※6団体は2部署

③高齢者等が安心して暮らすことができる環境を整備



60歳からの住宅ローン【リ・バース60】

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

金融機関からのニーズを踏まえた近年の商品改善に加え、取扱金融機関数の増加により、令和元年度における付保申請件数は980件（対前年度比191.8%）となり年々増加しています。



【リ・バース60】の概要

【リ・バース60】は、毎月の支払は利息のみとし、元金は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。

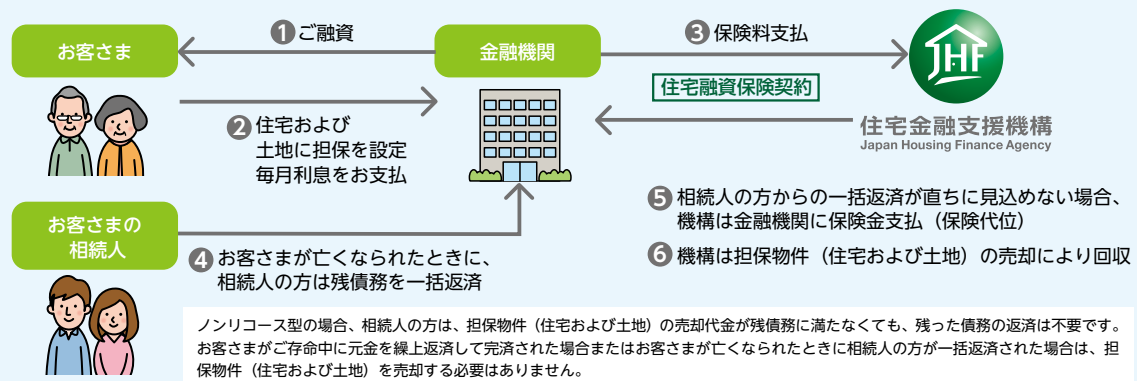
月々の支払が利息のみとなるため、支払額を低く抑えることができます（下記イメージ図参照）。

〈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

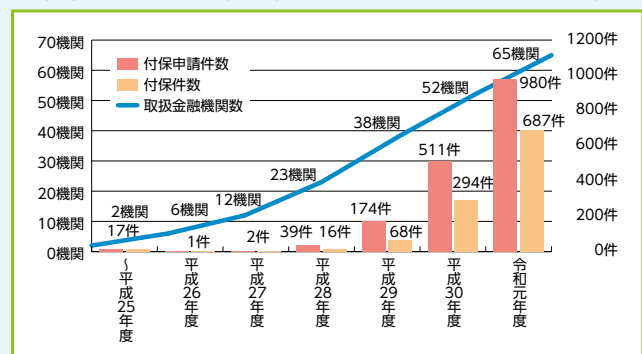
あらかじめ機構と民間金融機関との間で住宅融資保険契約を締結することで、相続人の方から一括返済が見込めない場合に金融機関に保険金をお支払いします（下図参照）。



〈主な商品改善等の変遷〉

平成21年度	・リフォームのみを対象として取扱いを開始
平成23年度	・資金使途に、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を追加
平成27年度	・資金使途に、建設・購入および借換えのための資金を追加
平成28年度	・資金使途に、子世帯が住宅を取得するための資金を追加 ・保険代位債権における回収業務の委託取りやめ ・融資物件以外に所有する物件の増担保の設定
平成29年度	・ノンリコース型を創設
平成30年度	・長期優良住宅の担保掛け目の引上げ ・年齢要件の緩和 ・資金使途に、セカンドハウスを追加
令和2年度	・融資限度額の引上げ

〈取扱金融機関数（累計）および付保申請件数等の推移〉



地方公共団体等との連携事例

大和川高規格堤防整備事業に伴う住宅再建を支援（大阪府堺市）

大和川高規格堤防整備事業（以下「本事業」）では、既成市街地において堤防整備のための盛土を行うことから、既存住宅の取り壊しと移転の伴う住宅再建が必要となります。このため、堤防整備と一体的に行う大和川左岸（三宝）土地区画整理事業（施行者：UR都市機構（以下「UR」））が進められています。

この土地区画整理事業地区内にお住まいの方は約7割が60歳以上であり、新たな住宅ローンを組むことが困難なことから、機構はURおよび堺市と連携して、60歳以上の方でも住宅再建資金として利用しやすい【リ・バース60】等の紹介チラシを作成・配付しました。また、地権者宅を訪問するURおよび堺市職員向けの金融勉強会を実施しました。

令和2年1月には、UR、堺市および機構が、土地区画整理事業の円滑な推進に関する協力協定を締結し、これからも3者連携のもと、地権者の住宅再建を支援してまいります。

堺市およびUR担当者からの声

（堺市）

・堺市が地権者からの相談を受けて、金融の専門家である住宅金融支援機構の担当者を紹介した。機構担当者に相談して話を聞いてもらった地権者からは、「大変参考となり助かった」と感謝の言葉をいただいた。

（UR）

・土地区画整理事業の施行者という立場では、特定の金融機関や融資商品の説明はできないが、住宅金融支援機構は、金融機関と連携を図っている公的な立場で支援してもらえるので、UR単独では対応できないような地権者からの幅広い要望に対応することができるようになった。

・地権者への【リ・バース60】の取扱金融機関紹介や説明用チラシを作成していただいた。また、地権者からの住宅ローンに関する相談に対応していただけたことで、事業の推進に大きく貢献していただいている。

〈大和川高規格堤防整備事業の概要〉



〈協力協定締結式〉



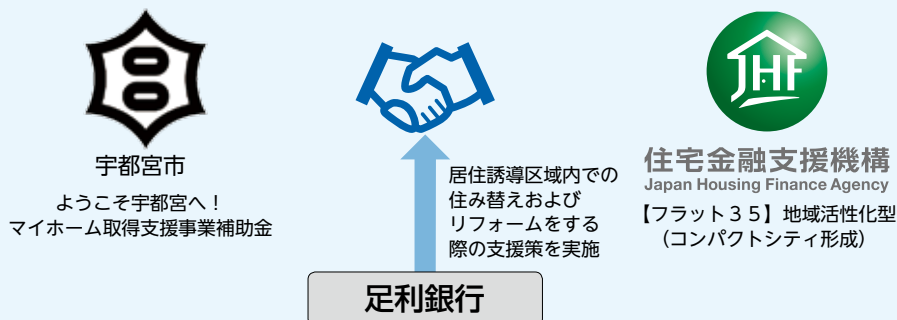
（左から）住宅金融支援機構近畿支店長、UR都市機構西日本支社長、堺市副市長

コンパクトシティ形成に向けた働きかけ（栃木県宇都宮市）

宇都宮市の「立地適正化計画」は、子どもから高齢者まで安心して便利に暮らせるまちづくりを目的としており、平成31年3月に居住誘導区域を策定しています。

同市の目指す「まちづくり」実現に向けて、機構は、【フラット35】地域活性化型（コンパクトシティ形成）の協定を締結し、併せて、高齢者の住替え等を支援する【リ・バース60】による連携を足利銀行に提案しました。市の施策推進に貢献したいとの同行の考えから、居住区域内で【リ・バース60】を利用する場合の事務手数料の無料化を実現していただき、宇都宮市のコンパクトシティ形成に対して連携強化を図っています。

〈宇都宮市との協定締結〉



（左から）住宅金融支援機構地域業務第二部長、宇都宮市長

④マンションストックの維持管理、そして再生を支援



マンションストック対策に対応する機構制度

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【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、機構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。

修繕・改修時に使える固定金利ローン

マンション共用部分リフォーム融資



大規模修繕工事等を融資で支援

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



まちづくり融資（短期事業資金）



マンションの建替えを融資で支援

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

マンションの維持管理・再生に向けた取組事例

よこはま団地再生コンソーシアムへの参画

今後、急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化、住民の高齢化、地域コミュニティ活動の担い手不足など、切迫かつ増大する社会的な要請への対応が求められているなか、横浜市の呼びかけに応じて、行政、公的な住宅供給事業者等と緊密に連携し、全国的な課題を先取りして解決に取り組む「よこはま団地再生コンソーシアム」に参画しています。令和元年度は5つのテーマ（団地活性化、管理適正化、建替え、住替え、ポータルサイト）に沿って取り組みました。



▶ 機構の融資制度等を活用した支援策

令和元年度も団地再生に向けた検討を行い、団地再生推進策として、右記の機構の融資制度等を活用した支援策をとりまとめ、横浜市から公表（令和2年3月30日）されました。

〈融資対象の拡大（マンション共用部分リフォーム融資）〉

	従来の対象	今回の対象
融資対象	・工事費用のみ（大規模修繕工事、耐震改修工事等）	・左記の工事費用 ・【新規】将来の工事のために必要となる費用（耐震診断費用、長期修繕計画作成費等）

公益財団法人まちみらい千代田と協定書を締結

マンションの維持管理の適正化に重要となる修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するため、公益財団法人まちみらい千代田と、千代田区内のマンションの維持管理の適正化及び再生支援のため連携・協力することを目的とした「マンションの維持管理の最適化及び再生支援に関する協定書」を締結し、金融支援の観点から上記の支援事業の推進に必要なマンション再生に関する情報発信、専門家のサポートなどの取組を開始しています。

〈協定締結の様子〉



神戸市マンション管理支援制度検討会への参画

神戸市は、分譲マンションの維持管理の適正化を促進する支援策を検討するために「神戸市マンション管理支援制度検討会」を設置し、計4回の議論を重ね、分譲マンションの管理状況の届出制度や全国に先駆けた情報開示制度の創設を内容とする取りまとめ報告書を令和2年3月に公表しました。機構も同検討会の委員として参加し、神戸市が実施する新たな制度の円滑な運営にはマンション管理における金融の有用性の観点が重要であること等を提言し、市のマンション適正化施策の構築に協力しました。

〈検討会の様子〉



「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」にて今後の方向性を取りまとめ

社会問題化しつつある高経年マンション問題への対応として、機構が事務局として主導し、適切な修繕工事等の実施によるマンションの価値向上を目的として、マンション管理等の関係団体、民間金融機関、マンション問題に関する有識者、国土交通省および東京都を参加メンバーとする勉強会・協議会を設立し、適切なマンション再生・維持管理に向けて取組を進めています。

平成30年度「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」

機構が事務局を務めた上記勉強会において認識した“高経年マンションが抱えている課題”や“民間金融機関が認識している課題”などのうち、金融インフラの整備の観点で特に重要であるとする次の3つの課題に対する7つの取組の方向性を整理しました。

【課題1】管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

- 【取組①】修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求する広報活動等
- 【取組②】修繕工事等のモチベーション向上につながるメリットの検討
- 【取組③】マンション版ライフサイクルシミュレーションツールの作成

【課題2】民間金融機関の参入支援に関する取組

- 【取組④】管理組合向け融資に関する信用補完策等の整備
- 【取組⑤】市場関係者のノウハウ等を活かしたサポート体制の検討

【課題3】共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

- 【取組⑥】融資手続の利便性向上
- 【取組⑦】融資要件の見直し

令和元年度「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

勉強会を通じて整理した取組の方向性について、取組の実施に向けた準備段階に移行することから、勉強会を発展的に解消して、新たに「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立して、早期の実施に向けて準備を進めました。各取組の検討・実施を効率的に推進していくため、内容に応じて分科会を活用しました。

▶ 主な取組結果と今後の方向性

1. 管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組（情報非対称性の解消等）

- ◆マンション版ライフサイクルシミュレーションツールを作成
規模、築年数、工事内容に応じた「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年に渡る「長期修繕計画」や「必要となる修繕積立金」について、管理組合の皆さまがWeb上で試算できるツールを無料で公開する予定です（リリース時期は令和2年9月末を予定）。
- ◆地方公共団体等との連携を中心とした情報発信・相談支援を試行的に開始
管理組合と接する場面の多いマンション管理士等の専門家との連携を意識しながら、「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の利用促進も含め、修繕工事の必要性や金融の有用性を訴求するコンテンツを整備していきます。

2. 民間金融機関の参入支援に関する取組

- ◆管理組合向け融資における法的論点の整理と信用補完策等の検討を深化
民間金融機関が管理組合向け融資への参入を検討する際に問題となる管理組合の責任財産の考え方などの法的論点を整理するとともに、信用補完策等の検討を進めています。

3. 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

- ◆機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資要件を見直し
令和元年10月に耐震改修工事等を実施する場合の返済期間を延長するなど、融資条件を見直しました。

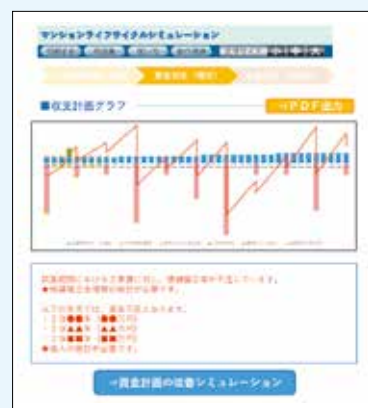
その他の取組についても、順次実施しており、機構のマンション共用部分リフォーム融資の利便性向上を目的とした取組等を行っています。

▶ 今後の取組

早期に取組を実施する項目は実施段階に移行し、継続して検討が必要な事項については引き続き実施に向けた議論を行うため、協議会を継続して実施し、マンション再生・維持管理に向けて取組を進めていきます。

〈マンションライフサイクルシミュレーション

～長期修繕ナビ～のイメージ〉



⑤既存住宅のマーケットを活性化



【フラット35】リノベ

既存住宅・リフォーム市場の活性化および住宅ストックの質の向上を図ることを目的として、【フラット35】リノベを平成28年10月に創設しました。

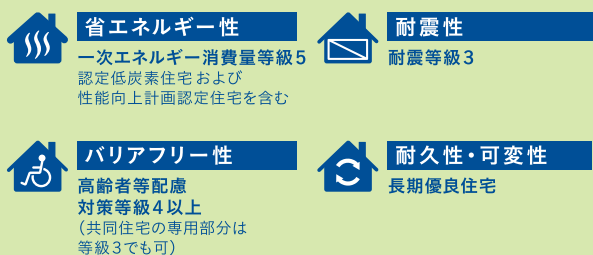
【フラット35】リノベとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、中古住宅を購入後に自ら性能向上リフォームを行う場合または住宅事業者が性能向上リフォームを行った中古住宅を購入する場合に、【フラット35】の借入金利を当初10年間（金利Aプラン）または当初5年間（金利Bプラン）、年0.5%引き下げる制度です。



【フラット35】リノベをご利用いただくための住宅要件

取得する中古住宅について、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性の基準のうち、いずれか1つ以上の下記の基準に適合する性能向上リフォームを行うとともに、「中古住宅の維持保全に係る措置（維持保全計画の作成等）」を行う場合にご利用いただけます。

金利Aプラン



金利Bプラン



制度変更 令和3年1月の制度変更事項

既存住宅の流通促進およびストックの質向上を一層推進するため、【フラット35】リノベに、次のとおり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（令和3年1月以後の適合証明手続（事前確認申請等）実施分から適用）。

金利Aプラン

①住宅要件

リフォーム工事後に次のいずれかの基準に適合していること。^{※1}
 なお、選択した基準に関する工事が行われた住宅であること。



②リフォーム工事費の要件

リフォーム金額が300万円以上であること。

金利Bプラン

①住宅要件

次のいずれかの工事が行われた住宅であること。^{※2}
 （住宅ローン減税等の対象となるリフォーム工事と同等で機構が定める工事）

対象となる工事	具体的なリフォーム工事の例
省エネルギー改修工事	断熱材の追加・交換工事等
省エネルギー設備設置工事	給湯設備や太陽光発電設備の設置・交換工事等
耐震改修工事	壁・筋かいの設置・交換工事等
バリアフリー改修工事	手すりの設置・交換工事等
耐久性を向上させる工事	天井・内壁の壁紙交換工事等

②リフォーム工事費の要件

リフォーム金額が200万円以上であること。

※1 現行の要件と同じ。

※2 現行の要件は、断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4以上・耐震等級2以上 等。

※両金利プランともに①および②の要件を満たすことに加え、現行どおり「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うことが必要です。

※現行は、両金利プランともに、購入予定の中古住宅が、リフォーム工事前においては【フラット35】リノベの住宅要件を満たしていない（技術基準に適合していない）ことを事前に確認することとしていますが、この手続きが廃止となります（リフォーム工事後に【フラット35】リノベの住宅要件を満たすことを確認するための物件検査は実施します。）。

【フラット35】物件検査の省略対象の拡大

【フラット35】をご利用いただくためには、取得される住宅が機構の定める技術基準に適合していることを確認するため、原則として物件検査を受けていただく必要があります。

お借入れの手続きの面でもご利用いただきやすくするため、一定の要件を満たした中古住宅は物件検査を省略できるような制度変更を実施し、省略対象を拡大しています。

	物件検査を省略できる中古住宅	利用できる 【フラット35】Sのプラン
①	技術基準に適合していることをあらかじめ確認している「中古マンションらくらくフラット35」に該当	【フラット35】S (金利Aプラン・金利Bプラン) (注) 基準に適合する場合のみ
②	築年数が20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住宅	【フラット35】S (金利Aプラン)
③	安心R住宅である中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅 ^{※1}	【フラット35】S (金利Bプラン)
④	築年数が10年以内の中古住宅で、新築時に【フラット35】を利用している住宅 ^{※1}	【フラット35】S (金利Bプラン)
⑤	団体登録住宅 ^{※2} である中古住宅で、当該団体があらかじめ【フラット35】の基準に適合することを確認した住宅	【フラット35】S (金利Aプラン・金利Bプラン) (注) 基準に適合する場合のみ

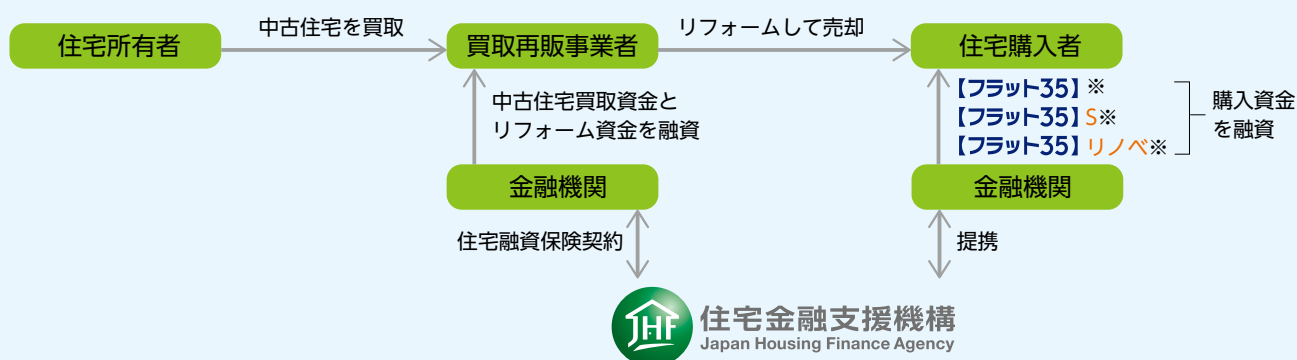
※1 新築時の【フラット35】の融資が【フラット35（保証型）】であった場合、当該要件により物件検査を省略して借入申込みができる金融機関は売主が新築時に【フラット35（保証型）】を利用した金融機関に限られます。

※2 団体登録住宅とは、機構と協定を締結した団体が運営する中古住宅の登録制度の対象となる住宅です。

特定買取再販ローン保険・【フラット35】

既存住宅の流通およ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、【フラット35】S、【フラット35】リノベの要件に該当するとき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



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】を提供しています。

⑥災害からの住まいの再建や 災害に強い住まい・まちづくりを支援

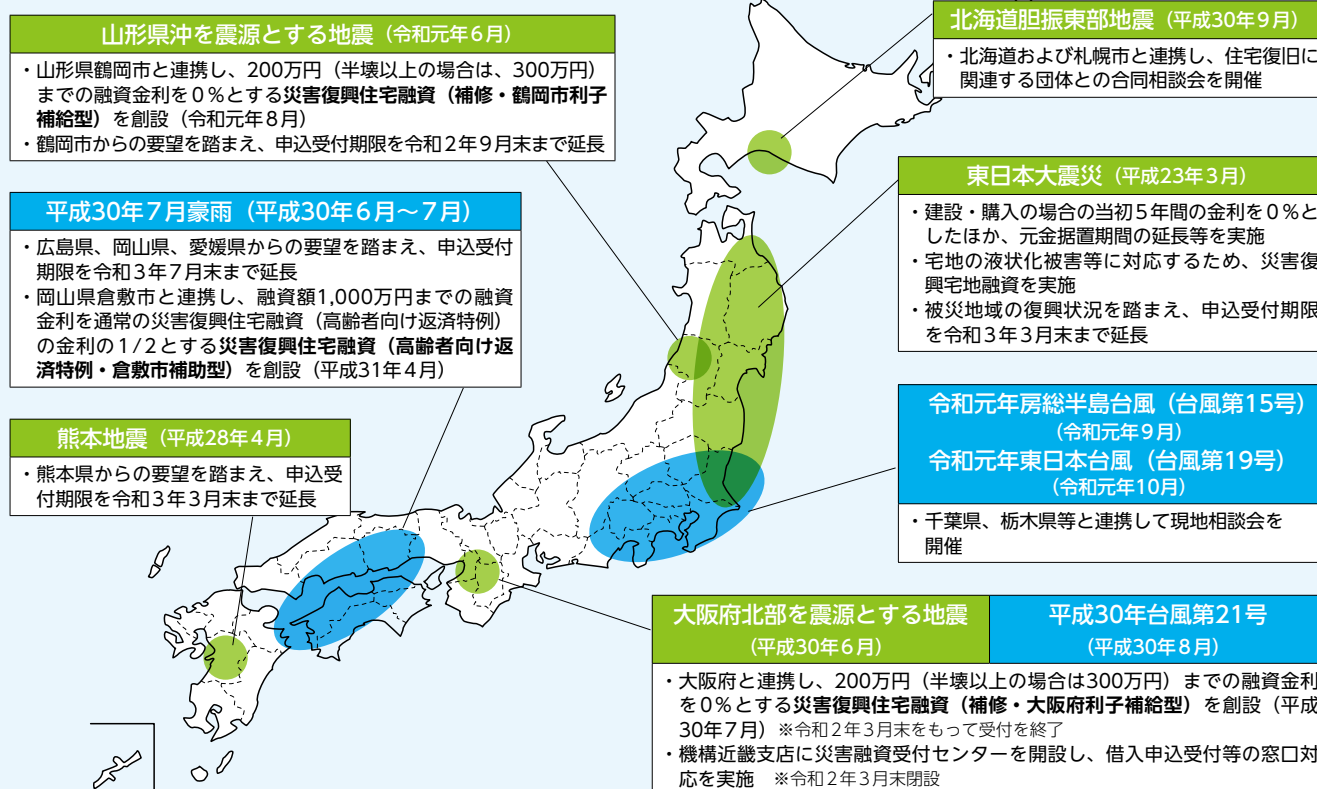


機構では、自然災害により被災された方々の1日も早い住まいの復旧・再建を支援するため、個別のご相談も承りながら、組織を挙げて、災害復興住宅融資や返済方法変更の取組を行っています。また、災害に強い住まい・まちづくりを支援するため、耐震改修工事等への融資を行っています。

■災害発生後の住まいの再建

災害復興住宅融資

全国各地で多発する自然災害により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。



制度変更 令和元年10月の制度変更事項

災害復興住宅融資については、被災されたお客さまにとってわかりやすい制度となるように、次の見直しを行いました（令和元年10月1日以後の借入申込み受付分から適用）。

▶ ①返済期間の上限の統一（建設・購入）

住宅の構造区分を撤廃し、返済期間の上限を35年に統一しました。

	分類	返済期間の上限	
		見直し前	見直し後
建設	木造（一般）	25年	➡ 35年
	木造（耐久性）、準耐火、耐火	35年	
購入	新築（木造一般）、リ・ユース	25年	
	新築（木造（耐久性）、耐火、準耐火）、リ・ユースプラス	35年	

▶ ②中古住宅購入の場合の融資限度額の統一

中古住宅のタイプにより異なっていた融資限度額を統一しました。

▶ ③住宅の床面積要件の撤廃

災害復興住宅融資の対象となる住宅の床面積の要件（原則として13㎡以上175㎡以下であること）を撤廃しました。

地方公共団体と連携した被災者支援

地方公共団体と連携し、お客さまの返済負担を軽減するタイプの災害復興住宅融資によっても被災された方の住宅再建を支援しています。

災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）

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

また、機構近畿支店内に「災害融資受付センター」を開設し、被災された方からの相談や融資の申込受付に対応してきました。本融資は、令和2年3月末をもって受付を終了し、累計1,224件の申込みを受理しました。

なお、受付の終了に伴い、同センターについては、閉設としています。

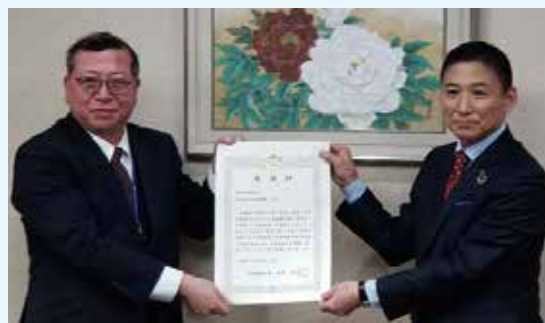
▶ 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の概要

大阪府が最長10年間の利息相当分を機構に対して負担することにより、融資額200万円（半壊以上の被害の場合は300万円）までの融資金利を0%とするものです。

▶ 災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）の仕組み



〈大阪府知事名の感謝状贈呈式の様子〉



災害復興住宅融資（補修・鶴岡市利子補給型）

令和元年8月、山形県鶴岡市と連携し、山形県沖を震源とする地震により被災された方に対する災害復興住宅融資（補修・鶴岡市利子補給型）を創設しました。本融資は、令和2年3月までに11件の申込みを受理しました。

※災害復興住宅融資（補修・大阪府利子補給型）と同様の制度、仕組みです。

災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）

平成31年4月、岡山県倉敷市と連携し、平成30年7月豪雨により被災された同市内のご高齢の方に対する災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）を創設しました。本融資は、令和2年3月までに83件の申込みを受理しました。

また、本融資を利用された方への調査※によれば、68%の方が、本融資がなければ住宅再建を断念したと回答されています。

※建築研究所ニュース（令和元年12月13日）

▶ 災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例・倉敷市補助型）の概要

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

融資額	融資金利※（年）
1,000万円まで	1.04%
1,000万円超	2.08%

※令和2年8月時点

〈倉敷市における相談会〉



〈倉敷市との協定締結式の様子〉



■ 東日本大震災から10年目 ～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、令和2年3月で10年目となりました。機構では、組織を挙げて一日も早い住まいの再建を支援する取組を行っています。

被災地における現地相談会を多数開催

被災された方の住宅再建を支援するため、震災発生以降継続して、各被災地で国や地方公共団体と連携した現地相談会を開催しています（令和2年3月末まで累計2,096回）。

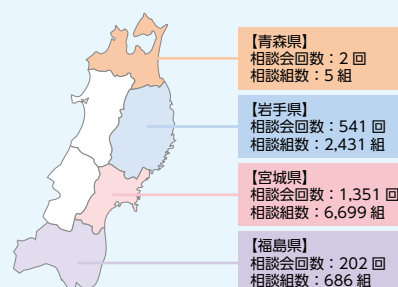
平成25年4月からは、岩手・宮城・福島県の3県において岩手県居住支援協議会、みやぎ復興住宅整備推進会議及び福島県居住支援協議会との共催で、「住宅再建相談会」を定期的に開催し、資金計画や融資のご相談だけでなく、各種助成制度や住宅のプランなどの幅広い内容をワンストップでご相談いただけるように取り組んでいます。

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。

〈相談会の窓口〉



〈東北地方の現地相談会の相談実績〉
(平成23年3月～令和2年3月)



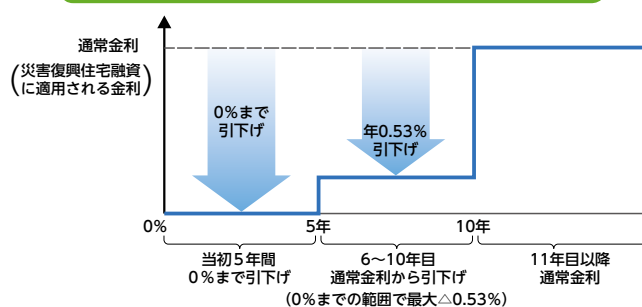
三陸復興支援センターを開設（平成26年6月）

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。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。

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、ご返済金の一部また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、6,200件（累計：令和2年3月末現在）となりました。

なお、私的整理ガイドラインについても適切に対応し、自助努力による生活や事業の再建を支援しています。同ガイドラインの適用の申出があった債権は380件となり、そのうち弁済計画が成立した債権は361件（いずれも累計：令和2年3月末現在）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、被災地の復興および被災された方の生活を支援しています。

〈東日本大震災で被災された方に対する返済方法変更〉

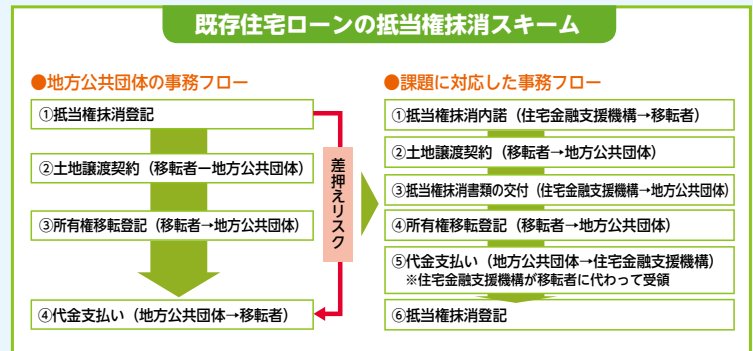
返済方法の変更 り災割合	ご返済金の据置	返済期間の延長	据置期間中の金利*の引下げ
30%未満	1年	1年	0.5%引き下げた金利 または1.5%のいずれか低い方
30%以上60%未満	最長3年	最長3年	1.0%引き下げた金利 または1.0%のいずれか低い方
60%以上	最長5年	最長5年	1.5%引き下げた金利 または0.5%のいずれか低い方

※金利は年利率

防災集団移転促進事業等に対する支援

地方公共団体による被災宅地の買取への対応（平成24年12月）

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



造成地における住宅の早期着工を支援

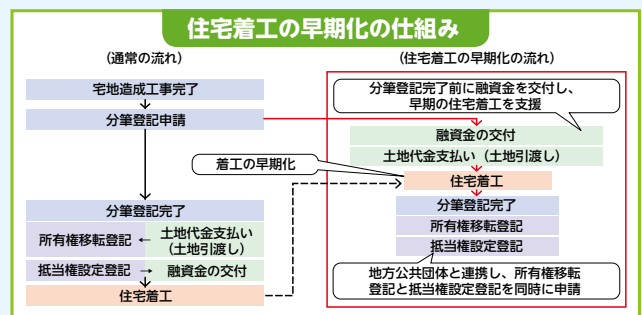
▶ 宅地の分筆登記前の融資実行（平成25年12月）

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

▶ 移転先宅地の買戻特約の登記への対応（平成25年度）

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

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



原子力災害により避難された方への対応（福島復興再生特別措置法関連）

福島復興再生特別措置法の施行による災害復興住宅融資の対応（平成24年3月）

原子力発電所の事故による避難指示区域内に平成23年3月11日時点でお住まいになっていた方が、住宅を建設また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また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		住宅を建設または購入する場所	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 被災時の居住地と異なる市町村内	必要

■平成28年熊本地震への対応

機構では、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。

被災地における現地相談会を多数開催

地方公共団体における被災された方向け相談窓口で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（令和2年3月末まで累計1,383回、相談7,480組）。

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

〈相談会の窓口〉



被災された方の住宅再建を支援（災害復興住宅融資等）

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・液状化などにより被害を受けた場合は、住宅の建設または補修に併せて、整地工事についても融資を行います。更に、熊本県からの要請を受け、災害復興住宅融資の申込受付期限を令和3年3月31日まで延長しました。

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

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、ご返済金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。

『くまもと型復興住宅』の提案により、被災された方々の早期の住宅再建を支援

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

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

〈くまもと型復興住宅のガイドブック〉



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

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

「くまもと型復興住宅」の推進関連の取組が、平成30年度の『地方創生に資する金融機関等の「特徴的な取組事例」』に選定されました。

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

〈「くまもと型復興住宅」推進関連の取組〉



〈大臣表彰状〉



〈内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局のホームページ〉

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

被災したマンションの建替えに向けた支援（熊本県熊本市）

熊本地震により被災した上熊本ハイツについて、平成29年12月にマンション建替え円滑法に基づく認可を経て、マンション建替組合が設立されました。機構では、まちづくり融資（高齢者向け返済特例）を活用できるよう熊本市と協議して対象エリアを拡大し、また、居住者への説明会や高齢者にカウンセリングを実施するなど、30件以上の申込みを受け付けました。令和2年4月末に竣工し、令和2年7月から順次入居が始まっていますが、今後も地元金融機関等と協力して、復興の支援を行っていきます。

※熊本市で被災した分譲マンションで同法に基づく建替としては初の事例

〈建替前：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〉



〈建替後〉



■ 災害に備える（災害予防）

リフォーム融資（耐震改修）、宅地防災工事融資、地すべり等関連住宅融資

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

リフォーム融資（耐震改修）	地すべり等関連住宅融資	宅地防災工事
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 平成30年度から、地方公共団体独自の耐震診断法に基づく耐震改修工事で地方公共団体が財政支援を行うものを融資対象に加えています。 (京都市、高山市、金沢市)	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に対する融資	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の必要な資金に対する融資

地方公共団体との連携事例

▶ 住宅の耐震改修を促進する取組（石川県）

石川県では、住宅の耐震化率（平成25年調査）が76%と全国平均よりも5ポイント以上低く、耐震化率の向上を、県の住宅施策における重要課題と位置付け、耐震化を促進するための様々な取組を行っていました。

機構北陸支店は、県からの要請もあり、平成30年度に拡充された耐震改修工事に対する補助事業の周知、利用促進のため、市町や事業者と連携して取り組むことを提案し、平成30年7月に、住宅耐震化の普及啓発を図るため、県、県内19市町、業界団体および機構北陸支店で構成される「いしかわ住宅耐震改修ネットワーク協議会」が設立されました。

昨年、機構北陸支店は、同協議会が開催するセミナーへの講師の派遣や資金計画相談会の実施、地方紙を活用した広報等を通じて、協議会と協力し、補助事業、機構のリフォーム融資（耐震改修工事）や【リ・バース60】などの融資制度の普及に向け取り組みました。さらに、機構から紹介され、県の耐震化促進に共鳴した地元金融機関とも連携し、補助事業や融資等を紹介するチラシを協調して作成しました。

今後も、協議会での活動や関係機関との連携を通じて、石川県の住宅の耐震改修率向上を支援する取組を進めていきます。

《いしかわ住宅耐震改修ネットワーク協議会》



《協議会開催セミナーの様子》



▶ 京町家の保全継承の取組（京都府京都市）

京町家は年々減少傾向にありますが、京都市では関係団体と協力し、景観や文化を残しながら安心・安全な暮らしを実現する京町家の保全継承を図っており、その一環で、市は、「まちなかの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業」により、京町家の耐震改修を促進しています。

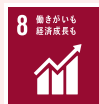
機構近畿支店では、当該事業が機構のリフォーム融資（耐震改修工事）の対象となることから、市の協力のもと、実際の耐震改修工事の事例および融資の概要等を掲載した京町家耐震改修事例集を作成し、耐震改修事業者等に周知するなど、京町家の保全継承の支援に取り組んでいます。

《京町家耐震改修事例集》



ガバナンス（G）の強化

人材戦略



機構は、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅金融市場における先導的な取組の担い手としての役割を果たし、顧客価値創造を体現できる住宅金融のプロフェッショナルとなる人材の育成に取り組んでいます。

また、職員一人ひとりがやりがいを持ち、能力を最大限に発揮できる職場づくりを目指し、育児・介護との両立支援や健康に働くことのできる職場の実現に向けた健康経営に取り組んでいます。

「プラチナくるみんマーク」および「トモニマーク」の取得

次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画（計画期間：平成27年4月1日～平成31年3月31日）を達成し、子育てサポートについて高い水準の取組を行っている企業として、令和元年10月に厚生労働大臣の認定を受け、「プラチナくるみんマーク」を取得しました。

また、仕事と介護を両立できる職場環境の整備促進に取り組んでいる企業として、「トモニマーク」を取得しました。職員一人ひとりが働きやすい職場づくりを目指し、仕事と育児・介護等との両立のための支援に取り組んでいます。



健康宣言の制定

機構は、政策実施機能の最大化を目指し、皆さまの住生活の課題解決に向けた取組を推進していきます。

そのためには、一人ひとりの職員とその家族が健康であり、安心して働ける環境があってこそ職員が業務に邁進できるものと考えております。

このため、以下のとおり健康宣言を行い、当機構のミッションを果たしてまいります。

健康宣言

住宅金融支援機構は、
我が国の住生活の向上に貢献する上で、
職員の心身の健康を維持し、増進することが、
経営基盤として必要不可欠であると考えています。
機構は、職員一人ひとりの健康づくりと、
明るく働きがいがあり多様な人材が活躍できる職場づくりに
積極的に取り組むとともに、
職員にとって大切な家族の健康づくりにも、
健康保険組合と連携して積極的に取り組みます。

カイゼン活動

全職員が業務の効率化・事務ミス防止等の職場環境改善を目的とする「カイゼン活動」を継続することにより、お客さま目線でのCS向上および地域社会へ貢献するための組織余力を創出しています。

令和元年度のカイゼン発表全国大会

職員の「カイゼン」に対する意識の向上および各部署のカイゼン事例の横展開を図り、更なる組織余力を創出するため、「カイゼン発表全国大会」を実施しました。当大会では、各部署がカイゼン事例をエントリーし、その中から職員投票等により発表部署を選定し、優れた事例を表彰しています。

令和元年度は、「現場力」や「見える化」で著名な遠藤功氏をお招きし、審査に加わっていただき、カイゼン事例および機構のカイゼンの取組に対して講評をいただきました。



内部監査

内部監査体制の強化

機構では、重大な経営課題や業務運営上想定される重要なリスクに関する内部監査を通じて、リスク管理態勢の有効性および効率性、業務処理の適正性、資産査定の妥当性、コンプライアンスの遵守状況等の観点から検証・評価を行い、業務改善の提言を行うことにより、内部統制機能の有効性を高め、業務の適正かつ効率的な運営および綱紀の維持を図っています。

また、内部監査への社会的要請の高まりも踏まえ、事後チェック型の準拠性監査から損失やリスクが顕在化する前の段階からの未然防止に重点をおいたフォワードルッキングな経営監査への転換を図る等、内部監査の高度化に取り組んでいます。

新型コロナウイルス感染症への対応

ご返済にお困りのお客さまへの対応

機構の住宅ローンのご返済にお困りの方への対応

機構では、新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済でお困りのお客さまに、引き続き安心して今後のご返済を継続いただくため、返済方法の変更メニューをご用意し対応しています。(返済方法の変更メニューは、同時に組み合わせることもできます。)

経済事情や病気等で収入が減少し、返済が大変になった

返済特例 返済期間の延長など

- ・毎月の返済額を減らすことができます。
- ・毎月の返済額は減少しますが、総返済額は増加します。

しばらくの間、返済額を減らして返済したい

中ゆとり 一定期間、返済額を軽減

- ・お客さまとご相談した期間内において、毎月の返済額を減らすことができます。
- ・減額期間終了後の返済額および総返済額が増加します。

ボーナス返済が負担になっている

ボーナス返済の見直し

- ・ボーナス返済月の変更
- ・毎月分・ボーナス返済分の返済額の内訳変更
- ・ボーナス返済の取り止め

機構団信の特約料のお支払いにお困りの方への対応

機構団信の特約料の支払が一時的に困難となったお客さまに対しては、ご本人からの申し出により払い込み期限の猶予措置を実施しています。

お客さまへの周知

機構では、新型コロナウイルス感染症の影響により返済困難となったお客さまへの対応を機構ホームページのトップページに掲載するとともに、記者発表や新聞広告を行うなど、積極的な周知活動に努めています。

〈機構ホームページのトップページ〉



財務ハイライト・業績のポイント

法人の財務状況等（令和元年度決算）

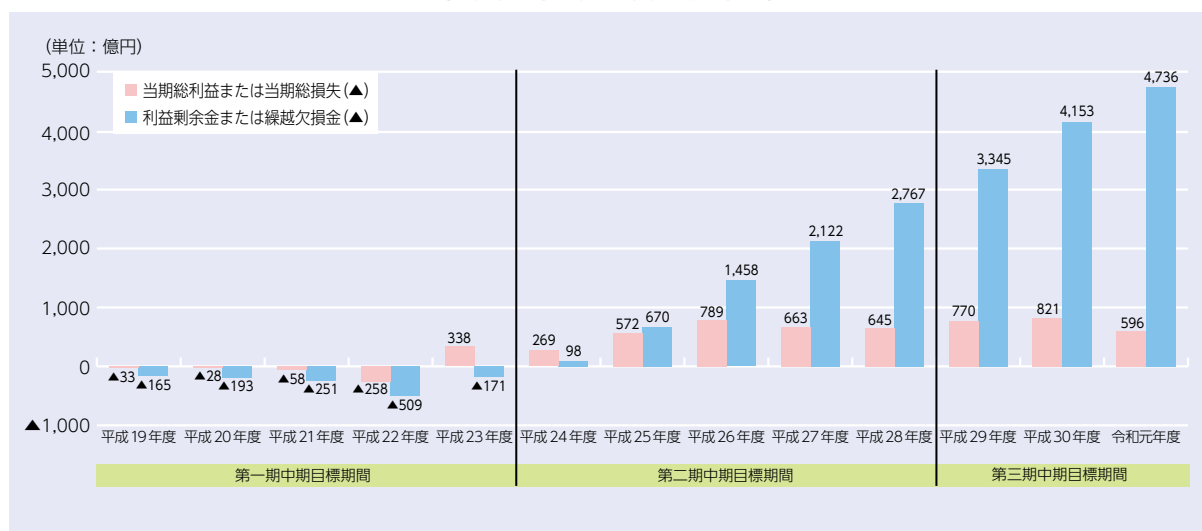
損益の状況

〈証券化支援勘定〉

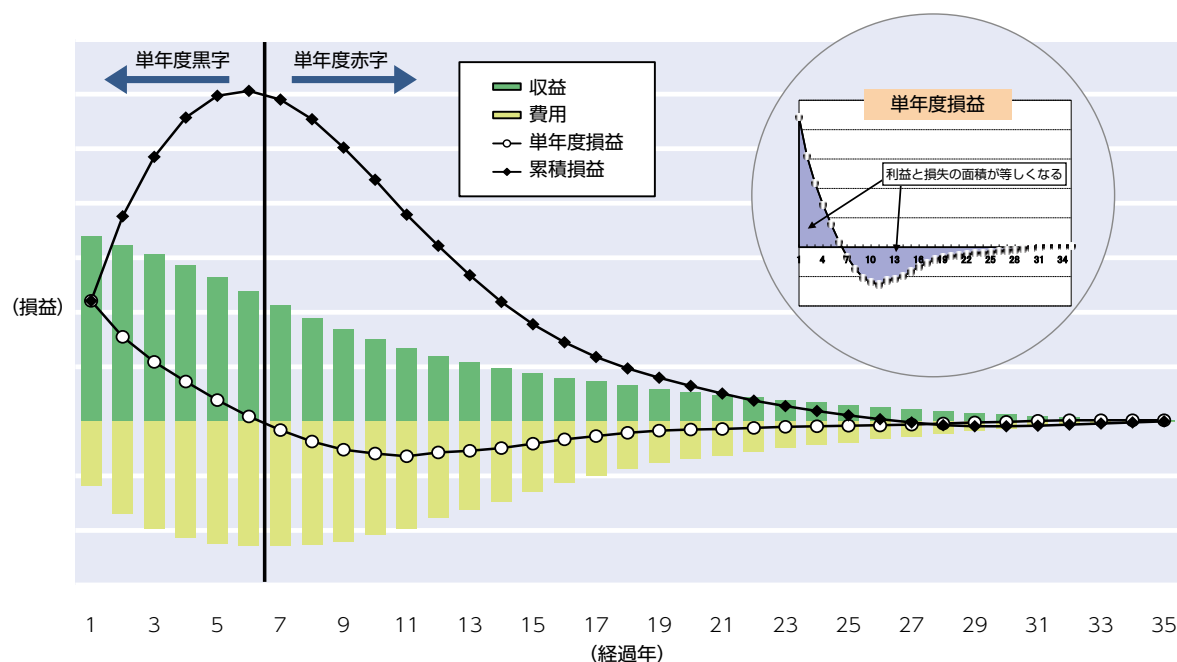
証券化支援勘定の当期総利益は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるため、貸倒引当金を積み増したことに等により、前年度比225億円減益の596億円となりました。

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）〕



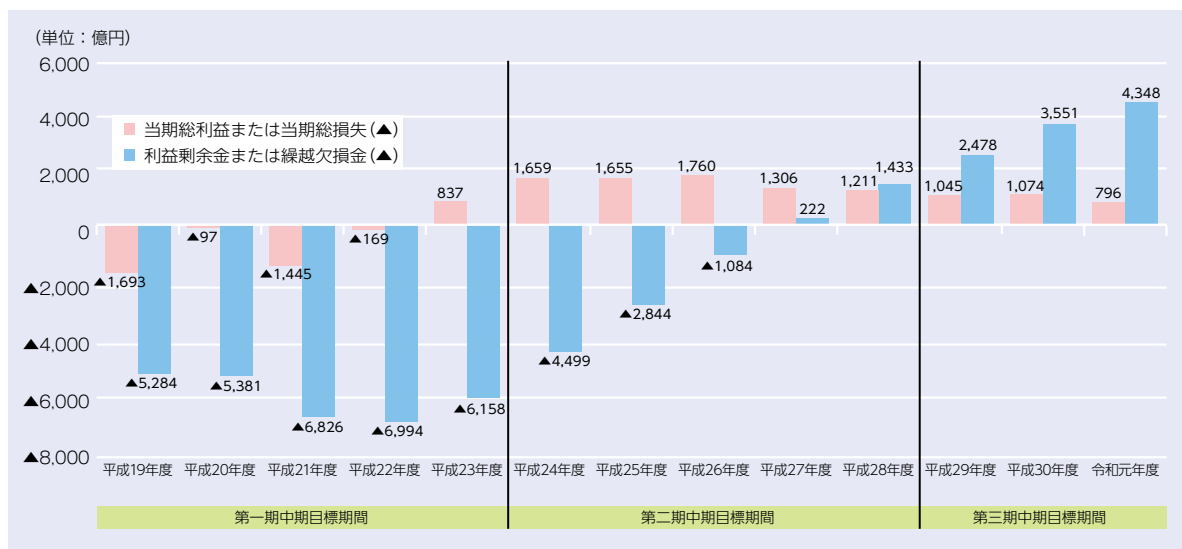
〈既往債権管理勘定（※）〉

既往債権管理勘定の当期総利益は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による貸倒損失に備えるため、貸倒引当金を積み増したこと等により、前年度比277億円減益の796億円となりました。

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〉

住宅融資保険勘定の当期総利益は前年度比2億円減の69億円を計上し、利益剰余金は226億円となりました。

〈財形住宅資金貸付勘定〉

財形住宅資金貸付勘定の当期総利益は前年度比6億円減の0.1億円を計上し、利益剰余金は369億円となりました。

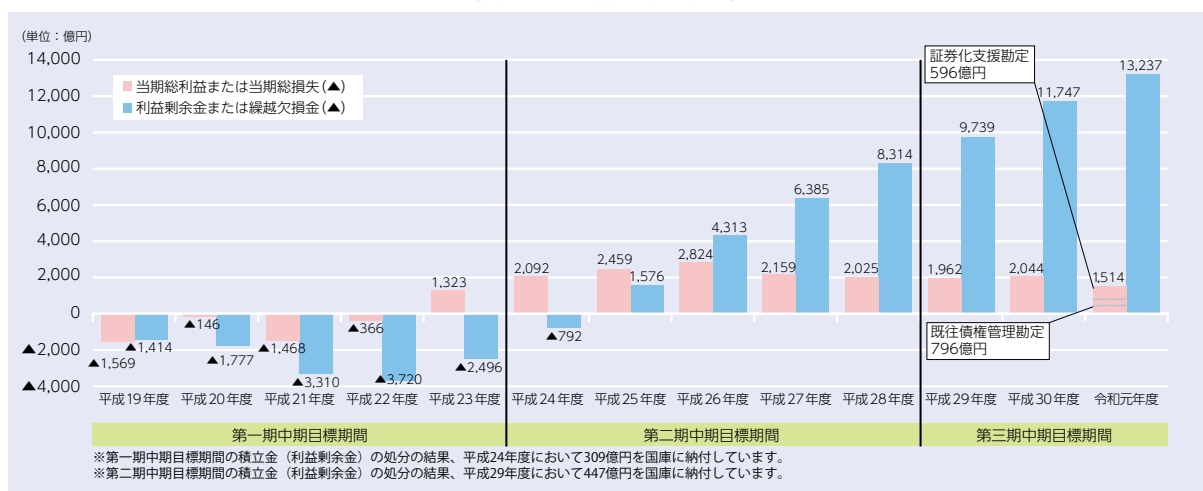
〈住宅資金貸付等勘定〉

住宅資金貸付等勘定の当期総利益は前年度比19億円減の52億円を計上し、利益剰余金は3,557億円（団体信用生命保険事業における積立金2,983億円を含む。）となりました。

〈法人全体〉

法人全体では1,514億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。

〈法人全体の損益等の状況〉

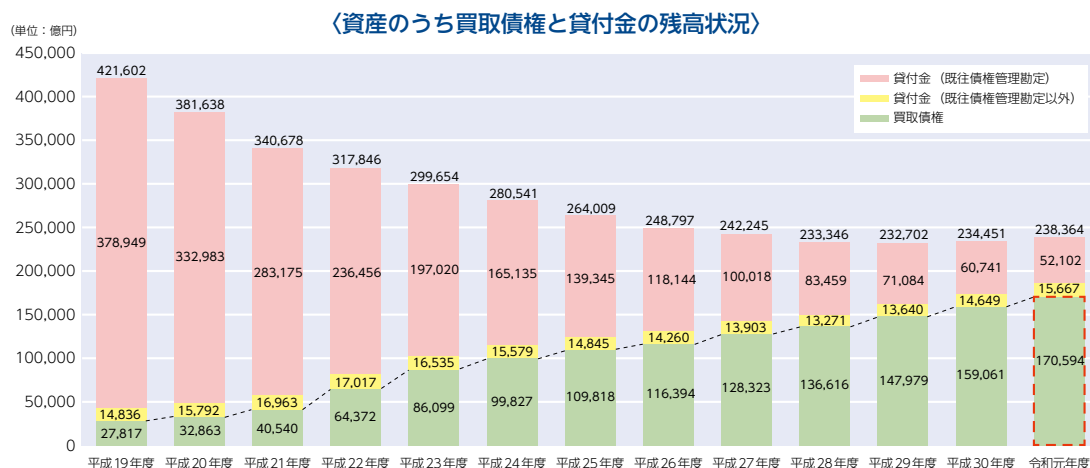


資産および負債の状況

令和元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。主な資産および負債の状況は以下のとおりです。

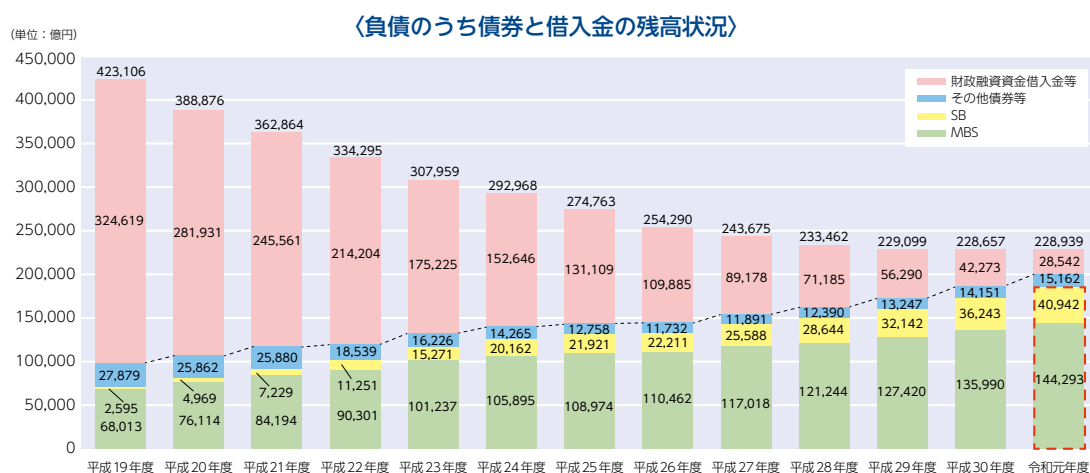
〈資産のうち買取債権と貸付金の残高状況〉

「フラット35（買取債権）」の令和元年度末残高は約17兆円になりました。買取債権残高は年々増加し、機構が保有する住宅ローン債権残高の約7割を占める状況になっています。



〈負債のうち債券と借入金の残高状況〉

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



業務運営の効率化

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

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

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