この印刷物は、古紙配合率70%再生紙と
植物油インキを使用しております。
令和4年7月発行

発行
独立行政法人住宅金融支援機構 経営企画部 広報グループ
〒112-8570　東京都文京区後楽1-4-10
TEL 03-5800-8019　https://www.jhf.go.jp

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

組織概要

設立	平成19年4月1日
目的	一般の金融機関による住宅の建設等に必要な資金の融通を支援するための貸付債権の譲受け等の業務を行うとともに、一般の金融機関による融通を補完するための災害復興建築物の建設等に必要な資金の貸付けの業務を行うこと等により、住宅の建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与します。
資本金	6,940億7,542万円(全額政府出資)※1
役職員数	906人※2
業務	証券化支援業務、住宅融資保険等業務、融資業務など
買取債権等残高	24兆619億円(うち買取債権:18兆5,346億円)※1

※1 令和4年3月31日時点　※2 令和4年4月1日時点

店舗

本店	〒112-8570　東京都文京区後楽1-4-10	03-3812-1111(大代表)
北海道支店	〒060-0003　北海道札幌市中央区北3条西13-3-13	011-261-8301(代表)
東北支店	〒980-0812　宮城県仙台市青葉区片平1-3-18	022-227-5012(代表)
東海支店	〒460-0002　愛知県名古屋市中区丸の内3-23-20 HF桜通ビルディング7階	052-971-6900(代表)
近畿支店	〒541-8546　大阪府大阪市中央区南本町4-5-20	06-6281-9260(代表)
北陸支店	〒920-8637　石川県金沢市広岡3-1-1 金沢パークビル2階	076-233-4253(代表)
四国支店	〒760-0017　香川県高松市番町1-6-6 甲南アセット番町ビル2階	087-825-0621(代表)
中国支店	〒730-0011　広島県広島市中区基町8-3	082-221-8694(代表)
九州支店	〒812-8735　福岡県福岡市博多区博多駅前3-25-21 博多駅前ビジネスセンター6階	092-233-1203(代表)

※ 令和4年7月1日時点

統合報告書 2022

ダイジェスト版

今、私たちを取り巻く環境は、
大きな変化の時を迎え、不確実性は一層高まりつつあります。
しかし、どのような時代であっても住まいは幸せの原点であるということは変わりません。
「住まいのしあわせを、ともにつくる。」
これが、私たち住宅金融支援機構の職員一人ひとりの想いを持ち寄り、
繰り返し対話を重ねてたどり着いた住宅金融支援機構のパーパス（存在価値）です。
この言葉を胸に、この先もずっとそういう存在であり続けられるよう、
誠実な姿勢で皆さまの声に応え、歩んでまいります。

住まいの
しあわせを、
ともにつくる。

ほっと安らげる住まいも。
思いっきり趣味を楽しめる住まいも。

住まいに求めるしあわせは、人により時代により
さまざまな形があります。

住宅金融支援機構は住宅金融を通じて
さまざまな「住まいのしあわせ」を
お客さまや関係機関のみなさまと
ともにつくり上げていきたいと思います。

住まいのしあわせを、ともにつくる。

それが住宅金融支援機構の使命です。

パーパス（存在価値）

組織の存在意義やありたい姿を明確にすることは、
私たち職員が働く上での拠りどころとなり、組織の一体感を高めてくれるものと考えています。
それを表したものが住宅金融支援機構の経営理念体系です。
私たちが追求し続ける「経営理念」、私たちがありたいと考える「目指す姿」、私たちが共有する「価値観」から構成され、
全ての活動の指針としています。

経営理念体系

私たちは、自立的で、透明性・効率性の高い経営のもと、
顧客価値の創造を目指して
多様な金融サービスを提供することにより、
住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、
我が国の住生活の向上に貢献します。

住生活基本計画等に基づく施策の実現に向けて、
社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、
多様な金融サービス機能を活かし、
住宅金融市場における先導的・模範的な
役割を果たすとともに、
ステークホルダーと協働して
地域における政策課題の解決に貢献します。

“お客さまの「安心」と「満足」のために”
誠実・迅速・実行

CONTENTS

1 パーパス（存在価値）
5 理事長メッセージ
9 私たちの歩み
11 数字で見る住宅金融支援機構
13 価値創造プロセス
15 私たちの事業
17 主な商品と取組
21 特集：長寿社会への貢献
23 TCFD提言への対応
25 中期目標・中期計画と機構の期待役割
27 財務・非財務ハイライト

住宅金融のプロとして、さまざまな「住まいのしあわせ」を届けていきます。

独立行政法人　住宅金融支援機構
理事長
毛利 信二

変化はチャンス。より一層頼られる政策実現集団へ

住宅金融支援機構は、独立行政法人となって今年15年目の節目の年を迎えました。

この間、直接融資から民間金融機関への支援に立ち位置を移し、経営基盤を確かなものにしながら、国民の質の高い住宅建設・取得支援という前身の住宅金融公庫が約60年間に亘り担ってきた大切な役割と信頼をしっかり継承することで、2,000万戸を超える我が国の良質な住宅ストックの形成・流通に貢献してきました。

私は、第四期中期計画がスタートした昨年4月、機構理事長を拝命しました。二年目となる今年度も、基本的にはそのミッションに変わりはないと考えています。

しかし、我が国経済社会は、高齢化、地球温暖化、災害の激甚化・頻発化など不可逆的に進む構造的変化とコロナ災禍や地政学上のコンフリクトの影響の只中にあって、住まいに対する国民ニーズや環境も明確な変化を続けています。加えて、二年以上に及ぶ感染症の脅威との闘いは、住空間の価値の再発見をもたらし、通勤から解放されてオンオフの切替えを住まいの中で行うことで家族と過ごす時間を大切にしたり、自分を磨く時間に回すなど、コロナ災禍を乗り越えて「新常態」を探るさまざまな動きは確実に始まっています。

「緊急事態は歴史のプロセスを早送りする」といわれますから、こうした確かな変化は加速することはあっても歩みを緩めたり、まして止めることはないでしょう。

したがって、私たち機構も、変化を鋭敏にとらえ、確かな準備の下に自らを変えていく必要があります。就任一年を過ぎ、不確実性が高まる中、私は一層その意識を強めています。

私たちは、これからも、国の住生活基本計画※1が掲げる目標の着実な実現に向けて、強みである多様な金融サービス機能と地方公共団体、民間金融機関等ステークホルダーの皆さまとのネットワークを磨いていきます。同時に、変化をとらえ、機動的に対応して自らも変わる「アジャイル」によって変化をチャンスに変えながら、住まいへの多様なニーズに常にお応えして、より一層頼られる政策実現集団としての役割を果たしていきたいと考えます。

※1 住生活基本計画：住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき策定される国民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画

明確なパーパス。社会に提供する価値を職員が対話を重ねて更に確かなものに

私たちは、住宅金融を通じて住生活を巡るさまざまな社会課題の解決と多様な価値の実現に貢献しています。

例えば、国内最大のグリーンボンドの発行主体として、そして、省エネ性能に優れた住宅に対する【フラット35】Sの提供財源に充てることにより気候変動対策への具体的な貢献をしており、またそのノウハウをアジア諸国の住宅金融制度構築支援に生かすことで持続可能な地域社会実現にも貢献しています。さらに、ヒトと地球にやさしいリフォーム「グリーンリフォームローン」の創設等により、既存住宅も含めた住宅ストック全体の省エネを推進し、2050年のカーボンニュートラル※2社会実現に更なる責任を果たしていきます。

また、【フラット35】金利引下げメニューの充実や60歳からでもご利用いただけるリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の普及拡大を図ることにより、子育て世帯から高齢者まで安心して居住できる住まいの確保に繋げるとともに、災害復興住宅融資の提供により、被災地の速やかな復旧復興支援を組織を挙げて支援するなど、包摂的で持続可能な都市および人間居住の実現にも貢献しています。

私は、「住まい」とはいつの時代も「幸せの原点」であると考えます。そして「家斉（ととの）いて后（のち）国治まる」（大学）といわれるように、それを整えることは国の原点でもありましょう。

住宅金融支援機構が、これからも皆さまに愛され、ますます役立つ存在であるように、今年、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」ことを全役職員のアイデンティティのシンボル、機構の存在価値、すなわちパーパスとして掲げることといたしました。

それは、頼まれれば断らない、課題があれば飛び込んでいく、そして皆さまの夢を叶える、私たちの決意を示したタグラインです。住まいの幸せを皆さまとともにつくることを目指し、このタグラインに恥じない行動を、役職員一丸となって取り組んでいくことをお約束いたします。

※2 カーボンニュートラル：温室効果ガスの排出量と植林・森林管理などによる吸収量を均衡させ、排出量を実質的にゼロにすること

顧客価値創造と社会課題の解決。機構の具体的貢献とは

1 持続可能な経営と事業の一体的な展開による気候変動対策

私たちが主力商品として提供する【フラット35】は、信頼と安心を礎にその半数近くが省エネ性能の高い住宅の建設・取得に利用されています。また、その買取資金に充てるために約3,500億円という国内最大規模のグリーンボンドとして市場から調達しており、同時に多様な年限の債券とすることでESG投資家のニーズにお応えし、ESG投資のすそ野拡大に貢献しています。

さらに、今年度、新たな商品として既存住宅の省エネ改修を応援する「グリーンリフォームローン」の創設を準備しており、導入されれば新築のみならず既存住宅における気候変動対策の先駆けとして、新たな金融市場発展の端緒となることも期待されます。住宅の省エネ化の取組は、今後更に【フラット35】Sの基準引上げ、既存住宅も含むフラット全体の基準底上げなど2050年にストック全体でZEH※3水準の省エネ性能の確保に向け、国の政策とともに着実に進めていきます。また、海外インフラ展開法に基づき、積極的に海外の政府系金融機関等にこれらのノウハウを提供することでグリーン住宅金融の国際的な普及と持続可能な地域社会の実現にも貢献していきます。

もちろん、私たちの事業活動に伴う温室効果ガスの削減に継続的に取り組むとともに、併せて国の検討成果を踏まえて気候変動リスクを即地的に、より精緻に定量化していきます。

このような取組を継続する中、脱炭素社会実現を目指し、私たちは令和4年6月にTCFD※4の提言に賛同を表明しま

した。今後も気候変動対策に関する情報開示を一層充実させつつ、持続可能な経営と事業を一体として気候変動対策を強力に推進します。

2 豊かな住生活の実現を目指して長期固定住宅ローンを全国あまねく安定的に提供

【フラット35】のご利用は、累計130万戸（令和4年3月時点）、金利優遇によりその9割以上が質の高い住宅を対象とした【フラット35】Sとなっており、我が国の住宅ストックの質の向上に貢献しています。また、4分の1が既存住宅の購入に活用されるなど、資産としての住宅循環システムの構築にも大きな役割を果たしています。

一方、令和3年度の利用実績は、変動型ローンとの金利差拡大の中、民間金融機関の積極的姿勢や住宅価格の高騰等もあり、前年度を1割程度下回りました。金利の動向等も見据えながら、今年度、ステークホルダーの皆さまとの連携の強化やより分かりやすい金利引下げメニューに転換するなどお客さまの利便性向上と賢い選択に繋がる情報提供に取り組んでいきます。

また、【フラット35】の不適正利用の防止も、関係機関と協働して適確に取り組み、常に安心してご利用いただける信頼と公正の維持に努めていきます。

3 地方公共団体との連携による地域の課題解決と全世代にわたる安全安心な住生活の実現

地方公共団体の財政支援策と連携した【フラット35】金利引下げにより、子育て支援、地方移住の推進など住まいを巡るさまざまな地域の課題解決に積極的に取り組んでおり、さらに役員や幹部職員が訪問し、対話を行うこと等により提携先の拡大を図ります（協定締結 令和4年4月時点588団体）。

併せて高齢者が安心して居住できるサービス付き高齢者住宅※5の供給を適確に支援するとともに、60歳からでもご利用いただけるリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】に参入する民間金融機関の拡大を図るなど、高齢者がその住宅資産を有効に活用して安心して暮らせる金融環境の整備を更に進めていきます。

こうした取組により、包摂的で持続可能な都市および人間居住の実現に貢献していきます。

4 マンション再生

全国民の1割が居住する我が国のマンションにも老朽化問題が忍び寄り、適切な維持管理を促し、資産価値の維持を図ることは地域社会にとっても大きな課題になりつつあります。

私たちは、新たに適切な管理の保証されたマンション購入金利の引下げを行うこととするほか、大規模修繕の適切なタイミングや手法、資金計画など管理組合が使いやすいシミュレーションツールの提供や必要資金の積立てを「マンションすまい・る債」で応援するとともに、民間金融機関の管理組合向け融資への参入支援として与信モデルのロジックを提供するなど、民間金融機関が参入しやすい金融環境の整備を進めつつ、共用部分リフォーム融資制度を用意しており、こうした多様なツールの提供を通じてマンション価値の維持・再生に積極的に貢献していきます。

5 コロナ災禍からの回復を目指して

コロナ災禍によりローン返済にお困りのお客さまからのご相談は、今も毎月少なからず寄せられています。新型コロナウイルス感染症に罹患された全ての方とそのご家族にお見舞いを申し上げます。私たちは、引き続きご相談には丁寧に応対し、返済条件変更など柔軟な対応を行うことで、コロナ災禍からの回復を継続的に支援していきます。

6 自然災害からの復旧復興

年々激甚化・頻発化する自然災害に対して、災害危険エリアからできるだけ自主的に円滑な移転を促す制度を組み込むとともに、発災後は直ちに国・公共団体等関係機関と連携し、全国の支店網を活用して被災者に寄り添いながら被災状況に応じて住まいのできるだけ速やかな再建を支援するため、現地相談会の継続的開催や災害復興住宅融資の円滑な提供をしていきます。

※3 ZEH：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。高断熱性能をベースに、省エネや太陽光発電などによる「創エネ」を組み合わせることで、エネルギー収支をゼロ以下にした住まいのこと

※4 TCFD：気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）。G20の財務大臣・中央銀行総裁からの要請を受けFSBの下に設置された。

※5 サービス付き高齢者住宅：バリアフリー構造など高齢者に配慮した住宅設備を備え、ケアの専門家による安否確認・生活相談サービスが受けられる集合住宅。食事、入浴、排泄などの日常的な介護は必要としない高齢者を対象としている。

デジタル化・人材投資。持続可能な経営と事業の両輪として

昨年、機構内に設置したデジタル化推進プロジェクトチームの検討を踏まえて機構業務のデジタル化の「みちゆき」を決定し、現中期計画期間中に契約手続き、お客さまのインターフェースや債権管理を含む主要業務のデジタル化を実現します。その着実な進捗を図り、日進月歩の技術発展に対応すべく副理事長をトップとするデジタル化推進本部を設置しました。

デジタル化は、お客さまやステークホルダーの受入れ環境に合わせて推進することで真に利便性を向上させるものであるとともに、業務を効率化するものでなければなりません。

併せて、IT、金融リスク、監査、住宅・建築技術、マンション再生・まちづくり支援、国際、調査の7分野を重点分野と定め、「志の高い住宅金融のプロ集団」として磨きをかけるべく、中長期的な人材発掘・育成に取り組みます。職員の選択する研修費用を全額支援するほか、役職員を含む継続的な研修機会を提供するなど、自己啓発への支援は惜しまず積極的に行います。

また、ワークライフバランス施策をますます充実させることで職員の一人ひとりがやりがいを持ち、能力を最大限発揮できる環境づくりを推進します。「プラチナくるみん」・「トモニン」マークの取得はその第一歩です。コロナ災禍においても安心して業務を継続できるよう、テレワーク用パソコン、Web会議システム等を整えることはもとより、家族を含むワクチン職域接種の速やかな実施と検査キットの全役職員への配布も行っています。

なお、BCP実効性の一層の向上を目指し、テレワーク活用も組み込んだ優先業務の業務継続マニュアルの点検を不断に行い、基幹システムのバックアップ機能確保や安否確認を含む実践的な訓練を重ねることにより、非常時における役職員の行動の浸透を図っています。

今後とも、デジタル化と人材投資を、機構の持続可能な運営と業務を支える車の両輪として積極的に推進していきます。

変わるものと変わらぬもの。全てのステークホルダーの皆さまとともに

現代は、変化の大きなうねりの中にあります。

しかし、変わらぬものもあります。それは、住まいが幸せの原点であり、その中で人々はそれぞれの幸せの形を探していくということです。安心で安全な住まい、地球環境に優しい住まい、コミュニティの中で社会生活の最小単位である家族を包む住まいの形はさまざまです。だから、私たちも、さまざまな住まいの形を実現していくことをお手伝いすることで「住まいのしあわせを、ともにつくる。」存在であり続けたいと思います。

全てのステークホルダーの皆さまとの対話を深めながら、皆さまのご理解とご支援の中で初めてそれは達成していけるミッションです。

皆さまの変わらぬご理解とご支援、そしてこれからも皆さまとともに発展していけることを心から願ってやみません。

令和4年7月
独立行政法人　住宅金融支援機構
理事長 長利 宿二

我が国の「住生活の向上」を支え続けてきました

私たちの業務は、昭和25年に設立された住宅金融公庫にさかのぼります。
平成19年には、住宅の建設等に必要な資金を円滑かつ効率的に融通することを目的に、
民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援業務に主要業務を転換し、
価値創造活動の幅を広げてきました。

昭和25年(1950年)設立

平成19年(2007年)設立

民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援業務に主要業務を転換するとともに、資金調達面でも、財政融資資金を前提とした仕組みから市場機能を活用した住宅金融システムへ転換しました。

住宅金融公庫

昭和25年(1950年)～

戦後の住宅不足の解消

終戦直後の我が国は、420万戸という膨大な住宅不足に直面していました。そこで、住宅の建設や購入に必要な資金を長期・低利で融通し、それによって国民大衆が健康で文化的な生活を営めるようにすることを目的に、住宅金融公庫が設立されました。

戦後のバラック住宅街

独自の建設基準で住宅の質向上を図る

公庫では、住宅の質向上を図るため、独自の住宅建設基準を制定しました。また、各種社会問題に対応するため、個人住宅建設資金のみならず、さまざまな融資制度を創設しました。

昭和30年代の公庫融資住宅

昭和41年(1966年)～

高度経済成長下の住宅需要に応える

昭和41年に制定された「第一期住宅建設五箇年計画」のもと、「一世帯一住宅」の実現を目指して、融資制度の拡充や手続の改善を推進しました。高度経済成長にも支えられ、昭和43年には全国で、昭和48年にはすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回りました。

都市近郊に建設された大規模団地

昭和51年(1976年)～

量の確保から質の向上へ

「第三・四・五期住宅建設五箇年計画」のもと、良質住宅ストック形成を推進するため、個人住宅の融資対象面積の拡大や融資限度額の引上げ等、融資制度の改善・充実を図りました。これにより、ゆとりある住生活の実現を目指しました。

昭和50年代の分譲住宅地

住宅金融支援機構

平成7年(1995年)～

阪神・淡路大震災への復興支援

これまでにない大規模な住宅被害となった阪神・淡路大震災では、被災された方からの相談体制を強化したほか、災害復興住宅融資の改善や新制度の創設により、住まいの再建を支援しました。

震災で被害を受けた住宅

平成15年(2003年)～

金融市場機能の活用

民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援する「証券化支援業務」(平成17年から【フラット35】の名称を使用)を開始。その事業運営資金を調達するため、MBS(資産担保証券)の発行を開始しました。

平成23年(2011年)～

東日本大震災・熊本地震への復興支援

平成23年の東日本大震災、平成28年の熊本地震からの復興を支援するため、発災から継続的に、地方公共団体と連携しながら現地相談会を開催してきました。また、災害復興住宅融資等を通じて住まいの再建を支援しました。

現地相談会の様子

平成29年(2017年)～

住生活に関わる政策実施機能の最大化

政府が策定した「住生活基本計画」等を受けて、住宅金融のプロである公的機関として、これまでの知見や経験を活かし、子育て支援、地域活性化、高齢者等の居住安定、マンションストックの維持管理・再生、既存住宅マーケット活性化、災害からの再建等に向けた取組を実施しています。

旧住宅金融公庫が果たしてきた役割

旧住宅金融公庫は、昭和25年の設立から廃止となる平成18年度末までの57年間、1,941万戸に融資を行いました(①)。
これは戦後建設された住宅の約3割にあたります。設立以来、独自の技術基準や標準的な工事仕様書などを設け、住宅の質の確保と向上に貢献してきました(②・③)。旧住宅金融公庫融資住宅および機構融資住宅は比較的安全性が高いという調査結果が出ています(④)。

①昭和25(1950)年度～平成18(2006)年度の融資件数累計※1

累計 1,941 万戸

②省エネルギー住宅の比率※2

平成8(1996)年度 28.5% → 平成16(2004)年度 67.1%

③バリアフリー住宅の比率※2

平成8(1996)年度 5.5% → 平成16(2004)年度 63.6%

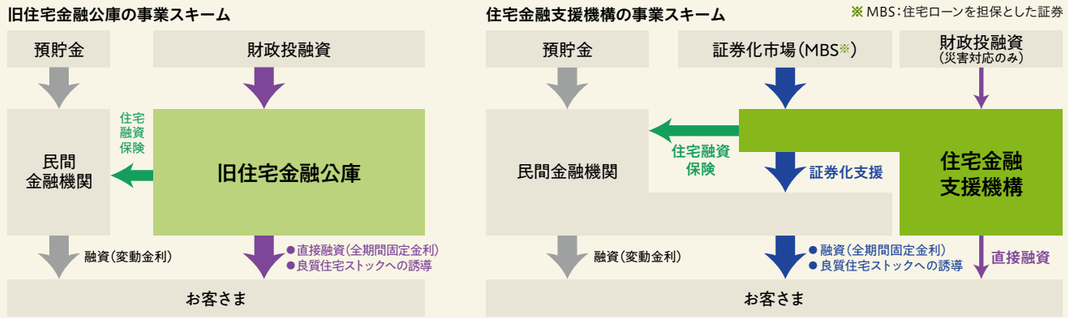
④融資住宅が大規模災害において大破以上の被害を受けた割合※3

一般の木造建築物の 約 1/3

※1 旧住宅金融公庫調べ　※2 公庫融資住宅規模規格等調査(旧住宅金融公庫)　※3 阪神・淡路大震災および平成28年熊本地震における分析調査(旧住宅金融公庫および機構調べ)

旧住宅金融公庫と住宅金融支援機構の事業スキームの違い

※MBS:住宅ローンを担保とした証券



旧住宅金融公庫は、財政融資資金を活用して、全期間固定金利の住宅ローンを直接融資していました。

機構は、証券化の仕組みにより住宅ローン債権を裏付けとしたMBS※を発行し、住宅ローンに係る金利リスクを幅広く投資家に移転しています。これにより、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援しています。

ステークホルダーと私たち

取扱金融機関※1

【フラット35】（買取型） **324** 機関

住宅融資保険 **168** 機関

多くの金融機関に【フラット３５】（買取型）、住宅融資保険を取り扱っていただくことにより、全国のお客さまに住宅ローンを提供することが可能となっています。

適合証明検査機関※1

130 機関

適合証明検査機関とは、【フラット３５】等の機構融資制度の技術基準の物件検査を行う民間検査機関です。第三者機関がチェックを行うことで、住まいづくりを応援しています。

投資家とのかかわり

MBS（資産担保証券）発行金額※2

15,210 億円

機構と提携している民間金融機関が融資を実行した【フラット３５】の住宅ローン債権を裏付けとしてMBSを発行しています。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しています。

役職員※3

906 人

お客さまや関係機関のみなさまと「住まいのしあわせを、ともにつくる。」ため、役職員一丸となって多様な金融サービスの提供に取り組んでいます。

女性活躍推進

常勤職員に占める女性割合※3　採用者の女性割合※2

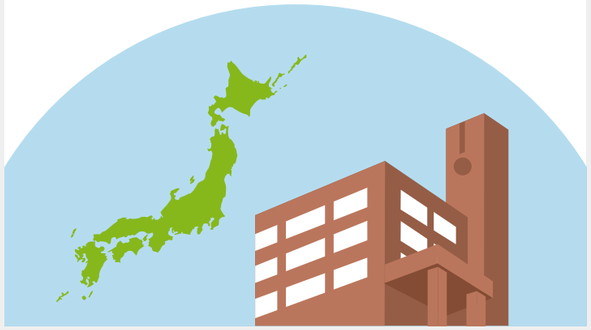
32.3％　**53.7**％

多様な人材が活躍し、職員一人ひとりが仕事と生活を両立することができる働きやすい組織を目指し、女性活躍推進の取組を進めています。

【フラット35】地域連携型 協定を締結した地方公共団体※3

569 市区町村　**19** 都道府県

地域連携型の仕組みを通じて、子育て支援、UIJターン、コンパクトシティ形成、空き家活用、防災・減災、地域産材使用および景観形成の地域活性化に積極的な地方公共団体とともにマイホーム取得を応援しています。

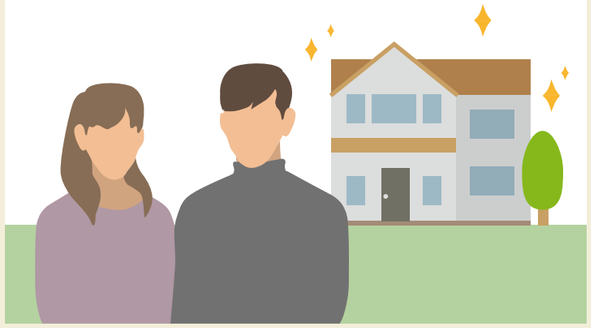


お客さまに提供している価値

【フラット35】（買取型・保証型）申請件数※2

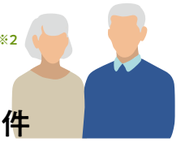
94,705 件

機構では、民間金融機関が国民に根強い需要のある「全期間固定金利の住宅ローン」を提供できるよう、【フラット３５】（買取型、保証型）により支援しています。



【リ・バース60】申請件数※2

1,630 件



多様化する高齢者の住宅ニーズに応え、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整備するため、住宅融資保険を通じ、民間金融機関による【リ・バース６０】の供給を支援しています。

災害復興住宅融資 申請件数※2

602 件

全国各地で多発する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、地方公共団体等とも連携して、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。

【マンションすまい・る債】新規応募組合※2

1,704 組合

マンションすまい・る債は、大規模修繕に向けて最大10年間積み立てられるマンション管理組合のための債券です。マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てをサポートしています。

新型コロナウイルス感染症に係る返済方法変更の承認実績※1

累計 **15,146** 件

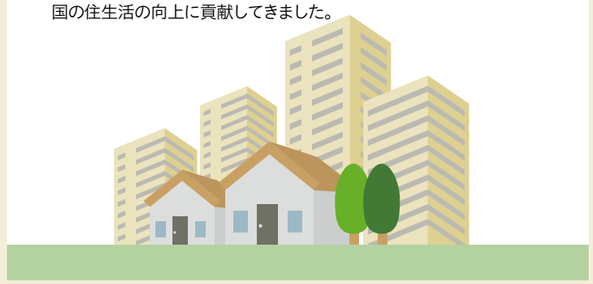
新型コロナウイルス感染症の影響によりご返済でお困りのお客さまに、引き続き安心してご返済を継続いただくため、返済方法変更メニューを用意し、迅速かつ柔軟に対応しています。

累計融資実績

旧住宅金融公庫 **1,941** 万戸

住宅金融支援機構（【フラット35】）※1 **130** 万戸

旧住宅金融公庫は、住宅の建設や購入等に必要な資金を融通することを目的に設立され、住生活の向上に向けた政策的な要請に応え、旧住宅金融公庫から現在の機構に至るまで多くの融資を行い、我が国の住生活の向上に貢献してきました。



※1 令和４年（2022年）３月31日時点　※2 令和３年（2021年）度　※3 令和４年（2022年）４月１日時点

3つの事業で“住”を取り巻く社会課題を解決します

SDGsとは

SDGsとは、2015年9月に国連加盟国によって採択された、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」のことで、貧困の根絶や格差是正、働きがい、環境保護など17のゴール(目標)とそれを達成するために定めた169のターゲットで構成されています。

住生活の課題に対して ＞ 多様な金融サービスで課題解決に貢献し ＞ 社会へ幅広い価値を提供

政府方針

住生活基本計画(全国計画)
(令和3年3月19日閣議決定)

- 目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
- 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現
- 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
- 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
- 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

証券化支援事業
【フラット35】

長期固定金利の住宅資金を全国あまねく安定的に供給するために

- 良質な住宅取得を支援
- 子育て支援等の地域の政策課題解決を支援

住宅融資保険等事業
【リ・バース60】等

民間金融機関が住宅の建設などに必要な資金を円滑に供給するために

- 住宅政策上必要な民間金融機関の資金供給を支援
- 高齢社会における多様な住まいづくりを支援
- 住宅確保要配慮者の居住安定の確保

住宅資金融通等事業
災害復興住宅融資 等

民間金融機関だけでは対応困難な分野へ資金の融通を補完するために

- 機構による直接融資
- 被災した住宅の再建等を支援
- マンションストックの維持管理、再生を支援

価値創造の源泉

私たちの強み
- 専門人材
- 融資実績
- 関係機関とのネットワーク
- 公庫時代からのノウハウ
- システム基盤
- 安定した財務

経営基盤
- ガバナンス体制
- カイゼン活動
- 人材戦略
- リスク管理
- コンプライアンス態勢

		関連するSDGs
お客さま	住宅と暮らしの質の向上	7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに
地方公共団体	暮らしに関わる地域の課題を解決	8 働きがいも経済成長も
金融機関	住宅ローン商品等の充実による業績への寄与	9 産業と技術革新の基盤をつくろう
投資家	投資ニーズに社会的意義のある選択肢を提供	11 住み続けられるまちづくりを
職員	働きやすく、働きがいのある職場環境を提供	12 つくる責任つかう責任
		13 気候変動に具体的な対策を
		17 パートナーシップで目標を達成しよう

証券化支援事業

- 【フラット35】S
- 【フラット35】リノベ
- 【フラット35】維持保全型
- 【フラット35】地域連携型
- 【フラット35】地方移住支援型

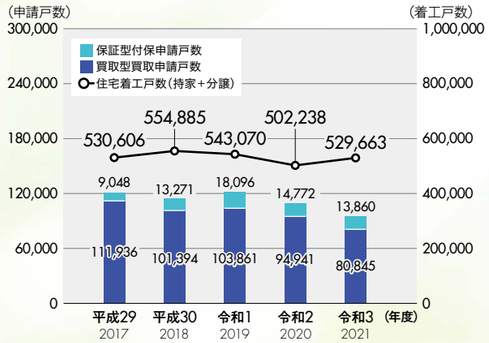
P.17 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

民間金融機関による「全期間固定金利の住宅ローン」の提供を支援

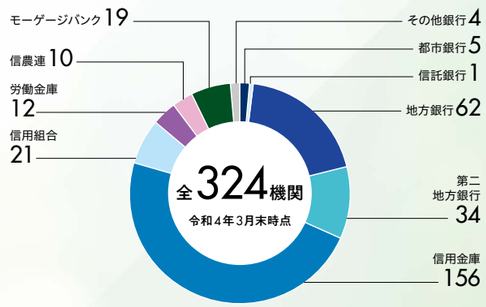
機構では、全期間固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援する「証券化支援業務」を行っており、証券化支援業務の仕組みを活用して提供される住宅ローンを【フラット３５】と総称しています。【フラット３５】は、資金のお受取時にご返済終了までのお借入金利・ご返済額が確定するため、長期にわたるライフプランを立てやすくなります。

また、ZEHなど省エネルギー性能の高い住宅や長期優良住宅等を取得した際に利用できる【フラット３５】S、既存住宅をリノベーションする際に利用できる【フラット３５】リノベなど、一定の条件を満たすことでお借入金利を一定期間引き下げる商品を用意することで、住宅に関する政策の実現に貢献しています。

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）の事業参加金融機関※1



※1 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4年3月末時点）。

住宅融資保険等事業

- 【フラット35】パッケージ型
- 【フラット35】つなぎ融資型
- 【リ・バース60】
- 特定買取再販ローン保険
- 個人ローン保険※2
- 個人ローンつなぎ保険※2
- 家賃債務保証保険

P.18 多様化する高齢者の住宅ニーズに応える

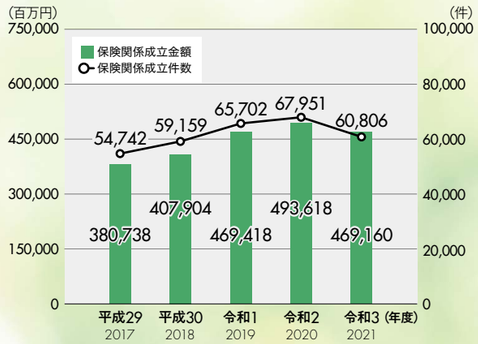
住宅融資保険制度を通じて、民間金融機関の資金供給を支援

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契約に基づき、保険金をお支払いする住宅融資保険制度を通じて、民間金融機関が住宅ローンを円滑に供給できるように支援しています。

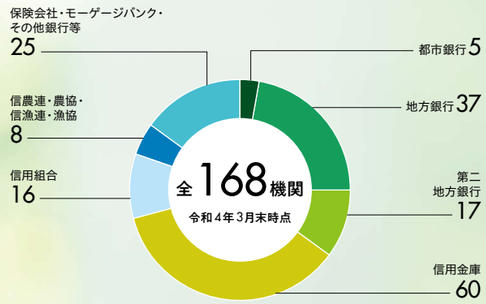
また、住宅政策上必要な資金（高齢者の生活スタイルの変化による住まいの多様なニーズに応える【リ・バース６０】、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に安心してお住まいいただくための家賃債務保証、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化等を図るための買取再販事業者向け融資等）の供給を支援しています。

※2 会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号に規定する子会社である保証会社を保有しない中小金融機関等に限り利用が可能

保険関係成立件数・金額の推移



住宅融資保険契約金融機関



住宅資金融通等事業

- 災害復興住宅融資
- 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
- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資
- グリーンリフォームローン※3

P.19 被災者の住まいの復旧・再建を支援
P.20 マンションストックの維持管理・再生を支援

民間金融機関では対応困難な分野に直接融資

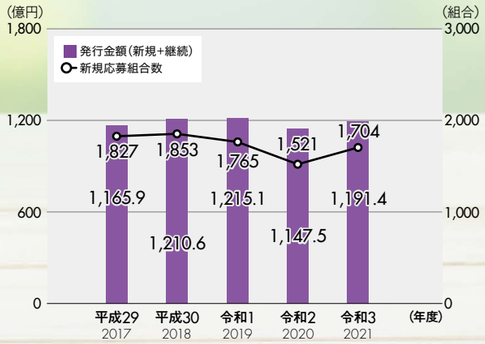
災害で被災した住宅の再建、老朽化したマンションの建替え・改修の促進、密集市街地の解消等、政策上重要で、かつ、民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野に限定して、融資業務を行っています。

たとえば、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、マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進のため、地方公共団体、民間金融機関、マンション管理業界団体等と連携した取組を行い、さまざまなサービスでマンションストックの維持管理、再生を支援しています。

※3 省エネ・創エネに資するリフォーム工事を行う場合に利用できるグリーンリフォームローンを令和４年10月に制度創設

災害復興住宅融資利用実績の推移

マンションすまい・る債利用実績の推移



多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

【フラット35】

機構では、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」を行っており、証券化支援業務の仕組みを活用し提供される住宅ローンを【フラット３５】と総称しています。

また、お客さまのさまざまな住宅取得ニーズにお応えするため、特定の要件を満たす場合に【フラット３５】のお借入金利を一定期間引き下げる多彩な金利引下げメニューがあります。

金利引下げメニュー	対象となる住宅・利用条件
【フラット35】S 【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。	**省エネルギー性**：高い水準の断熱性などを実現した住宅 → 夏涼しく冬暖かい！冷暖房費に差が出ます！ **耐震性**：強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅 → 地震から家族を守る！地震保険も割引に！ **バリアフリー性**：高齢者の日常生活を行いやすくした住宅 → 移動がラクで先々安心！老後の工事費も軽減！ **耐久性・可変性**：長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅 → 丈夫で長持ち！将来のメンテナンス費用も軽減！
令和４年 10月以降 借入申込受付分から	**【フラット35】S（ZEH）がはじまります。** 脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、より高い省エネルギー性能の住宅を対象として、【フラット３５】S（ZEH）を創設します。加えて、【フラット３５】S（省エネルギー性）の技術基準を強化します。
【フラット35】リノベ 中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット３５】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。	**以下の４分野のリフォームでご利用いただけます。** **省エネルギー性**：高い水準の耐熱性などを実現した住宅に。 **耐震性**：強い揺れに対して倒壊、崩壊などしない程度の性能を確保した住宅に。 **バリアフリー性**：高齢者の日常生活を行いやすい住宅に。 **耐久性・可変性**：長期優良住宅など、耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅に。
【フラット35】維持保全型 維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する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。	①長期優良住宅 ― 新築住宅、中古住宅 ②予備認定マンション ― 新築マンションのみ ③管理計画認定マンション ― 中古マンションのみ ④安心Ｒ住宅 ― 中古住宅のみ ⑤インスペクション実施住宅 ― 中古住宅のみ ⑥既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 ― 中古住宅のみ
【フラット35】地域連携型 子育て支援やUIJターン、コンパクトシティ形成、空き家活用、防災・減災、地域産材使用および景観形成に積極的な地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による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。地域連携型には子育て支援と地域活性化があります。	**（子育て支援）** 子育て支援 → 住宅取得支援 → 建設・購入 **（地域活性化）** UIJターンを契機として、住宅を取得する場合（大都市圏 Uターン Iターン Jターン 地方） 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（居住誘導区域） 地域産材を活用して建てられた住宅を取得する場合（使用） 空き家を取得する場合（空き家） 防災・減災対策に資する住宅を取得する場合 街なみ景観の形成に資する住宅を取得する場合
【フラット35】地方移住支援型	地方公共団体による移住支援金とのセットで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる

脱炭素社会への実現に向けて

令和4年10月の【フラット３５】S（ZEH）の創設および【フラット３５】S（省エネルギー性）の技術基準の強化に加え、令和7年4月の国の新築住宅の省エネルギー基準適合義務化に先駆け、令和5年4月に、【フラット３５】の新築住宅の省エネルギー技術基準を強化します。

多様化する高齢者の住宅ニーズに応える

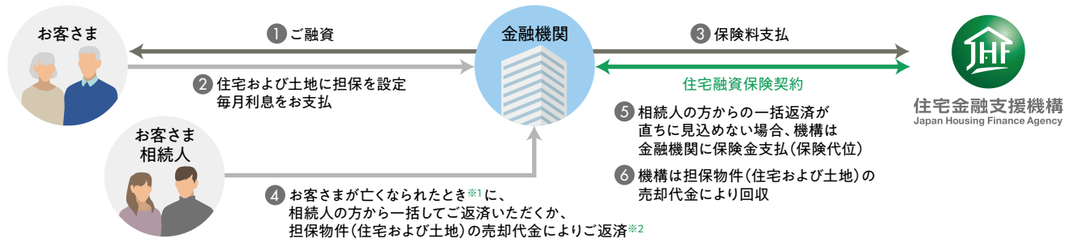
【リ・バース60】

【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に、相続人の方から自己資金等により一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却代金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。取扱い開始以来、高齢者や金融機関のニーズを踏まえ、資金使途の拡充やノンリコース型※の導入などの商品改善を重ねてきました。

近年では、高齢者向けの住宅ローンのラインナップを考える金融機関が増えていることや、【リ・バース６０】の認知度が上がってきたことなどから、利用実績および取扱金融機関数共に大幅に増加しています。

※ ノンリコース型：お客さまが亡くなられたときに、担保物件の売却代金でご返済した後に債務が残った場合、相続人の方が残った債務を返済する必要のないタイプ

【リ・バース６０】のしくみ



主な特長

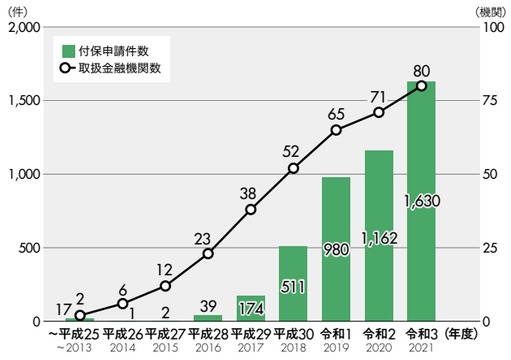
- 機構と提携している民間金融機関が提供する住宅ローン
- 満60歳以上のお客さま※3が対象
- 毎月のお支払は利息のみ 年金収入の方も利用可能
- 元金は、お客さまが亡くなられたとき※1に一括でご返済
- 住宅の建設、購入、リフォーム、借換えにご利用いただけます

※1 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。

※2 ノンリコース型の場合、相続人の方は、担保物件（住宅および土地）の売却代金が残債務に満たなくても、残った債務の返済は不要です。お客さまがご存命中に元金を繰上返済して完済された場合またはお客さまが亡くなられたときに相続人の方が自己資金等により一括返済された場合は、担保物件（住宅および土地）を売却する必要はありません。

※3 満 50 歳以上満 60 歳未満のお客さまもご利用可能です。この場合は、融資額の取扱いが異なりますので、ご利用条件をご確認ください。

取扱金融機関数および付保申請件数の推移



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賃貸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取扱いを追加
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

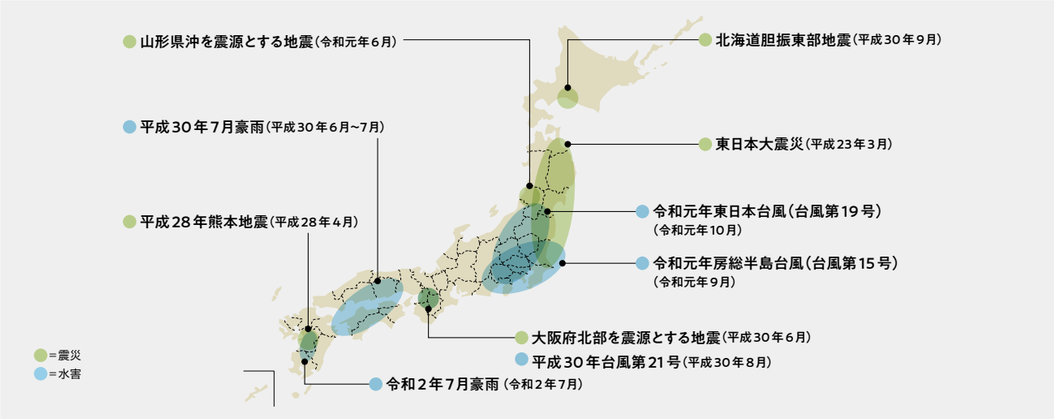
被災者の住まいの復旧・再建を支援

災害復興住宅融資

被災した住まいの再建（災害復興住宅融資）

全国各地で多発する自然災害からの復興を支援するため、地方公共団体等と緊密に連携・協力し、復興支援にあたっています。住まいの再建に必要な資金に対して融資をするだけでなく、国や地方公共団体等の支援制度等、被災された方からの多岐にわたる相談にワンストップで対応することで住まいの再建のお手伝いをしています。

近年全国各地で発生した主な自然災害



東日本大震災への対応

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4年3月で12年目となりました。

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4年3月末時点で累計2,170回）。災害復興住宅融資の融資金利の引下げ（建設・購入の場合当初5年間0%など）、返済中の方の元金据置・返済期間の延長等の対応を行っています（令和4年3月末時点で申込累計21,217件、融資実行累計17,951件）。

平成28年熊本地震への対応

平成28年4月に発生した熊本地震からの復興に向けては、熊本県、地元の住宅関連団体と連携し、熊本県産材を使用した地震に強くコストを抑えた「くまもと型復興住宅」を提案するなど、住宅再建の支援に取り組んでいます。

また、ご高齢の方の住宅再建を支援するため、平成29年1月には災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の制度を創設しました。熊本県および熊本市は、同融資制度の利息相当分の一部を被災された方に対して助成しています。同融資制度は、現在では全国の他の災害でも広く利用されています。

災害への備えに対する融資

自然災害により被害を受けた住宅の復旧を目的とした災害復興住宅融資のほか、今後発生する災害に備えるための工事資金に対する融資として、「リフォーム融資（耐震改修工事）」「地すべり等関連住宅融資」「宅地防災工事融資」を実施しています。

リフォーム融資（耐震改修工事）では、旧耐震基準の住宅の耐震性向上を目的としています。

マンションストックの維持管理・再生を支援

【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

「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」

社会問題化しつつある高経年マンションの課題に対して、機構が事務局として主導し、マンション管理等関係団体、民間金融機関、コンサルタント、行政機関（国土交通省・東京都）、有識者（弁護士）等を参加メンバーとして、平成30年度に「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」を設立しました。

勉強会では、高経年マンションの課題のうち、金融インフラの整備の観点から特に重要であると考える課題を洗い出し、取組の方向性を整理しました。

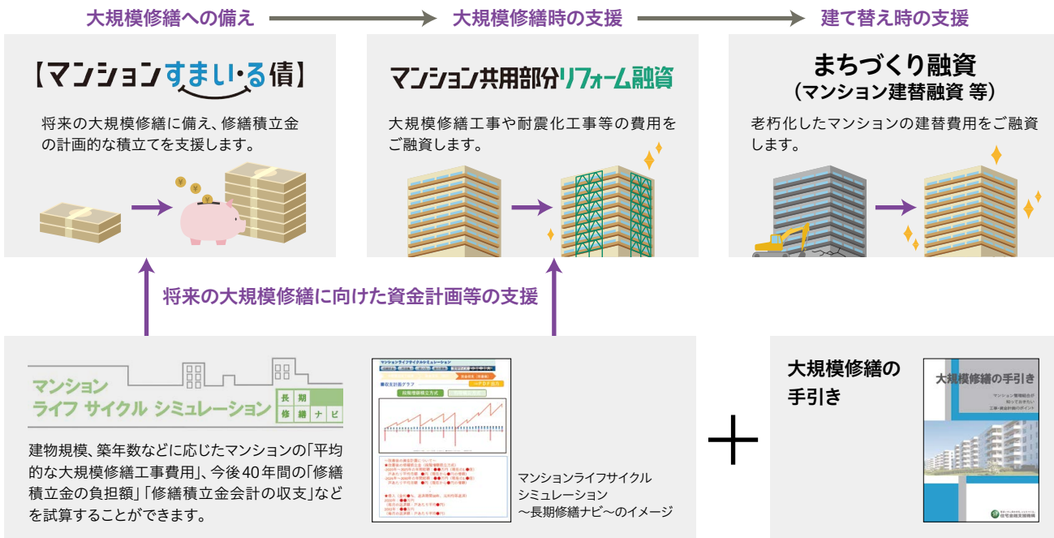
令和元年度には取組の実施に向けた準備段階に移行するため、上記勉強会を発展的に解消し、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」を設立しました。

令和2年度は管理組合の資金面での不安解消の一助となる「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～」をリリースし、令和3年度は「大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」を作成しました。令和4年度以降も協議会においてマンションストックの維持管理・再生に向けて取組を進めています。

マンションストック対策に対応する機構制度

機構では、マンションのライフサイクルに応じて、管理組合を金融面からバックアップする制度を設けています。「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～」では、試算結果に応じて「マンションすまい・る債」や「マンション共用部分リフォーム融資」の利用をご案内しています。また、マンションの建て替え時の融資もあります。

マンションストックの維持管理・再生に向け、これらの機構制度を一体的に活用いただけるよう、積極的な周知活動に努めています。



高齢者の住生活のさまざまなニーズに きめ細やかな金融サービスで支援

関連するSDGs

長寿大国となった日本 超高齢社会における住宅課題

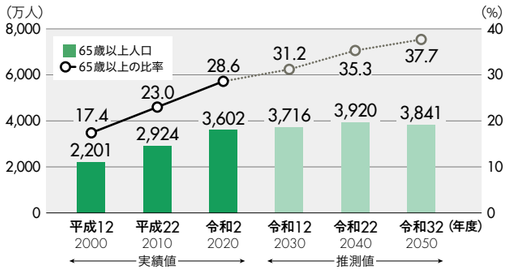
日本の平均寿命は令和2年に男性81.6歳、女性87.7歳となり※1、長寿化が進むとともに、高齢期に住まいについて見直しを行いたいというニーズも高まっています。例えば、子どもの独立に伴う減築や、介護に適したバリアフリー化など、ライフスタイルの変化に合わせた建替えやリフォームを検討する高齢者が増えています。さらに、生活に便利な環境への住替えを望む声もあり、ニーズは多岐にわたります。

一方、高齢世代は年金が主な収入源であり、将来への備えとして貯蓄をある程度手元に残しておきたいものの、住宅ローンを組むのが難しいなど資金面がネックとなりがちです。

また、住宅を所有する高齢者が亡くなった後、相続人が活用できずに空き家となるケースも増えています。活用可能と考えられる空き家は全国で約48万戸あると推計されており※2、空き家の増加が問題となっている地域では解決策が必要とされています。

※1 出典：厚生労働省「令和2年簡易生命表」
※2 出典：国土交通省「空き家等の現状について」
https://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf

日本の高齢化の推移と将来推計



出典：内閣府「令和4年版高齢社会白書」より作成

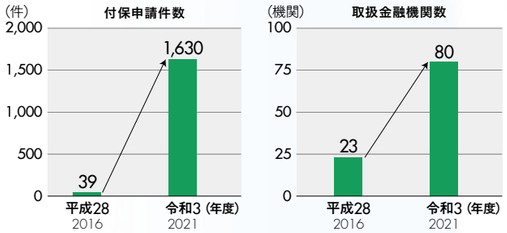
多様化する高齢者の住宅ニーズに応える 住宅ローン【リ・バース60】

【リ・バース60】は、満60歳以上のお客さま※3向けの住宅ローンです。毎月の支払は利息のみで、元金はお客さまが亡くなられたときに相続人の方から一括して返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却代金により返済いただきます。

多様化する高齢者の住宅ニーズに応えるために、機構は民間金融機関と連携して【リ・バース60】の供給を支援することで、高齢者が安心して暮らせる環境の整備に貢献しています。平成21年度の取扱い開始以降、高齢者と金融機関のニーズを踏まえた商品改善を行ってきました。もっとも反響が大きかったものが平成29年度におけるノンリコース型の導入であり、高齢者や相続人の方の不安が解消され、より安心してご利用いただけるようになりました。こうした取組の結果、近年は利用実績が大幅に増加しています P.18。

さらに、地方公共団体や金融機関と連携しながら、地域が抱える課題を解決する取組も行っています。令和3年にも、地方公共団体や金融機関との連携協定を締結しています。

【リ・バース60】の利用状況



※3 満50歳以上60歳未満のお客さまもご利用可能です。

TOPICS 地方公共団体・地元金融機関との連携協定により、空き家施策を推進

機構は、空き家問題の解決に取り組む兵庫県三木市と、同市に営業基盤を有するみなと銀行の三者連携で、令和3年11月に「三木市における空家等の利活用及び発生抑制に関する連携協定」を締結しました。これによって空き家の購入時に利用できる住宅ローン【リ・バース60】に加え、リフォームにご利用いただけるフリーローンなどの各種金融商品において、金利優遇が実現しました。また、UIJターンで同市内の住宅を取得する際に同市の事業の対象となる場合は、機構と同市が提携して提供する【フラット35】地域連携型もご利用いただけます。三者連携のもと、事業者・住民の皆さまへの広報・周知活動等に取り組み、同市の空き家施策の推進を強力に支援していきます。

地方公共団体と連携した、被災した 高齢者の住宅再建を支援する制度も

近年頻発した自然災害による被災後のニーズを踏まえ、災害復興住宅融資にリバースモーゲージの仕組みを活用した高齢者向け返済特例制度を創設。地方公共団体とも連携し、被災された高齢者の方々の住まいの復旧・再建を支援しています。同融資制度は現在、全国各地のさまざまな自然災害の際に利用されています。

近年の大規模災害における災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の利用状況（令和4年3月末時点）

	申請件数（件）	申請金額（千円）
平成28年熊本地震	228	2,236,570
平成30年7月豪雨	186	1,572,950

平成28年熊本地震への支援

高齢者の住宅再建をより一層支援するため、平成29年1月に災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）を創設しました。熊本県および熊本市は、同融資制度の利息相当分の一部を被災された方に対して助成して復興を支援しています。

平成30年7月豪雨への支援

特に大きな被害を受けた岡山県倉敷市では、機構と連携して、高齢者向け返済特例「倉敷市補助型」を創設（平成31年4月）。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が、通常の2分の1の水準となります。ご利用された方より、「当制度がなければ持家再建を断念していた」「住み慣れた場所に住めてよかった」とのお声をいただきました。

高齢者に寄り添うための コミュニケーション施策にも注力

機構ではCS向上の一環として、高齢者に寄り添った応対ができるよう取り組んでいます。高齢者への応対におけるコミュニケーションのポイントをまとめ、機構内で共有することなどにより、職員が適切な応対を行うことができるよう努めています。

また、災害復興住宅融資（高齢者向け返済特例）の案内パンフレットは、高齢者が見やすいよう、文字の大きさや配置を工夫するなどの見直しを行いました。お客さまコールセンターでは、音声が聞き取りづらいお客さまに対応できるよう、高齢者向け通話補助装置を一部導入しています。

より高齢者に寄り添った存在となれるよう、今後もお客さまとのコミュニケーションを大切にしていきます。

TCFD提言への対応

気候変動対策に関する情報開示の充実

世界的に気候変動対策の取組が加速しており、日本政府は、2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする「2050年カーボンニュートラル」を宣言し、脱炭素社会の実現を目指すことを公表しました。また、住生活基本計画における住生活の安定の確保および向上の促進のための目標の1つとして「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」が掲げられています。このため、機構は、気候変動対策が重要な課題であると認識し、引き続き多様な金融サービスの提供等を通じて同対策を進めていきます。

加えて、機構では、金融安定理事会（FSB）が設立した気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に対し令和4年6月に賛同しました。

今後はTCFDの提言を踏まえた情報開示を適切に行うとともに、開示基準の更新等に関する国際的な動向を踏まえた日本における対応を注視しながら、気候変動対策の取組の進展を図ってまいります。

TCFDの開示推奨項目と住宅金融支援機構の取組内容

ガバナンス	● 国の政策実施機関としての機能の最大化を目指している中で、気候変動への対応は重大な経営課題と位置付けており、そのリスクと機会については、各種リスク管理委員会および役員会において審議等を行う。
戦略	● 「住生活基本計画」（令和3年3月19日閣議決定）に掲げられた「脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成」に資するように、省エネルギー性に優れた住宅を対象として、民間金融機関による住宅ローンの供給を支援し、また民間金融機関だけでは対応が困難な分野への資金の融通を補完する。 ● 今後更に示されていく国の脱炭素社会に向けた対策に沿って、住宅のエネルギー消費性能向上を図るための住宅金融商品の開発や改善を進めていく。なお、新築住宅に加えて既存住宅に対する取組も良質な住宅ストックの形成の観点から発展させる。 ● 省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローンを資金使途としたグリーンボンドを継続的に発行し、ESG投資ニーズに対応する。
リスク管理	● 気候変動に起因する自然災害を踏まえた物理的リスクについて管理等を適切に行う。 ● 気候変動に伴う移行リスクについても、その特定、評価等に取り組んでいく。
指標・目標	● 企業活動に伴う温室効果ガス（GHG）排出量となるScope1・Scope2に関する環境配慮対応状況を把握するとともに、これらに関する具体的な目標を設定し管理する。 ● 【フラット35】S（省エネルギー性）でのCO_2排出量削減効果等を積算し、環境負荷低減への貢献について開示する。

ガバナンス

機構は、国の政策実施機関としての機能の最大化を目指している中で、気候変動への対応は重大な経営課題と位置付けています。

気候変動によるリスクと機会、それらに対応するための方針等について、各種リスク管理委員会および役員会において審議等を行い、モニタリングしています。

戦略

【フラット35】S

機構は【フラット35】Sを通じて、省エネルギー性に優れた住宅の普及に取り組むことで、CO_2排出量削減への貢献を図っています。【フラット35】Sのうち約半数は同基準を満たす住宅となっています。

グリーンリフォームローン

断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、省エネ・創エネに資するリフォーム工事を行う場合に利用できる個人向け住宅の省エネ改修に係る融資制度「グリーンリフォームローン」を令和4年10月に創設します。これにより、建築物の省エネルギー性能向上による脱炭素社会の実現のため、新築住宅だけではなく、既存住宅への取組を推進していきます。

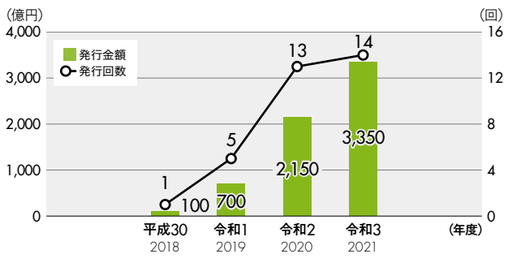
子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資等

機構は、政策上重要で民間金融機関では対応困難な分野への融資の1つとして、子育て世帯に必要な住戸規模と優れた省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進するための建設資金等の融資を行うことで、CO_2排出量削減への貢献を図っています。

グリーンボンドの発行

省エネルギー性に優れた住宅を対象とした住宅ローン債権の買取代金を資金使途として、グリーンボンドを発行しています。

グリーンボンド発行実績



また、令和3年度には、国内初となる政府保証付きグリーンボンドを発行し、政府と一体となって脱炭素社会の実現に向け一層貢献しています。

グリーン住宅金融に関する国際的な普及

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）の施行等により、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になりました。機構では、省エネルギー性に優れた住宅の普及やグリーンボンドの発行などに関する知見を活かし、海外の団体に対する研修を行うことによる人材育成支援などに取り組んでいます。

物理的リスクの計測

機構では、気温上昇により自然災害（洪水）が増加することで、担保物件が毀損する物理的リスクの発現がもたらす財務的なインパクトの影響（保有債権が被る損失の金額）の把握にあたり、環境省「TCFD提言に沿った気候変動リスク・機会のシナリオ分析実践ガイド（銀行セクター向け）」を参照しています。同ガイドに基づき、RCP8.5（4℃シナリオ）における気温上昇により洪水発生頻度が増加する想定のもと、国土交通省の浸水データと、浸水による被害想定等を踏まえ、住宅ローンポートフォリオが受ける損失額を計測しました。

その結果、令和32（2050）年における単年度損失額は約20億円増加すると想定されますが、財務への影響は限定的であると考えられます。

リスク管理

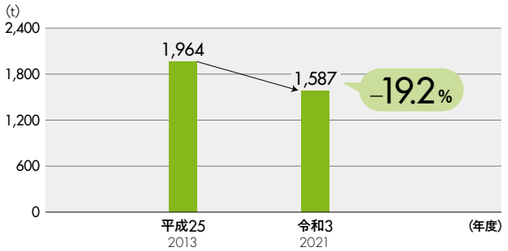
信用リスク管理委員会において、物理的リスクの計測や管理を行っています。また、移行リスクも、その特定、評価等に取り組みます。これらの内容は役員会において審議等を行います。

指標・目標

機構は、CO_2排出係数や再生可能エネルギー導入状況が一定以上の水準を満たす電力会社から電力を調達するなど、事業活動に伴う温室効果ガスの削減に取り組んでいます。

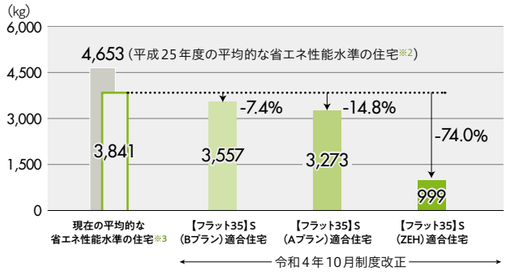
また、【フラット35】Sを通じた省エネ住宅の普及促進によるCO_2排出量の削減効果について継続的にモニタリングしていきます。

事業活動に伴うCO_2排出量（Scope1、Scope2）



（注）上表は、環境省と経済産業省が策定した「サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドライン」に基づき、住宅金融支援機構において使用したエネルギーの使用量からCO_2排出量を算出したもの

現在の平均的な省エネ性能水準の住宅と【フラット35】S各プラン適合住宅におけるCO_2排出量（新築戸建住宅）※1



※1 上表は、建築物省エネ法に基づき積算した戸建住宅（地域区分6（東京23区等）、住宅規模120m²、暖房方式：居室のみ　等）の一次エネルギー消費量からCO_2排出量を算出したもの

※2 国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会（第5回）」（資料4）において示されている平成25年度の省エネルギー性能別の着工割合をもとに算出

※3 国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会（第1回）」の参考資料において、令和元年度の新築戸建住宅における省エネ基準への適合率が8割以上とされていることから、平均的な省エネ性能水準の住宅を「断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4」と想定

参考：上記グラフ（右）における各住宅の省エネルギー性基準およびCO_2排出量

分類	基準	CO_2排出量を考える際の指標	CO_2排出量（新築戸建住宅）	
現在の平均的な省エネ性能水準の住宅	断熱等性能等級4 かつ一次エネルギー消費量等級4	一次エネルギー消費量等級4	3,841kg	
【フラット35】S（金利Bプラン）省エネルギー性	断熱等性能等級4 かつ一次エネルギー消費量等級6	一次エネルギー消費量等級6	3,273kg	3,557kg（平均値）
	断熱等性能等級5 かつ一次エネルギー消費量等級4	一次エネルギー消費量等級4	3,841kg	
【フラット35】S（金利Aプラン）省エネルギー性	断熱等性能等級5 かつ一次エネルギー消費量等級6	一次エネルギー消費量等級6	3,273kg	
【フラット35】S（ZEH）	『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented	『ZEH』	999kg	

中期目標・中期計画と機構の期待役割

機構は、独立行政法人制度における中期目標管理法人として、国土交通大臣・財務大臣から指示された中期目標に基づき、当該中期目標を達成するための中期計画を作成し、国土交通大臣・財務大臣の認可を受けることとされています。

本年度は、第四期中期目標期間（令和３年度～令和６年度）の２年目に当たります。当該期間において、機構は、政府方針を踏まえ、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、機構の強みである多様な金融サービス機能と、地方公共団体、民間金融機関等のステークホルダーとのネットワークを活かし、国の政策実施機関としての機能の最大化を図ることとされています。

特に、多様な金融サービス機能を活かし、公的機関として住宅金融市場において先導的・模範的な役割を果たすとともに、ステークホルダーと協働して地域における政策課題を解決する地域連携の深化が求められています。また、新型コロナウイルス感染症等を踏まえた顧客に寄り添った丁寧な対応や、デジタル化の計画的な推進も求められています。

第四期中期目標期間の1年目である令和３年度は、これらの期待役割に対応し、中期目標の着実な達成に向けて取り組んできました。機構は、引き続き、政策実施機能の最大化を通じてさまざまな価値を創出し、持続可能な社会の実現に貢献していきます。

第四期中期目標・中期計画（令和３年度～令和６年度）			令和３年度 実績		
証券化支援事業	●災害リスクを踏まえた良質な住宅ストックの形成、住宅循環システム構築等に資する【フラット３５】の着実な実施 ●MBS（資産担保証券）の安定発行と保証型の課題解決の取組 ●審査の迅速化・高度化 ●【フラット３５】不適正利用事案を踏まえた的確な審査 ●国際業務の継続実施	**定量目標**（中期目標期間中）※可能な限り28% 【フラット３５】の長期優良住宅のストック数 累計30万戸以上 【フラット３５】申請件数に占める既存住宅割合 25%※以上 【フラット３５】地域連携型について新たに連携する地方公共団体数 100団体以上 審査日数 3日以内に8割以上処理	長期優良住宅に関する定量目標を除いた全ての定量目標を着実に達成しました。長期優良住宅に関しては、令和４年度から【フラット３５】維持保全型などにより長期優良住宅の取得支援を更に推進するなど、着実な達成に向けて取り組んでいきます。 このほか、日本初となる政府保証付きグリーンボンドの発行による脱炭素社会の実現に向けた取組など、政府方針の実現に向けて取り組んでいます。	**定量目標** 【フラット３５】の長期優良住宅のストック数 【フラット３５】申請件数に占める既存住宅割合 【フラット３５】地域連携型について新たに連携する地方公共団体数 審査日数	計画 累計23.7万戸以上 23.5%以上 20団体以上 3日以内に8割以上処理	実績 累計23.4万戸 27.3% 77団体 9.4割処理
住宅融資保険等事業	●【リ・バース６０】による高齢者の住生活関連資金の供給支援 ●買取再販事業者向け融資等の住宅政策上必要な資金の供給支援 ●住宅確保要配慮者の居住安定確保を支援する家賃債務保証保険業務の的確な実施 ●保険金の支払審査の的確な実施	**定量目標**（中期目標期間中） 【リ・バース６０】に関する啓発活動回数 400回以上 【リ・バース６０】の新規参入取扱金融機関数 20機関以上	全ての定量目標を着実に達成したほか、【リ・バース６０】の申請件数が対前年度比140.3%の1,630件となるなど、高齢者の住生活関連資金の供給支援に貢献しています。 このほか、買取再販事業者向け融資や家賃債務保証への保険業務などを的確に実施しています。	**定量目標** 【リ・バース６０】に関する啓発活動回数 【リ・バース６０】の新規参入取扱金融機関数	計画 60回以上 7機関以上	実績 105回 11機関
住宅資金融通等事業	●被災住宅再建等への融資・住宅ローン返済中の被災者への支援 ●高経年マンションの建替え・改修への支援・連携 ●マンションすまい・る債を通じた修繕積立金の計画的な積立支援 ●子どもを産み育てやすい住まいの実現等に向けた各種融資等の的確な実施 ●賃貸条件制限違反への継続的な対応	**定量目標**（中期目標期間中） マンションすまい・る債の活用組合数 7,200組合以上	定量目標を着実に達成したほか、マンションライフサイクルシミュレーションの提供などにより、マンション再生を支援しています。 このほか、令和３年７月１日からの大雨への迅速な対応など、被災者に寄り添った支援をはじめ、民間金融機関だけでは対応が困難な分野への取組を実施しています。	**定量目標** マンションすまい・る債の活用組合数	計画 1,650組合以上	実績 1,704組合
事業横断取組	●移住・子育て等の地域における政策課題の解決に向けた地域連携の深化（他機関連携） ●新型コロナウイルス感染症拡大等を踏まえた顧客に寄り添った丁寧な対応 ●社会経済情勢に対応した調査研究とニーズを踏まえた制度・運用の見直し		【フラット３５】地域連携型、【リ・バース６０】、災害復興住宅融資等のさまざまな金融サービスを活用し、地方公共団体だけでなく内閣府・復興庁などの官公庁、地方銀行協会、弁護士会等の業界団体と連携して、空き家対策等の地域の政策課題解決に向けた取組支援を実施しています。 新型コロナウイルス感染症の影響により住宅ローンの返済が困難となったお客さまへ累計15,000件を超える返済条件変更を実施したほか、団体信用生命保険特約料の払込猶予を実施するなど、お客さまに寄り添った丁寧な対応に努めています。 大学教授などの外部有識者に意見を伺いながらさまざまな調査研究を実施し、【リ・バース６０】などの商品改善に繋げています。			

業務運営の効率化・財務内容の改善 等

● デジタル化の推進
国民・事業者の負担の軽減・利便性の向上等のためのデジタル化推進、保有データ活用サービス提供

● BCP体制の整備
災害の激甚化・多頻度化や新型コロナウイルス感染症の拡大を踏まえたBCP体制・システム基盤等の整備

● 人材確保・育成
金融技術等専門能力を有する人材等を確保・育成するための方針の策定

● 財務健全性の維持
- 一般管理費 2.5%以上削減
- 経費率を証券化支援業務 0.15%以下、直接融資業務 0.52%以下に抑制

デジタル化の推進では、組織横断的な推進プロジェクトチームを設け、AIチャットボットのWEBサイト搭載など、お客さまの利便性向上に努めています。**BCP体制の整備**では、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、全役職員にテレワーク用パソコンを配付したほか、ワクチンの職域接種の実施、機構負担によるPCR検査が受けられる体制整備や全職員への抗原検査キットの配付など、業務が継続できる体制を構築しました。**人材確保・育成**では、「人材の確保・育成に関する方針」を策定し、方針に基づき多様な人材の確保・育成に努めています。**財務健全性の維持**については、中期目標達成に向けて一般管理費・経費率ともに削減に努め、全勘定で黒字を達成しました。

当期総利益・総損失／利益剰余金・繰越欠損金（法人全体）

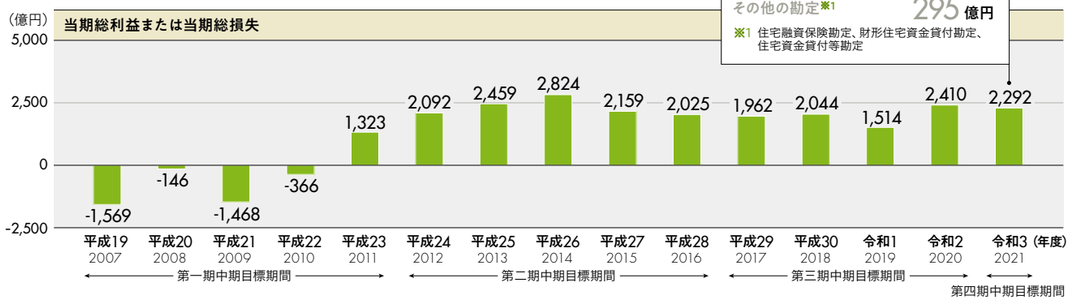
当期総利益

2,292 億円

勘定別の内訳（令和3年度）

証券化支援勘定	841 億円
既往債権管理勘定	1,157 億円
その他の勘定※1	295 億円

※1 住宅融資保険勘定、財形住宅資金貸付勘定、住宅資金貸付等勘定



利益剰余金または繰越欠損金														
-1,414	-1,777	-3,310	-3,720	-2,496	-792	1,576	4,313	6,385	8,314	9,739	11,747	13,237	15,623	17,001※2

※2 利益剰余金の勘定別の内訳（令和３年度）は、証券化支援勘定5,734億円、既往債権管理勘定6,711億円、その他の勘定4,556億円です。

当期総利益は、前年度比118億円減益の2,292億円となりました。主な要因は、証券化支援勘定の貸倒引当金繰入額の増加および既往債権管理勘定の資金運用収益の減少によるものです。なお、当期総利益のうち、将来の損失の発生に備えるために必要な額等は積立金とし、残額の174億円は国庫納付しています※3。

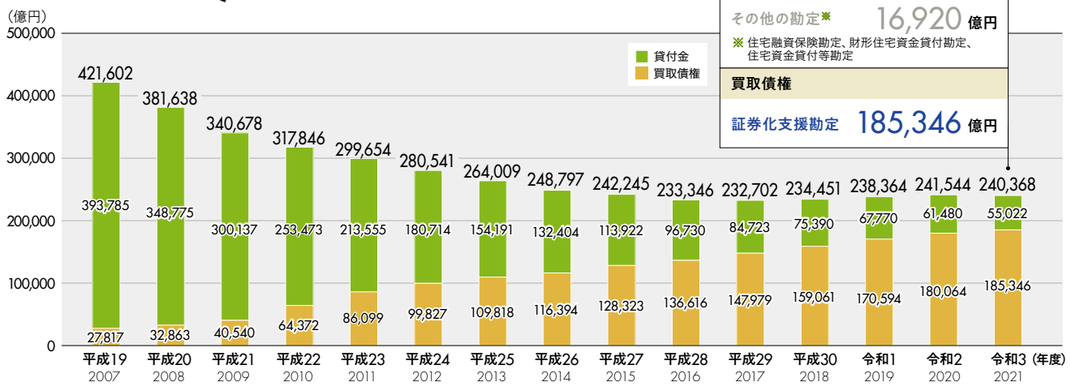
※3 平成24年度に309億円、平成29年度に447億円、令和３年度に886億円を国庫に納付しています。

資産（買取債権と貸付金の残高）

24兆0,368億円

勘定別の内訳（令和3年度）

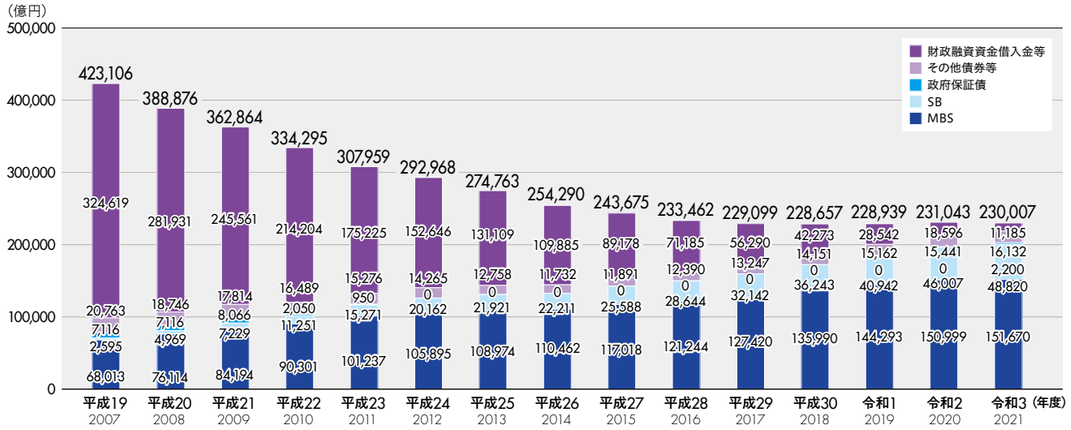
貸付金	
既往債権管理勘定	38,102 億円
その他の勘定※	16,920 億円
※ 住宅融資保険勘定、財形住宅資金貸付勘定、住宅資金貸付等勘定	
買取債権	
証券化支援勘定	185,346 億円



令和３年度末の資産（買取債権と貸付金の残高）は約24兆円となりました。【フラット３５】（買取型）の令和３年度末残高（買取債権残高）は約19兆円になりました。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77%を占める状況になっています。

負債（債券と借入金の残高）

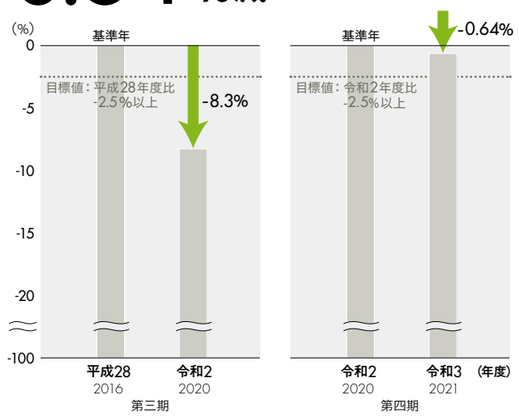
23兆0,007億円



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

一般管理費

0.64%減



第四期中期目標期間（令和３年度～令和６年度）の最終年度までに第三期末（令和２年度）と比較して2.5%以上削減との目標に対し、適正な経費執行に努めた結果、令和３年度は-0.64%となりました。引き続き目標達成に向けて取組を進めていきます。

※ 一般管理費…営業経費から業務執行に係る経費、人件費、公租公課、デジタル化関連経費、業務運営上の義務的経費および特殊要因に基づく経費を除いたもの

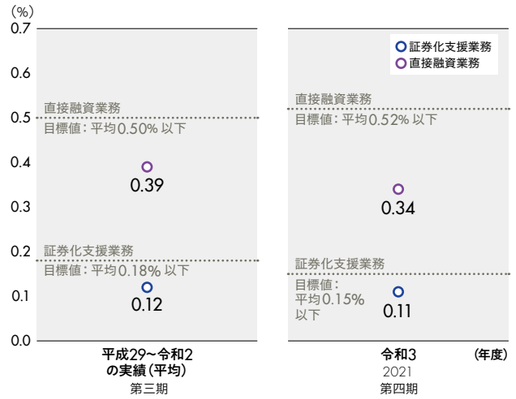
経費率

証券化支援業務

0.11%

直接融資業務

0.34%



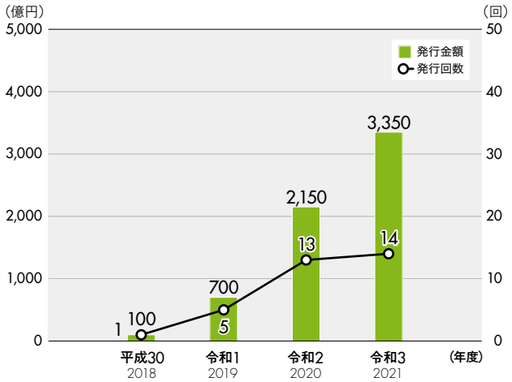
令和３年度については証券化支援業務は第四期中期目標期間平均0.15%以下との目標に対し0.11%、直接融資業務は同期間平均0.52%以下との目標に対し0.34%となりました。引き続き目標達成に向けて取組を進めていきます。

※ 証券化支援業務の経費率…事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の買い取った住宅ローン等の年間平均買取債権等残高に対する割合

※ 直接融資業務の経費率…事務関係費、債券発行関係費等の年度合計額の融資した住宅ローンの年間平均貸出債権残高に対する割合

グリーンボンド発行実績

3,350 億円

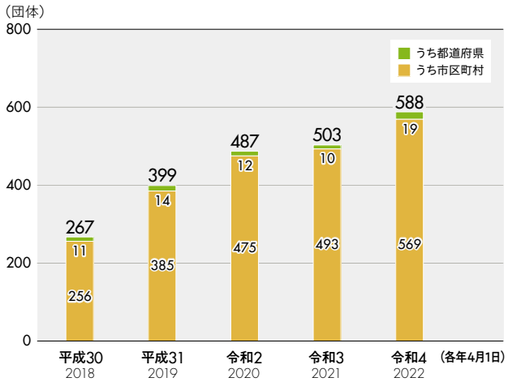


平成31年1月に国内初の住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、継続発行しています。令和3年度はSBに加え、新たに政府保証住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)を発行しました。

P.23 「TCFD提言への対応」

地方公共団体との連携数

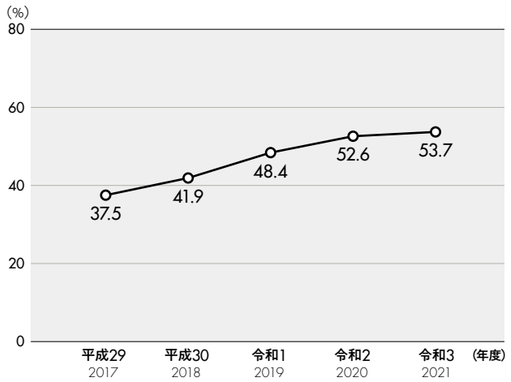
569 市区町村　19 都道府県



地域連携型の仕組みを通じて、子育て支援、UIJターン、コンパクトシティ形成、空き家活用、防災・減災、地域産材使用、景観形成などの地域活性化に積極的な地方公共団体とともにマイホーム取得の応援をしています。

採用者の女性割合

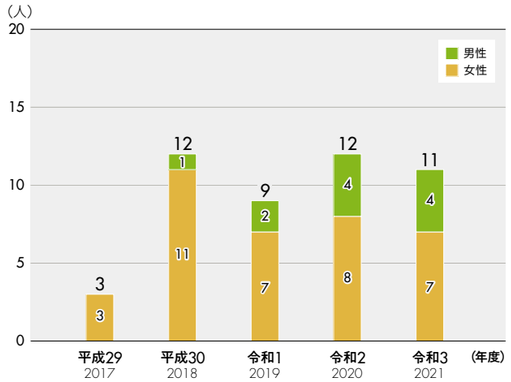
53.7%



多様な人材が活躍し、職員一人ひとりが仕事と生活を両立することができる働きやすい組織を目指し、女性活躍推進の取組を進めています。令和3年度の採用者に占める女性の割合は53.7%となりました。

育児休業取得者数

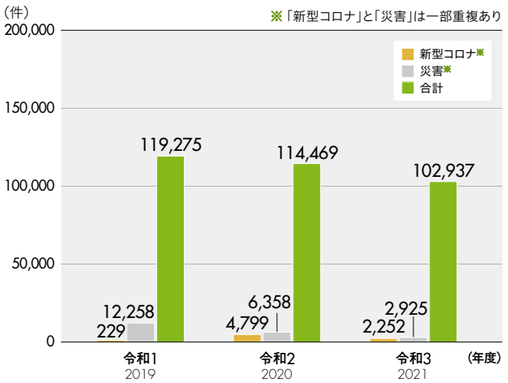
男性 **4人**　女性 **7人**



育児休業制度をはじめとする仕事と育児との両立を支援するための制度を設けるなど、職員一人ひとりが働きやすい職場環境を目指した取組を行っています。

お客さまコールセンターへの相談件数

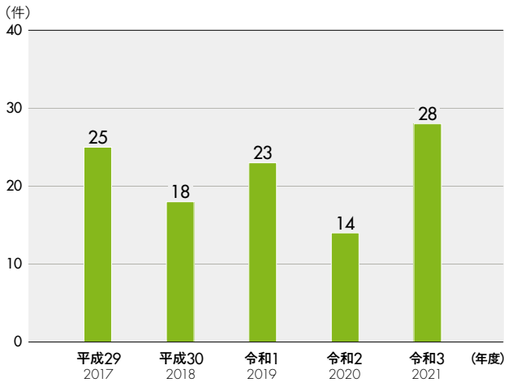
102,937 件



お客さまコールセンターでは、お客さまからのお問合せ・一般相談を受け付けています。新型コロナウイルス感染症の影響を受けた方や被災された方に対して親身になった応対を心がけています。

国内外の機関との情報交換や支援の回数

28 件



海外の機関への研修、国際会議での発表、国内外の機関との情報交換等を通じ、各機関との連携を強化し、本邦事業者の海外展開を支援しています。

働きやすい職場環境づくり

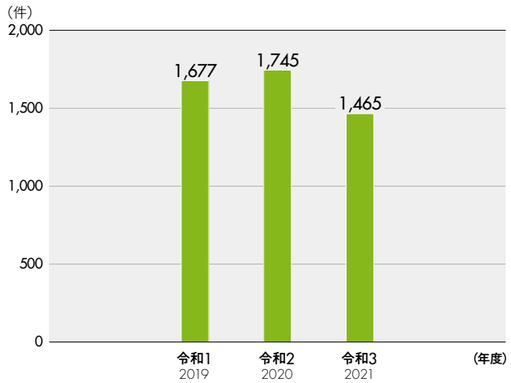
プラチナくるみん　子育てサポートしています

仕事と介護の両立支援

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、各種休暇制度や在宅勤務を導入するなど、仕事と育児・介護等との両立支援に取り組んでいます。これらの職場環境整備の取組により、子育てサポートに関して「プラチナくるみんマーク」、仕事と介護との両立に関して「トモニンマーク」を取得しています。

カイゼン件数

1,465 件



職員一人ひとりが「カイゼン活動は自ら工夫し効率化することにより、付加価値の高い仕事につながるものであること」を意識して行動し、「全員参加」で「継続的」に取り組んでいます。