

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。

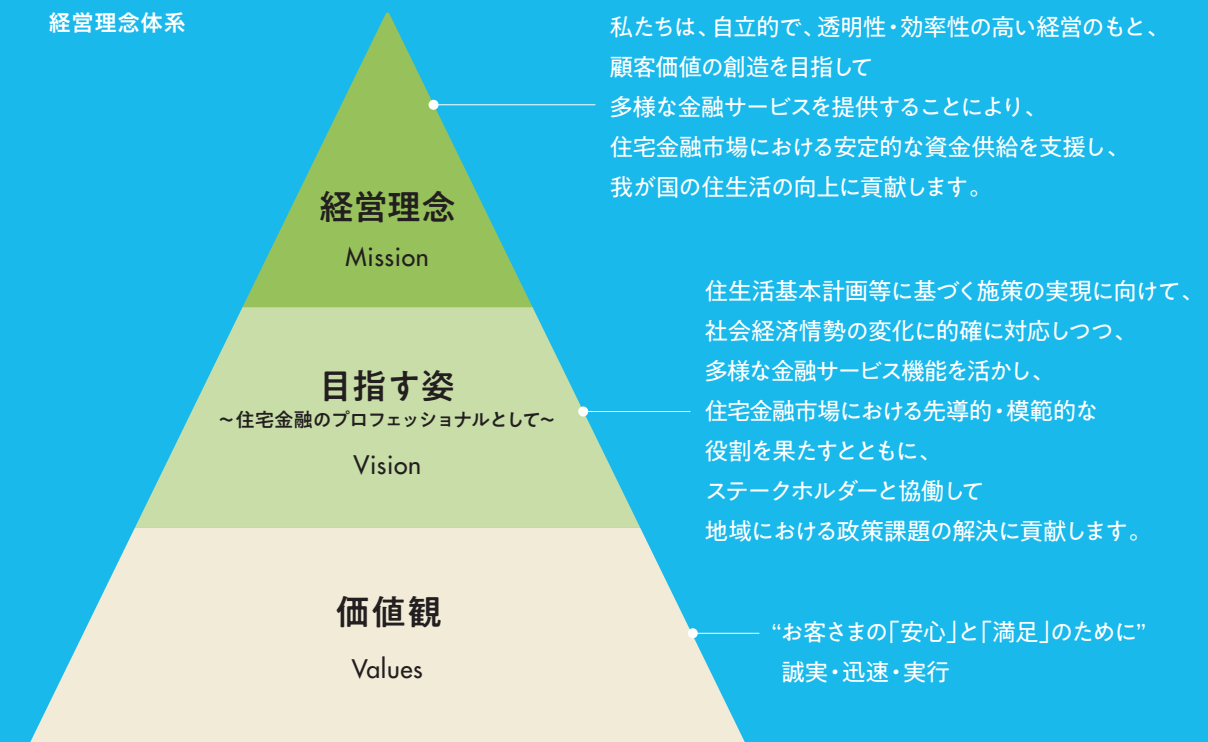
住宅金融支援機構は住宅金融を通じて
さまざまな「住まいのしあわせ」を
お客さまや関係機関のみならず
ともに作り上げていきたいと思います。

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。

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





独立行政法人 住宅金融支援機構
理事長

毛利 信二

住宅金融分野の政策実現集団として 住まいの社会課題解決に 一層の貢献を果たしていきます。

サステナビリティ経営の鍵は、 ステークホルダーの皆さまとの連携深化

いつも皆さまには大変お世話になっています。

独立行政法人住宅金融支援機構理事長の毛利です。着任3年目を迎え、ようやくパンデミックの脅威から抜け出し、ニューノーマルへと歩み始めた我が国経済社会が抱えるさまざまな課題に対し、機構が果たすべき役割を改めて問い直し、一つでも多くの社会課題の解決にしっかり貢献できるよう企業価値を高めていくことで、これからも頼られる「政策実現集団」としての機構をリードしてゆく決意を新たにしています。

今年(令和5年)は、機構の主力業務である【フラット35】の提供をはじめとする証券化支援事業がスタートして20年となる節目の年であり、また第四期中期計画01➡期間を折り返し、次期中期計画の策定に向けた大切な年となります。これまで中期目標の着実な達成に努めてきましたが、これもステークホルダーの皆さまのご理解とご支援のおかげであり、改めて厚く御礼申し上げます。市場では金利引下げ競争が激しくなっていますが、持続可能で安定的な返済プランに基づく長期固定ローンを全国あまねく提供するという【フラット35】の魅力の本質に立ち返り、商品性を一層磨きながら、お客さま一人ひとりにとって正しい選択をしていただき、いつの時代にも選ばれ続ける【フラット35】を目指し、機構としても最大限尽力していきます。

機構は、これからも、国の住生活基本計画を踏まえ、多様化する住まいのニーズにお応えし、機構のパーパスである「住まいのしあわせを、ともにつくる。」存在であり続けるため、10年先、20年先の市場を見据えながら、あくまで住宅の質にこだわり続けるとともに、ステークホルダーの皆さまとの連携と市場との対話をこれまで以上に深めることで、社会課題解決に一層貢献できるサステナビリティ経営を目指します。

01 ➡ P.31-32
「中期目標・中期計画と令和
4年度実績」

02➡ P.21-22
「住まいの進化で
脱炭素社会へシフト」

03, 04, 05➡ P.13-14
「令和4年度の
主なできごと」

06➡ P.23-24
「未来につなぐ
持続可能な住宅ストック」

ESG さまざまな社会課題解決に一層の貢献

① 住まいの進化で脱炭素社会へ着実なシフトを 02➡

2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組は待ったなしであり、とりわけ住宅分野の取組の加速が鍵となります。機構は、昨年秋からゼロエネルギー住宅の普及促進に向けて【フラット35】S(ZEH)の取扱いを開始 03➡、地域工務店の皆さまにもご活用いただき、今や注文住宅の約30%にまでご利用が拡大しています。併せて住宅ストックに省エネ改修を促す【グリーンリフォームローン】の取扱いも始めました 04➡。省エネ設備設置工事にもご利用いただけて、人にも地球にも家計にも優しい融資制度です。さらに、今年度(令和5年度)からは、改正建築物省エネ法の本格施行に2年先駆けて、【フラット35】をご利用いただく全ての新築住宅に省エネ基準の適合を融資条件としました。

資金調達面でもグリーンボンド国内最大の発行機関として累計約8,850億円を発行、引き続き我が国のグリーンボンド市場の発展に貢献します。

また、TCFD提言に賛同 05➡し、気候変動対策に積極的にコミットする機構の取組姿勢を、気候変動に伴う物理的リスク・移行リスクなどをはじめ積極的な情報開示を行うことで、国内はもとより世界の投資家に発信していきます。

地球の未来に緑の希望を託すため、機構は、脱炭素社会実現を目指し、我が国の住宅分野の取組を先導していきます。

② 未来につなぐ持続可能な住宅ストックの形成・活用 06➡

少子高齢化が進む地域社会に、空き家の増大は深刻な影響をもたらしています。機構は、空き家問題に取り組む地方公共団体と連携し、地域に精通した事業者の皆さまとも情報を共有し、除却すべき空き家は除却し、利用できるものは利用することを基本に、住宅資産とともに



地域の価値の維持向上に一層貢献すべく、今年度から更に【フラット35】地域連携型(空き家対策)の金利引下げ措置を拡充しました。本年6月に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法により、新たに空き家の利活用情報の提供も開始する予定です。機構は、空き家の積極的な利活用を促すだけでなく、昨年から開始した【フラット35】維持保全型による住宅の適切な維持管理のための金利引下げ措置のご利用も積極的に推進することで、我が国の住宅ストックの資産価値の適切な維持と流通拡大に貢献していきます。

また、我が国には既に700万戸近いマンションが建ち、特に都市部の住生活を支える大切な資産を構成していますが、年々増加する高経年マンションにも適切な維持管理が欠かせません。我が国ではこうした分野に必要な金融市場が未成熟であるため、今後大きな社会問題になりかねない状況です。機構は、金融市場の整備を先導するとともに、機構が発行する【マンションすまい・債】をご購入いただくことで資金手当てを検討するマンション管理組合を財政面から支援するほか、国の管理計画認定マンションの普及にも融資金利を引き下げるなどにより積極的な貢献を続けていきます。

機構は、今後とも、近い将来だけでなく、中長期的な我が国の社会のあり様とESGニーズを踏まえ、既存住宅市場の活性化に積極的に貢献するとともに、マンションに居住される方々にさまざまなソリューションを提供していきます。

③ 幅広い世代・立場を支える住まいとコミュニティの創生支援 07➡

我が国の少子化の進行は深刻で、子育て環境の整備充実や支援も重要な課題です。機構は、地域社会で安心して生み育てられる環境づくりのため、地方公共団体と連携するなど住宅取得支援策の一層の充実を図ります。また、子育て世帯の多様な住まい方を応援するため、子育て世帯に適した広さと省エネルギー性能を備えた賃貸住宅の提供支援を行います。

また、高齢の方がより快適にそして安心して生活を営めるよう、リフォーム実績を加味した適切な担保評価に基づき、今お持ちの住宅資産を生かしてさまざまな用途の住宅関係資金を確保できるよう【リ・バース60】の一層の普及拡大を図ります。加えて、安心してシニアライフを過ごしていただける良質なサービス付き高齢者向け住宅の普及にも努めます。

④ 災害に強い、負けない住まいづくり 08➡

平成28年熊本地震から7年が経過します。被災地ではいまだ復興事業が継続しており、機構は、最後のお一人まで被災された方に寄り添いながら、住宅再建資金の融通をはじめ、住まいのご相談に丁寧に対応していく覚悟です。

また、各地で年々激甚化・多頻度化する災害から地域を守る治水事業などの推進にも積極的に貢献するため、地域の実情に合わせ、また高齢の方にも安心してご利用いただけるよう工夫を加えて住まいの移転や改修に必要な資金の提供を行うなど、国、地方公共団体と連携して災害に強い、負けない住まいづくりを強力に支援します。

⑤ 多様なライフスタイルを叶える住まいの安心を提供 09➡

機構は、既に本年1月から同性パートナーとお二人での借入申込みの受付を開始 10➡したところです。今後とも社会のダイバーシティニーズに対応した融資制度となるよう、積極的に対応していきます。

また、コロナ災禍を契機に拡大した住まい方の多様化のニーズにお応えするため、地方公共団体と連携し、移住支援や二地域居住支援も推進します。

07➡ P.25-26
「幅広い世代・立場を支える
住まいとコミュニティ」

08➡ P.27-28
「災害に強い、
負けない住まいづくり」

09➡ P.29-30
「多様なライフスタイルを
叶える住まいの安心」

10➡ P.13-14
「令和4年度の
主なできごと」

11➡ P.34
「負債」
(財務・非財務ハイライト)

12➡ P.53-54
「デジタル化の推進」

13➡ P.41-42
「人材戦略」

14➡ P.13-14
「令和4年度の
主なできごと」

さらに、コロナ災禍の中で収入が激減された方などからのご相談には、引き続き丁寧に対応し、条件変更など柔軟な取扱いを行っています。

6 我が国の証券化市場発展に貢献 11➡

現下の金利情勢の中で、機構の信用力にも裏打ちされたMBSは、安定的な資金調達手段であり、同時にまた多様な投資対象の一つとして重要な存在です。今後とも、多様な投資家との丁寧な対話により市場動向を見据えた安定的な調達を目指すとともに、旺盛なESG投資ニーズに対応するため、グリーンMBSの発行も視野に、更なる魅力向上に努めます。

デジタル投資の総仕上げと人材投資に集中

こうした社会課題解決に向けて着実な貢献を果たすためには、機構の価値創造の基盤をなすデジタル化をはじめとする運営体制の強化と人材投資がともに鍵となります。

このため、引き続き、デジタル投資12➡と人材投資13➡を機構の業務運営を支える車の両輪と位置づけ、計画的・集中的に推進していきます。

まず、デジタル化は、昨年、既にマイナポータルAPI連携14➡より収入情報の取得を可能とするなど着実に推進しており、令和6年度中に【フラット35】のウェブ申請やAI審査を実現するなど、お客さまや取扱金融機関などの皆さまの利便性と業務効率を大幅に向上させるツールとして計画どおり進めていきます。特にAI審査導入は、審査の客観性・信頼性を向上させるだけでなく、審査のスピードアップを通じてお客さまの利便性向上にも貢献するものと期待しています。

また、社会に貢献できる機構業務の担い手として住宅金融のプロフェッショナルの育成と確保を目指し、引き続き、中長期戦略である「人材確保・育成方針」に基づき、多様で充実した自由度の高いメニューによるアップスキリングのための研修機会の充実を図るなど、職員の自己実現の機会を積極的に提供していきます。また、女性だけでなく、男性にも仕事と育児の両立支援研修を実施するなど、ダイバーシティ・インクルージョン社会にふさわしい働き方の実現を図るとともに、引き続きテレワークの活用を進め、積極的な社会貢献・自己実現につながる兼業の奨励も開始したところです。このような取組を通じて誰もが働きやすく、自らの能力に磨きをかけ、一人ひとりの職員が健康でコミットメントに基づく新しい働き方と生活の両立を実現していきます。また、こうした機構の取組姿勢と実績は、積極的に情報開示します。

不適正利用の防止と厳正な対応

公的金融機関である機構には、社会的公正の確保が求められています。【フラット35】の投資用物件への利用など不適正利用が判明した場合には、直ちに全額繰上返済を求めるとともに、仮に取扱金融機関などに関与が認められる場合には再売買、違約金請求なども併せて行うなど、行政機関とも連携を密にし、厳正な対応に努めています。

また、誤ったご利用を防止するため、審査の強化はもとより、懸念がある場合には、ご利用いただくお客さまに事前にその懸念点について直接確認したり、YouTubeも活用して広く周知しています。引き続き、機構の商品・サービスをご利用いただく全てのお客さまにとって



安心してご利用いただける環境づくりに向け、取扱金融機関の皆さまとともに不断の努力を重ねていきます。

全てのお客さまの住まいのしあわせを、
ともにつくるために

機構は、一昨年、全役職員の投票に基づき、「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を機構のパーパスと決めました。そして、今年、私をトップ、全役員を構成員とする「企業価値向上委員会」を設置15➡し、パーパス達成に向かってお客さま目線で企業価値の向上に組織を挙げて取り組むこととしました。引き続き、機構は、少子長寿社会に相応しい住宅ローンのあり方を不断に探求し、お客さまの多様なニーズに積極的にお応えしていきます。

加えて、ステークホルダーの皆さまとの連携を更に深めることも、機構のパーパス実現には欠かせません。これまで培ってまいりましたステークホルダーの皆さまとの緊密な関係を今年度更に深化させ、お客さまの住まいのしあわせを実現するため、全役職員一丸となって前進していく覚悟です。

皆さまには、引き続きのご理解とご支援を心からお願い申し上げます。

15➡ P.46
「企業価値向上委員会」
(ガバナンス)

令和5年7月
独立行政法人 住宅金融支援機構

理事長 氏利 信二