

01 TCFDの提言に対して賛同を表明

政府は「2050年カーボンニュートラル」を宣言し、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」を掲げる等、住宅政策の分野でも気候変動対策が加速しています。

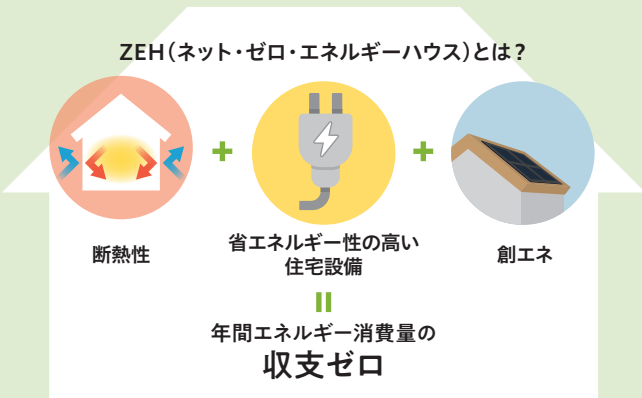
こうした動きを受け、機構は令和4年6月、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)の提言に賛同するとともに、TCFDコンソーシアムに参加しました。



02 【フラット35】SのラインナップにS(ZEH)を追加

【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、耐震性等で一定の基準を満たした質の高い住宅を取得する場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度です。

令和4年10月からは、より省エネルギー性能の高い住宅の取得を支援するため、ZEHを対象に、更に金利引下げ内容を拡充する【フラット35】S(ZEH)を導入しました。



03 【グリーンリフォームローン】を創設

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、既存住宅の省エネルギー性能を向上させる省エネリフォームの促進が必要とされています。機構では、「断熱性を高める」、「省エネ設備を導入する」等の一定の基準を満たす省エネリフォームに対する融資制度として、【グリーンリフォームローン】を令和4年10月に創設し、既存住宅の省エネ推進を資金面から支援しています。

リフォームに省エネという選択
【グリーンリフォームローン】

断熱改修工事または省エネ設備設置工事を
含むリフォーム

融資額は
最大 500 万円

返済期間10年以内
全期間固定金利

融資手数料なし、
無担保※、無保証

※ 高齢者向け返済特例を利用する場合を除きます。

04 マイナポータルとの連携で住宅ローンの申込みをスムーズに

令和4年10月、日本で初めて、お客さまがマイナポータルから取得した収入情報を住宅ローン申込みに利用できるサービスを開始しました。

本サービスの導入により、これまで役所等において有料で取得していた収入証明書の代わりに、自宅等からいつでも無料で取得できる収入情報を借入申込みに利用できるようになり、証明書発行に出向く手間や手数料負担がなくなる等、お客さまの利便性向上と負担軽減につながっています。

どこでも
スマホ・PCで
収入情報取得

利用料
無料

24h 24時間
取得可能

所要時間
10分

05 同性パートナーの方との申込みを可能に

令和5年1月から、【フラット35】および個人向け機構融資において、同性パートナーの方を連帯債務者とする申込みを可能とする制度改正を実施しました。また、同性パートナーの方を収入合算者や担保物件共有者とする申込みも可能になりました。

申込みにあたっては、申込人ご本人と連帯債務者が共同生活を営むパートナーであることを証明する書類を提示いただくこととしています。

- 申込みの条件
以下のいずれかの書類を金融機関にご提示いただくこと。
- 地方公共団体が発行するパートナーシップ証明書、宣誓書受領証またはこれに準ずる書類
 - 同性パートナーに関する合意契約に係る公正証書の正本または謄本

06 仕事と育児との両立支援を推進

仕事と育児との両立を支援するため、育児短時間勤務制度や始業・終業時刻の繰上げまたは繰下げの制度、積み立てた年次有給休暇を育児等のために利用できる休暇制度等を設けています。

令和4年度からは、新たに内閣府の「企業主導型ベビーシッター利用者支援事業」を活用したベビーシッター利用に関する割引支援制度を導入し、子育てをする職員が、より働きやすい職場環境を整備しました。

男性職員の育児参加休暇等取得率
(合計5日以上)

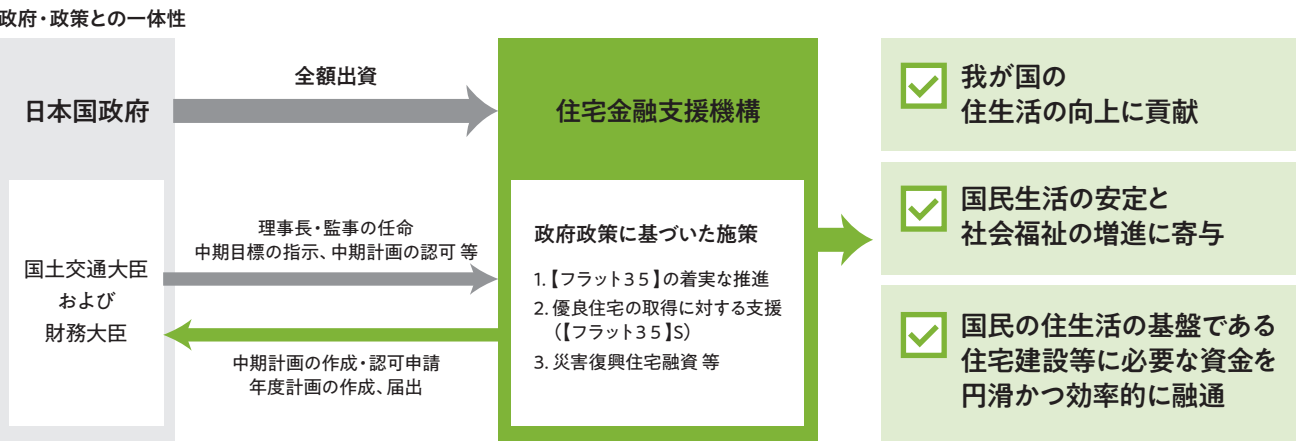
100%

(令和4年度における実績)



機構の目的

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等を行うことにより、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。



組織概要

組織名称	独立行政法人住宅金融支援機構(略称：JHF)
設立	平成19年4月1日(旧住宅金融公庫 昭和25年設立)
設立根拠法	独立行政法人通則法および独立行政法人住宅金融支援機構法
主務大臣	国土交通大臣および財務大臣
理事長	毛利 信二
資本金	6,905億7,542万円(令和5年3月31日時点、全額政府出資)
役職員数	905人(令和5年4月1日時点)
本店	〒112-8570 東京都文京区後楽1-4-10
支店	全国主要都市に8店舗 (札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、金沢市、高松市、広島市、福岡市)
買取債権等残高	23兆6,823億円(令和5年3月31日時点)

私たちの歩み

昭和25年 6月	● 旧住宅金融公庫 設立
平成15年10月	● 証券化支援事業(買取型)(現在の【フラット35】(買取型))を開始(令和5年10月で20周年)
平成16年10月	● 証券化支援事業(保証型)(現在の【フラット35】(保証型))を開始
平成17年6月	● 優良住宅取得支援制度(現在の【フラット35】S)を開始
平成19年4月	● 住宅金融公庫 廃止
平成19年4月	● 住宅金融支援機構 設立
平成21年度	● 住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン(現在の【リ・バース60】)を開始
平成23年度	● 東日本大震災により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資および返済方法変更の制度を拡充(当初5年間の融資金利0%等)(約2万1,000件受理、災害特例適用実績約6,000件(令和4年度末))
平成28年度	● 熊本地震により被害を受けられた方に対する災害復興住宅融資および返済方法変更を実施、災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)を創設(約4,000件受理、災害特例適用実績約400件(令和4年度末))
平成29年度	● 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型(現在の「地域連携型」)を開始
平成30年度	● 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基づく国際業務を開始
	● 【フラット35】(買取型)の利用が100万件を突破
	● 省エネルギー性に優れた新築住宅を対象とした住宅ローンを資金使途とする住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)を発行
	● 住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)がジャパン・グリーンボンド・アワードにて環境大臣賞を受賞
令和3年度	● パーパス「住まいのしあわせを、ともにつくる。」を制定
令和4年度	● 断熱性・省エネルギー性を高める省エネリフォームを目的とする【グリーンリフォームローン】を開始
	● TCFD提言に対して賛同を表明
	● 【フラット35】S(ZEH)を開始



機構設立時の式典の様子



東日本大震災での現地相談会



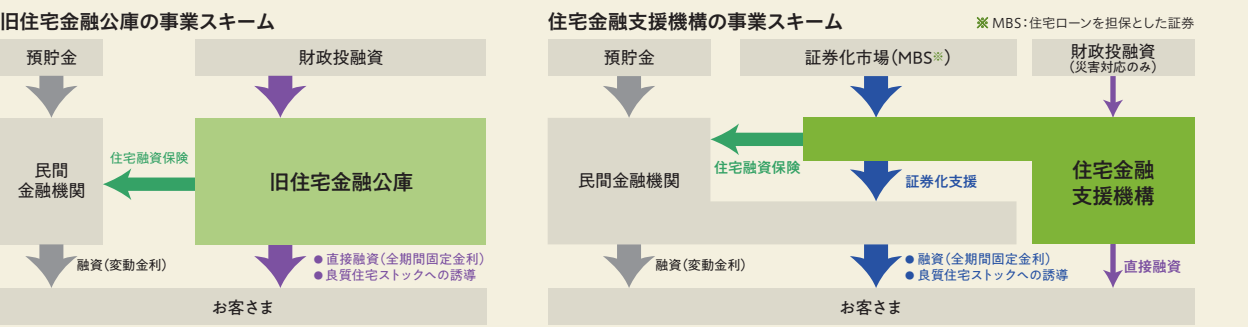
ジャパン・グリーンボンド・アワードにて環境大臣賞を受賞



パーパスを制定

旧住宅金融公庫から住宅金融支援機構への事業スキームの転換

機構は、お客さまに直接住宅資金を貸し付ける直接融資業務から、民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援事業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。この事業スキームにより、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。



住生活を支える金融サービスを 3つの事業で全国あまねく提供

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.58](#) 業務紹介「証券化支援業務」

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、資金の受取時に返済終了までの借入金利・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等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】リノベ等、政策課題解決に資する一定の条件を満たすことにより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。

住宅融資保険等事業

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

[P.64](#) 業務紹介「住宅融資保険等業務」

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住宅融資保険契約に基づき、保険金をお支払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】、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るほか、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保険を提供しています。

住宅資金融通等事業

- 災害復興住宅融資
- 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資
- 【グリーンリフォームローン】
- マンション共用部分リフォーム融資
- まちづくり融資
- 【マンションすまい・る債】

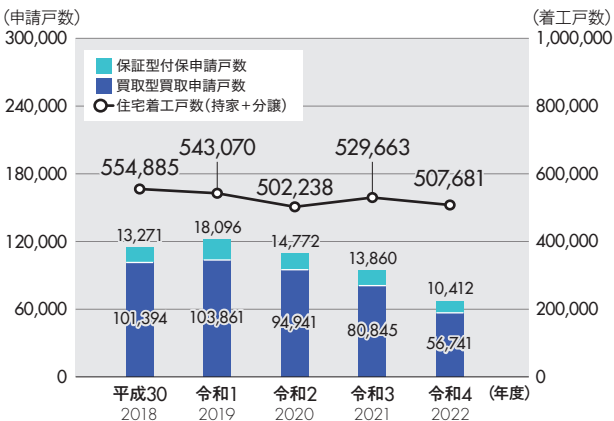
[P.67](#) 業務紹介「融資業務」

民間金融機関では対応困難な分野の資金融通を補完

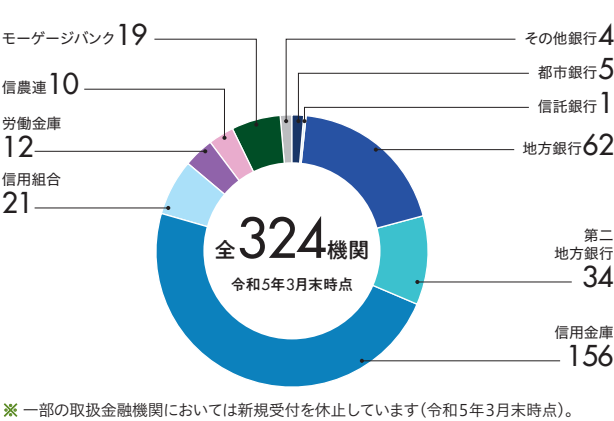
り災した住宅の再建、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅の省エネルギー性能の向上、老朽化したマンションの建替え・改修の促進、密集市街地の解消等、政策上重要で、かつ、民間金融機関だけでは十分な対応が困難な分野に限定して、融資業務を行っています。

例えば、地震、台風、大雨、突風等の自然災害により住宅に被害が生じた方に対して、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。さらに、「断熱改修」、「省エネ設備の導入」等の一定の基準を満たす省エネリフォームを推進するため、令和4年10月に【グリーンリフォームローン】の取扱いを開始しました。

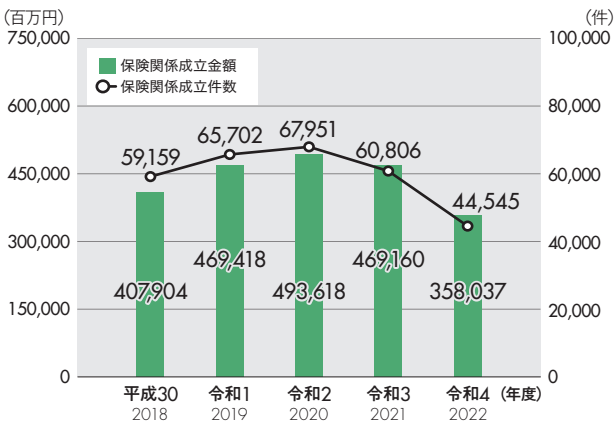
買取申請戸数および付保申請戸数の推移



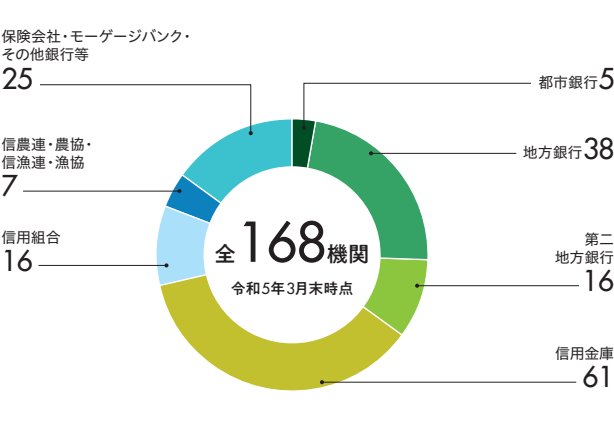
【フラット35】(買取型)の事業参加金融機関※



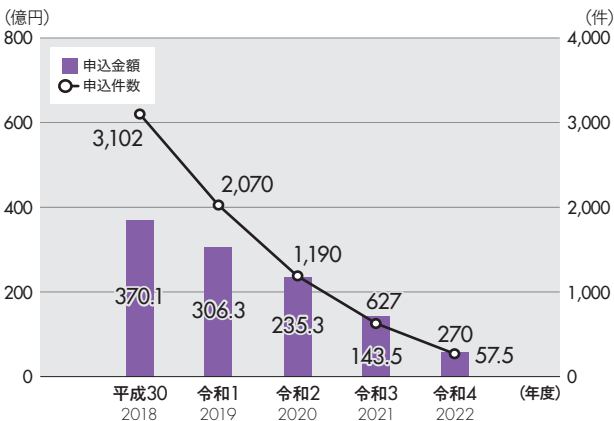
保険関係成立件数・金額の推移



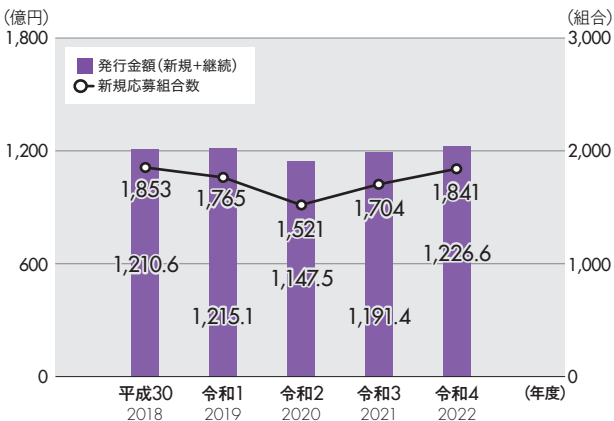
住宅融資保険契約金融機関



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



社会課題(政策課題)

経営資本／インプット

ビジネスモデル／アウトプット

提供価値／アウトカム

国の定める住生活基本計画の8つの目標(目標)をはじめとする政策課題を踏まえつつ、政策実施機関・公的金融機関として住生活を巡るさまざまな社会課題の解決に取り組んでいます。

国の政策実施機関として70年にわたり培ってきたネットワーク・住宅金融のプロフェッショナルとしてのノウハウをはじめ、私たちのさまざまな強み・資本を最大限活かした効率性の高い事業運営を行っています。

住宅ローンの証券化や住宅融資保険といった専門的な金融手法を活用しながら、民間金融機関による事業を支援しつつ、対応困難な分野では民業を補完する役割を果たしています。

長期固定金利による安心の提供、金利引下げによる質の高い住宅ストック形成支援、子育て世代や高齢者・被災者等への円滑な資金供給等を通じ、豊かな住生活の実現に貢献しています。

生活様式の変化・多様化

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

災害の多頻度化・激甚化

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

少子高齢化の進展

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

地球温暖化の進行

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

住宅ストックの余剰・
流通市場の未整備

目標7 空き家の状況に応じた適切な
管理・除却・利活用の一體的推進

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

社会・関係資本

民間金融機関とのネットワーク※1

●【フラット35】取扱い 324 機関

●直接融資取扱い 516 機関

●住宅融資保険契約先 168 機関

地方公共団体とのネットワーク※2

●政策連携先 665 団体
(補助事業・災害対応)

住宅技術基準の検査ネットワーク※1

●適合証明検査機関 130 機関

人的資本

少数精鋭による高い効率性

●役職員数※2 905 人

知的資本

住宅金融のプロフェッショナルとして
蓄積してきたノウハウ
住宅政策・住宅技術の専門的知見

財務資本※1

安定的な財務基盤

●資本金 6,906 億円
(全額政府出資)

●買取債権残高 18.8 兆円

●貸付金残高 4.9 兆円

●当期総利益 2,125 億円

金融市場からの安定的な資金調達

●MBS発行額 1.2 兆円

●財投機関債市場に占める機構債シェア 56.7 %
(国内最大規模)

※1 令和5年3月31日時点 ※2 令和5年4月1日時点

【フラット35】(買取型・保証型)
申請件数※3
67,153 件

証券化
支援事業

民間金融機関の
全期間固定金利ローンの
提供を支援

➡ P.58

3つの事業に必要な
経営資本を効果的に活用し、
全国あまねく
金融サービスを提供

住宅融資
保険等事業

民間金融機関の融資等に
対する保険の付保

➡ P.64

住宅資金
融通等事業

民間金融機関では
対応困難な分野に限定して
直接融資等を実施

➡ P.67

【リバース60】
申請件数※3
1,777 件

災害復興住宅融資
申請件数※3
270 件

価値創造の基盤

●ガバナンス体制 ●リスク管理 ●カイゼン活動

●コンプライアンス態勢 ●人材戦略 ●デジタル化推進

※3 令和4年度

1 住まいの進化で
脱炭素社会へシフト

➡ P.21

2 未来につなぐ
持続可能な住宅ストック

➡ P.23

3 幅広い世代・立場を支える
住まいとコミュニティ

➡ P.25

4 災害に強い、負けない
住まいづくり

➡ P.27

5 多様なライフスタイルを叶える
住まいの安心

➡ P.29

1 貧困をなくそう

5 ジェンダー平等を
実現しよう

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

8 働きがいも
経済成長も

9 産業と技術革新の
力をもつよう

10 人や国の不平等を
なくそう

11 住み続けられる
まちづくりを

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 パートナリシップで
目標を達成しよう



VALUE

1

住まいの進化で
脱炭素社会へシフト

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

7

エネルギー効率を高めるための省エネ対策

9

省エネ・環境配慮型の住宅を推進する

11

住宅の性能向上と価値向上を図る

12

省エネ・環境配慮型の住宅を推進する

13

省エネ・環境配慮型の住宅を推進する

17

省エネ・環境配慮型の住宅を推進する

我が国の「2050年までにカーボンニュートラルを目指す」という目標の実現に向け、エネルギー起源CO₂排出量の約1/3を占める建築物分野における省エネルギーの徹底は必要不可欠です。機構では、より高い省エネルギー性能を有する住宅の普及とともに既存住宅の省エネ化を加速させるべく、住宅金融のノウハウを活かし、多様な金融サービスを提供しています。

省エネルギー性能の高い住宅の普及を金利引下げでアシスト

- 主な商品・サービス
- 【フラット35】S(省エネルギー性)、【フラット35】S(ZEH)
 - 【フラット35】維持保全型(長期優良住宅)
 - 【フラット35】リノベ(省エネルギー性)
 - 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資

令和7年4月に予定されている改正建築物省エネルギー法の本格施行に2年先駆けて、【フラット35】では令和5年度より全ての新築住宅に省エネ基準への適合を要件化することで、脱炭素社会の実現に貢献しています。また、【フラット35】をご利用のお客さまが、高い水準の断熱性等を備えた質の高い住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを提供しており、令和4年10月からはZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の基準を満たす住宅を取得する場合に、金利の引下げ内容を拡充する【フラット35】S(ZEH)がスタートしました。また、その住宅が長期優良住宅である場合は、更に金利の引下げが受けられ

ます(【フラット35】維持保全型)。

既存住宅についても、購入と併せて省エネルギー性の向上等一定の要件を満たすリフォームを実施する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベを提供しています。

このほか、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資では、一定の省エネルギー性能を有する賃貸住宅を対象に融資を行い、賃貸住宅の省エネルギー化も支援しています。



リフォームローンで既存住宅の省エネルギー性能の向上を支援

- 主な商品・サービス
- 【グリーンリフォームローン】
 - マンション共用部分リフォーム融資(省エネルギー対策工事)
 - 賃貸住宅リフォーム融資(省エネ住宅)

住宅の省エネルギー化を加速させるには、既存住宅の省エネ性能向上も重要です。機構では、「断熱性を高める」、「省エネ設備を導入する」等の一定の基準を満たす省エネ

リフォームに対する融資制度として、【グリーンリフォームローン】の取扱いを令和4年10月から開始し、既存住宅の省エネルギー化推進を資金面から支援しています。

また、マンションの共用部分や賃貸住宅についても、それぞれリフォームローン商品をそろえ、省エネリフォームを支援しています。

国内最大のグリーンボンド発行機関としてESG投資の拡大に寄与

- 主な商品・サービス
- 住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)

住宅金融支援機構債券(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、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。

また、環境省の「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年版」に適合していることが確認されたフレームワークに基づいて発行されています。

多様な年限のグリーンボンドの発行を通じて、【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

を周知するとともに、投資家の皆さまに資金調達の面からサポートいただくことで、政策実施機関として、ESG投資の拡大に寄与するほか、質の高い住宅の更なる普及促進にも貢献しています。



事例紹介

高性能の省エネ住宅の普及に向けた連携(鳥取県)

鳥取県およびとっとり健康・省エネ住宅推進協議会では、ZEHを上回る断熱性能を持つ独自の省エネ基準を定め、「NE-ST」(新築)「Re NE-ST」(改修)という愛称で普及を進めています。

令和4年度は、NE-STを基本要件とするとっとり未来型

省エネ住宅特別促進事業補助金が創設されたことから、機構では、【フラット35】地域連携型の枠組みも活用し、タイアップチラシの作成、PRイベントへの参加、地元紙への鼎談記事広告の出稿等、鳥取県と連携して省エネ住宅の普及に取り組んでいます。

※「NE-ST」は「NEXT STANDARD」の頭文字から付けた愛称

地元紙に掲載された鼎談記事(広告)
[日本海新聞 令和5年1月21日付掲載]

鼎談の様子



VALUE

2

未来につなぐ
持続可能な住宅ストック

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

7

持続可能な開発目標

9

産業・雇用・イノベーション

11

持続可能な都市とコミュニティ

12

持続可能な消費と生産

13

気候変動対策

17

パートナーシップ

近年、管理不全の空き家や高経年マンションの増加が社会問題となっており、住宅の適切な維持管理や長寿命化、マンション管理の適正化が急務となっています。機構では、さまざまな金融サービスの提供等を通じ、良質な住宅ストックの形成と既存住宅市場の活性化を図るとともに、マンションの資産価値維持を支援することで、こうした課題の解決に取り組んでいます。

【フラット35】を通じて良質な住宅ストックの形成・流通を支援

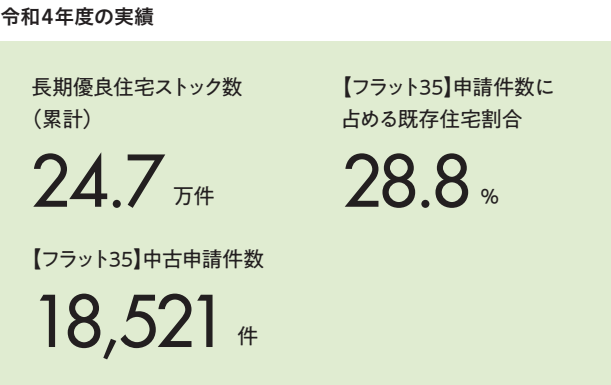
- 主な商品・サービス
- 【フラット35】S(耐久性・可変性(長期優良住宅))
 - 【フラット35】リノベ(耐久性・可変性(長期優良住宅))
 - 【フラット35】維持保全型
 - 【フラット35】中古

長期優良住宅等、耐久性や可変性を有し、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既存住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを提供しています。また、既存住宅の購入と併せて一定の要件を満たすリフォームを実施する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベを提供し、既存住宅ストックの性能向上に貢献しています。

加えて、長期優良住宅をはじめ、管理計画認定マンション、安心R住宅等の維持保全・維持管理へ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借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】維持保全型を提供すること

で、長く安心して暮らせる住宅の流通をサポートしています。

新築住宅に限らず既存住宅購入にあたっては、【フラット35】をご利用いただく際には、原則として、機構が定める技術基準に適合していることを示す適合証明書を取得していただきます。これにより、既存住宅市場における良質な住宅ストックの流通に貢献しています。



地方公共団体とともに空き家問題の解決を推進

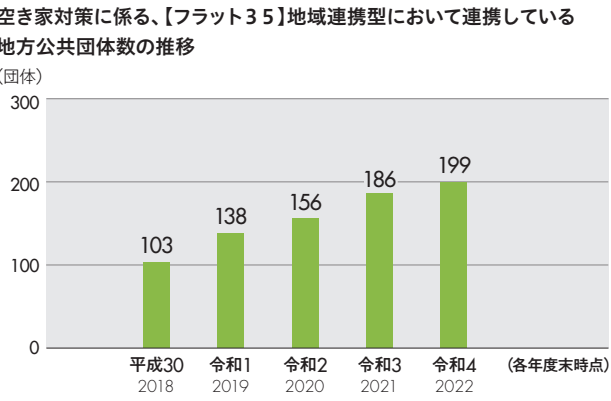
- 主な商品・サービス
- 【フラット35】地域連携型(空き家対策)
 - 【リ・パース60】

適切な管理が行われていない空き家等は、防災・衛生・景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、多くの地方公共団体では、空き家条例を制定する等その対策に乗り出しています。

機構では、空き家を取得して居住する場合に、地方公共団体と連携し、地方公共団体による財政的支援と併せて【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】地域連携型(空き家対策)を提供しています。さらに令和5年度からは借入金利引下げを行う期間を延長すること

で空き家問題の解決に向けて支援を強化しています。

さらに、空き家対策特別措置法の改正により、新たな業務として空き家の利活用情報の提供も開始する予定です。



マンションストックの維持管理を多方面から支援

- 主な商品・サービス
- 【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
 - マンションライフサイクルシミュレーション
 - 大規模修繕の手引き

分譲マンションの修繕積立金について、国の認可を受けて発行する債券【マンションすまい・る債】をマンション管理組合に購入いただくことを通じて、大規模修繕に向けた修繕積立金の計画的な積立てを支援しています。

また、機構が事務局として、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関等で構成される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開催しています。この協議会では、Webツール「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～」や冊子「大規模修繕の手引き」を公開する等、将来の大規模修繕に向けた準備をサポートする具体的な取組を行っています。



事例紹介

公共団体および関係団体と連携したマンション管理の適正化推進(愛知県名古屋市)

名古屋市では、今後、区分所有者や居住者の高齢化が進行し、マンション管理組合の役員の担い手が不足することにより、適切な維持管理が困難となる築40年以上の高経年マンションが急増することが予想されています。

こうした課題に対し、令和4年3月、機構と名古屋市、愛知県マンション管理士会、中部マンション管理組合協議会、名古屋市住宅供給公社の5者はマンションの管理の適正化等の推進に関する協定を締結しました。これを受け、一定の条件を満たすマンション管理組合が機構の共用部分リフォーム融資を利用する際には、名古屋市から利子補給※を受けられるようにする等の支援策を講じ、マンション管理の適正化の推進に取り組んでいます。

※ 最長10年間、最大年1%。令和5年4月時点における返済期間が10年以内の場合の融資金利の水準は年1%未満であるため、この場合はマンション管理組合の金利負担は実質的になし。



VALUE

3

幅広い世代・立場を支える
住まいとコミュニティ

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

7

エネルギーの持続可能な利用

8

働きがい、経済成長

11

気候変動に脅かされる産業・地域からの適応

12

つくる責任 つかう責任

17

自然環境の持続可能な利用

少子高齢化が進む社会においては、互いが支え合い、活き活きと自立して暮らせる住環境の整備が一層求められています。また、住まいへのニーズは、結婚や子育て、こどもの独立、予期せぬ病気等、ライフイベントと密接につながり、変化していきます。このような中、機構は多様な金融サービスの提供を通じて、幅広い世代・立場の方の安心で快適な住生活の実現に貢献しています。

子育て世帯の住宅取得等を金利引下げで応援

- 主な商品・サービス
- 【フラット35】地域連携型(子育て支援)
 - 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資

機構では、子育て世帯が地域社会で安心して子育てできる環境づくりのための住宅取得支援に取り組んでいます。

【フラット35】地域連携型(子育て支援)は、地方公共団体による財政的支援と併せて【フラット35】の借入金利を

一定期間引き下げることで、子育て世帯の住宅取得を支援しています。

また、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資は、一定の省エネルギー性能を備えた子育て世帯向けの賃貸住宅を建設する方に対して建設資金を融資することで、子育て世帯が必要とする住宅の広さと省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を支援しています。

令和4年度の主な実績



シニア世代の住生活ニーズにきめ細かな金融サービスで対応

- 主な商品・サービス
- 【リ・バース60】
 - 【フラット35】S(バリアフリー性、省エネルギー性)
 - 【フラット35】リノベ(バリアフリー性、省エネルギー性)
 - リフォーム融資(バリアフリー)
 - サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

多様化する高齢の方の住生活ニーズに応え、高齢の方が快適に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。【リ・バース60】は、原則として満60歳以上のお客さまが、自宅のリフォーム、建替え、住替え等をする際に利用できます。

毎月の支払は利息のみで、借入金の元金は申込人全員がお亡くなりになったときに相続人の方から一括返済いただくか、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。令和3年度には、リフォーム工事の担保評価

手法を明確化することで、更に利用しやすい商品となるよう改善を行う等、【リ・バース60】の普及拡大に努めており、利用実績および取扱金融機関数ともに着実に増加しています。

また、【フラット35】では、バリアフリー性に優れた質の高い住宅を取得する場合や、既存住宅のバリアフリー性をリフォームによって向上させる場合に、借入金利を一定期間引き下げています。

さらに、高齢の方が安心して居住できる質の高いサービス付き高齢者向け賃貸住宅の供給を支援するため、建設や改修を目的とした資金を必要とする事業者に融資を行っています。

令和4年度の主な実績



住宅確保要配慮者等の住まい確保を支援

- 主な商品・サービス
- 家賃債務保証保険
 - 団信に加入できない場合でも利用できる【フラット35】

高齢の方、障がいのある方、生活保護受給者等の住宅確保要配慮者の住まいの確保を支援する必要性が高まっている状況を踏まえ、セーフティネット登録住宅(あらかじめ都道府県等に住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された賃貸住宅)に住宅確保要配慮者が入居する際に、家賃債務保証事業者が保証する家賃債務に機構が保険を

付保する制度を設けています。

また、さまざまなご事情をお持ちの方の住宅取得を幅広く支援するため、【フラット35】は健康上の理由等で団体信用生命保険に加入できない場合であってもご利用いただけます。

令和4年度の家賃債務保証保険の運用状況



事例紹介

子育て世帯の住宅取得を金利引下げ等で支援(北海道空知郡南幌町)

北海道札幌市近郊にある南幌町では、平成10年をピークに人口減少が続いていました。そこで平成28年4月より、中学生以下のこどもがいる世帯または夫婦ともに40歳未満の世帯を対象にした住宅取得支援事業を開始し、平成29年からは機構と【フラット35】地域連携型の協定を締結してさまざまな形で連携を強化してきました。機構との連携が、南幌町が移住受入れの拠点とするみどり野団地の販売躍進の一助となり、南幌町の人口回復に貢献しています。

感謝状贈呈の様子

VALUE

4

災害に強い、
負けない住まいづくり

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

8

働きがいと
経済成長も

11

気候変動に
適応も

13

気候変動に
適応も

17

気候変動に
適応も

地震や水害をはじめとする災害が発生しやすい我が国では、災害への備えが欠かせません。特に近年では、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。機構では関係機関との強い連携のもと災害からの復興支援を行うとともに、多様な商品・サービスを通じ、防災・減災に貢献しています。

被災者の住宅再建を低金利融資により支援

主な商品・サービス

● 災害復興住宅融資

機構では、地震、台風、大雨、突風等の自然災害により、住宅に被害が生じた方に対して、住宅の建設、購入または補修に必要な資金を低利で融資することで、被災された方が少しでも早く落ち着いた生活に戻れるように復興を支援しています。

また、高齢の方向けに、高齢者向け返済特例を用意しています。毎月の支払は利息のみで、借入金の元金は申込人全員がお亡くなりになったときに相続人の方から一括返済いただくか、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。このほかにも親子リレー返済等をご用意し、幅広い住宅再建ニーズにお応えしています。さらに、地方公共団体からのニーズを踏まえ、防災集団移転事業等の法律に基づく事業により造成された公有地を賃借する場合に限り、土地への抵当権設定を不要とする制度改正を行い、

地域の実情に合わせた支援を行っています。

また、被災された方々に寄り添いながら、被災状況に応じた住宅再建を支援するため、全国の支店網を活用し、地方公共団体等と連携した現地相談会を開催しています。コロナ災禍にあっては新型コロナウイルス感染拡大防止のため対面での相談会の実施が困難であってもオンラインで開催する等、継続して被災された方々への支援を行いました。

熊本地震への対応

現地相談会

1,734回

高齢者向け返済特例件数

233件

災害復興住宅融資件数

4,121件

災害に強い住宅の金利引下げによる普及促進

主な商品・サービス

● 【フラット35】S(耐震性)
● 【フラット35】リノベ
● 【フラット35】地域連携型(防災・減災対策)

災害に強い住宅の普及促進のため、【フラット35】をお申込みのお客さまが一定基準以上の耐震性を備えた質の

高い住宅を取得する場合に借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】Sを提供しています。

また、既存住宅の購入と併せて一定の耐震性基準を満たすリフォームを実施することで、借入金利を一定期間引き下げる【フラット35】リノベを提供しており、既存住宅の質の向上にも貢献しています。

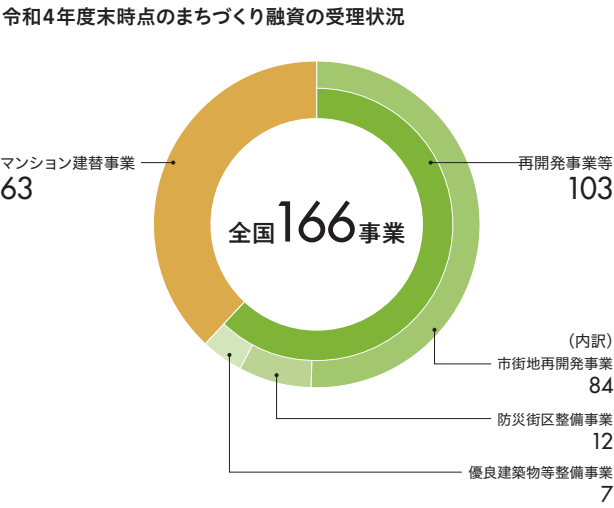
密集市街地の解消等による防災・減災対策

主な商品・サービス

● まちづくり融資
● マンション共用部分リフォーム融資
● リフォーム融資(耐震改修工事)

密集市街地等での老朽建築物の建替えや市街地再開発事業、防災街区整備事業等に事業資金を融資するまちづくり融資を実施しています。これにより、密集市街地等の防災力を高めていくことに貢献しています。

また、耐震性の向上を目的とした大規模修繕工事等の費用をマンション管理組合向けに融資するマンション共用部分リフォーム融資を提供しているほか、個人のお客さま向けにも耐震改修工事が円滑に行われるようにリフォーム資金の融資を行っています。



事例紹介 平成28年熊本地震ー被災された方に寄り添い、関係機関とともに歩んだ7年間ー

平成28年熊本地震で被災され、応急仮設住宅へ入居した方は、多いときには約2万戸・5万人にのぼりました。

機構は地方公共団体等と連携し、地震からの復興支援を行ってきました。特徴的な取組としては、熊本県主導のもとに地域住宅生産者グループが提案した熊本県産材を使用し地震に強くコストを抑えた「くまもと型復興住宅」の周知に取り組み、住宅再建と地域経済の活性化に協力するとともに、高齢の方の住宅再建が課題となっている状況を踏まえ、災害復興住宅融資(高齢者向け返済特例)を新設しました。さらに、被災市町村が被災者支援のために設置した「地域支え合いセンター」と連携し、相談会等を通じて被災された方に地方公共団体の各種補助制度等とともに機構融資を案内しました。また、これまで培ってきた休日相談のノウハウや東日本大震災での対応経験等を活かし、平成28年熊本地震で被災された方々に寄り添った相談体制を整えてきま

した。今後も、最後のお一人まで被災された方に寄り添い、被災地の住宅再建支援に取り組んでいきます。



被災地の仮設庁舎での相談会の様子



VALUE

5

多様なライフスタイルを叶える
住まいの安心

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

1 労働者
などです

5 コロナ禍に
影響により

8 働き方改革
推進

11 都市部
の人口

17 高齢化
の進展

コロナ災禍を契機とし、新しい生活様式や働き方の変化に関心が高まる中、住宅分野における金融サービスへのニーズは、ますます多様化しています。また、住宅ローン手続においても、デジタル化による利便性や生産性の向上が求められています。機構では、お客さまの希望に合った住まい方を柔軟に安心して選択できる環境を整備するため、商品・サービスの充実と手続の改善に取り組むとともに、デジタル化による利便性や生産性の向上を実現していきます。

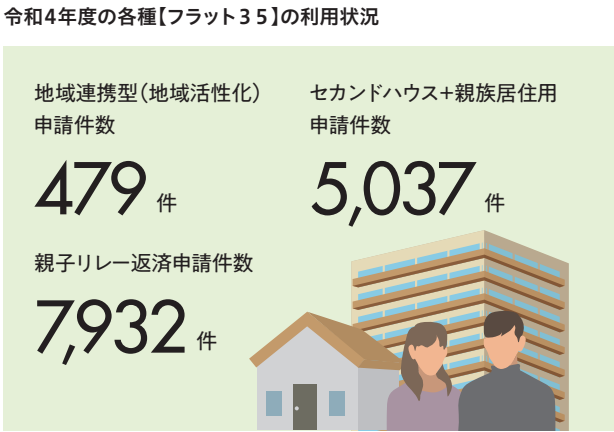
多様化する住まい方のニーズに対応

- 主な商品・サービス
- 【フラット35】地域連携型(地域活性化)
 - 【フラット35】地方移住支援型
 - 【フラット35】(セカンドハウス、親族居住用、親子リレー)

コロナ災禍を契機に更に多様化した住まい方のニーズに対応するため、地方・郊外への移住や、親との近居・同居を希望する方等に対し、地方公共団体による財政的支援と併せて【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】地域連携型や【フラット35】地方移住支援型を提供しています。また、【フラット35】は、お子さま等を後継者とする親子リレー返済で借入期間を長く設定することも可能なほか、親族居住用として親御さまやお子さまが住むための住宅取得、複数地域居住のためのセカンドハウス取得のニーズにも対応しています。

さらに、【フラット35】をはじめ、災害復興住宅融資や

【グリーンリフォームローン】等の主な個人向け機構融資で同性パートナーを連帯債務者として申込みができるようにする等、社会情勢を踏まえた制度改革を実施することにより、社会のダイバーシティニーズにも積極的に対応していきます。



デジタル化の推進で、もっと便利な住宅ローン手続を実現

お客さまをはじめとするステークホルダーの皆さまにとってより簡潔で利便性の高い住宅ローン手続を実現するため、デジタル化を推進しています。

【フラット35】では、希望する取扱金融機関が電子契約やWeb申請を導入できるようにインフラの構築を進めています。電子契約は令和5年度中にリリース予定、Web申請は令和6年度の実現を目指しています。また、災害復興住宅融資の電子契約やWeb申請は令和5年10月にリリース予定です。

令和4年度の主な実績



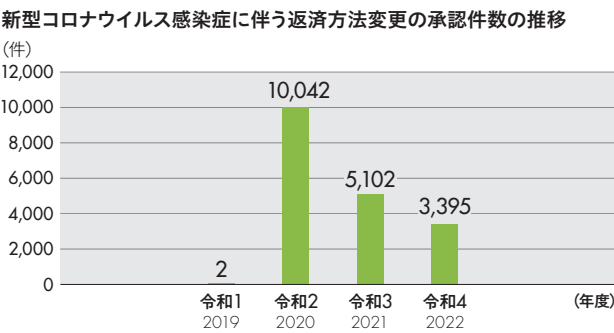
デジタル化による主なメリット【フラット35】

共通	いつでも、Web上で手続可能(来店不要)
1. 借入申込み(Web) (令和6年度中)	マイナナンバーカードを利用した簡単入力が可能 住宅事業者等の入力サポートも可能
2. 収入情報取得 (令和4年10月～)	マイナナンバーカード認証により、Web上で申込みに活用できる収入情報を無料で取得可能 (マイナポータルAPI連携)
3. AI審査 (令和6年7月～)	審査の客観性・信頼性の向上、スピードアップによるお客さまの利便性向上
4. 団信申込み(Web) (令和5年10月～)	融資情報と連携し入力項目を軽減
5. 電子契約 (令和5年度中)	マイナナンバーカード認証による電子契約が可能。契約書の印紙代が不要

コロナ災禍でお困りのお客さまへの対応

機構では、金融機関と連携して新型コロナウイルス感染症の影響により返済でお困りのお客さまからのご相談に対する体制を整えています。

また、返済期間の延長、一定期間の返済額を軽減する等の多様な返済方法変更メニューをご用意し、返済が困難になったお客さまの返済継続を支援する取組を行っています。



事例紹介

住宅ローンの金利引下げにより、転入・定住者の住宅取得を応援(茨城県日立市)

日立市では近年、テレワークが一般的となり「転職なき移住」も可能になってきたことを背景として、移住相談の件数が大幅に増加しています。同市では、「ひたちテレワーク移住促進助成金」と「移住支援金」により移住支援に積極的に取り組んでいます。

さらに、子育て世帯や若年夫婦世帯の転入・定住を応援し住宅取得をサポートするため、機構と日立市が連携し、「ひたちマイホーム取得助成事業」と「山側住宅団地住み替え促進助成事業」では【フラット35】地域連携型による金利引下げを実施しています。



日立市と連携した
【フラット35】地域連携型のご案内

機構は、独立行政法人制度における中期目標管理法として、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。第四期中期

第四期中期目標・中期計画（令和3年度～令和6年度）		
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) 【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※可能な限り28% 【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
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 ● 保険金の支払審査および回収の的確な実施	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
住宅資金融通等事業	● 被災住宅再建等への融資、返済中の被災者への支援 ● 高齢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 ● こ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
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	

業務運営の効率化に関する目標等

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	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

目標期間の2年目である令和4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。

令和4年度 実績

▶ P.117 令和4年度における業務実績

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、【フラット35】維持保全型をはじめとする融資制度や税制のメリットに関する周知活動を更に推進する等、目標の着実な達成に向けて取り組んでいきます。

定量目標

計画	実績
【フラット35】の長期優良住宅のストック数	累計25.2万戸以上 累計24.7万戸
【フラット35】申請件数に占める既存住宅割合	24.0%以上 28.8%
【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	24団体以上 57団体
審査日数	3日以内に8割以上処理 9.1割処理

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109.0%の1,777件となる等、高齢者の住生活関連資金の供給支援に貢献しました。

定量目標

計画	実績
【リ・バース60】に関する啓発活動回数	80回以上 128回
【リ・バース60】の新規参入取扱金融機関数	5機関以上 5機関

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等により、マンション再生を支援する取組を行いました。

定量目標

計画	実績
【マンションすまい・る債】の活用組合数	1,750組合以上 1,841組合

【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等の官公庁、全国地方銀行協会等の業界団体と連携して、地域の政策課題解決に向けた取組支援を実施しました。

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1万8,000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等、お客さまに寄り添った丁寧な対応に努めました。

制度・運用の改善につなげるべく、大学教授等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ました。

令和4年度の取組

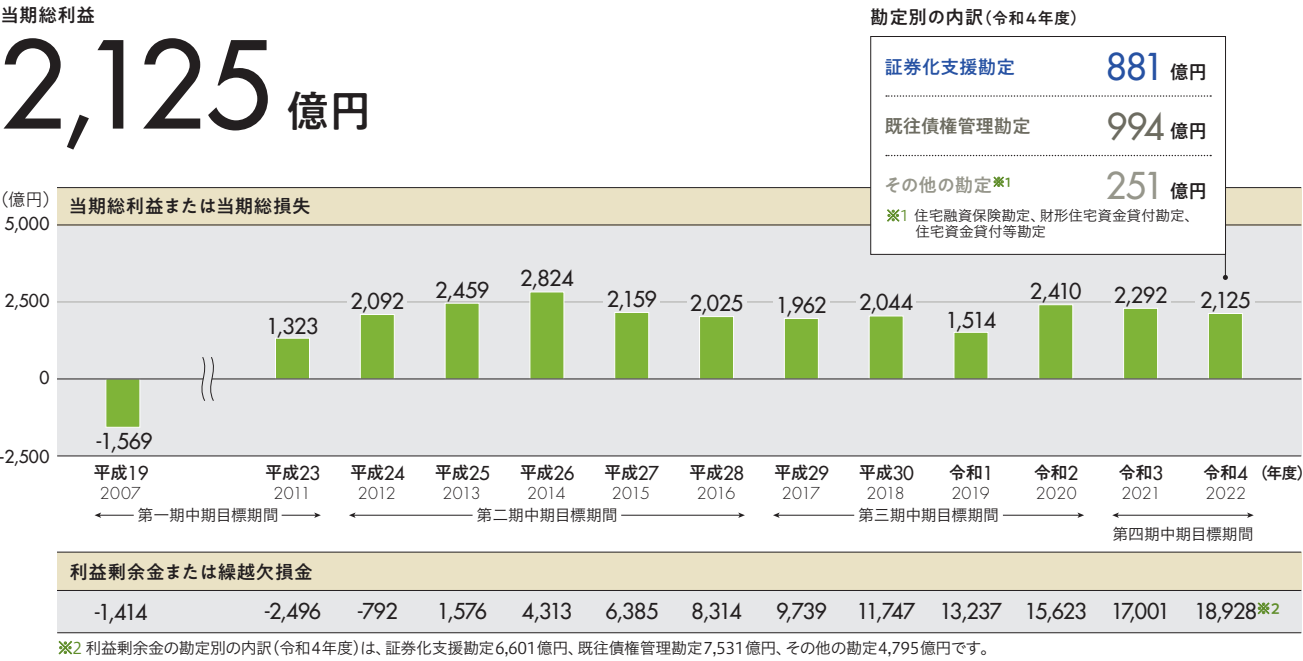
中期目標達成に向けて一般管理費・経費率ともに削減に努め、全勘定で黒字を達成しました。

組織横断的な推進本部を設け、マイナポータルAPI連携による収入情報取得サービスの取扱いを開始する等、お客さまの利便性向上に努めました。

災害発生時における職員の安否を確認するための訓練等を定期的に実施しました。また、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、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等を行いました。

「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。

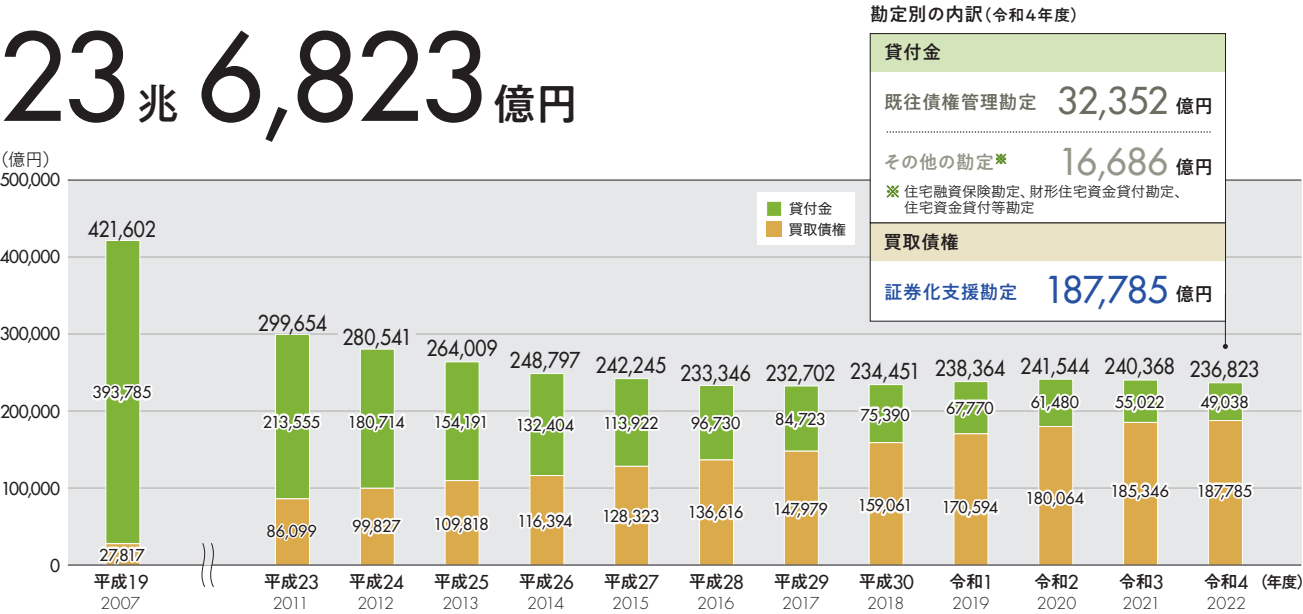
当期総利益・総損失／利益剰余金・繰越欠損金（法人全体）



当期総利益は、前年度比167億円減益の2,125億円となりました。主な要因は、既往債権管理勘定において、貸倒引当金戻入額が減少したことおよび貸付金残高の減少により貸付金利息が減少したことによるものです。なお、当期総利益のうち、金利変動リスクによる将来の損失の発生等に備えるために必要な額は積立金とし、残額の908億円は国庫納付しています※3。

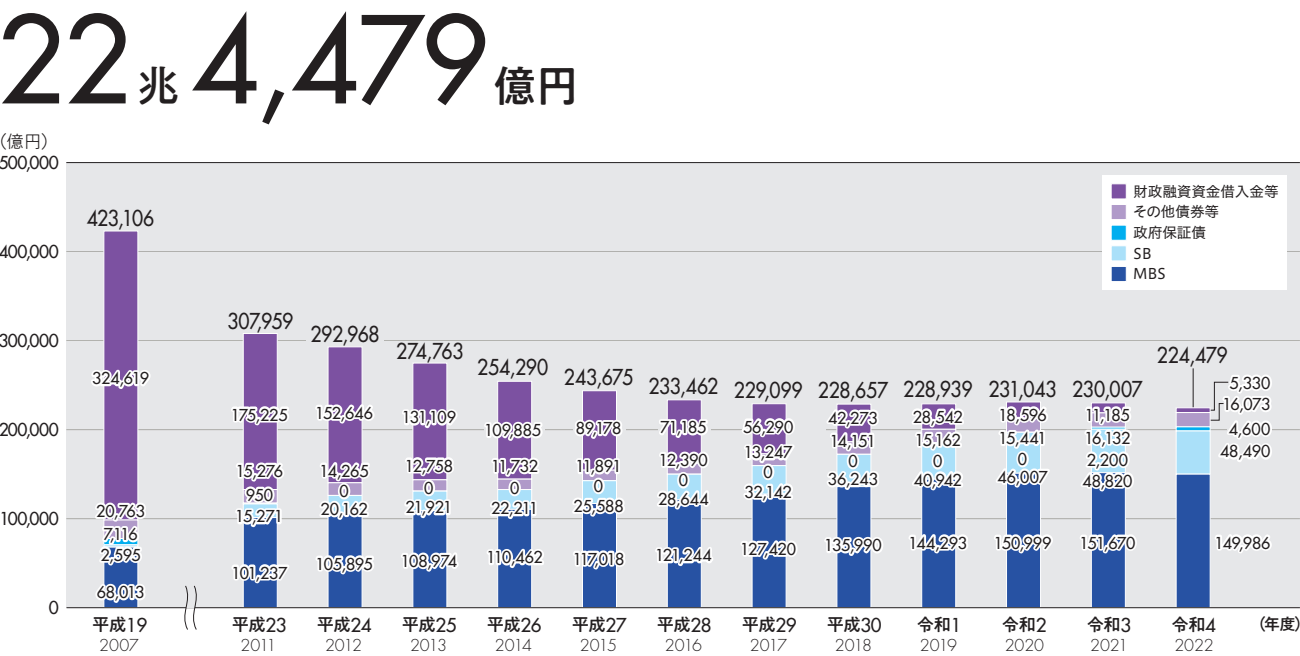
※3 平成24年度に309億円、平成29年度に447億円、令和3年度に886億円、令和4年度に174億円を国庫納付しています。

資産（買取債権と貸付金の残高）



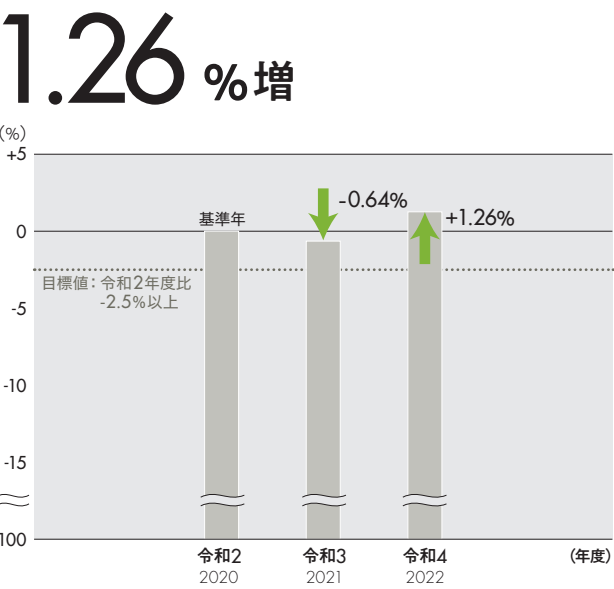
令和4年度末の資産（買取債権と貸付金の残高）は約24兆円となりました。【フラット35】（買取型）の令和4年度末残高（買取債権残高）は約19兆円になりました。買取債権残高は年々増加し、機構が保有する住宅ローン債権残高の約79%を占める状況になっています。

負債（債券と借入金の残高）



証券化支援勘定におけるMBSは増加したものの、既往債権管理勘定におけるMBSの償還により、法人全体のMBSの残高は減少しました。また、国からの借入れである財政融資資金借入金においても、既往債権管理勘定における償還により減少しています。

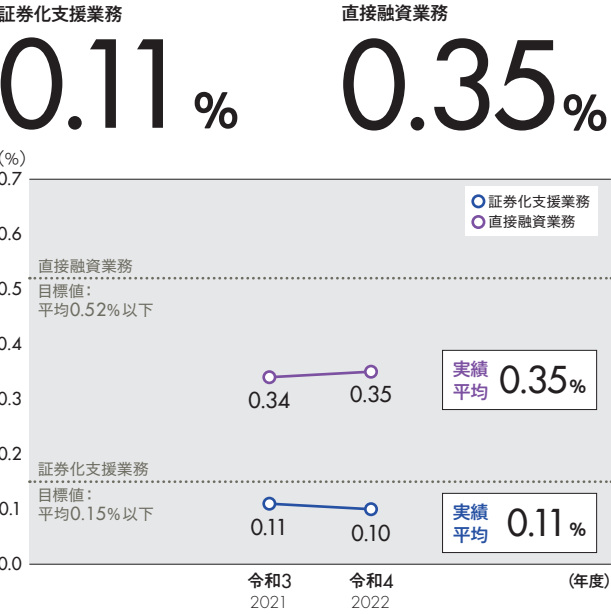
一般管理費



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ものの、電力価格高騰の影響を受けたことにより、令和4年度は+1.26%となりました。目標達成に向け、引き続き事務費等の削減を進めていきます。

※ 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



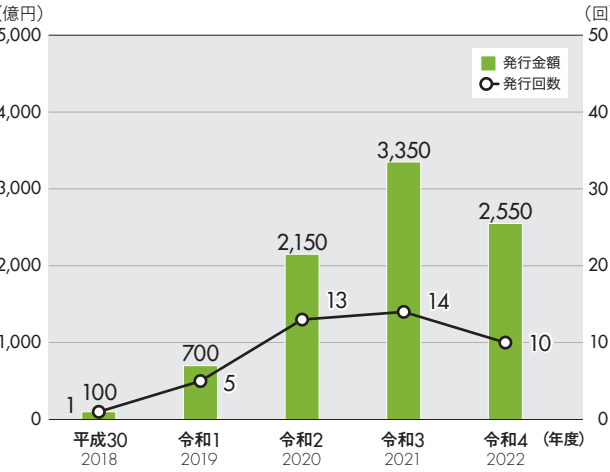
証券化支援業務は第四期中期目標期間平均0.15%以下との目標に対し0.11%、直接融資業務は同期間平均0.52%以下との目標に対し0.35%となりました。引き続き目標達成に向けて取組を進めていきます。

※ 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入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

2,550 億円

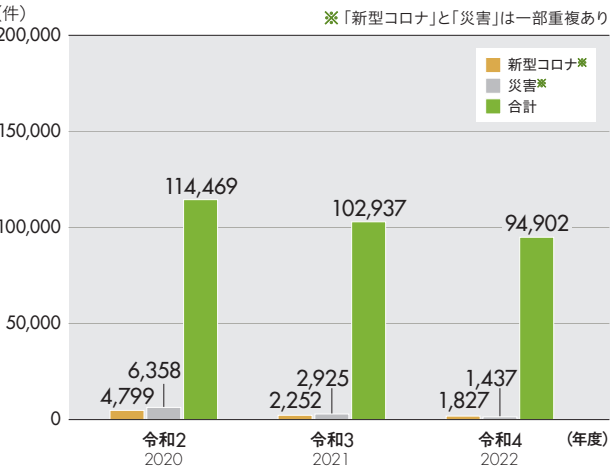


平成31年1月に国内初の住宅ローンを資金使途とするグリーンボンドをSBで発行して以来、継続発行しています。令和3年度からはSBIに加え、新たに政府保証住宅金融支援機構債券(グリーンボンド)を発行しています。

➡ P.39 「TCFD提言への対応」

お客さまコールセンターへの相談件数

94,902 件

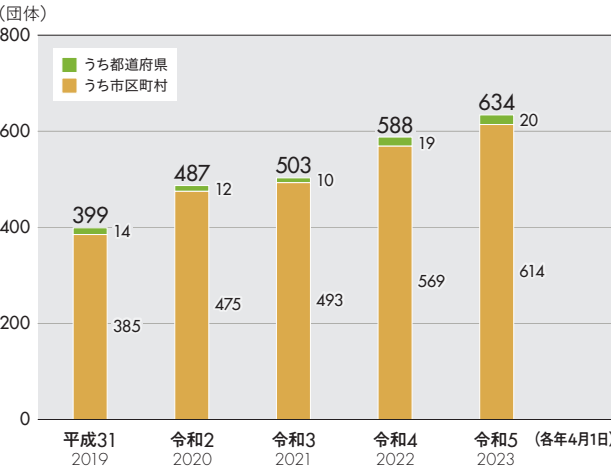


お客さまコールセンターでは、お客さまからの問合せ・一般相談を受け付けています。新型コロナウイルス感染症の影響を受けた方や被災された方に対して親身な対応を心がけています。

➡ P.43 「お客さまとのコミュニケーション」

地方公共団体との連携数

614 市区町村 20 都道府県

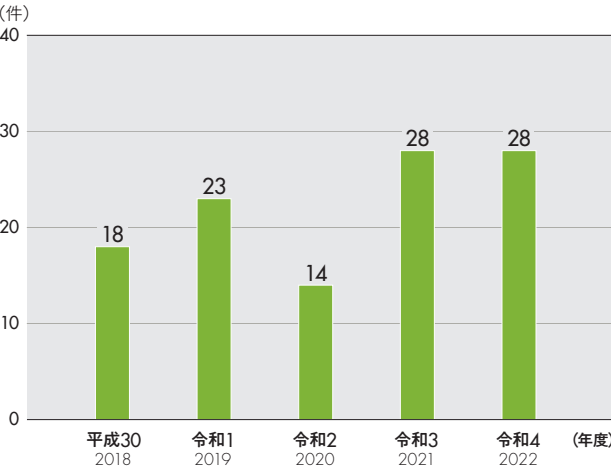


【フラット35】地域連携型の仕組みを通じて、子育て支援、UIターン、コンパクトシティ形成、空き家活用、防災・減災、地域産材使用、景観形成、高断熱住宅の推進といった地域の政策課題の解決に積極的な地方公共団体とともに住宅取得の応援をしています。

➡ P.62 「証券化支援業務」地域連携に関するメニュー

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。

➡ P.81 「国際業務」

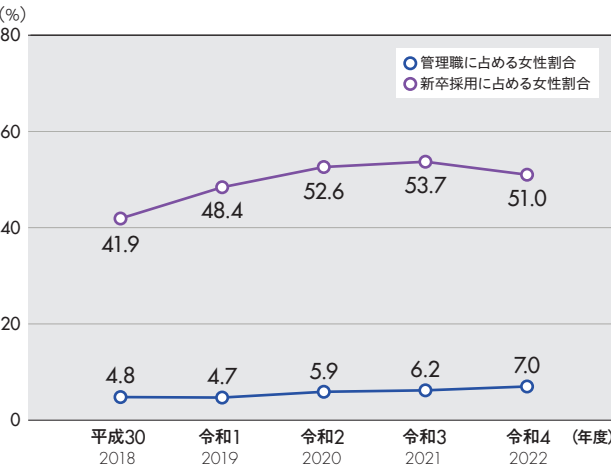
女性職員の登用

管理職に占める女性割合

7.0 %

新卒採用に占める女性割合

51.0 %

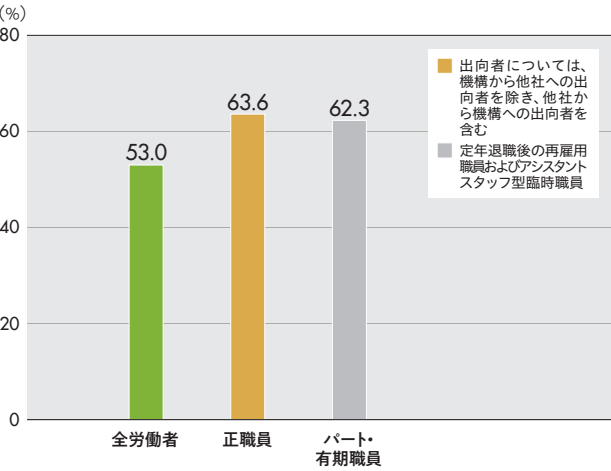


多様な人材が活躍し、職員一人ひとりが仕事と生活を両立することができる働きやすい組織を目指し、女性活躍推進の取組を進めています。令和4年度の採用者に占める女性の割合は51.0%となりました。

➡ P.42 「人材戦略」女性活躍推進

男女別の賃金比率※

53.0 %



過去、非転勤職の女性を多く採用していたことから、正職員の賃金比率は63.6%です。近年の新卒採用においては、性別にかかわらず同一条件での採用を行っていることから、20代の男女別賃金比率は98.6%となり、男女の賃金差異は縮小傾向です。

➡ P.41 「人材戦略」人材育成

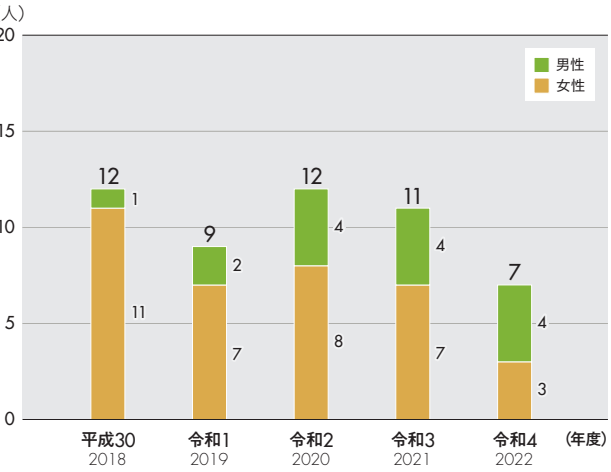
育児休業取得者数

男性

4 人

女性

3 人

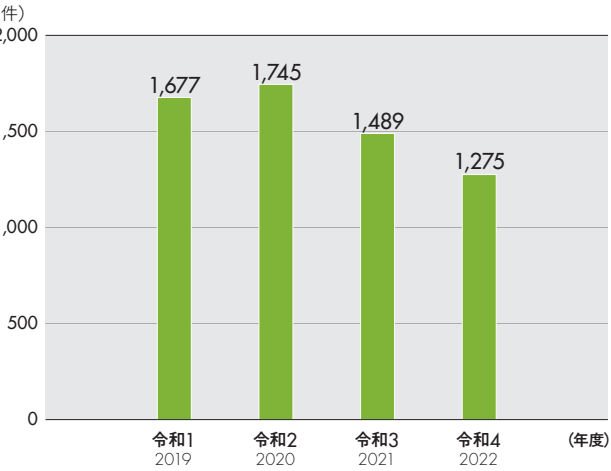


育児休業制度をはじめとする仕事と育児の両立を支援するための制度を設ける等、職員一人ひとりが働きやすい職場環境を目指した取組を行っています。

➡ P.42 「人材戦略」働きやすい職場環境づくり

カイゼン件数

1,275 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。

➡ P.51 「ガバナンス」カイゼン活動