

# 住宅金融支援機構における 多様な居住ニーズの実現への取組

平成27年 9 月30日  
独立行政法人住宅金融支援機構



Japan Housing  
Finance Agency

# 1 リバースモーゲージ型住宅ローン

高齢者の住み替え、自宅のリフォーム等を支援するため、リバースモーゲージ型住宅ローンを提供。

## (1) 機構直接融資(高齢者向け返済特例制度)

### 制度概要等

高齢者による持ち家のバリアフリーリフォームや耐震改修、マンション建替え等を支援するため、生存時は毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済するという償還方法による融資を行うもの。

#### ■制度イメージ

##### 【融資の対象】

居住住宅のリフォーム資金等



60歳以上のお客さま



#### ■主な融資条件等

融資対象者	満60歳以上
融資対象	【リフォーム融資】バリアフリーリフォーム、耐震改修工事、マンション共用部分改良
	【取得資金】マンション建替え等
融資限度額	1,000万円 ((一財)高齢者住宅財団の保証が必要)
償還期間	融資対象者の死亡時まで

### 受理実績

申請戸数：735戸

申請金額：4,120百万円

※平成13年10月から平成27年7月末までの累計

# 1-2 リバースモーゲージ型住宅ローン

## (2) 住宅融資保険(高齢者一括返済融資型)

### 制度概要等

- ◎ 民間金融機関による高齢者が自ら居住する住宅の建設・購入資金、リフォーム資金及びサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージ型住宅ローンについて、住宅金融支援機構による住宅融資保険を付保するもの。償還方法は、①毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済、②死亡時に元利金を一括返済、のいずれかによる。
- ◎ 平成27年4月より、住宅の建設・購入資金を付保対象に追加することで、高齢者の住み替えを支援。

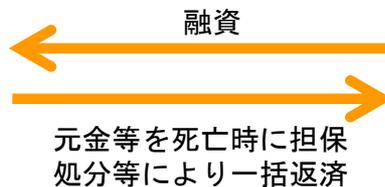
### ■制度イメージ

#### 【融資の対象】

居住住宅の建設・購入資金  
又はリフォーム資金等



60歳以上のお客さま



民間金融機関  
(保険契約者)



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

### ■保険の対象となる主な要件等

融資対象者	満60歳以上
資金使途	高齢者が自ら居住する住宅の <b>建設・購入資金</b> 、リフォーム資金 高齢者が住み替える先の住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の入居一時金
填補率	10割

### 付保実績

付保件数：18件

付保金額：129百万円

※平成21年6月から平成27年7月末までの累計

## 2 子育て世帯向け省エネ賃貸住宅融資

子育て世帯に必要な住戸規模と省エネルギー性能を有する賃貸住宅の供給を促進することを目的として、賃貸住宅の建設資金及びリフォーム資金を融資。

### 融資事例

団地名:「クリスタ京都」、京都府京都市南区、平成27年3月竣工

京都市の中心部に近距離であり住宅地への用途転換が進展している地域において、子育てファミリー層をメインターゲットに供給された賃貸住宅です。洗練された外観を有し、住戸専有面積が平均65㎡でバルコニー奥行き幅1.6mを確保し、多目的スペースの設置など分譲並みの仕様と機能で、子育て世帯が快適に居住できる住環境を実現しています。

〈建物外観〉



〈多目的スペース〉



〈居住室〉



### 主な融資条件等（建設資金）

融資額	融資対象となる事業費の100%以内
返済期間	35年以内
金利	35年固定または15年固定
敷地面積	165㎡以上
賃貸住宅部分の延べ面積	200㎡以上
一戸当たりの専有面積	原則50㎡以上
機構の技術基準	次のいずれかに該当すること ①断熱等性能等級4 ②一次エネルギー消費量等級4以上

### 受理実績

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度 (8月末)
戸数	2,554	8,430	8,715	12,274	4,038
金額(百万円)	25,969	79,205	89,038	123,968	41,158

(※)平成23年11月より受付開始

(※)受理実績は建設資金の実績

### 3 サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

高齢者の居住安定に資する住宅の整備を促進するため、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設資金、新たにサービス付き高齢者向け賃貸住宅とするための住宅の購入資金及びリフォーム資金を事業者に融資。

#### 融資事例

団地名：「ミライアコート宮の杜」、千葉県佐倉市、平成27年2月竣工

自然と都市機能の調和を目指したユウカリが丘において、高齢者の居住の安定を推進するために整備された賃貸住宅です。来訪した家族と食事ができるファミリーキッチンや居住者の五感を活性化させるケアガーデンなど充実の共用部、住まう方の安心と安全を迫及した医療機関提携、停電時の最大48時間自家発電設備など災害対策にも配慮されています。

〈建物外観〉



〈フロアリビング〉



〈居室内〉



#### 主な融資条件等（建設資金）

融資額	融資対象となる事業費の100%以内
返済期間	35年以内
金利	35年固定または15年固定
敷地面積	165㎡以上
賃貸住宅部分の延べ面積	200㎡以上
各住戸の専有面積	一般住宅型25㎡以上 施設共用型18㎡以上
その他	高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者向け住宅の登録」が必要。

#### 受理実績

	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度 (8月末)
戸数	4,255	3,586	1,936	1,313	374
金額(百万円)	39,339	37,941	20,937	12,604	3,186

(※)平成23年11月より受付開始

(※)受理実績は建設資金及び購入資金の実績

# 4 フラット35のリフォーム一体型ローン

平成27年4月より、中古住宅の購入と併せてリフォーム工事を行う場合、リフォーム費用もフラット35の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援することで、中古住宅市場の活性化や住み替えの円滑化に貢献。

リフォーム一体型ローンの活用により、中古住宅の質の向上と、ライフステージに応じた住み替えが実現される



## 制度概要等

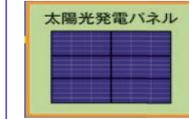
### ■主な融資条件等

資金使途	中古住宅の購入及び中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事に必要な資金 ※リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。
対象住宅	「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」が1億円以下の住宅
借入額	100万円以上8,000万円以下で、「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」以内

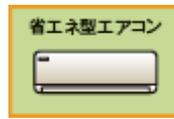


中古住宅購入資金

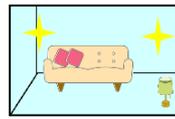
- 省エネ設備の設置や水回りのリフォーム
- 壁・天井クロス貼り替え など



太陽光発電パネル

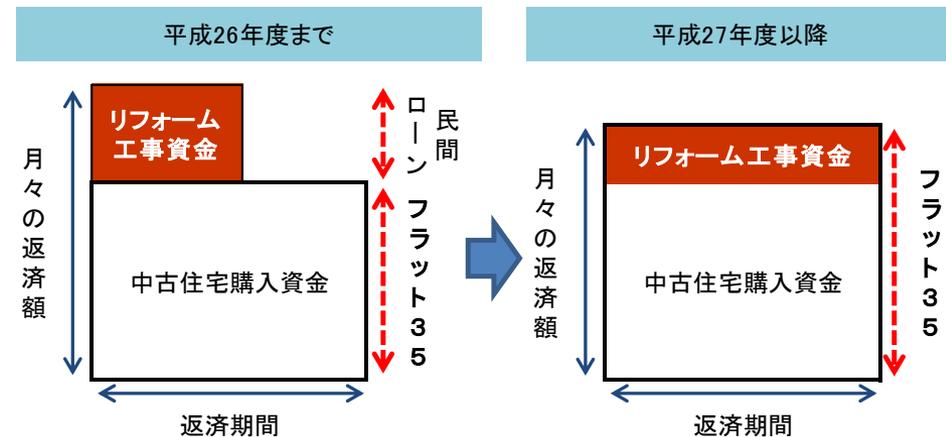


省エネ型エアコン



リフォーム工事資金

### ■返済イメージ



## 申請実績

申請戸数：58戸 ※平成27年4月から8月末までの累計

# 5 まちづくり融資

- まちづくり融資は、一定の用途地域及び整備改善を図る必要がある区域において、中小事業者（個人又は建替え事業を行う組合を含む。）が行うマンション建替え事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等に対して事業資金等を融資。
- 土地の合理的な利用により密集市街地における防火機能をはじめとする居住環境の向上を支援。

## 融資事例

### ■市街地再開発事業

事業名：「本八幡A地区第一種市街地再開発事業」、千葉県市川市、平成25年7月竣工

道路が狭く老朽化した木造建築物が密集し、鉄道3路線が入るエリアでありながら、その地域ポテンシャルが十分に発揮されていなかった本八幡駅前北口地区の中で、最大の施行区域であるA地区において、道路・広場等を整備し、住宅・オフィス・商業施設がバランス良く配置されることにより、防災性及び都市機能が大幅に向上されました。（平成26年度住宅金融支援機構理事長感謝状贈呈団地）

〈整備前〉



〈整備後〉



## 受理実績

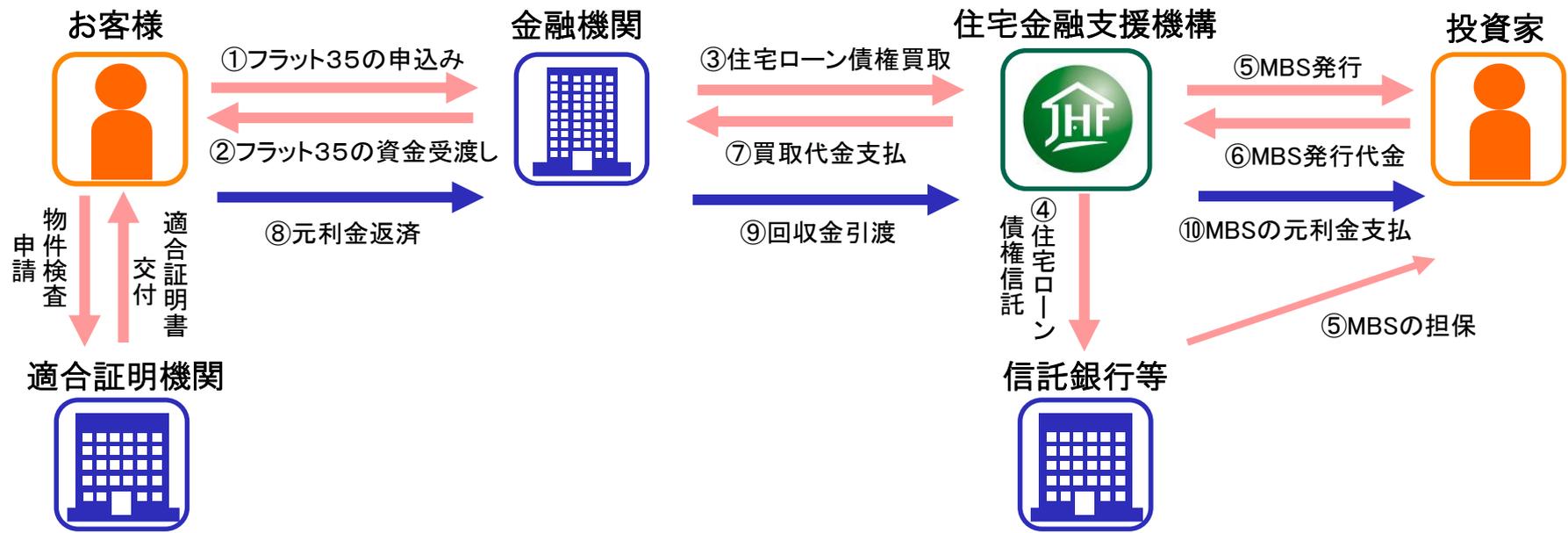
	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度 (8月末)
戸数	6,197	3,358	2,983	4,754	5,520	1,589
金額(百万円)	102,551	48,525	32,874	62,893	81,602	25,717

# (参考①) フラット35

- 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、証券化の仕組みを活用して、民間金融機関が提供することを支援。
- 資金の受取り時に返済終了までの借入金利や返済額が確定するため、若年層を中心に利用。

## フラット35(買取型)の仕組み

機構は、民間金融機関が実施した住宅ローン債権を買取り、当該債権を信託銀行等に信託し、これを担保にして、MBS(資産担保証券)を発行し、資金を債券市場(投資家)から調達し、この資金を民間金融機関に支払う。この仕組みを活用することにより、「長期固定金利の住宅ローン」の提供が可能となる。



## 商品概要

資金用途	本人又は親族が居住するための新築住宅の建設資金又は新築住宅若しくは中古住宅の購入資金(借換えのための貸付けを含む。)	借入限度額	100万円以上8,000万円以下かつ建設費又は購入価額以内
対象住宅	住宅の床面積: 一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上 住宅の耐久性等について機構が定める技術基準に適合していること	返済期間	15年以上35年以内
		金利	全期間固定金利

# (参考②) フラット35S

- フラット35Sは、良質な住宅の普及を推進するため、省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得する場合に、フラット35の金利を一定期間引き下げる制度。
- 「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」への取組として、フラット35Sの制度拡充により、住宅市場の活性化と質の高い住宅の普及に貢献。

## 対象となる4分野の住宅性能(イメージ)

### 省エネルギー性に優れた住宅

高い水準の断熱性等を実現した住宅



### 耐久性・可変性に優れた住宅

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が講じられた住宅



### 耐震性に優れた住宅

強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅



### バリアフリー性に優れた住宅

高齢者の日常生活を行いやすくした住宅



## 金利引下げの内容(経済対策期間中)

金利引下げプラン	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	年▲0.6%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

※「地方へ好循環拡大に向けた緊急経済対策」に伴う制度拡充により、金利引下げ幅を▲0.3%から▲0.6%に拡大し、平成28年1月29日までの申込受付分について適用となります。

※制度拡充終了後の申込受付分から、フラット35Sの金利引下げ幅は制度拡充実施前と同じ▲0.3%になります。

## フラット35の実績

(単位:戸)

年度	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27 (8月末)	合計
申請戸数	805	17,173	59,573	59,452	59,418	52,510	81,737	174,968	148,925	117,172	97,099	95,796	54,031	1,018,659
うちフラット35S	-	-	11,481	19,506	25,211	20,168	39,934	152,013	134,935	98,468	70,303	68,736	44,442	685,197

# (参考③) 平成28年度概算要求の概要

(機構関連の国土交通省概算要求)

## 1 リフォームにより性能向上させた中古住宅に対するフラット35Sの金利引下げ幅の拡大等

優良な住宅の取得を支援するため、省エネルギー性能等に優れた住宅に対する金利を0.3%引き下げるフラット35Sを実施するとともに、既存住宅ストックの質の向上と流通促進の重点化を図るため、中古住宅の売買に際してリフォームにより省エネルギー性能等について一定以上の性能向上を行う場合、フラット35Sの金利引下げ幅の拡大等を実施します。

## 2 住宅融資保険事業における買取再販事業者に対する融資の付保対象への追加

中古住宅市場の活性化を図るため、民間金融機関による買取再販事業者への融資を住宅融資保険の付保対象に追加します。

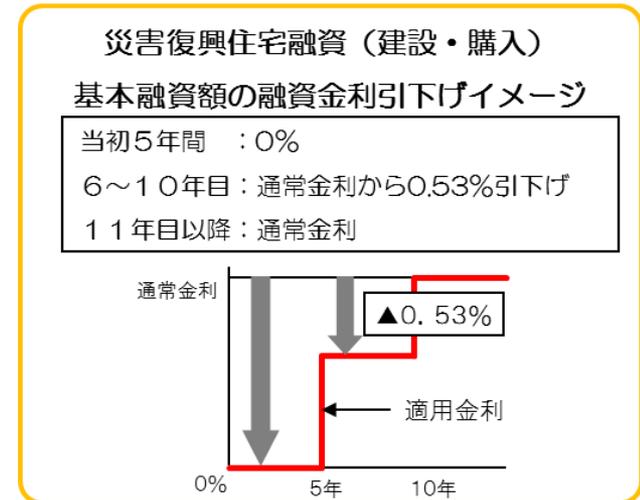
## 3 災害復興住宅融資に係る拡充措置等の継続実施

東日本大震災により被害を受けた住宅等について、被災者による住宅の再建等を強力的に支援するため、災害復興住宅融資の融資金利の引下げ措置等及び災害復興宅地融資を引き続き実施します。

また、東日本大震災により被災し、既往の住宅ローンの返済が困難となった方に対する返済方法の変更を引き続き実施します。

## 4 国費

290.63億円



# 以下組織概要等

# 住宅金融支援機構の組織概要

## 組織の概要

名称	独立行政法人住宅金融支援機構
設立	平成19年4月1日
資本金	7,117億3,529万円（平成26年度末現在、全額政府出資）
設立根拠法	独立行政法人通則法、独立行政法人住宅金融支援機構法
主務省	国土交通省、財務省
役職員数	920名（平成27年4月1日現在）
店舗	本店：東京都文京区後楽1-4-10 支店：全国の主要都市に11店舗

## 沿革

昭和25年6月	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
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
17年6月	フラット35（買取型）に係る優良住宅取得支援制度（現在の「フラット35S」）を開始
19年4月	独立行政法人住宅金融支援機構設立 独立行政法人第一期中期目標期間開始（平成24年3月までの5年間）
23年5月	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及び返済方法の変更の制度を拡充
24年4月	独立行政法人第二期中期目標期間開始（平成29年3月までの5年間）
27年2月	フラット35Sに係る金利引下げ幅を拡大（△0.3%→△0.6%）（平成28年1月末までの予定）

# 住宅金融支援機構の業務概要

## 1 証券化支援業務（平成26年度買取・付保額 16,722億円）

民間金融機関による長期・固定ローンの供給を支援

○買取型：民間金融機関の長期・固定ローンを買受け、信託した上で、それを担保としたMBS（資産担保証券）を発行

○保証型：民間金融機関の長期・固定ローンに対して住宅金融支援機構が保険を付した上で、それを担保として発行された債券等について、期日どおりの元利払いを保証

## 2 住宅融資保険業務（平成26年度保険関係付保額 2,191億円）

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、あらかじめ締結した保険契約に基づき民間金融機関に保険金を支払うことにより、民間金融機関の住宅ローンの円滑な供給を支援。ただし、一部の保険は、子会社である保証機関を持たない中小金融機関等に限定。

## 3 融資業務（平成26年度融資額 1,489億円）

東日本大震災等の被災住宅の再建、市街地再開発事業やマンションの建替え、耐震改修等、都市機能の更新や防災機能の向上に寄与する事業、更に子育て世帯や高齢者の居住の安定に資する賃貸住宅の供給促進を機構による直接融資を通じて支援

## 4 債権管理業務（平成26年度末融資残高 11兆8,144億円(既往債権管理勘定分)）

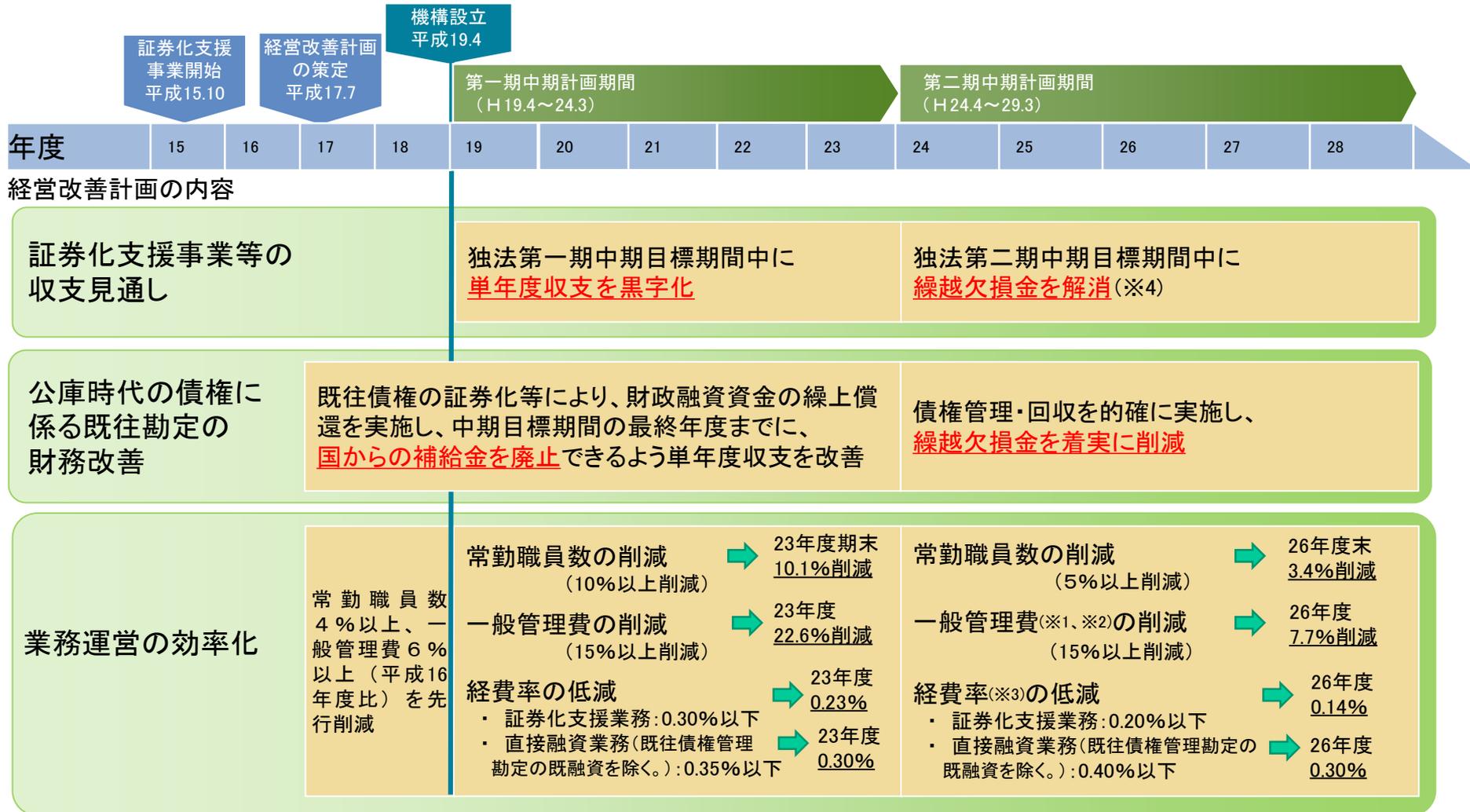
返済相談を強化し、返済困難者に対する返済条件の変更等のきめ細やかな対応を進めつつ、延滞債権を削減するなど、的確な債権管理を実施

## 5 団体信用生命保険業務（平成26年度末保有契約額 17兆5,655億円）

フラット35又は機構融資を利用している方で、加入された方が死亡・高度障害等となった場合に生命保険会社等から支払われる保険金（共済金）により、残りの住宅ローンが弁済される安心を提供

# 中期目標、中期計画及び年度計画の関係

- 住宅金融支援機構のミッションは中期目標・中期計画に定められており、その実施に当たっては、効率性、透明性の高い業務運営、財務内容の改善に取り組むことにより、自立的な経営の実現を図ることと規定



※1 委託費(業務委託分を除く。)、臨時職員等の賃金、事務用品費等

※2 第二期中期目標期間の一般管理費においては、別途政府の方針により削減目標が与えられる人件費及び機構の自助努力ではコントロールできない公租公課等については含めていない。

※3 経費率=(事務関係費+(業務委託関係費-受託手数料)+債券発行関係費+減価償却関係費)÷買取債権等平均残高

※4 平成24年度に既に繰越欠損金を解消している。