

平成 24 年度 業務実績報告書

平成 25 年 6 月



【目 次】

	ページ
平成 24 年度業務実績報告書の概要	1
業務運営に関する事項	
Ⅰ 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する事項	
1. 証券化支援業務等の推進	17
2. 住宅資金融通業務等の実施	62
3. 東日本大震災への的確な対応	77
Ⅱ 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置	
1. 組織運営の効率化	83
2. 一般管理費等の低減	85
3. 業務・システム最適化	89
4. 入札及び契約の適正化	93
5. 適切な内部統制の実施	110
6. 積極的な情報公開	129
Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画	
1. 収支改善	130
2. リスク管理の徹底等	142
3. 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画	175
Ⅳ 短期借入金の限度額	200
Ⅳ－2 不要財産又は不要財産となることが見込まれる財産がある場合には、当該財産 の処分に関する計画	201
Ⅴ 重要な財産を譲渡し、または担保に供しようとするときは、その計画	202
Ⅵ 剰余金の使途	203

Ⅶ その他主務省で定める業務運営に関する事項

1. 施設及び設備に関する計画205
2. 人事に関する計画206
3. 機構法第 18 条第 1 項に規定する積立金の使途211
4. 宿舎に関する事項212

その他評価に際して参考となる事項

- 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）
への対応217

参考資料

- 平成 24 年度監事監査報告書225

本報告書は、独立行政法人住宅金融支援機構に係る平成24年度の業務実績についてまとめたものである。
本報告書の概要は次表のとおり。

頁	平成24年度年度計画	業務実績（概要）
I 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する事項		
17	<p>1. 証券化支援業務等の推進</p> <p>(1) 証券化支援業務</p> <p>① 長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援</p> <p>ア 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）（以下「機構法」という。）第13条第1項第2号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関し、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保する。</p> <p>また、フラット35や優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅関連事業者、適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。</p> <p>さらに、優良住宅取得支援制度の技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、説明会の開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用して周知を行う。</p> <p>イ 住宅ローン利用者等が長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について、機構ホームページ、適合証明機関の窓口でのパンフレットやチラシの配布により周知を図る。</p> <p>また、適合証明機関向け研修において、当該合理化について、適合証明の申請者に対する周知を行うよう依頼する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適合証明検査機関（73機関）及び適合証明技術者（のべ85名）に対して、適合証明業務の処理状況等に関する業務検査等を実施するとともに、結果を踏まえた措置を行った。 ・ 次のとおり総合的な広報活動を行った。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 全国一斉相談会の開催（4回）に合わせた集中的な広告（テレビCM、新聞、雑誌、交通広告等）の実施 ➢ 関係機関等を通じた制度周知 ➢ ファイナンシャル・プランナーへの情報提供、意見交換の実施等 ・ 中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅に取り組む事業者のすそ野を拡大した。この結果、省エネ基準に適合する住宅の普及に大きく寄与した。 ・ 工事審査の合理化に関して、検査機関窓口でのチラシ配布、ホームページへの掲載、適合証明検査機関新任者向け研修等により周知を図った。
23	<p>ウ 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり、協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。</p> <p>その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規参入先1機関と協定書を締結した（平成24年度末参入機関数：333機関）。 ・ 金融機関ごとの融資条件や融資審査の把握のため、全ての金融機関に対して書面調査を、40機関に対して実地調査を実施し、事務処理マニュアル等で規定した審査内容への対応が不十分と認められた事項について、対応要請を行った。
25	<p>エ 消費者がフラット35の可否の見込みをできるだけ早期に知ることができるように、事前審査システムの利用金融機関の増加及び事前審査システムに係る金融機関の利便性の向上を図ることにより、事前審査システムの活用を推進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに11機関が利用を開始し、利用機関は69機関、利用件数は127,327件（前年度比35.8%増）となった。 ・ インターネットを活用し、事前審査システムと金融機関側のシステムを連携させる「システム間オンライン連携」について、新たに4機関との連携を実現し、利用機関は9機関と

		なった。
27	オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。	<ul style="list-style-type: none"> 進捗管理の徹底、システム登録前の借入申込書記入必須項目の目検チェック、事前審査システムの活用推進等に取り組んだ結果、標準処理期間内に処理した件数の割合は86.3%となった。
28	カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年11月に(株)ファミリーライフサービスによる取扱開始を実現した。 証券化支援事業に係る機構自らの経営課題(機構MBSの商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用)について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、機構内に「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」を設置し、議論を行っている。
30	② 自主的な取組としての商品の見直し 一般の金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため及び優良な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を具体的に進める。	<ul style="list-style-type: none"> お客さま、住宅関連事業者及び金融機関のフラット35の商品性等の改善要望を収集するとともに、商品性等の改善について検討を行い、以下の内容について実施した。 フラット35と取扱金融機関の提供するローン(フラット35パッケージ)の利用により、中古住宅購入資金とリフォーム工事資金を一体の手続で借り入れできる「フラット35リフォームパック」を導入した(平成24年7月)。 「都市の低炭素化の促進に関する法律」の施行に伴い、フラット35Sの対象に認定低炭素住宅を追加するとともに、認定低炭素住宅の認定関係費用をフラット35の融資対象に追加した(平成24年12月4日以後の資金受取分)。 金融円滑化法の期限が到来した後(平成25年4月以降)も、返済困難者に対して償還期間延長などの特例措置を実施することを決定した。等
34	③ 安定的かつ効率的な資金調達 ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も安定的、かつ、効率的に調達するよう、以下の取組に努める。 (ア) 投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。 (イ) MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供するなど、投資家の二	<ul style="list-style-type: none"> MBSの発行額が高水準で推移する環境下で、個別投資家の事情に応じた提案、説明の実施など、丁寧なIR活動の大幅な拡充等により、地方投資家や海外投資家など投資家層の拡大を実現した。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ IR活動実施数 355社(平成23年度:248社) ➢ 新規参入投資家数(推定) 60社程度(平成23年度:30社程度) この結果、平成24年9月~11月に機構史上最も低い対国債スプレッド(0.34%)を実現し、また、欧州債務問題の再燃や政権交代後の金融環境の大きな変化の中でも、柔軟な起

	<p>ーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、更なる情報の充実を検討する。</p> <p>また、市場環境や市場関係者からの意見・ニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化について検討を行う。</p> <p>その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討する。</p>	<p>債運営を行い、平成25年3月には機構史上最低の表面利率(1.07%)を実現(平成25年4月は史上最低の提示金利(1.75%))とするなど、お客さまに低利で長期固定住宅ローンを提供することにつながった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機構MBSの商品設計の見直しについて、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」を設置し、議論を行っている。
40	<p>イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・MBS引受手数料率について、証券市場における最低水準を維持した。 ・多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合、速やかにMBSの引受手数料が引き下げられるよう、市場関係者に対するヒアリングやベンダー情報の定期的なモニタリングを行った。
42	<p>④ 経費率</p> <p>証券化支援業務に係る経費率(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をいう。)について、中期目標期間の平均を0.20%以下とすることを目指して取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成24年度の証券化支援業務における経費率は、経費削減策を実施したこと及び買取債権等残高が増加したことにより0.18%となった。
44	<p>⑤ 調査研究</p> <p>証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、住宅・金融市場に関するデータを収集する。</p> <p>また、米国を中心に海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・フラット35利用者調査、民間住宅ローン利用者実態調査、民間住宅ローン貸出動向調査等を行い、フラット35の円滑な実施や商品性検討に活用した。 ・調査結果について、ホームページ、セミナー等の場を通じて公表した。 ・海外の金融経済全般のデータ整備、海外の住宅関係機関との情報交換及び情報発信、国際会議における講演等を行った。
52	<p>(2) 住宅融資保険業務</p> <p>① 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針(平成22年12月7日閣議決定)」(以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。)を踏まえて、次に掲げる業務を実施する。</p> <p>ア 証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等(フラット35及び災害復興住宅融資(東日本大震災分)に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保)に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。</p> <p>なお、当該業務については、民間による代替</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・足下における民間による代替状況を踏まえ、証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等に係る住宅融資保険業務を適切に実施した。 ・民間による代替状況を把握するため、金融機関や子会社の保証会社を除く民間保証会社等へヒアリング調査等を実施した。 ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についてのリバースモーゲージに対する住宅融資保険業務の実施については、現時点では取扱金融機関がないため、リバースモーゲージに関心を示す金融機関との意見交換等を実施し、ニーズや課題の把握に努めた。

	<p>状況を踏まえ、見直しの検討を行う。</p> <p>イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 32 号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施する。</p>	
54	<p>② 保険金の支払等</p> <p>ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を 25 日とし、その期間内に案件の 8 割以上を処理する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 標準処理期間内に処理した件数は 94.2%となった（448 件中 422 件）。
55	<p>イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、借入者の分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。（その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第 1 順位債権 50%、第 1 順位以外債権 20%を達成するよう努める。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 保険金支払済債権の全件について債権管理リストを作成し措置方針を決定する等により、進捗を管理し、金融機関と連携した回収を行った結果、平成 23 年度に支払った保険金について、平成 24 年度末までの回収実績率については、第 1 順位債権は 50.0%、第 1 順位以外債権は 37.4%となった。
57	<p>ウ 融資保険料率の計量モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料の的確な運営並びに付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 融資保険料率の計量モデルによるモニタリングを実施し、債務者属性等の分析を踏まえ、平成 25 年度の実績反映型保険料率制度等における保険料率の設定及び検証を行った。また、新たにフラット 35 に係るパッケージ融資についても、実績反映型保険料率制度を導入した。 これらの取組により、モラルハザードの防止を図るとともに、昨年度に引き続き単年度黒字を達成した。
59	<p>(3) 団体信用生命保険等業務</p> <p>① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担を負わせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 適切に団体信用生命保険等業務を行った（団信弁済実績 10,745 件（88,980 百万円））。 団信加入者確保に向けて、以下の取組を行った。 <ul style="list-style-type: none"> フラット 35 の周知活動と連携し、金融機関及び住宅事業者に対する経営層も含めた団信加入促進の依頼を行った。 不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨（約 1 万 6 千通）を行った。 金融機関における団信加入促進の取組として、不加入希望者に対する意思確認のための書式を作成し、金融機関向けの会議等を通じて活用を働きかけた。

	<p>② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、住宅ローン利用者が利用しやすい制度となるよう、商品性の見直し等を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン繰上完済時等における未経過期間に相当する特約料を返戻する制度について、平成 25 年 7 月からの開始に向けて準備を進めた。
62	<p>2. 住宅資金融通業務等の実施</p> <p>(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等</p> <p>民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施する。</p> <p>① 災害発生時における災害復興住宅融資の実施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況などについて迅速な情報収集により確認し、必要に応じて相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。</p> <p>また、災害復興住宅融資が円滑に実施されるよう、工事審査等を行う地方公共団体等及び融資手続を行う金融機関と適切に連携し、資金交付時期の早期化等の商品改善を行う。</p> <p>さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。</p> <p>② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施する。</p> <p>③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間の代替が可能となるまでの措置として行う。</p> <p>なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。</p> <p>④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。</p> <p>なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。</p> <p>⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するため</p>	<p>①災害復興住宅融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大雨、突風などの災害発生時に、その被害状況等の情報収集を迅速に行った後、災害復興住宅融資の受付を直ちに開始するとともに、記者発表、ホームページ等による対外周知、現地相談等の取組を実施した。 ・金融機関、地方公共団体等との連携による融資業務、工事審査の円滑な実施、土地取得資金の着工前の先行交付等の商品改善を行った。 ・地すべり等関連住宅融資、宅地防災工事資金融資等について、ホームページ等を活用した周知を行った。 <p>②サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資等</p> <p>積極的な周知、事前相談の積極的活用、金融機関等へのヒアリングによる情報収集、民間企業への人材派遣による人材育成等に取り組み、業務を実施した。</p> <p>③子育て省エネ賃貸住宅融資</p> <p>省エネ性能の高い子育て賃貸住宅に対する融資に限り実施した。</p> <p>民間による代替状況を把握するため、民間賃貸住宅事業者へのヒアリング等を実施した。</p> <p>④合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等</p> <p>権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等のうち中小事業者が実施するものに限り実施した。</p> <p>民間による代替状況を把握するため、機構が関与した事業の割合の調査等を行った。</p> <p>⑤財形住宅融資</p> <p>ホームページ等を通じた制度周知や、制度改正を実施し、また東日本大震災の被災者向け特例措置についても制度改正を実施するなど、融資業務を実施した。</p>

	の、勤労者財産形成促進法（昭和 46 年法律第 92 号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施する。	
71	<p>(2) 業務の実施</p> <p>① 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。さらに、省エネ住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。</p> <p>また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。</p> <p>なお、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化などの住宅政策上の課題に適切に対応するため、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を行うとともに、地方公共団体等と連携し、マンション建替えに対するセミナー等を開催した。 ・勘定内の他経理の資金を活用する等、効率的な資金調達を行った。 ・災害復興に係る融資を除き、財政融資資金は利用していない。
73	<p>② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の 8 割以上を処理する。</p> <p>ア マンション共用部分改良融資 12 日</p> <p>イ 省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 45 日</p> <p>ウ 高齢者住宅改良融資 12 日</p> <p>エ 財形住宅融資 12 日</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・進捗管理の徹底等に取り組んだ結果、標準処理期間内に処理した件数の割合は次のとおりとなった。 <p>ア マンション共用部分改良融資 90.3%</p> <p>イ 省エネ賃貸住宅融資及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資 91.6%</p> <p>ウ 高齢者住宅改良融資 86.3%</p> <p>エ 財形住宅融資 94.4%</p>
75	<p>(3) 経費率</p> <p>直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均を 0.40% 以下とすることを目指して取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年度の直接融資業務における経費率は、経費削減策を実施したこと等により 0.32% となった。
77	<p>3. 東日本大震災への的確な対応</p> <p>東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行う。</p> <p>(1) 被災して住宅を取得等する方への対応</p> <p>災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務について、電話や面談による相談業務や、審査業務・融資業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。</p> <p>特に、防災集団移転促進事業等に関する取組を支援するため、東北復興支援室を設置するなど、地方公共団体等との連携を強化する。</p> <p>また、顧客のニーズ等を踏まえ、事務手続や商品性の改善を進める。</p> <p>(2) 返済中の被災者への対応</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東北支店に「東北復興支援室」を新設し、地方公共団体等との連携や調整業務等に対応した。 ・特に、防災集団移転促進事業（防集事業）において、執行上の課題となっていた住宅ローン完済前の土地等の抵当権抹消について、買取代金による繰上返済後に債務が残る場合でも抵当権の抹消ができること等のスキームを、機構の主導により地方公共団体や国等と連携の上実現した。このスキームは、民間金融機関にも採り入れられ、被災地の復興を支援している。 ・その他、 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地方公共団体と連携し、延べ 318 回の現地相談会に職員を派遣 ➢ 平成 25 年 4 月から岩手県・宮城県・福島

	<p>被災者の状況に応じた返済方法の変更について、電話や面談による相談業務や、返済方法変更の審査業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。</p> <p>また、返済相談においては、借入者の状況に応じて、災害特例等のみならず、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」(平成23年6月17日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。)等の概要を説明するとともに、手続に従い、適切な措置を講ずる。</p>	<p>県の協議会等との共催により「住宅再建相談会」を実施するための体制を整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 金融機関、地方公共団体等との連携による融資業務、工事審査の円滑な実施等を実施した。 ・ 福島復興再生特別措置法の施行に伴うり災証明書が発行されない原発避難者の災害復興住宅融資の対象化、土地取得資金の着工前の先行交付等の融資の改善を行った。 ・ 返済特例制度の実施(907件、累計5,183件)、私的整理ガイドライン周知のためのDMの送付(3,800通)等返済中の被災者への対応を行った。 ・ 機構団信特約料の払込期限を猶予する特例措置の実施等を行った。
II 業務運営の効率化に関する目標を達成するためとるべき措置		
83	<p>1. 組織運営の効率化</p> <p>住宅融資保険業務及び住宅資金貸付業務のうち事務・事業の見直しの基本方針において廃止することとされた業務に係る組織の合理化を進める。</p> <p>支店については、機構の主要な業務が直接融資業務から証券化支援業務に変更され、支店の業務内容が変化していることから、全国を11ブロックに分けている現在の支店体制について、業務量に応じた効率的・効果的な体制となるよう統廃合を含めた配置等の見直しについての検討を進める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅融資保険業務について、組織の合理化の観点から、住宅融資保険部の融資保険付審査グループを廃止した。 ・ 住宅資金貸付業務について、組織の合理化の観点から、次のとおり見直しを行った。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ まちづくり推進部のマンション再生支援グループを廃止 ➢ 北海道支店、中国支店及び九州支店のまちづくり推進グループを廃止 ➢ 事業系直接融資に係る融資審査業務を審査部事業審査センター(新設)に集約し、各支店の事業審査グループを廃止 ・ 支店体制の見直しについて、支店業務の役割、見直しの影響、課題等を整理し、統廃合を含めた配置等の見直し案の検討を進めた。
85	<p>2. 一般管理費等の低減</p> <p>(1) 一般管理費(人件費、公租公課及び特殊要因を除く。)については、業務運営全体の効率化を図ることにより、中期目標の達成に向け削減する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事務用品等の本店一括購入契約による単価の引下げや一般競争入札等の競争性を確保できる調達方式の継続的实施等の経費削減の取組により、平成23年度に比べ10.8%削減した。
86	<p>(2) 事務関係費については、民間機関における取組の状況を踏まえ、その縮減を徹底する。</p> <p>① 業務の効率化を図るため、住宅ローン債権のうち全額繰上償還を行ったものについて、管理回収業務を債権回収会社に委託する。</p> <p>② 事務手続の外部機関への委託を行い、業務の効率化及び体制の合理化を推進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 債権回収会社への業務委託を活用し、物件処分による回収を促進した(委託率:個人向け債権86.8%、事業者向け債権89.3%)。 ・ 電話相談業務、社内システムの運用・管理業務、住宅債券に係る事務手続、旅費事務手続等の外部委託を継続し、業務の効率化を行った。

89	<p>3. 業務・システム最適化</p> <p>(1) 業務・システム最適化計画（平成19年度策定）を着実に実施する。</p> <p>(2) システム調達について、引き続き競争性の高い調達方式の採用等を行うとともに、最適化計画の趣旨を踏まえ策定する情報体系整備のための計画に基づき、システムコスト削減、システム調達における透明性の確保及び業務運営の合理化を実現する。</p> <p>(3) 内部人材のレベルアップを図るため、ITリテラシー向上に資する外部の専門的知見を有する者を活用して、職場内研修（OJT）等を実施する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・業務・システム最適化計画に基づき、IT投資管理委員会の設置等のITガバナンスの強化、一般競争入札による調達等のシステムの調達、コストの適正化を行った。 ・また、運用体制の見直し、システムの保守性向上等により経費を削減した（平成23年度比▲7.2億円の60.9億円（▲10.6%））。 ・人材育成のための計画の作成、外部の専門的知見を有するCIO補佐官を交えた研修や勉強会を実施した。
93	<p>4. 入札及び契約の適正化</p> <p>(1) 契約監視委員会における審議等を踏まえて策定した随意契約等見直し計画（平成22年6月策定）に基づき、入札及び契約の適正化を着実に実施する。</p> <p>(2) 随意契約の基準をホームページ上で公表する。また、国の基準も参照しつつ、一定額以上の契約についてもホームページ上で公表する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・随意契約等見直し計画に基づき、入札及び契約の適正化を着実に実施し、競争性のない随意契約は、金額ベースで全体の3%と減少した（計画：5%、平成23年度：4%）。 ・契約監視委員会において、平成22年1月から平成24年9月までの委員会の活動の総括を行い、活動報告を公表した。報告においては、「結果として、現在残っている随意契約や一者応札等の事案は、契約相手方が国をはじめ公的機関等であるもの、システムメンテナンス等調達の対象あるいは事業者の能力・業界の状況によって、競争状態を確保できないものであり、機構業務の内容を考慮すればやむを得ないものである。」等との内容が示された。 ・随意契約の基準等の契約方法に関する定め及び一定額（国の基準と同一）以上の契約情報等について、ホームページで公表した。
110	<p>5. 適切な内部統制の実施</p> <p>内部統制基本方針に基づき適切な内部統制を実施するとともに、実施状況の点検を四半期ごとの年度計画についての点検とあわせて行う。また、その結果を踏まえ業務運営等の改善を図るとともに、必要に応じガバナンス向上の観点から内部統制基本方針の見直しを行うなど、ガバナンス体制の充実を図る。</p> <p>コンプライアンスに係る取組については、外部有識者の意見を踏まえ、理事長を委員長とするコンプライアンス委員会において、毎年度の実践計画であるコンプライアンスプログラムを策定し、実施していく。</p> <p>なお、コンプライアンスプログラムには、職員不祥事再発防止のためのコンプライアンスの徹底、営業行動管理、人事管理及び情報管理に係る</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・内部統制基本方針に基づき、PDCAサイクルによる適切な内部統制の取組を実施し、四半期ごとに取組状況を点検し、役員会に報告を行った。 ・機構全体のコンプライアンスを実践するための行動計画として、コンプライアンス・プログラム等を策定し、ケースメソッド形式でのコンプライアンス研修、部署間の情報提供に関する取扱いの厳格化等、コンプライアンスの取組を徹底した。 ・コンプライアンス・プログラムには、職員不祥事再発防止検討委員会から提言を受け決定した再発防止策（コンプライアンスの徹底、営業行動管理、人事管理及び情報管理）も盛り込み、引き続き組織を挙げて再発防止に取り組んだ。

	<p>具体的な取組事項を盛り込み、組織を挙げて再発防止に取り組むとともに、四半期ごとに取組状況を点検するほか、職員のコンプライアンス意識の浸透状況を検証の上、適宜、取組方策について必要な見直しを行う。</p> <p>また、「国民を守る情報セキュリティ戦略」等の政府の方針を踏まえ、適切な情報セキュリティ対策を推進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四半期点検を行い、コンプライアンス委員会へ報告し、必要に応じて取組内容の見直しを行うとともに、コンプライアンス委員会に外部有識者の参加を求め、コンプライアンスの取組についての評価、意見を聴き、取組内容の見直しを行った。 ・ また、コンプライアンス意識調査により職員意識・行動の実態の把握・評価を行い、コンプライアンス委員会へ報告し、平成 25 年度のコンプライアンス・プログラムへ反映させた。 ・ 職員不祥事再発防止検討委員会から提言を受け決定した再発防止策への取組については、外部委員を含めたコンプライアンス委員会の点検を受けており、平成 24 年度に実施した職員のコンプライアンスに関する意識調査においても、再発防止策実施以前（平成 22 年度）に比べて職員の意識が改善されているという結果が出ている。 ・ 一方、平成 24 年 11 月に元嘱託職員の不祥事案が発覚した（平成 20 年当時の収賄容疑で逮捕・起訴され、現在、公判中）。 ・ 本件事案に関し、外部委員を含むコンプライアンス委員会において、事案の発生要因の分析及び改善策の検討を行い、平成 25 年 2 月 8 日に改善策を決定し、公表するとともに、平成 25 年度のコンプライアンス・プログラムに盛り込み、組織を挙げて改善策に取り組んでいる。 ・ なお、本件事案については、平成 23 年度に策定した再発防止策の取組を開始する前に発生したものである。 ・ 内閣官房情報セキュリティセンターの要請や提供情報の活用等により、情報セキュリティ対策を推進した。
129	<p>6. 積極的な情報公開</p> <p>業務運営の透明性を確保するため、説明責任の向上を図る見地から、機構の業務等を紹介する日本語版及び英語版のディスクロージャー誌並びにホームページの内容について、勘定ごとの財務内容の解説等の充実を図ること等により、住宅ローン利用者を含めた国民に対して業務の内容や財務諸表等の経営状況に関する情報の公開を積極的に推進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 23 年度決算の財務内容、勘定ごとの財務状況の解説、中期目標・中期計画・年度計画等、機構の業務内容や経営状況等について、日本語版及び英語版のディスクロージャー誌並びにホームページにより情報を公開した。

Ⅲ 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画

130	<p>1. 収支改善</p> <p>(1) 既往債権管理勘定以外の勘定（財団法人公庫住宅融資保証協会から承継した業務に係る経理を除く。）については、証券化支援業務等の商品の見直し、業務運営の効率化の推進等により、全体として、中期目標期間の最終年度までに繰越欠損金を解消することを目指して取り組む。</p> <p>また、繰越欠損金の発生要因等を分析し、損失の状況、処理方法等については、ホームページ及びディスクロージャー誌を通じて、機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報を随時公開する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人件費、基幹システム経費等に関する経費削減の取組に加え、総合的な広報活動や中小工務店への技術支援等の取組によって買取債権残高が増加したことなどにより、既往債権管理勘定以外の勘定（保証協会から承継した業務に係る経理を除く。）について、260億円の利益剰余金を計上し、第二期中期目標期間の最終年度（平成28年度）までとされていた繰越欠損金の解消を初年度（平成24年度）で達成した。 ・ 機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報をホームページ及びディスクロージャー誌に掲載し、損失の状況、処理方法等に関する情報を公開した。
140	<p>(2) 既往債権管理勘定については、借入者の個別状況を踏まえつつ、返済相談等を通じて新規延滞発生を抑制を図り、また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却を進める等、債権管理・回収を的確に行うこと等により、繰越欠損金を着実に削減する。</p> <p>また、損失の状況、処理方法等については、ホームページ及びディスクロージャー誌を通じて、機構の財務諸表、リスク管理債権等に関する情報を随時公開する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 返済相談等を通じた新規延滞発生を抑制、担保不動産の任意売却等の回収の取組等により、繰越欠損金は4,499億円となり、平成23年度から1,659億円削減した。 ・ 機構の財務諸表等に関する情報をホームページ及びディスクロージャー誌に掲載し、損失の状況、処理方法等に関する情報を公開した。
142	<p>2. リスク管理の徹底等</p> <p>(1) 機構の各種リスクを的確に管理するために、機構内に設置するリスク管理委員会等において各リスクの特性に応じた管理を行う。また、各リスクを統合的に管理するために、網羅的なリスクの洗い出し、モニタリング指標の設定、各リスクの管理態勢計画の策定等を行うとともに、これに基づくモニタリングを行い、認識された課題に適切に対応する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信用リスク、市場リスク、流動性リスク、運用先等信用リスク、オペレーショナルリスク等を適切に管理するため、各リスクを担当する役員・部署を定めるとともに、機構内の信用リスク管理委員会（16回開催）及びALMリスク管理委員会（18回開催）において、各リスクのPDCAを実践した。各リスク管理状況を全体としてとりまとめた統合的リスク管理に係るモニタリング及び体制について、役員会において審議・リスクの洗い出し、モニタリング指標の設定及びリスク管理の態勢整備に係る進捗管理の観点から、統合的リスク管理に係るモニタリング等の方針を策定し、統合的リスク管理を実施した。モニタリング結果は可能な限り早期に役員会へ報告した。

148	<p>(2) 信用リスクに適切に対応するため、将来のデフォルト発生を極力抑制するよう与信審査の厳格化を図るとともに、融資先のデフォルト率、住宅ローン債権の回収率等のモニタリング及び信用リスク計量化手法の高度化を図りつつ、将来の損失発生見通し、必要な信用リスクプレミアムの水準等を計測することにより、必要に応じ、買取型の証券化支援業務に係る提示金利又は保証型の証券化支援業務に係る特定住宅融資保険料等の料率の見直しを行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・信用リスク計測の精度を、大幅に向上した。 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 債務者属性について従前よりも細かい区分を設定し、詳細に分析した。 ➢ デフォルト確率に条件緩和、延滞履歴等の情報を反映させるなど、リスク計測上の各要素を大幅に改善した。 ➢ デフォルト率を変化させた複数の「ストレスシナリオ」を用いて、将来収支の計測を実施した。 ・住宅ローンの特性であるデフォルトに関するシーズニング効果を踏まえて、貸倒引当金の計上方法を見直した。 具体的には、証券化支援勘定の貸倒引当金計上方法について、機構全勘定における平均毀損率を用いて予想損失率を補正した。
153	<p>(3) 金利リスク及び流動性リスクについては、証券化、多様な年限の一般担保債券（以下「SB」という。）の組み合わせによる発行、金利スワップ取引等により、適切に対応する。また、SBの満期償還に伴う再調達や余剰資金の再運用と新規の資金調達を一体的に管理すること等により、ALMの高度化を図る。</p> <p>既往債権管理勘定にあつては、財政融資資金の償還を着実に行うため、将来において生じる資産と負債のギャップへの対応としてSB15年債等による資金の再調達を行うとともに、平成25年度以降に実施する対応策の検討を進める。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・フラット35及び賃貸住宅融資において、ストックから生ずる資金のズレを、新規の資金調達時に事後的に調整する仕組みを導入した。 [従来] フロー（当年度1年間の事業）単独で最適となる調達割合により資金調達 ⇒ 事業量、任意繰上償還等の実績が当初の想定と異なることでズレが発生するおそれ [変更後] スtock（過去の事業）＋フローで最適となる調達割合により資金調達 ⇒ スtockから生ずる資金のズレを、新規の資金調達時に事後的に調整する仕組みを導入することにより、ALMの高度化を図る。 ・既往債権管理勘定における将来の資金ギャップへの対応として、SB15年債による資金調達を実施した（2,004億円）。
159	<p>(4) 住宅ローン債権の回収業務の委託先に対しては、財務状況、社会的信用、業務遂行能力等について適切な審査を行う。また、委託先の経営状況のモニタリングを行い、万一委託先が破綻した場合には、当該委託先が行っていた業務の引受けが円滑に行われるよう譲渡先の選定、移管手順等の事務処理スキームの整備等を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・債務保証対象金融機関の新規参入申請については、財務状況等について適切な審査を行った。既委託先については、決算結果等の経営状況等のモニタリングを実施した。 ・委託先が破綻した場合の業務の引受け方法を定めた事務処理マニュアルの見直しを行うとともに、破綻に際して初動対応を行う部署の担当者向けに研修を実施した。

160	<p>(5) 個人向けの住宅ローン債権については、返済相談等を通じ延滞債権の新規の発生を抑制するとともに、延滞債権の処理を進める。</p> <p>返済が困難になった借入者に対して、中小企業者等に対する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律（平成 21 年法律第 96 号）（以下「金融円滑化法」という。）等の趣旨を踏まえ、積極的にきめ細やかな返済相談を行い、返済条件の変更に的確かつ柔軟に対応する。</p> <p>なお、必要な相談体制の整備や実施状況の主務省への定期的な報告等を行う。</p> <p>また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却等により、その削減に重点的に取り組む。</p> <p>(6) 事業者向け債権については、延滞債権、貸出条件緩和債権並びに正常償還中の大口貸出先債権及び過去延滞債権について、借入者の財務内容を把握する。また、満3か月以上の延滞債権について、個別債権ごとに進捗管理を行う。</p> <p>返済が困難になった借入者に対して、金融円滑化法等の趣旨を踏まえ、積極的にきめ細やかな返済相談を行い、返済条件の変更に的確かつ柔軟に対応する。</p> <p>なお、必要な相談体制の整備や実施状況の主務省への定期的な報告等を行う。</p> <p>また、長期延滞債権については、担保不動産の任意売却等により、その削減に重点的に取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・返済相談等を通じて借入者の実情を把握し、実情を考慮した返済計画の策定を行う等、返済継続を促す働きかけに取り組んだ。 ・返済継続が困難な借入者に対しては、家計状況、収支見通し等をカウンセリングにより把握し、返済方法変更提案等の返済相談を行い、実施状況の主務省への定期的な報告等を実施した。 ・返済継続が困難な長期延滞債権については、担保不動産の任意売却等による回収を進めた。 ・事業者向け債権については、債権管理業務・自己査定業務の一環として、借入者の財務内容の把握に努めるとともに、満3か月以上の延滞債権については、個別債権ごとに実態の把握、措置方針の策定、進捗状況の管理を行い、個人向け住宅ローン債権と同じく、返済継続が困難な借入者に対する対応等を行った。
168	<p>(7) 既往債権管理業務については、平成 23 年度末のリスク管理債権の残高額について、新規の不良債権発生額を抑制しつつ不良債権の処理を促進し、中期目標期間の最終年度までに 10% 以上削減することを目指して取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・返済相談の実施等により、新規の不良債権を抑制しつつ、返済継続が困難な債権は債権回収会社への委託を活用し、任意売却等による早期の処理により削減を図った結果、リスク管理債権額は対前年度比で 11.1%減少した。
172	<p>(8) 証券化支援業務については、適切な融資審査及び的確な債権管理を行い、中期目標期間の最終年度における買取債権残高額に対するリスク管理債権の残高額の比率を 3.6%以内に抑制することを目指して取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・買取債権残高が増加する中、買取審査の適切な実施、返済相談の実施等による延滞債権増の抑制に努めた結果、リスク管理債権比率は 1.09%となった。
173	<p>(9) 賃貸住宅融資業務については、適切な融資審査及び的確な債権管理を実施し、中期目標期間の最終年度における証書貸付残高額に対するリスク管理債権の残高額の比率を 3.6%以内に抑制することを目指して取り組む。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・借入者の財務内容の把握、個別債権ごとの進捗管理の実施により延滞債権削減に努めた結果、リスク管理債権比率は 2.17%となった。

174	(10) 独立行政法人福祉医療機構及び沖縄振興開発金融公庫の住宅ローン債権については、債務の保証を適切に実施し、保証債務履行により発生する求償権については、物件の任意売却、競売等の回収手段により着実に実施する。	・福祉医療機構及び沖縄振興開発金融公庫から請求のあった債権の全てについて、保証債務履行を行った。履行後の求償権については、債権回収会社への業務委託等により、回収を行った。
175	3. 予算（人件費の見積りを含む。）、収支計画及び資金計画 (1) 予算 (2) 収支計画 (3) 資金計画	報告書本文を参照
IV 短期借入金の限度額		
200	(1) 短期借入金の限度額 15,000 億円 (2) 想定される理由 ① 予見し難い事由による一時的な資金の不足に対応するための短期借入金 ② 機構が行う業務の円滑な実施に資するための短期借入金 ③ 既往債権管理勘定に係る資金の不足に対応するための短期借入金	・平成 24 年度は短期借入金の実績はなかった。
IV-2 不要財産又は不要財産となることが見込まれる財産がある場合には、当該財産の処分に関する計画		
201	該当なし	該当なし
V 重要な財産を譲渡し、又は担保に供しようとするときは、その計画		
202	南が丘第一宿舎（名古屋市）、南が丘第二宿舎（名古屋市）、木太宿舎（高松市）について処分手続を進める。	・南が丘第一宿舎、南が丘第二宿舎及び木太宿舎の3宿舎について、平成 25 年 2 月に宿舎ごとに一般競争入札を実施し、3宿舎ともそれぞれ売却先が決定した（平成 25 年 5 月 23 日までに資金決済完了）。
VI 剰余金の使途		
203	決算において剰余金が発生したときは、業務の充実、広報活動の充実、職員の研修機会の充実等に充てる。	・平成 24 年度末における剰余金の残余については、財形住宅資金貸付勘定の機構第 18 条第 2 項積立金及び住宅資金貸付等勘定の前中期目標期間繰越積立金 3,219 億円を除き、全て一般積立金として整理し、剰余金の使途への充当は行わない予定である。
VII その他主務省令で定める業務運営に関する事項		
205	1. 施設及び設備に関する計画 該当なし	該当なし

206	<p>2. 人事に関する計画</p> <p>(1) 中期目標に設定している数値目標を達成するため、業務運営の効率化により計画的に人員の抑制を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な人員の抑制により、平成 24 年度末の常勤職員数は、886 人（平成 24 年度期首比▲3.8%）となった。
207	<p>(2) 人件費（退職手当及び社会保険料を除く。）については、政府における総人件費削減の取組を踏まえ、厳しく見直す。</p> <p>(3) 給与水準については、国家公務員の給与水準も十分考慮し、手当を含め役職員給与の在り方について厳しく検証した上で、目標水準・目標期限を設定し公表する。</p> <p>また、その目標水準の達成に向け計画的に取り組むとともに、その検証結果や取組状況を公表する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費については、国家公務員の給与の見直しに準じた役員の報酬減額支給措置及び職員の給与減額支給措置の実施、人事・給与制度改革の実施等により、7,423 百万円（平成 23 年度比▲7.8%）となった。 ・国家公務員の退職手当の支給水準の見直しに準じ、役員の退職手当の支給水準の見直しを実施した。 ・給与水準については、対国家公務員指数の結果等について検証の上、平成 24 年 7 月 11 日にホームページで公表した。公表資料においては、平成 28 年度までに年齢・地域・学歴を勘案した対国家公務員指数を国家公務員と同程度としていくことを目指すこととした。 ・平成 24 年度の対国家公務員指数は、年齢・地域・学歴勘案後 111.5（平成 23 年度比：▲1.3 ポイント）となった。
210	<p>(4) リスク管理、証券、IT 等、高度な専門性が求められる分野について、必要に応じ、外部人材を活用することによる専門性のノウハウの蓄積や、専門研修の実施、民間金融機関への研修派遣等により職員の専門性の向上を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間金融機関からの出向者を受け入れ、リスク管理等に関する支援、助言等を受けた。また、専門能力向上のための研修等を実施し、専門能力の向上が期待される職員に対しては、人材育成を意識した配置・ローテーションを実施した。
211	<p>3. 機構法第 18 条第 1 項に規定する積立金の使途</p> <p>機構法第 18 条第 1 項の規定に基づき主務大臣の承認を受けた積立金は、同法第 13 条第 1 項第 10 号に規定する団体信用生命保険等業務の運営の使途に充てる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 6 月 29 日付けで主務大臣の承認を受けた積立金 3,299 億円については、「前中期目標期間繰越積立金」として第二期中期目標期間における団体信用生命保険等業務の財源に充てることとした。 ・平成 24 年度は、80 億円を取崩し、平成 24 年度末の積立金は 3,219 億円となった。
212	<p>4. 宿舎に関する事項</p> <p>「国家公務員宿舎の削減計画」（平成 23 年 12 月 1 日国家公務員宿舎の削減のあり方についての検討会）を勘案し、借上宿舎を含めた宿舎戸数について、第三期中期目標期間中に 40%程度の削減を実現するため、具体的な削減方策を検討し、策定する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宿舎の見直し計画を策定し、平成 28 年度末までに 15 宿舎処分し、約 100 戸を削減（全宿舎に対して 21%の削減）。平成 33 年度末までに残り 100 戸を削減（全宿舎に対して 40%程度の削減）。 ・宿舎入居について、入居年齢を制限する措置を導入した。 ・売却手続中であった 3 宿舎（名古屋市、高松市）については、平成 25 年 2 月に宿舎ごとに一般入札を実施し、それぞれ売却先を決定した。

業務運営に関する事項

I. 国民に対して提供するサービスその他の業務の質の向上に関する目標を達成するためとるべき措置

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ア 省エネルギー、耐震性の向上、高齢社会、住宅の長寿命化等の住宅政策上の課題に対応するため、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下「機構法」という。）第 13 条第 1 項第 2 号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関する基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上や既存住宅の流通の促進に配慮し、優良住宅取得支援制度の更なる普及を図るなど、優良な住宅の取得促進を支援すること。

イ 長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等との連携により、業務運営の効率化を図ること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ア 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下「機構法」という。）第 13 条第 1 項第 2 号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）の基準等を定めるに当たっては、住宅の質の確保・向上や既存住宅の流通の促進に配慮し、優良住宅取得支援制度の更なる普及を図るため、消費者等への十分な周知を行う。

イ 長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等との連携を通じ、住宅ローン利用者の負担を軽減しつつ業務運営の効率化を図る。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ア 住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証（独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）（以下「機構法」という。）第 13 条第 1 項第 2 号に規定する特定債務保証をいう。以下同じ。）に関し、技術基準に基づく適切な工事審査の実施を確保する。

また、フラット 35 や優良住宅取得支援制度の概要及び手続については、金融機関、住宅関連事業者、適合証明機関等への協力依頼及び各種媒体を通じた総合的な広報活動を行う。

さらに、優良住宅取得支援制度の技術基準解説等について、施工マニュアル及びパンフレットを活用し、説明会の開催等による中小工務店等への技術支援を行うとともに、ホームページを活用して周知を行う。

イ 住宅ローン利用者等が長期優良住宅制度、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について、機構ホームページ、適合証明機関の窓口でのパンフレットやチラシの配布により周知を図る。

また、適合証明機関向け研修において、当該合理化について、適合証明の申請者に対する周知を行うよう依頼する。

【平成 24 年度における取組】

1 適切な工事審査の実施の確保

(1) 適合証明検査機関への取組

平成 24 年度においては、工事審査を行う適合証明検査機関 123 機関のうち 73 機関に対して、組織、業務処理体制及び適合証明業務の処理状況について業務検査及び業務指導を実施した。

また、業務検査等の結果を踏まえ、問題事案等が認められた 9 機関について、業務改善計画を提出させるとともに、建築基準法に基づく行政処分を受けた 1 機関については、4 月に 1 か月間の新規受付停止措置を行った。

このほか、検査過誤の未然防止を目的として適合証明検査機関の代表者等を対象とした連絡会議及び経験者向け研修を開催し、研修参加者から有益であったとのご意見を多くいただいた。

さらに、新任者向け研修において研修内容の理解度向上を図るための簡易考査を実施した。

(2) 適合証明技術者への取組

適合証明技術者の登録機関（（一般社団法人）日本建築士事務所協会連合会及び（公益社団法人）日本建築士会連合会をいう。以下同じ。）と連携し、適合証明技術者 35 名（26 事務所）に対し、業務処理状況に関する立入調査を実施するとともに、50 名（50 事務所）に対して書面調査を実施した。

その結果、不適正な適合証明業務を行ったことが判明した適合証明技術者 3 名に対して、登録機関と連携し、登録取消等の措置を行った。

また、適合証明業務における不適正を未然に防止するため、適合証明業務システム（適合証明技術者による適合証明業務の的確な実施及び業務効率化を目的としたシステム）の運用を開始するとともに、適合証明技術者の登録更新のための講習会について、登録機関と連携し、講習時間を従来の 2 倍とした上で簡易考査を実施するなど、講習内容の充実を図った。

2 総合的な広報活動

(1) 全国一斉相談会の開催に合わせた集中的な広告の実施

返済を継続できる健全な資金計画の重要性を周知し、フラット 35 の「安心・安全」の訴求を目的として、全国一斉相談会（平成 24 年 5 月 19 日～20 日、平成 24 年 7 月 7 日～8 日、平成 24 年 11 月 17 日～18 日及び平成 25 年 2 月 2 日～3 日）の開催に合わせて、テレビ CM、新聞、雑誌、インターネット、交通広告等の広告を実施した。

なお、平成 25 年度以降に使用するテレビ CM として、フラット 35 という商品名を前面に出し、機構と民間金融機関が提携した商品であることを強調するといったコンセプトで、新たな素材を制作した。

(2) 関係機関等を通じた制度周知

フラット 35 及びフラット 35 S（優良住宅取得支援制度）については、幅広く周知を図るため、平成 24 年度当初において、パンフレット 48 万部、チラシ 79 万部及びポスター 2 万部を作成し、金融機関、適合証明検査機関、住宅展示場及び住宅事業者を通じて、エンドユーザーへの配

布等を行った。

また、フラット35S（優良住宅取得支援制度）の金利引下げ幅及び引下げ期間拡充の終了について幅広く周知を図るため、ホームページのほか、パンフレット50万部、チラシ78万部及びポスター2万部を作成し、金融機関、適合証明検査機関、住宅展示場及び住宅事業者を通じてエンドユーザーへの配布等を行った。

特に、住宅事業者に対しては、フラット35及びフラット35S（優良住宅取得支援制度）の制度改正事項と併せて、関連する最新の住宅取得に関する情報を周知するなど、フラット35に関するニーズに応じた情報提供を行った。

(3) ファイナンシャル・プランナーへの広報活動

毎月、ファイナンシャル・プランナー向けにメールマガジンを発信（メールマガジン登録者数：299名）し、フラット35及びフラット35S（優良住宅取得支援制度）や資金計画シミュレーション等についての情報提供を行ったほか、著名なファイナンシャル・プランナーとの情報交換会を開催し、フラット35関連情報等を提供するとともに、健全な資金計画の訴求に向けての取組について意見交換を行った。

また、ファイナンシャル・プランナーと連携してお客さま向けセミナーを開催するなど、健全な資金計画の重要性と併せてフラット35のメリットの訴求を図った。

3 中小工務店への技術支援

省エネルギー基準を中心とする専門的な技術相談等を担当するエコ住宅相談担当者（21名）を全国に配置するとともに、技術基準に関し照会が多い部分を分かりやすく表現した施工マニュアル（フラット35対応住宅工事仕様書）等を作成し、次の取組を実施することで、中小工務店等へのフラット35（優良住宅取得支援制度）の技術基準の周知を行った。

- ・仕様書等をテキストにしたセミナーを実施（全国計84回。受講者約3,500名）
- ・仕様書等に記載している技術基準に関する問い合わせ窓口として、新たに仕様書サポートダイヤルを開設（平成24年10月）（平成24年10月～平成25年3月の入電件数約900件）
- ・セミナーや仕様書サポートダイヤルで受けた照会内容をQ&A形式にしてホームページに掲載

これらの取組で、中小工務店の技術力向上を支援すること等により、省エネ住宅に取り組む事業者のすそ野を拡大した。この結果、省エネ基準に適合する住宅の普及に大きく寄与した。

- ・フラット35（新築戸建て）の申込みがあった事業者のうち、省エネ住宅（フラット35S（優良住宅取得支援制度）の省エネルギー性基準に該当する住宅）を供給した事業者のシェアが拡大（平成22年度：63.2% →平成23年度：64.5%→平成24年度：77.1%）

- ・フラット35（新築戸建て）の申込みにおける省エネ住宅（フラット35S（優良住宅取得支援制度）の省エネルギー性基準に該当する住宅）シェアが拡大（平成22年度：55.9%→平成23年度：61.2%→平成24年度：78.6%）

4 適合証明検査機関の窓口でのチラシの配布等による周知

住宅ローン利用者等が住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について

は、引き続き、チラシ及びパンフレットについて適合証明検査機関の窓口で配布するとともに、機構ホームページに工事審査の合理化について記載のある「フラット35物件検査のご案内」等を掲載することにより周知を図った。

また、平成24年度を通して開催した適合証明検査機関新任者向け研修において、工事審査の合理化について説明を行い、お客さま及び事業者に対して周知するように依頼した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成25年度以降も、引き続き、住宅ローン債権の買取り又は特定債務保証に関し、適合証明検査機関・技術者を適切にモニタリングする等、技術基準に基づく適切な適合証明業務の実施を確保する。

さらに、住宅ローン利用者等が長期優良住宅、住宅性能表示制度等を利用した場合における工事審査の合理化について、引き続き、ホームページ及び検査機関の窓口でのパンフレットやチラシの配布により周知を図るとともに、検査機関向け研修において、当該合理化について、お客さま及び事業者に対して周知を行うよう依頼する。

引き続き、フラット35S（優良住宅取得支援制度）の技術基準を解説するツールを作成の上、全国に配置したエコ住宅相談担当者を活用し、説明会の開催等により技術基準のさらなる浸透に向けた周知を行う。

また、新たに制作した素材によるテレビCMのほか、新聞、雑誌、インターネットなどによる広告を効率的に実施し、フラット35の認知と理解の更なる向上を図る。

【参考】用語の解説

■適合証明検査機関

機構と適合証明業務に関する協定を締結している指定確認検査機関及び登録住宅性能評価機関

- ・指定確認検査機関：建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に定める指定確認検査機関
- ・登録住宅性能評価機関：住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に定める登録住宅性能評価機関

■適合証明技術者

機構と協定を締結した機関（（一般社団法人）日本建築士事務所協会連合会及び（公益社団法人）日本建築士会連合会）に適合証明業務を行う者として登録した建築士事務所に所属する建築士

- ・建築士事務所：建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項に定める建築士事務所
- ・建築士：建築士法第2条第1項に定める建築士

【参考】工事審査の合理化

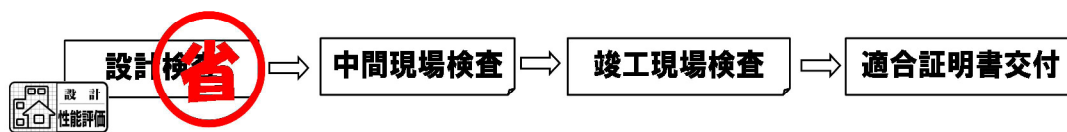
1 住宅性能表示制度（※1）等を利用した場合における工事審査の合理化

(1) 設計住宅性能評価を活用した手続

住宅性能表示制度を利用する新築住宅のうち、所定の等級を満たす設計住宅性能評価を活用する場合は、フラット35の設計検査を省略することができる。この取扱いは、設計住宅性能評価を行う機関と、フラット35の物件検査（中間現場検査）を行う検査機関が同一である場合に限る。

●設計住宅性能評価を活用した手続

設計住宅性能評価（一定の等級を満たすものに限ります。）を活用して、フラット35の**設計検査を省略**することができます。



(2) 建設住宅性能評価を活用した手続

住宅性能表示制度を利用する新築住宅のうち、所定の等級を満たす建設住宅性能評価を活用する場合は、フラット35の設計検査及び中間現場検査（一戸建て等のみ）を省略することができる。また、既に建設住宅性能評価書を取得済の場合は、フラット35の竣工現場検査において現場での検査を省略することができる（この場合は竣工時の現場での検査に代えて、設計図書等により検査を実施）。この取扱いは、建設住宅性能評価を行う機関と、フラット35の物件検査（竣工現場検査）を行う検査機関が同一である場合に限る。

●建設住宅性能評価を活用した手続

建設住宅性能評価（一定の等級を満たすものに限ります。）を活用して、フラット35の**設計検査及び中間現場検査を省略**することができます。また、**竣工現場検査における現場での検査を省略**（注）することができます。



（注）設計図書のみでの検査となります。建設住宅性能評価書を既に取得済の場合に限ります。

※1 住宅性能表示制度

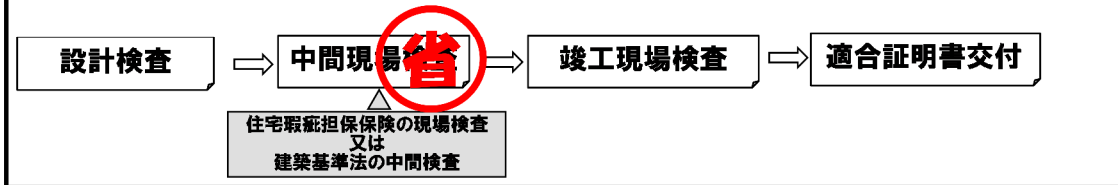
住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）の第5条第1項に基づく登録住宅性能評価機関が、同法に規定される住宅性能表示基準及び評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する制度

2 住宅瑕疵担保保険（※2）等の検査を活用した手続（一戸建て等のみ）

一戸建て住宅等について、住宅瑕疵担保保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を実施する場合は、フラット35の中間現場検査を省略することができる。この取扱いは、住宅瑕疵担保保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を行う機関とフラット35の物件検査を行う検査機関が同一である場合に限る。

●住宅瑕疵担保保険等の検査を活用した手続

住宅瑕疵担保保険の現場検査又は建築基準法の間接検査を実施する場合、フラット35の**中間現場検査を省略**することができます。



※2 住宅瑕疵担保保険

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）の第17条に基づき指定された瑕疵担保責任保険法人による、同法第19条第1号及び第2号に規定する保険契約に基づく保険

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ウ 証券化支援業務の対象となる住宅ローンの融資に際し、金融機関において職業、性別、地域等による借入申込者の画一的な選別が行われないよう、金融機関との協議等を通じ、適切な融資審査の推進に努めること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ウ 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

ウ 適切な融資審査の実行及び職業、性別、地域等による画一的融資選別の防止を図るため、証券化支援業務への金融機関の参入に当たり、協定書を締結するとともに、金融機関ごとに融資条件の把握や融資審査のモニタリングを行う。その結果、当該協定書や事務処理マニュアルの規定に違反する場合は、是正のために必要な措置を講ずるよう求める。

【平成 24 年度における取組】

1 協定書の締結

証券化支援業務の新規参入に当たっては、適切な融資審査の実行及び画一的融資選別の防止を図るため、機構と金融機関との間で協定書を締結している。平成 24 年度は、証券化支援業務（保証型）に新規参入のあった 1 機関と協定書を締結した。

平成 24 年度末時点で証券化支援業務への参入機関は 333 機関（証券化支援業務に係る返済金の回収等の業務のみを委託し、住宅ローン債権の買取りを実施していない 2 機関を除く。）となった。

2 融資条件の把握及び融資審査のモニタリング

金融機関ごとの融資条件や融資審査の内容を把握するため、全ての金融機関（335 機関）（平成 24 年 7 月末現在）に対して、書面調査を実施した。

また、買取（付保）申請件数の実績及び書面調査の結果等を踏まえ選定した 40 機関（平成 23 年度の買取（付保）申請件数において 59.3%のシェアを占める。）への実地調査を実施し、融資審査体制及び融資審査の内容について詳細なヒアリング等を行い、事務処理マニュアル等で規定した審査内容への対応が不十分と認められた事項について、対応要請を行った。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成 24 年度の実地調査の結果、不十分と認められた事項の対応要請を行った金融機関について、是正状況の確認を行う。

平成 25 年度以降も引き続き、全ての金融機関に対して書面調査するとともに、買取申請件数が多い機関及び書面調査の結果等を踏まえて選定する機関への実地調査を実施する。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

エ 証券化支援業務の手続の電子化等を推進することにより、消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図ること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

エ 電子申請による事前審査の実施など、証券化支援業務の手続の電子化等を推進することにより、消費者、住宅関連事業者等の利便性の向上を図る。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

エ 消費者がフラット35の可否の見込みをできるだけ早期に知ることができるように、事前審査システムの利用金融機関の増加及び事前審査システムに係る金融機関の利便性の向上を図ることにより、事前審査システムの活用を推進する。

【平成24年度における取組】

1 利用実績

平成24年度は、新たに11機関が事前審査システムの利用を開始し、平成24年度末時点で利用金融機関数は69機関となった。

また、平成24年度の前審査システムの利用件数は、127,327件となり、前年度比で33,590件(35.8%)増加した。

2 事前審査システムに係る利便性向上及び活用推進の取組

平成24年度に事前審査システムの利用を開始した11機関に対し、システムの利用方法や事務手続の説明を行う等、システム利用開始のためのサポートを実施した。

また、インターネットを活用し、事前審査システムと金融機関側のシステムを連携させる「システム間オンライン連携」について、平成24年度は4機関との連携を実現し、金融機関担当者の負担減及び利用者への迅速なサービスの提供に寄与した。システム間オンライン連携については、平成24年度末で9機関となった。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、事前審査システムの利便性の向上及び活用の推進に取り組む。

【参考】事前審査システムの利用金融機関数及び利用実績

区 分	平成 23 年度 (A)	平成 24 年度 (B)	(B) / (A)
利用金融機関数	58 機関	69 機関	119.0%
利用実績	93,737 件	127,327 件	135.8%

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を引き続き設定し、当該申請に係る審査の質を維持しつつ業務運営の効率化を図ること等により、その期間内に案件の8割以上を処理すること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

オ 機構が金融機関から住宅ローン債権の買取りの申請を受けた日から仮承認の決定をするまでの標準処理期間を3日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【平成 24 年度における取組】 機構における進捗管理の徹底、システム登録前の借入申込書記入必須項目の記載漏れのみ目チェック（注）、事前審査システムの活用推進等に取り組んだ。

その結果、平成 24 年度の標準処理期間内に処理した件数の割合は 86.3%となった。

（注）金融機関から受領した借入申込書の必須項目に記載漏れがあった場合、システム登録時にエラーとなり、タイムロスが発生するため、システム登録前に担当者による目チェックを実施している。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成 25 年度においても、標準処理期間を3日に設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【参考】標準処理期間の処理率

標準処理期間	平成 24 年度	(参考) 平成 23 年度
3 日以内 (買取申請日から仮承認の決定をするまでの期間)	86.3% 〔 $\frac{99,393 \text{ 件}}{115,150 \text{ 件}}$ 〕	88.2% 〔 $\frac{130,180 \text{ 件}}{147,524 \text{ 件}}$ 〕

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応すること。

【中期計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。

【年度計画】

①長期・固定金利住宅ローンの安定的供給支援

カ 特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。

【平成 24 年度における取組】

1 保証型新規参入希望機関への対応

保証型事業に関心を示す民間金融機関に対し、制度概要及び参入手続等について、個別に説明を行った。新規参入を希望する株式会社ファミリーライフサービスについては、参入に向けたニーズへの対応や参入手続に係るサポート等、適切に対応し、平成 24 年 11 月に新規参入機関による長期・固定住宅ローンの取扱いを実現した。

2 「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」の設置

証券化支援事業に係る機構自らの経営課題（機構 MBS の商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用）について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、機構内に「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」を平成 25 年 2 月 5 日に設置し、議論を行っている。

3 保険事故発生の抑制に向けた取組

保証型事業における保険事故発生の抑制に向け、保証型取扱金融機関と管理回収業務に係る打合せを実施するとともに、機構において、定期的に延滞発生状況をモニタリングした。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

特定債務保証に係る証券化支援業務（保証型）については、「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」における議論を踏まえ、引き続き、民間金融機関等の市場関係者のニーズを把握するよう努めるとともに、ニーズが顕在化した場合には適宜適切に対応する。

【参考】「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」の概要

1 委員会の設置主旨

証券化支援事業に係る機構自らの経営課題（機構MBSの商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用）について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、住宅金融支援機構内に設置するものです。

2 検討事項

機構MBSの商品設計の見直し

証券化支援事業の保証型の活用 など

3 委員（敬称略、五十音順）

委員長 吉野 直行 慶應義塾大学教授

委員 池尾 和人 慶應義塾大学教授

翁 百合 株式会社日本総合研究所理事

神作 裕之 東京大学教授

倉橋 透 獨協大学教授

4 オブザーバー

内閣官房行政改革推進本部事務局

金融庁総務企画局企画課

財務省大臣官房政策金融課

国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室

5 委員会の開催スケジュール

委員会は全4回程度の開催を予定しております。

6 その他

会議は非公開で行いますが、報告書については、後日ホームページで公開する予定です。

（平成25年2月5日設置）

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

②自主的な取組としての商品の見直し

機構の主要業務である証券化支援業務については、繰越欠損金が発生している状況にあることから、引き続き、業務改善に努める必要がある。その際、証券化支援業務の対象となる住宅ローンの金利構成要素のうち、機構の経費相当額の金利部分については、業務に係る経費率が低下しているにもかかわらず、機構発足後変更が行われていないことから、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の自主的な取組として、優良な住宅ストックの形成に資するよう、機構の経費相当額の金利の引下げの検討を含め商品の見直し等を行うこと。

【中期計画】

②自主的な取組としての商品の見直し

一般の金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため及び優良な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を実施する。

【年度計画】

②自主的な取組としての商品の見直し

一般の金融機関による相対的に低利な長期・固定金利の住宅ローンの安定的な供給を支援するため及び優良な住宅ストックの形成に資するよう、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を具体的に進める。

【平成 24 年度における取組】

消費者、住宅関連事業者及び金融機関のフラット35の商品性等の改善に係る要望を収集するとともに、商品性等の改善について検討を行い、以下の内容について実施した。

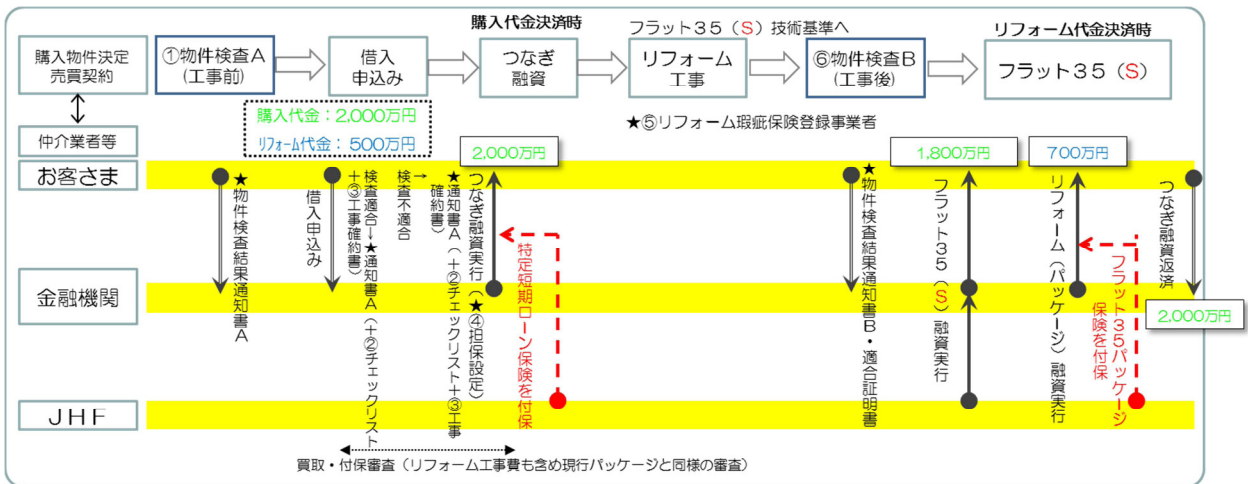
1 商品性の改善

(1) フラット35リフォームパック（中古住宅購入とリフォーム工事資金を一体の手続で借入れ）の導入

住宅融資保険の付保対象に取扱金融機関の提供するリフォームローンを追加し、フラット35と取扱金融機関の提供するローン（フラット35パッケージ）を利用いただくことにより、中古住宅の購入とリフォーム工事に必要となる資金を一体の手続で借り入れできる「フラット35リフォームパック」を導入した（平成24年7月）。

これまでは、購入後のリフォーム工事に必要となる資金は融資対象外であったため、住宅事業者がリフォームをして販売していたが、フラット35リフォームパックの導入により、お客さまのニーズに合わせたリフォームが可能となったほか、リフォームによりフラット35又はフラット35S（優良住宅取得支援制度）に適合する住宅への融資が可能となった。

【参考】リフォームパックの概要



- ① お客さまが購入を希望する物件を決定し、購入前に物件検査（不適合箇所の特定）を実施（物件価格：2,300万円、うち2,000万円を借入希望）
 - ② フラット35の基準に適合させるリフォーム工事内容を決定（リフォーム費用：500万円）
 - ③ 借入申込み（フラット35：物件購入費（2,000万円）、民間金融機関のリフォーム融資：リフォーム費用（500万円））
 - ④ 上記③の借入れについて承認後、物件購入費（2,000万円）について金融機関がつなぎ融資^{※1}を実行し、物件購入代金の支払いに充当
 - ⑤ リフォーム工事^{※2}の実施（工事完了後、フラット35（S）の適合証明書を取得）
 - ⑥ 金融機関がフラット35を実行し、上記④のつなぎ融資の返済に充当
 - ⑦ 金融機関がリフォーム融資^{※1}を実行し、リフォーム工事代金の支払いに充当
- ※1 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保 ※2 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

【参考】対象となるリフォームの例



(2) フラット35S（優良住宅取得支援制度）の対象に認定低炭素住宅を追加

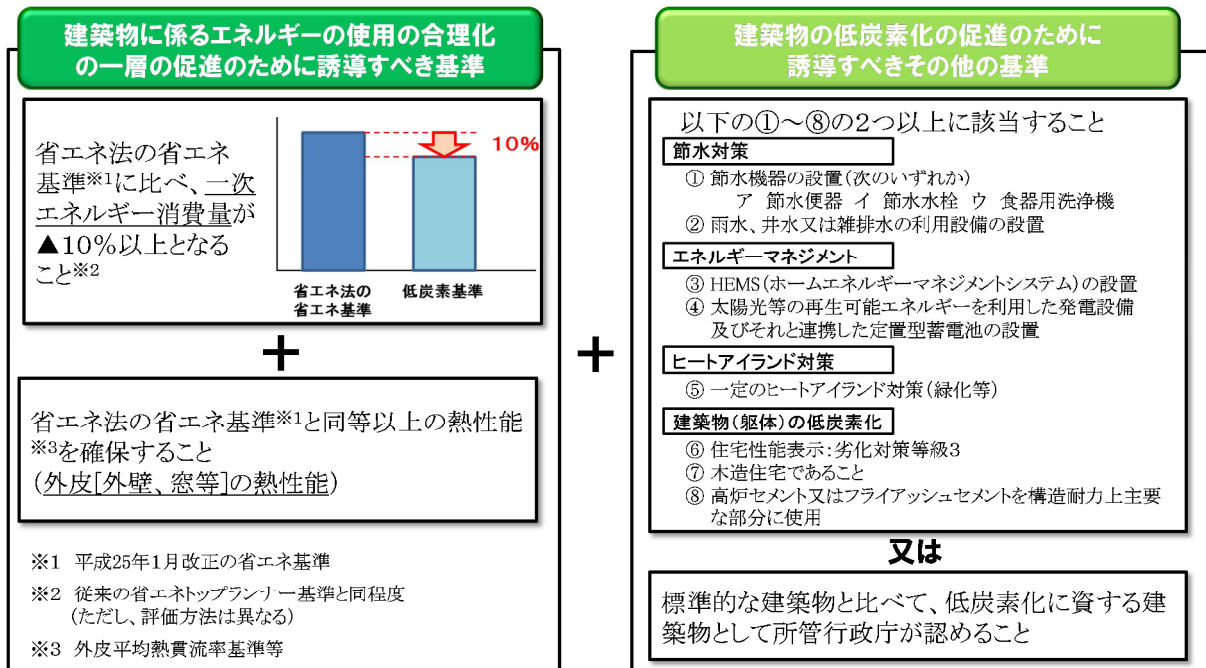
「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成24年法律第84号）の施行に伴い、平成24年12月4日以後の資金お受け取り分から、フラット35S（優良住宅取得支援制度）に認定低炭素住宅を追加した。また、認定低炭素住宅の認定関係費用をフラット35の融資の対象として追加した。

【参考】用語の解説

■認定低炭素住宅

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅

【参考】認定低炭素住宅基準の概要



(3) 住宅ローン返済困難者対策の実施

「中小企業者等に関する金融の円滑化を図るための臨時措置に関する法律」(平成21年12月3日内閣府令第72号)(以下「金融円滑化法」という。)の趣旨を鑑み、機構が対応してきた返済困難者対策については、平成24年度末で金融円滑化法の期限が到来したが、平成25年4月以降も、住宅ローンの支払能力が低下している方に対し、償還期間の延長など返済方法の変更を行う特例措置を実施することを決定した。

【参考】住宅ローン返済が困難な方への特例措置の概要

- (1) 対象となる方
- ① 倒産など勤務先の事情により、現在の返済額では返済が困難となり、
 - ② 一定の収入基準以下(年収が機構への年間返済総額の4倍以下など)で、
 - ③ 返済方法の変更を行うことにより今後の返済を継続できる方
- (2) 特例措置の内容
- ① 返済期間を最長15年間延長
 - ② 失業中又は収入減少割合が20%以上の方は、最長3年間の元金据置措置及び据置期間中の金利を引下げ

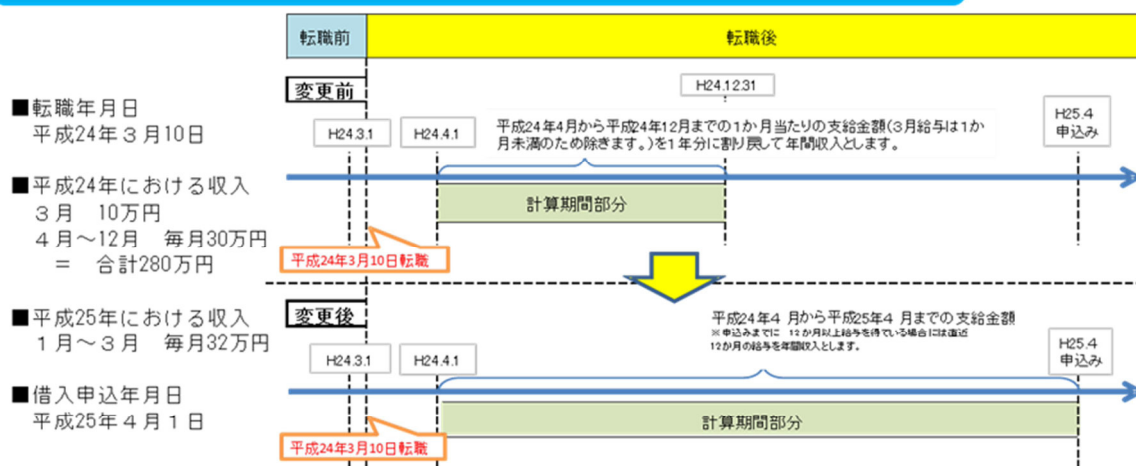
2 その他の改善事項(転・就職等における年間収入に係る割戻計算方法の簡素化)

煩雑であった転・就職等の場合の割戻計算を簡素化するため、収入の割戻しの対象期間を転・就職等の日から借入申込日までとする方法の見直しを行い、借入申込前において12か月分以上の収入を得ている場合は、割戻しを行うことなく、直近12か月分の収入を年間収入とすることとした。

※年間収入は、総返済負担率（年間収入に占める全ての借入の年間合計返済額の割合）基準を計算する際に利用するもの。総返済負担率基準は次のとおり。

年間収入	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

計算例 平成24年(借入申込年度の前年)に転職した場合



変更前 (割戻計算実施)	<p>① (280万円 - 10万円) ÷ 9か月(H24.4～12) = 30万円</p> <p>② 30万円 × 12か月 = 360万円</p>
変更後 (割戻不要)	<p>12か月以上の給与収入を得ている場合は、直近12か月の給与を年間収入とします。</p> <p>30万円 × 9か月(H24.4～12) + 32万円 × 3か月(H25.1～3) = 366万円</p>

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、証券化支援業務の経営状況を勘案しつつ、機構の経費相当額の金利の引下げを含めた商品の見直し等を具体的に進める。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

③安定的かつ効率的な資金調達

ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を、最も安定的、かつ、効率的に調達するよう努めるとともに、MBS市場に参入する投資家の範囲を拡大するため、MBSの担保となる住宅ローン債権に係る情報を積極的に開示するなど、投資家への情報発信を行い、併せて市場関係者等のニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化に努めること。

その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討すること。

【中期計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を、最も安定的、かつ、効率的に調達するよう努めるとともに、MBS市場に参入する投資家の範囲を拡大するため、MBSの発行方針及び発行計画、MBSの担保となる住宅ローン債権に係る償還履歴情報等の情報を積極的に開示するなど、ホームページ等の多様な手段により投資家への情報発信・広報活動を行い、併せて市場関係者等のニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化に努める。

その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討する。

【年度計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

ア 住宅ローン債権の買取りに必要な資金を最も安定的、かつ、効率的に調達するよう、以下の取組に努める。

(7) 投資家に対する丁寧な広報活動を実施すること及び投資家の需要を十分に把握した上で柔軟な起債運営を行うことにより、効率的かつ安定的な資金調達に努める。

(イ) MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するため、ホームページ及び情報ベンダーを通じ、MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する融資種別等の属性分析の更新情報等を定期的に情報提供するなど、投資家のニーズを踏まえた情報の充実を図る。加えて、投資家の認知度及び理解度の向上を図るために、投資家を個別に訪問し、丁寧な広報活動を重ねるとともに、更なる情報の充実を検討する。

また、市場環境や市場関係者からの意見・ニーズを踏まえながら、MBSの発行の多様化について検討を行う。

その際、倒産隔離の取扱いの観点も含め、財政負担の総合的な縮減を図る見地から、引き続きMBSの発行の枠組みのあり方を検討する。

【平成 24 年度における取組】

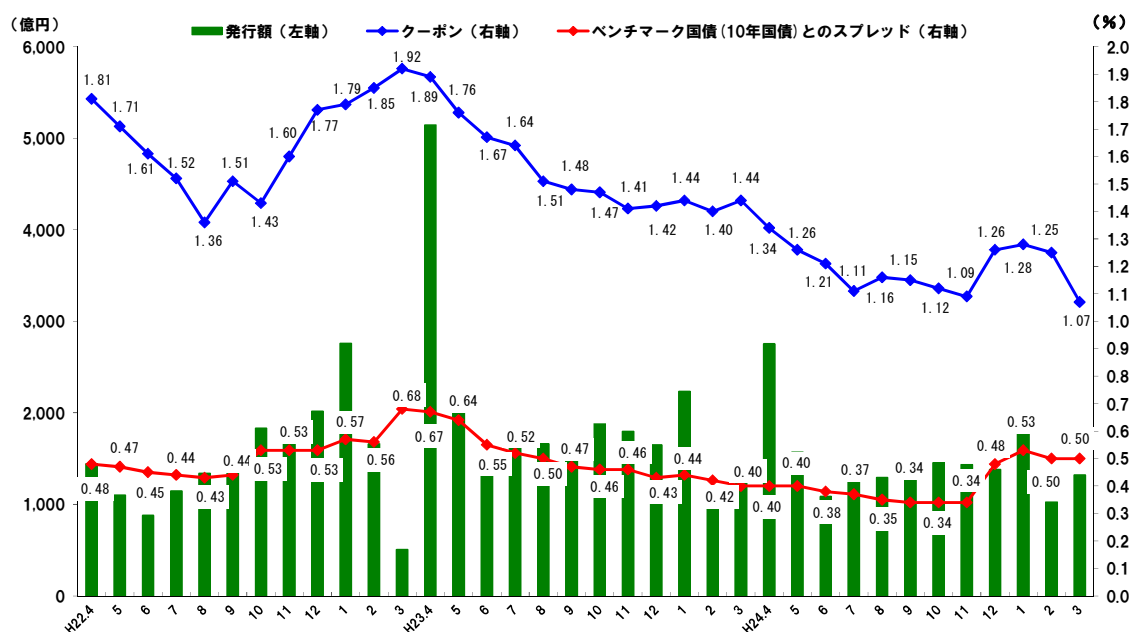
1 効率的かつ安定的な資金調達に向けた取組

平成 24 年度においても経済対策によるフラット 35 S（優良住宅取得支援制度）の事業量は引き続き高水準で推移し、その効果により月次 MBS の発行額も 1 か月当たり 1 千億円を超える規模が継続した。これに加え、年度下期にかけて、国内では政権交代後の金融環境の大きな変化等、海外では欧州債務問題の再燃等により金利水準が激しく変動し、投資家が方向観を見極められない中での起債運営が必要であったことから、年度を通じて月次 MBS の安定消化は容易でない状況が続いた。

このため、効率的かつ安定的な資金調達を行うには投資家需要の更なる増大が必要不可欠であったことから、平成 24 年度においても新規投資家及び休眠投資家の取込み並びに既往投資家の投資枠拡大を企図した投資家に対する丁寧な広報活動の実施（中央の大手投資家から地方投資家に至るまで数多くの投資家を訪問（平成 24 年度：国内 333 社・海外 22 社、平成 23 年度：国内 229 社・海外 19 社））及びスケジュールの工夫等により投資家需要の十分な把握に努めた上での柔軟な起債運営に取り組んだ。

こうした機構の努力の結果、年度を通じて月次 MBS による安定的な資金調達を行うとともに、平成 24 年 9 月～11 月に機構史上最も低い対国債スプレッドとなる 0.34% を実現した。平成 25 年 3 月には機構史上最も低いクーポン（表面利率）となる 1.07% を実現し、平成 25 年 4 月には機構史上最低の提示金利（1.75%）とするなど、お客さまに低利で長期固定住宅ローンを提供することにつながった。

【参考】月次 MBS の発行額とクーポン、ベンチマーク国債（10 年国債）とのスプレッドの推移



2 MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

(1) MBSに関する情報提供

① 月次MBSの発行方針及び発行計画に関する情報

月次MBSの発行方針及び発行計画をホームページに掲載するとともに、投資家向け広報活動において説明することで投資枠の拡大を促した。

② 月次MBS及び月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報

月次MBS及び月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権に関する情報を定期的に更新し、ホームページ及び情報ベンダーを通じて以下のデータを投資家に提供した。

<月次MBS発行に合わせて提供する情報>

- ・月次MBSの商品内容説明書
- ・月次MBSの債券要項
- ・月次MBSの概要
- ・月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報（予定ファクター、属性分析データ）

<月次MBS発行後に定期的に提供する情報>

- ・月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報更新（ファクター等に係る情報を毎月開示）
- ・月次MBSの裏付けとなる住宅ローン債権の情報更新（属性分析データに係る情報を半年ごとに開示）

<月次MBS分析に係る情報>

- ・償還履歴データ

③ ホームページを通じて提供するその他の情報

月次MBS発行ごと及び毎月の期中管理事務において、ホームページで次の情報を提供した。

<証券会社各社による情報>

- ・証券会社各社による月次MBSの平均年限（WAL）の予測値
- ・証券会社各社による月次MBSのPSJ予測値

<既発MBSに関する情報>

- ・既発MBSに係る毎月の支払償還状況
- ・既発MBSの差替率及び一部解約率

<その他>

- ・海外投資家向けの英文情報
- ・月次MBSの音声付概要資料（ファイルに音声データを記録し、月次MBSのスキーム等概要について音声で説明している資料）

④ 情報ベンダーを通じて提供する情報

情報ベンダーの機構関連サイトにおいて、月次MBS回号ごとの気配値及びPSJ予測値を毎日更新して提供するよう、引受主幹事候補会社に依頼した。また、海外投資家向けに月次MBS起債関連情報をタイムリーに提供するため、海外情報ベンダー（Informa）による情報発信

を行った。

(2) 投資家のニーズを踏まえた情報提供の充実

平成 24 年度においては、投資家ニーズを踏まえ、次のとおり対応を行った。

- ① 月次MBS分析に係る情報として提供している償還履歴データについて、多くの投資家から償還期間に関する属性（償還期間 20 年以下、20 年超）の追加要望が強かったため、システムメンテナンスを行い、提供を開始した。
- ② 月次MBSに関心を示しているものの、費用、時間等の制約から現地に訪問できない海外投資家に対し、日本にてテレフォンカンファレンスを実施しスピード感ある対応を行った。
- ③ 月次MBSと公社債の対国債スプレッド比較及び投資件数に占める地方セクターの比率など地方投資家が注目するポイントにフォーカスした投資家向け広報活動資料を作成した。
- ④ 投資家の平成 25 年度投資計画策定前に、月次MBS投資家及びSB投資家の双方に対して、新規投資や投資枠の拡大を促すべく、月次MBS及びSBの平成 25 年度の発行計画を盛り込んだ資料を作成した。

(3) 投資家の認知度及び理解度の向上を図るための活動

① 投資家説明会の開催

平成 24 年 8 月に投資家説明会を開催し、平成 23 年度事業実績、平成 23 年度決算、平成 24 年度月次MBS発行方針・発行計画等の説明を行った（市場関係者 117 名出席）。

② 投資家への個別訪問

・国内での活動実績（333 社）

月次MBSのリピーターとされる中央の大手投資家については、相互の理解を深め投資継続に資するため、機構の事業関連又は月次MBSの情報がアップデートされたタイミングや投資家サイドの運用計画の見直しタイミングなどに合わせて定期的に個別訪問による説明を行った。

また、地方投資家については、未購入の投資家に対しては新規参入を、休眠投資家に対しては復活投資を促すべく、またリピーター投資家に対しては投資枠の拡大を促すべく、個別訪問を行った。

・海外での活動実績（22 社）

現状、円金利が極めて低い水準にとどまっていることを勘案すると、月次MBSへの投資ニーズが期待できる先としては、外貨準備等のリアルマネーを保有して円貨運用を行っている海外中央銀行や受託した年金資金の運用に当たって通貨分散を意識する投資顧問といった属性の投資家がターゲットとなる。

また、国際的な決済機関（ユーロクリア）が国内債の決済を開始し決済インフラが整備されたこと、海外投資家（公的機関を除く。）が受け取る公社債等の利子への課税制度についても当該課税制度の撤廃が恒久的な対応（平成 22 年度税制改正において時限的な措置とされていた。）として検討されていることなど、海外投資家が月次MBSに投資できる条件が整いつつある。

これらの状況を踏まえ、平成 24 年度はオーストラリア、ニュージーランド、香港及び韓国に赴き、従前から接触している投資家、日本支社等における投資に係る承認の権限を保有している投資家、月次MBSに関心を示している投資家等への個別訪問を行った。

③ 会議及び研修会への参加

国内及び海外において証券会社等が投資家向けに開催する会議の中で、本邦MBS市場等についてのパネルディスカッションや講演を2回実施した（1回目：50名程度、2回目：100名程度）。また、これらの会議に参加した海外投資家と個別のミーティングを実施した。

(4) その他の活動

地方投資家のうち系統金融機関による月次MBSへの新規投資を促すため、引受主幹事候補会社にトレーニーとして派遣されている系統金融機関の職員に対する勉強会に出席し、月次MBSについて説明を行った。

また、海外投資家の勧誘に当たり、引受主幹事候補会社海外支店での販売力の向上が必要不可欠であることから、月次MBSに関する知識向上を目的として、海外投資家を個別訪問した際、現地セールス担当者向けのミーティングを2か国において実施した。

以上のような積極的な情報発信及び丁寧な投資家向け広報活動を行った結果、平成 24 年度においては、月次MBS発行ごとに 60~80 社程度【推定】の投資家が参加した起債運営を実現した。また、60 社程度【推定】（うち国内投資家が 50 社程度【推定】、海外投資家が 10 社程度【推定】）の投資家が新規での投資又は休眠からの復活投資をした模様である（平成 23 年度は 30 社程度【推定】）。

なお、新規での投資又は休眠からの復活投資をした投資家の多くは個別訪問を行った地方投資家であることに加え、個別訪問の際に月次MBSに係る英文書類等を用いて直接会話を実施したことで海外拠点への投資指示を行い、実際に投資に結びつけることができた投資家も存在した。

3 MBSの発行の枠組みのあり方の検討

証券化支援事業に係る機構自らの経営課題（機構MBSの商品設計の見直し及び証券化支援事業の保証型の活用）について、マーケットとの対話等を通じて検討を進めることを目的として、機構内に「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」を平成 25 年 2 月 5 日に設置し、議論を行っている。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 効率的かつ安定的な資金調達に向けた取組

MBSへの投資経験に応じた丁寧な投資家向け広報活動を継続するとともに、投資家目線の違い（クーポン重視又はスプレッド重視）に着目した精緻な投資家需要の把握に努めることで柔軟な起債運営を行い、必要な資金調達額を確実に確保する。

2 MBS市場に参入する投資家の範囲を維持・拡大するための取組

(1) 情報提供の維持・拡充

ホームページ、情報ベンダー、投資家への個別訪問等を通じて機構が発信する情報について、投資家ニーズを踏まえた上で、当該情報の維持・拡充を図る。

(2) 丁寧な投資家向け広報活動

投資家数の維持・拡大に向けMBSへの投資経験に応じた計画的な投資家向け広報活動（投資家への個別訪問、投資家説明会等）を実施する。

また、投資家層の多様化を目的に、候補先の拡大を含め海外投資家向け広報活動（現地訪問、テレフォンカンファレンス及び会議等への参加）の拡充を図る。

3 MBSの発行の枠組みのあり方の検討

「証券化支援事業の課題に関する検討委員会」における議論を踏まえ、引き続き、MBSの発行の多様化及び発行の枠組みのあり方を検討する。

【参考】用語の解説

■WAL (Weighted Average Life)

加重平均償還年限のこと。期限前償還のあるMBSの残存年限を示したもの。

■PSJ (Prepayment Standard Japan)

MBSの期限前償還の速度を経過期間の関数として表した標準期限前償還（PSJ）モデルにより計算したもので、経過期間60か月時点での繰上償還率を示す。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

③安定的かつ効率的な資金調達

イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持すること。

【中期計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持する。

【年度計画】

③安定的かつ効率的な資金調達

イ MBS発行に要する引受手数料率は、MBS発行の安定性及び効率的資金調達に配慮しつつ、証券市場における最低水準を維持する。

【平成 24 年度における取組】

現在のMBS発行に要する引受手数料は、SB10年債の引受手数料と同等程度となっており、引受手数料の引下げについては、多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合、速やかにMBSの引受手数料の引下げが実施できるよう、市場関係者に対するヒアリング及びベンダー情報の定期的なモニタリングを行った。

これにより、他の債券の引受手数料水準の状況を把握し、MBSの償還年限に相当する年限の債券との比較で、証券市場での最低水準を維持していることを確認した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

証券市場で最低水準となっている引受手数料について、多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合も、速やかにMBSの引受手数料の引下げが実施できるよう、引き続き市場関係者等と密に情報交換を行いつつ、最低水準の維持に努める。

【参考】 MBSの引受手数料率について

発行額	固定部分	変動部分	合計
～ 500億円	25銭 (0.250%)	5銭(0.05%)	30銭
500億円超 ～1,000億円		500億円までの部分につき 5銭(0.05%)	30銭 ～28.75銭
		500億円を超える部分につき 2.5銭(0.025%)	
1,000億円超 ～2,000億円		500億円までの部分につき 5銭(0.05%)	28.75銭 ～27.5銭
		500億円を超え1,000億円まで の部分につき 2.5銭(0.025%)	
		上記を上回る部分につき 1.25銭(0.0125%)	
2,000億円超		500億円までの部分につき 5銭(0.05%)	27.5銭～
		500億円を超え1,000億円まで の部分につき 2.5銭(0.025%)	
		1,000億円を超え2,000億円まで の部分につき 1.25銭(0.0125%)	
		上記を上回る部分につき 0.63銭(0.0063%)	

手数料の支払先：引受証券会社

※ 引受手数料とは、MBSを引き受ける複数の証券会社に支払う手数料

※ MBSを引き受けた証券会社は、MBSの全額について共同して募集の取扱いを行い、応募額がその総額に達しない場合にはその残額を連帯して引き受ける。

1. 証券化支援業務等の推進

(1) 証券化支援業務

【中期目標】

④経費率

証券化支援業務に係る毎年度の経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均が0.20%以下とするように努めること。

【中期計画】

④経費率

証券化支援業務に係る毎年度の経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均が0.20%以下とするように努める。

【年度計画】

④経費率

証券化支援業務に係る経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均を0.20%以下とすることを目指して取り組む。

【平成24年度における取組】

平成24年度の証券化支援業務における経費率は、次のような経費削減策を実施したこと及び買取債権等残高が増加したことにより0.18%となった。

- ・「国家公務員の給与の改定及び臨時特例に関する法律」（平成24年法律第2号）に基づく国家公務員の給与の見直しに準じた給与減額支給措置、給与体系の見直しを含めた人事・給与制度改革の実施等により、人件費を平成23年度から7.8%削減した。
 - ・システム運用体制の見直しによる運用コストの軽減、総合オンラインシステムの保守性向上によるメンテナンス費用の軽減等により、基幹システムである総合オンラインシステムと本支店オンラインシステムに関する経費を平成23年度から10.6%削減した。
 - ・MBS発行に要する引受手数料について、多くの他の債券において引受手数料率が引き下げられた場合、速やかにMBSの引受手数料の引下げが実施できるよう、市場関係者に対するヒアリング及びベンダー情報の定期的なモニタリングを行うことにより、MBSの償還年限に相当する年限の債券との比較で、証券市場での最低水準を維持した。
 - ・一般競争入札等について、より入札等に参加しやすい環境を整備する観点から、引き続き、入札等参加要件の緩和、十分な公告期間等の確保等の取組を進めること等により、競争性の確保に努めた。
- 等

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、経費の削減に向けた取組を継続するなど、証券化支援業務に係る経費率について、中期目標期間の平均を0.20%以下とすることを目指して取り組む。

【参考】証券化支援業務における経費率実績

(単位:億円)

	平成23年度	平成24年度
買取債権等平均残高	77,609	94,788
経費	182	166
経費率	0.23%	0.18%

【参考】用語の解説

■経費率

(1) 経費率の対象経費

- ① 事務関係費：人件費、管理・業務諸費、債権保全費、システム運用委託費等
- ② 業務委託関係費：金融機関手数料等
- ③ 債券発行関係費：債券発行費償却、債券発行支払手数料等
- ④ 減価償却関係費：固定資産減価償却費、リース資産原価償却費

(2) 経費率の算定式

$$\text{経費率} = \frac{\text{事務関係費} + (\text{業務委託関係費} - \text{受託手数料}) + \text{債券発行関係費} + \text{減価償却関係費}}{\text{買取債権等平均残高}}$$

(注) 証券化支援業務におけるサービシングフィーは、次の理由により算出対象から除いている。

- ① 金融機関の経費分を一旦お客さまから徴収し、機構が金融機関に支払うものであること。
- ② 機構が主体的にフィーの水準を決定できる費用ではないこと。

1. 証券化支援業務等の推進 (1) 証券化支援業務
【中期目標】 ⑤調査研究 証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、住宅・金融市場に関する調査研究を推進すること。
【中期計画】 ⑤調査研究 証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、住宅ローン利用者の属性・ニーズ、民間金融機関の動向等、国内外の住宅・金融市場に関する調査研究を行う。
【年度計画】 ⑤調査研究 証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、フラット35利用者調査、住宅ローンに関する顧客アンケート調査、民間住宅ローン調査等の調査研究を行い、業務運営の基礎資料を得るとともに、住宅・金融市場に関するデータを収集する。 また、米国を中心に海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集を行う。

【平成 24 年度における取組】

1 調査研究の実施

証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、以下のとおり調査研究を実施し、住宅・金融市場に関するデータ及び海外の住宅ローン市場等に関する情報の収集を行った。

(1) フラット35利用者を対象とした調査

① フラット35利用者調査

<主な調査項目等>

フラット35を利用された方の社会的属性、住宅の概要などに関して、金融機関から買取又は付保の申請があった債権で、買取又は付保の承認を行ったもののうちから集計

<平成 24 年度（上半期）のポイント>

- ・ 30 歳代の構成比が低下
- ・ 1 人世帯の構成比が低下（マンション）
- ・ 年収 400 万円未満の構成比が上昇
- ・ 総返済負担率 20%未満の構成比が上昇

(2) 民間住宅ローン利用者を対象とした調査

① 金利タイプ別利用状況（毎月）

<主な調査項目等>

利用した住宅ローンの金利タイプに関する事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 25 年 2 月のポイント>

- ・「変動型」の平成 25 年 2 月の利用割合は 46.7%と減少
- ・「固定期間選択型」は 30.2%と増加。うち固定期間(10 年)の利用割合は 14.6%
- ・「全期間固定型」は 23.1%と減少

② 民間住宅ローン利用者の実態調査（年 3 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローン（フラット 35 を含む。）の借入者を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプ別や住宅ローン選びに関する事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 24 年度（第 3 回）のポイント>

- ・「変動型」利用割合は 51.0%に減少
- ・今後 1 年間の住宅ローン金利見通しは「現状よりも上昇する」が大幅に増加
- ・住宅ローン選択の決め手は、圧倒的に“金利の低さ”

③ フラット 35 利用者の実態調査（年 3 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローンの借入者を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプ別や住宅ローン選びに関する事項についてインターネットによるアンケート調査を実施し、そのうちフラット 35 利用者について集計を行ったもの

<平成 24 年度（第 3 回）のポイント>

- ・フラット 35 を知るきっかけは、住宅・販売事業者が第 1 位
- ・フラット 35 を利用した理由は、「将来の返済額を確定」が第 1 位

④ 民間住宅ローン利用予定者の実態調査（年 3 回）

<主な調査項目等>

住宅取得に伴う民間住宅ローンの利用予定者を対象にして、住宅取得に向けた行動や利用予定の住宅ローンの金利タイプなどに関する事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 24 年度（第 2 回）のポイント>

- ・「全期間固定型」及び「固定期間選択型」の希望は減少、「変動型」は増加
- ・住宅の買い時意識は上昇
- ・住宅取得に当たっては「価格・費用」や「耐震性能」を重視する者が増加

⑤ 民間住宅ローン借換の実態調査（年 1 回）

<主な調査項目等>

現在、民間住宅ローンの借換者を対象として借換による住宅ローンの金利タイプの変化、借換理由などの事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取り

まとめたもの

<平成 24 年度のポイント>

- ・借換後の金利タイプは、約半数が「変動型」
- ・年齢・年収に応じ、「全期間固定型」への借換割合が変動
- ・金利低下と返済額減少が借換理由の大半

(3) 民間金融機関を対象とした調査

① 民間住宅ローンの貸出動向調査（年 1 回）

<主な調査項目等>

民間住宅ローン（フラット35を除く。）を取り扱う民間金融機関を対象として、住宅ローンの取組実績、営業戦略、リスク管理や審査の実態、証券化の動向などの事項についてアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

<平成 24 年度のポイント>

- ・新規貸出額の金利タイプ別の貸出実績では、「変動金利型」のシェアが拡大
- ・借換が新規貸出額の3割超
- ・金融機関が懸念する住宅ローンのリスクでは、「金利競争に伴う利鞘縮小」が最も多く、次に、「他機関への借換」、「景気低迷による延滞増加」、「中長期的な採算性悪化」の順

② 業態別住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移（年 4 回）

<主な調査項目等>

日本銀行統計が公表する国内銀行や信用金庫以外の業態について業界団体等の協力を得て、四半期ごとに住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移を取りまとめた調査。業態別の実績が時系列比較できる公表ベースの調査としては、現在、我が国唯一のもの。

<平成 24 年度のポイント（平成 24 年度第 2 四半期）>

- ・国内銀行の住宅ローン新規貸出額は、3兆7,352億円（前年度比9.0%増）と4四半期連続で増加。一方、信用金庫は、4,471億円（同3.9%減）と3四半期連続の減少。労働金庫も、3,263億円（同27.6%減）と4四半期連続で減少した。なお、住宅金融支援機構（直接融資）は、引き続き、災害復興住宅融資が中心となり増加
- ・国内銀行の住宅ローン貸出残高は、108兆984億円（前年度末比1.2%増）と、引き続き増加

(4) その他の調査等

① 平成 24 年度 消費実態調査（年 1 回）

<主な調査項目等>

住宅取得者を対象として、耐久消費財の購入状況、消費に関連する事項についての意識、耐久消費財購入以外の消費支出などの事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの

② 海外の住宅関連データ（年1回）

<主な内容>

基礎的資料として海外の住宅に係るデータを収集して、取りまとめたもの

- ・アメリカ：一般経済指標（政策金利、市中金利など）、着工戸数、価格、住宅ローン金利・残高など
- ・ヨーロッパ：住宅価格変動率、住宅ローン残高など

2 証券化支援業務の円滑な実施及びその対象となる住宅ローンの商品性向上への貢献

(1) 円滑な実施への貢献

調査研究結果について解説した資料を毎週作成し、機構支店を通じて、住宅事業者、金融機関等に情報提供した。

（提供情報の例）

- ① 住宅ローンの金利タイプ別利用状況、住宅ローンの残高割合等
- ② 住宅ローン選択における決め手、リスクの理解度
- ③ 住宅金融市場の動向、日本経済や景気動向、海外の住宅金融や経済動向
- ④ 災害復興住宅融資の利用者データ

(2) 商品性向上への貢献

フラット35の商品性検討の基礎資料として、機構内部の関係部署で調査結果を使用した。

（使用情報の例）

- ① 民間住宅ローン利用者のニーズ及び実態、長期固定金利住宅ローンの潜在需要
- ② 民間住宅ローンの推進理由、方策と今後懸念するリスク
- ③ 住宅ローン借入時審査の平均期間、審査事務の変化等
- ④ 民間住宅ローン借換の実態

3 調査結果の公表

調査結果及び収集情報については、次のとおり様々な媒体や機会を通じて公表した。

(1) 季報住宅金融（年4回発行の機構の広報誌）

- ① 発行部数：1,800部
- ② 主な配布先：金融機関、行政、有識者、研究者、住宅事業者、報道機関、大学図書館など

(2) ホームページ

- ① 「調査結果」ページ（URL：<http://www.jhf.go.jp/about/research/index.html>）
- ② 平成24年度の発表回数：29回

(3) 学会・研究者・シンクタンク向け

- ① 日本不動産学会実務報告会参加
 - 「スペインの住宅バブルの検証」

- 「東日本大震災にかかる災害復興住宅融資利用者の属性について」
 - 「少子高齢化社会と住宅関連需要 -住宅に関連する消費効果を踏まえて-」
- ② 中央大学金融システム研究会
- ③ 住宅市場動向検討会(年4回、外部シンクタンク等の情報交換の場)
- (4) 金融機関・住宅事業者・ファイナンシャル・プランナー向け
- ① 金融機関向け
- ② 住宅事業者向け
- 日本住宅建設業協会総会「フラット35利用者における中古住宅購入者の属性等」
 - 日本住宅生産産業協会総会「日本経済の動向と住宅市場」
- ③ ファイナンシャル・プランナー向け
- (5) 報道機関向け
- ① プレスセミナー(年1回、32名参加)における講演
- テーマ例「民間住宅ローンの貸出動向調査」「住宅着工と消費税について」
- ② 地方支店主催マスコミ懇談会での資料提供(年1回、10社程度参加)
- テーマ例「東日本大震災における災害復興住宅融資利用者属性の分析」

4 海外の住宅ローン市場や商品に関する情報収集

欧米を中心にグローバルな金融経済全般のデータ整備、海外の住宅関係機関との情報交換及び情報発信を行った。

(1) グローバルな金融経済全般のデータ整備

欧米を中心とした海外の住宅ローン市場などに関する情報について迅速に把握できるようにするため、海外のホームページや書籍、欧米での現地調査などを随時実施した。

把握した住宅・金融関連のデータや情報について整備し、ホームページに掲載した。

(URL : http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_oversea.html)

(2) 海外の住宅金融関係機関等との情報交換

- ① EMF (The European Mortgage Federation) 年次総会参加 (ブリュッセル: 11月14日~15日)
- ② 米国現地調査 (1月9日~1月17日)
- ③ APUHF (Asia Pacific Union for Housing Finance) に日本の住宅統計データを送付 (12月)
- ④ HOFINET (The Housing Finance Information Network) に日本の住宅統計データ等を送付 (12月)
- ⑤ EBF (The European Banking Federation) に日本の金融機関の貸出に関するデータを送付 (12月)
- ⑥ JICA (独立行政法人国際協力機構) 研修参加 (11月12日)
- ⑦ KHFC (Korea Housing Finance Corporation) に機構業務の概要資料を提供 (3月)

⑧ IUHF (The International Union for Housing Finance) 雑誌への寄稿 (3月)

(3) 海外の住宅金融関係機関等との情報交換

米国でのサブプライム問題発生以後、注目が集まっている米国住宅市場、機構と同様に住宅ローンの証券化を行っているファニーメイ等の最新動向、日本への影響、欧州経済情勢等について、金融関係誌や季報住宅金融へのレポート掲載、各種講演会・勉強会などにより関係者に対して広く有用な情報を積極的に発信した。

また、研究成果を一般に周知するため、書籍「日米欧の住宅市場と住宅金融」を執筆し、平成25年4月5日に発行した。

5 主な講演・発表活動等 (通年で72回実施：実績は「平成24年度の講演・発表一覧表」及び「平成24年度会議・情報提供等一覧表」参照)

① 世界銀行 第5回世界住宅金融会議

・平成24年5月31日、受講・参加者：204名

② ユーロマネー第1回オセアニア・アジア・カバードボンド会議

・平成24年6月14日、同：120名

③ にいがた市民大学現代の社会問題コース 国際ニュースの先を読む

・平成24年10月11日、同：74名

④ 日本不動産学会 秋季全国大会実務報告会

・平成24年10月27日、同：20名

⑤ 地域金融機関セミナー

・平成24年12月17日[東京]、同：133名

・平成25年1月17日[名古屋]、同：79名

・平成25年1月24日[大阪]、同：49名

・平成25年2月19日[福岡]、同：36名

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

証券化支援業務の円滑な実施やその対象となる住宅ローンの商品性の向上を図るため、引き続き、フラット35利用者調査、民間住宅ローン利用者の実態調査、民間住宅ローンの貸出動向調査等を実施し、広く公表する。

【参考】平成24年度の講演・発表一覧表

No.	講演年月	講演名	主催団体等名	題名	参加者等 (人・社)
1	2012/5/11	第35回東京支部役員会・通常総会（講演会）	業界団体（日本合板商業組合東京支部）	東日本大震災による民間復興住宅需要と住宅着工戸数の動向	100
2	2012/5/14	第1回地域金融機関セミナー（福岡）	住宅金融支援機構業務推進部	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	50
3	2012/5/23	地域住宅政策・住宅管理研修	国土交通大学校	住宅金融システム	35
4	2012/5/31	第5回世界住宅金融会議	世界銀行	Post Disaster Housing and Reconstruction	204
5	2012/6/14	第1回オセアニア・アジア・カバードボンド会議	ユーロマネー	Covered Bond - Asian Story	120
6	2012/6/28	国交省との共同勉強会	不動産適正取引推進機構	アメリカの最近の住宅市場動向について	20
7	2012/7/27	CRD協会研究会	CRD協会	貸家住宅に関する最近の動向について	29
8	2012/9/7	信用リスク管理ソリューション研究会	システム開発企業	住宅ローン市場の動向と今後の展望	27
9	2012/9/12	第45回リスク管理研究講座	地方銀行協会	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	40
10	2012/9/25	検査機関代表者会議	住宅金融支援機構住宅審査室	住宅市場の動向と今後の展望について	117
11	2012/9/25	R&D会議	都市再生機構	欧米の住宅金融市場の最新動向等、日本の住宅ローン市場の動向と今後の展望	10
12	2012/9/27	投資家向けセミナー	証券会社	『通貨の品格』日銀とFRB・ECB等の金融政策の比較	30
13	2012/10/11	現代の社会問題コース 国際ニュースの先を読む	にいがた市民大学	通貨統合～「壮なる実験」とその足かせ	74
14	2012/10/27	秋季全国大会実務報告会	日本不動産学会	スペインの住宅バブルの検証	20
15	2012/10/27	秋季全国大会実務報告会	日本不動産学会	東日本大震災にかかる災害復興住宅融資利用者の属性について	
16	2012/10/27	秋季全国大会実務報告会	日本不動産学会	少子高齢化社会と住宅関連需要 -住宅に関連する消費効果を踏まえて-	
17	2012/11/16	講演会	モーゲージバンク	バブル崩壊後の金融経済と住宅	10
18	2012/12/17	第2回地域金融機関セミナー（東京）	住宅金融支援機構業務推進部	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	133
19	2013/1/12	金融システム研究会	大学経済研究所	日米欧の金融政策と通貨の品格	12
20	2013/1/17	第2回 地域金融セミナー（名古屋）	住宅金融支援機構業務推進部	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	79
21	2013/1/24	第2回 地域金融セミナー（大阪）	住宅金融支援機構業務推進部	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	49
22	2013/1/25	近畿信金セミナー	住宅金融支援機構近畿支店	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	43
23	2013/2/12	住宅関連団体への説明会	住宅金融支援機構業務推進部	日本経済と住宅市場の動向について	18
24	2013/2/19	第2回 地域金融セミナー（福岡）	住宅金融支援機構業務推進部	最近の住宅ローン市場及びフラット35の顧客属性の地域性	36
25	2013/2/20	プレスセミナー	住宅金融支援機構経営企画部	民間住宅ローンの貸出動向調査、住宅着工と消費税について	32
26	2013/3/12	日本住宅建設産業協会総会	日本住宅建設産業協会（第6回流通委員会）	フラット35利用者における中古住宅購入者の属性等	40
27	2013/3/19	日本住宅生産産業協会総会	日本住宅生産産業協会（中高層新規委員会）	日本経済の動向と住宅市場	72
平成24年度 総計					1,400

【参考】平成 24 年度会議・情報提供等一覧表

No.	年月	活動	対象	内容/提供資料等
1	2012/4-2013/3	住宅問題研究会	金融機関、住宅関連業界等	住宅着工、マンション市況等
2	2012/4-2013/3	勉強会	モーゲージバンク	住宅着工、マンション市況等
3	2012/4-2013/3	意見交換会	官庁等	住宅着工、マンション市況等
4	2012/5	シンクタンクとの意見交換会	シンクタンク	最近の住宅着工動向等について
5	2012/6	住宅市場動向検討会(第1回)	研究機関等	最近の住宅着工動向等について
6	2012/6	住宅着工動向検討会	国土交通省、建設経済研究所、学識経験者2名	新設住宅着工戸数の見通し
7	2012/6	第1回 木材需給会議	業界団体等	最近の住宅着工動向等について
8	2012/7	景気動向検討会	シンクタンク	住宅着工、マンション市況等
9	2012/8	シンクタンク主催説明会	韓国証券会社	住宅金融の動向
10	2012/8	勉強会	新聞社論説委員	日米の金融市場動向
11	2012/8	シンクタンクとの意見交換	シンクタンク	最近の住宅着工動向等について
12	2012/9	住宅市場動向検討会(第2回)	研究機関等	最近の住宅着工動向等について
13	2012/9	有識者への資料配付	学識経験者等	書籍(『通貨の品格』)郵送
14	2012/9	景気動向検討会	シンクタンク	住宅着工、マンション市況等
15	2012/9	説明会	金融機関等	住宅着工、マンション市況等
16	2012/9	説明会	投資家	住宅着工、マンション市況等
17	2012/9	第2回 木材需給会議	業界団体等	最近の住宅着工動向等について
18	2012/9	大学経済研究所	学識経験者等	書籍(『通貨の品格』)手交
19	2012/10	勉強会	新聞社編集委員	アメリカの住宅市場動向
20	2012/10	支店主催マスコミ懇談会	支店管内報道機関等	東日本大震災における災害復興住宅融資利用者属性の分析
21	2012/11	取材対応	報道機関	日米の住宅金融市場動向
22	2012/11	大学経済研究所	学識経験者等	書籍(『通貨の品格』)手交
23	2012/11	シンクタンクとの意見交換	シンクタンク	最近の住宅着工動向等について
24	2012/11	シンクタンクとの意見交換	シンクタンク	住宅着工、マンション市況等
25	2012/11	ファイナンシャル・プランナー意見交換会	ファイナンシャル・プランナー	住宅着工、住宅ローン利用状況
26	2012/11	外部情報交換用資料	金融機関等	財務収益性分析
27	2012/11	JICA住宅政策関係研修	アジアの住宅政策担当者等	日本の住宅及び住宅金融市場
28	2012/11	EMF年次総会	欧州の住宅金融業界関係者	住宅金融支援機構及び日本の住宅及び住宅金融市場について
29	2012/12	有識者への資料配付	元外交官	書籍(『通貨の品格』)郵送
30	2012/12	資料提供	海外の住宅金融関係機関	日本の住宅金融市場データ
31	2012/12	資料提供	米国大学運営の国際NPO	日本の住宅金融市場データ
32	2013/12	住宅市場動向検討会(第3回)	研究機関等	最近の住宅着工動向等について
33	2012/12	第3回 木材需給会議	研究機関等	最近の住宅着工動向等について
34	2012/12	外部情報交換用資料	金融機関等	財務収益性分析
35	2012/12	EBFへ情報提供	欧州銀行協会	日本の金融機関の貸出に関するデータ
36	2013/1	外部情報交換用資料	地方センター-新年会参加機関(金融機関、住宅関連団体等)	神奈川県内の経済・住宅市場
37	2013/1	資料提供	機構内部	信用金庫財務収益性分析
38	2013/1	米国現地調査	米国の住宅金融市場関係者	住宅金融支援機構について
39	2013/2	有識者への資料配付	報道機関記者	最近の世界経済情勢について
40	2013/2	有識者への資料配付	新聞社論説委員	日本とドイツの輸出額と為替相場
41	2013/2	シンクタンクとの意見交換	シンクタンク	最近の住宅着工動向等について
42	2013/3	資料提供	韓国金融機関	機構業務の概要
43	2013/3	有識者への資料配付	新聞社論説委員	最近の世界経済情勢について
44	2013/3	住宅市場動向検討会(第4回)	研究機関等	最近の住宅着工動向等について
45	2013/3	第4回 木材需給会議	研究機関等	最近の住宅着工動向等について

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえて、次に掲げる業務を実施すること。

ア 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等（フラット35及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保）に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行うこと。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行うこと。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施すること。

【中期計画】

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえて、次に掲げる業務を実施する。

ア 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等（フラット35及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保）に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施する。

【年度計画】

① 「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針（平成22年12月7日閣議決定）」（以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。）を踏まえて、次に掲げる業務を実施する。

ア 証券化支援業務と連動して実施する必要のある事業等（フラット35及び災害復興住宅融資（東日本大震災分）に係るつなぎ融資・パッケージ融資、リバースモーゲージ型融資、子会社の保証会社を持たない中小金融機関等が実施する融資に対する付保）に係る住宅融資保険業務は、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

イ 高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律（平成23年法律第32号）（以下「高齢者住まい法」という。）の成立を受け、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金についての民間金融機関のリバースモーゲージを付保対象とする住宅融資保険業務を実施する。

【平成 24 年度における取組】

1 証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等に対する住宅融資保険業務の実施

(1) 証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等の実施

金融機関等へのヒアリング（平成 24 年 6 月実施）を通じて把握した、足下における民間による代替状況を踏まえ、証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等に係る住宅融資保険業務を適切に実施した。

なお、住宅ストックの有効活用に資するために、フラット 3 5 に係るパッケージ融資の対象にリフォーム資金を追加するとともに、中古住宅取得代金の決済を行うための民間金融機関のつなぎ融資に対応した保険商品を追加した（平成 24 年 7 月実施）。

(2) 民間による代替状況を踏まえた見直しの検討

上記(1)のヒアリングに加え、民間による代替状況を把握するため、住宅融資保険契約金融機関 109 機関に対しヒアリング調査等を実施したが、今後も住宅融資保険を利用したいと考えている金融機関が 78 機関、フラット 3 5 併せ融資について、民間保証会社等の利用が可能と答えた金融機関は 19 機関、フラット 3 5 つなぎ融資について、民間保証会社等の利用が可能と答えた金融機関は 8 機関であった。

また、同時に子会社の保証会社を除く民間保証会社等へのヒアリング調査を実施したが、調査対象機関 10 機関のうち、住宅ローン保証の取扱いがあるのは 6 機関であり、そのうち、フラット 3 5 併せ融資及びフラット 3 5 つなぎ融資への保証が可能と答えた民間保証会社等は 2 機関であった。

2 入居一時金についてのリバースモーゲージに対する住宅融資保険業務の実施

現時点では取扱金融機関がないため、リバースモーゲージに関心を示す金融機関との意見交換等を実施し、ニーズや課題の把握に努めた。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等に係る住宅融資保険業務の実施

証券化支援業務と連動して実施する必要がある事業等に係る住宅融資保険業務については、民間による代替状況に変化が見られるかどうか、引き続き必要に応じてヒアリング等により確認しながら、適切に運営するとともに、見直しの検討を行う。

2 入居一時金についてのリバースモーゲージに対する住宅融資保険業務の実施

引き続き、金融機関との意見交換等を通じてニーズや課題の把握に努め、入居一時金についてのリバースモーゲージの商品化を金融機関に働きかける。

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

②保険金の支払等

ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を引き続き設定すること。

【中期計画】

②保険金の支払等

ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を25日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【年度計画】

②保険金の支払等

ア 機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の標準処理期間を25日とし、その期間内に案件の8割以上を処理する。

【平成24年度における取組】

金融機関から保険金支払請求書類が到着後、3営業日以内に審査上の問題点及び追加の提出が必要な資料を洗い出し、金融機関に照会又は追加資料の提出依頼を行うことにより本格的な審査に即時着手した。

また、融資先ごとに照会日、回答期限、回答日等について、進捗管理台帳により管理し、回答期限を超過した案件については、速やかに金融機関に対し督促することにより審査に必要な材料を迅速に整備した。

その結果、平成24年度は、保険金の支払請求を受けた日から保険金を支払うまで（保険金を支払わない場合は、その決定をするまで）の日数が25日以内の案件の割合は、94.2%（448件中422件）となった。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成25年度以降においても、標準処理期間を25日とし、その期間内に案件の8割以上を処理することを目標とし、取り組む。

【参考】標準処理期間の処理率

標準処理期間	平成24年度	(参考) 平成23年度
25日以内(※) (機構が保険金の支払の請求を受けた日から保険金を支払うまでの期間)	94.2% 〔 422件 448件 〕	100% 〔 546件 546件 〕

(※) 第一期中期目標期間である平成23年度の目標は、標準処理期間は30日以内

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

②保険金の支払等

イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組むこと。(その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第1順位債権 50%、第1順位以外債権 20%を達成するよう努めること。)

【中期計画】

②保険金の支払等

イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。(その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第1順位債権 50%、第1順位以外債権 20%を達成するよう努める。)

【年度計画】

②保険金の支払等

イ 保険金を支払った保険事故に係る債権については、金融機関からの各債権別の回収状況報告に基づき、借入者の分割弁済等の具体的な交渉を実施させる等の対応方針を策定の上、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組む。(その際の目安として、保険金支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値について第1順位債権 50%、第1順位以外債権 20%を達成するよう努める。)

【平成 24 年度における取組】

1 回収率向上の取組

(1) 事故発生時の対応

抵当権を設定している債権については、保険事故発生通知書到達時に今後の具体的な回収方針について金融機関と協議して、必要な措置の着手を依頼し、保険金支払決定時には、物件処分等の具体的な今後の回収措置について金融機関に対し依頼を行った。

(2) 保険金支払済債権の管理

保険金支払済債権の全件(約 2,800 件)について債権管理リストを作成し、個別案件ごとに措置方針を決定し、管理した。具体的には、物件処分を前提とした借入者について、任意売却の可能性を探るとともに売出に当たっての具体的な計画(時期、期間等)を決定した上で、直ちに処分に着手することを要請した。その上で、期間内に任意売却が成立しなかったものについては、金融機関において速やかに競売申立てを行った。

また、任意売却に当たっては、機構側から頻繁に不動産仲介業者の活動状況をヒアリングすることにより任意売却の推進を働きかける一方で、任意売却が速やかに成約できる見込みがないようであれば、競売申立てを予告して任意売却の早期成立に努めた。加えて、競売申立てに当たっては、相続財産管理人の選任や代位登記といった競売申立てに当たっての課題を解決し、措置の

早期化及び効率化に努めた。

なお、分割弁済を希望する借入者については、リスケジュールの可能性を検討した。

さらに、年2回（平成24年7月末及び平成25年1月末）、金融機関に債権管理の状況や措置状況等を確認する回収状況調査を実施し、物件処分や分割弁済等の個別の措置状況について進捗状況を確認し、必要な対応を指示又は要請した。

また、保険金支払審査担当者と債権回収担当者の連携をより密にすることにより、保険事故発生時に金融機関で策定した債権回収方針について、保険金支払決定時点で再度確認し、状況に応じて債権回収方針の追加や変更を行い、金融機関での速やかな債権回収を働きかけた。更に、毎月1回、管理職者及び債権回収担当者間で措置が必要な債権について、進捗状況等を相互にチェックし、措置の遅延を防止した。これらにより、債権回収の早期化及び極大化を図った。

2 回収結果

上記1の取組を行った結果、平成23年度に支払った保険金について、平成24年度末までの回収実績率は、第1順位債権（第1順位で抵当権を設定している債権）は50.0%、第1順位以外債権（第1順位以外で抵当権を設定している債権）は37.4%となり、年度計画における目安である第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を達成した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

保険金を支払った債権について、金融機関と連携しながら積極的な回収に取り組み、保険支払年度の翌年度末までの回収実績率の年度ごとの平均値が第1順位債権50%、第1順位以外債権20%を達成するよう努める。

1. 証券化支援業務等の推進

(2) 住宅融資保険業務

【中期目標】

②保険金の支払等

ウ 保険契約者である金融機関のモラルハザードを防止するとともに、住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保するため、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努めること。

【中期計画】

②保険金の支払等

ウ 実績反映型保険料の的確な運営及び保険料率のモニタリング態勢の整備を通じ、付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【年度計画】

②保険金の支払等

ウ 融資保険料率の計量モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料の的確な運営並びに付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【平成 24 年度における取組】

以下のとおり、定期的なモニタリングの実施を通じて保険引受リスクを適切に管理するとともに、モラルハザードの防止を図ったこと等により、平成 23 年度に引き続き、単年度黒字を達成し、収支の均衡を確保した。

1 融資保険料率の計量モデルによるモニタリングの実施

平成 24 年度においては、四半期ごとに融資保険料率の計量モデルを活用したモニタリングを実施し、債務者属性等の分析を踏まえ、平成 25 年度の実績反映型保険料率制度（※ 1）等における保険料率の設定及び検証を行った。

特に、特定短期貸付け（※ 2）については、毎月、事故の発生が想定範囲内であるか確認する等のルールに沿ったモニタリングを併せて実施することにより検証を行った。

※ 1 金融機関ごとの付保実績及び事故率等に応じて保険料率を設定する制度

※ 2 本融資（フラット 3 5（買取型）、フラット 3 5（保証型）及び災害復興住宅融資）の融資実行までの間のつなぎ融資

2 モラルハザードの防止等

(1) 実績反映型保険料率制度の充実

平成 24 年度から新たにフラット 3 5に係るパッケージ融資についても、実績反映型保険料率制

度を導入し、金融機関ごとの利用者属性等を踏まえた料率設定を行うことで、金融機関のモラルハザードの防止等を図った。

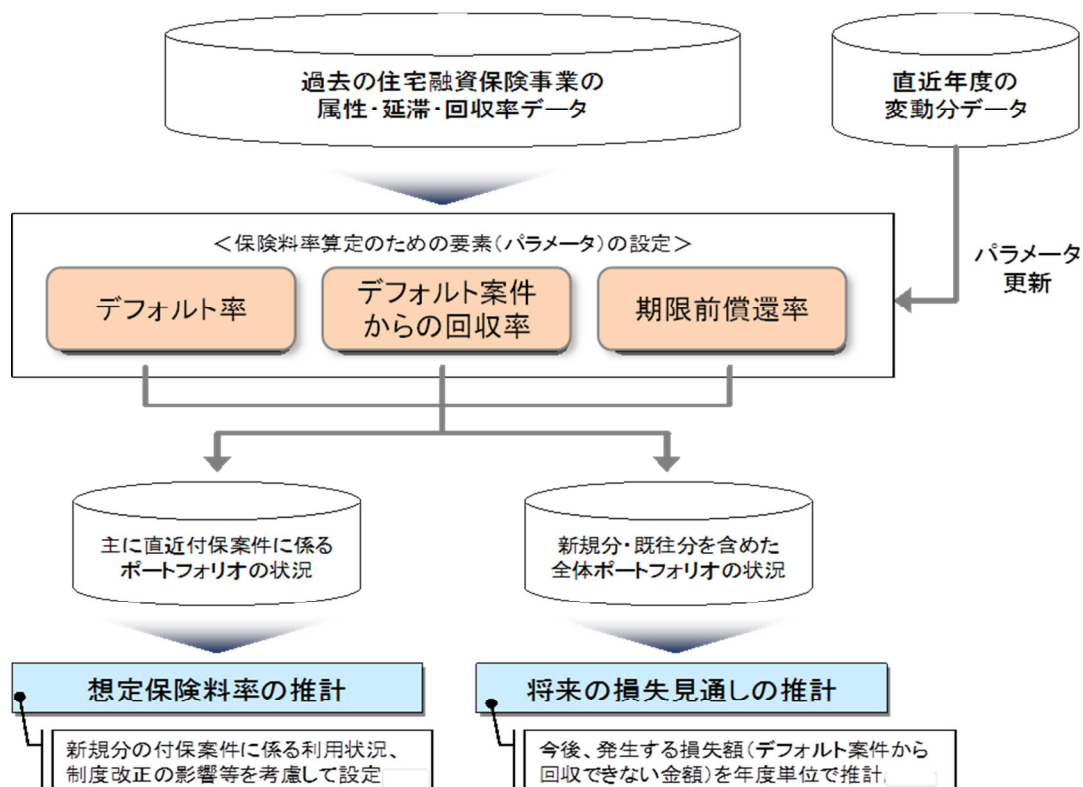
(2) 融資審査基準の確認

保険契約締結時までに、契約予定金融機関から徴求した融資審査基準について、機構内部基準に定める確認表と照合し、審査基準が適切であることを確認した。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

引き続き、融資保険料率の計量モデルによるモニタリング等を通じ、実績反映型保険料率制度的な確な運営並びに付保割合等に応じた付保の基準及び保険料率の設定に努め、保険契約者である金融機関のモラルハザードの防止や住宅融資保険勘定における中長期的な収支の均衡を確保する。

【参考】保険料率算定モデルの概要



1. 証券化支援業務等の推進

(3) 団体信用生命保険等業務

【中期目標】

- ① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担をさせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行うこと。
- ② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度となるよう、適切な業務運営を行うこと。

【中期計画】

- ① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担を負わせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行う。
- ② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、住宅ローン利用者が利用しやすい制度となるよう、商品性の見直し等を行う。

【年度計画】

- ① 証券化支援業務や住宅資金融通業務の対象となる住宅ローンの借入者が死亡した場合等に相続人等に弁済の負担を負わせることのないよう、団体信用生命保険等の活用により住宅ローンに係る債務を充当・弁済する業務を行う。
- ② 長期・固定金利の住宅ローンに対応した安定的な制度を構築・維持するため、必要に応じ、住宅ローン利用者が利用しやすい制度となるよう、商品性の見直し等を行う。

【平成 24 年度における取組】

1 事業実績

平成 24 年度においても、平成 23 年度に引き続き、適切に団体信用生命保険等業務を行った。

平成 24 年度の新規加入実績は 63, 152 件 (1, 593, 188 百万円)、平成 24 年度の団信弁済実績は 10, 745 件 (88, 980 百万円)、平成 24 年度末の保有契約は 1, 814, 230 件 (20, 443, 767 百万円) となった。

【参考】事業実績の推移

(単位：件、百万円)

		平成23年度	平成24年度
新規加入	件数	83, 162	63, 152
	金額	2, 085, 991	1, 593, 188
団信弁済	件数	11, 621	10, 745
	金額	98, 652	88, 980
保有契約	件数	1, 990, 053	1, 814, 230
	金額	22, 251, 980	20, 443, 767

2 安定的な制度の維持に向けた取組

(1) 団信加入者確保のための取組

平成 24 年度においては、安定的な制度の維持のため団信加入者を着実に確保する観点から、以下の取組を行った。

- ・フラット35の周知活動と連携し、金融機関及び住宅事業者に対して団信加入促進を継続的に依頼した。
- ・機構の経営層による主要金融機関の経営層への取組強化依頼及び団信加入率の低い金融機関に対して個別の加入率を示した上での取組強化を依頼した。
- ・金融機関及び住宅事業者が活用する資料として、団信の有用性を説明するための話法集を充実させるとともに、団信に不加入だったために遺族が困った事例などを集めた事例集を新たに作成した。
- ・不加入希望者へのダイレクトメールによる勧奨（平成 24 年度約 1 万 6 千通）を行った。
- ・不加入希望者に対する意思確認のための書式（不加入申出書）を新たに作成し、金融機関向け会議、個別訪問等を通じて採用を積極的に働きかけ（複数の金融機関で採用されたことを受け、平成 25 年度より当該書式を規定帳票化）を行った。

(2) 団信業務の収支状況等

経済対策の影響等によりフラット35の事業量が引き続き高水準で推移する中、団信加入者確保のための取組を進めた結果、新規加入者が着実に確保されたことから、平成 24 年度における団信業務収支は、平成 23 年度と比較して 19 億円改善した。

なお、平成 24 年 6 月に主務大臣承認を受け、第一期中期目標期間終了時の一般積立金 228 億円を第二期中期目標期間における目的積立金と整理したこと等から、平成 24 年度末の目的積立金は平成 23 年度末に比べて 149 億円増加した。

【参考 1】 団信業務の収支の推移

(単位：百万円)

	平成23年度	平成24年度
収支	▲ 9,856	▲ 7,957
対前年度差	▲ 5,385	1,898

【参考 2】 目的積立金の推移

(単位：百万円)

	平成23年度	平成24年度
目的積立金（注）	307,026	321,912
対前年度差	▲ 9,856	14,887

（注）平成24年度は前中期目標期間繰越積立金

(3) 商品性の見直し

お客さまからのニーズの高かった住宅ローン繰上完済時等における未経過期間に相当する特約

料を返戻する制度について、実施準備を進め、平成 25 年 7 月から開始することとした。

このため、制度導入に当たって必要となる業務方法書の改正について、独立行政法人評価委員会の意見聴取を行い（財務省：平成 25 年 3 月 12 日、国土交通省：平成 25 年 3 月 19 日）、主務大臣認可を受けた（平成 25 年 3 月 26 日）。

また、お客さまのニーズを踏まえつつ、特約料の支払方法の多様化など商品性の見直しについて検討を進めた。

3 東日本大震災への対応

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災に対し、以下のとおり対応した。

(1) 機構団信特約制度

① 団信特約料の払込期限を猶予する特例措置について平成 23 年度末までとしていたが、平成 24 年度も被災者からの個別相談に応じて特例措置を実施した（特例措置の累計 504 件）。

また、特例措置を適用した者のうち払込期限の再延長を希望する者について、平成 24 年度末まで払込期限の再延長を実施した（38 件）。

② 今回の震災により亡くなられた団信加入者に係る団信弁済の届出について、死亡診断書の提出については他の書類等により死亡が確認できる場合には省略できる取扱いを実施した。

なお、今回の震災を原因とする団信弁済の件数は 258 件（弁済金は 2,035 百万円）となった（うち平成 24 年度の弁済件数は 2 件（9 百万円））（平成 24 年度末現在）。

(2) 特約火災保険

東日本大震災の被災者が機構の災害復興住宅融資を利用する場合において、特約火災保険を利用するときは、災害復興住宅融資の申込内容データに基づいて、特約火災保険の申込書を自動で機械作成することとし、融資利用者及び受託金融機関の負担軽減を図った。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 団信加入者確保に向けた取組

引き続き団信加入者を着実に確保するため、フラット 35 の周知活動と連携した金融機関等に対する団信加入促進の依頼、団信加入率が低迷する金融機関への働きかけの強化、機構団信と一般の生命保険との商品性の違い等を掲載したチラシの申込書類への組み込み、平成 25 年度より規定帳票化した不加入申出書の適切な運用等の取組を行っていく。

2 商品性の見直し

特約料精算返戻について、団信加入者への周知、照会対応や制度開始前の任意繰上完済申請者への事前注意喚起等、円滑な実施に向けた準備を進めるとともに、制度開始後の返金事務を的確に実施する。

また、お客さまのニーズを踏まえつつ、特約料の支払方法の多様化など商品性の見直しについて引き続き検討を進めていく。

2. 住宅資金融通業務等の実施

(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等

【中期目標】

民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施すること。

- ① 国民生活の安定を図るための、災害により滅失又は被災した住宅及び災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資業務を実施すること。
- ② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施すること。
- ③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間の代替が可能となるまでの措置として行うこと。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行うこと。

- ④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行うこと。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行うこと。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施すること。

【中期計画】

(1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等

民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施する。

- ① 国民生活の安定を図るための、地方公共団体及び受託金融機関との適切な連携を通じた、災害により滅失又は被災した住宅及び災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資業務を実施する。
- ② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施する。
- ③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するも

のみに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施する。

【年度計画】

- (1) 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた事業の見直し等

民業補完の趣旨及び事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い次に掲げる業務を実施する。

- ① 災害発生時における災害復興住宅融資の実施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況などについて迅速な情報収集により確認し、必要に応じて相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。

また、災害復興住宅融資が円滑に実施されるよう、工事審査等を行う地方公共団体等及び融資手続を行う金融機関と適切に連携し、資金交付時期の早期化等の商品改善を行う。

さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。

- ② 高齢者住まい法の成立を受けサービス付き高齢者向け住宅として登録された賃貸住宅への融資業務及び高齢者住宅の改良等に必要な資金の融資業務を実施する。

- ③ 賃貸住宅融資業務について、省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務に限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ④ 都市居住の再生・改善を図るための、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務及びマンションの共用部分の改良に必要な資金の融資業務については、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業、重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものみに限り、民間による代替が可能となるまでの措置として行う。

なお、当該業務については、民間による代替状況を踏まえ、見直しの検討を行う。

- ⑤ 勤労者の計画的な財産形成を促進するための、勤労者財産形成促進法（昭和46年法律第92号）の規定による財形住宅に係る融資業務を実施する。

【平成24年度における取組】

- 1 災害復興住宅融資（東日本大震災以外）の災害への対応

- (1) 災害発生時の取組

大雨、突風等の災害発生時に、当該災害による被害状況等の情報収集を迅速に行った後、災害復興住宅融資の受付を直ちに開始するとともに、記者発表、ホームページ等による対外周知、現地相談等の取組を実施した。

被害規模が比較的大きかった平成24年5月の茨城県等における突風等による災害及び平成24

年7月の大雨による災害においては、現地支店が、被害の大きかった市町村に働きかけを行うことで、り災証明書発行窓口での機構チラシの配布を実現する等、積極的に地方公共団体との連携に取り組んだ。

災害名称	災害復興住宅融資 受付開始日	記者発表日、ホーム ページ掲載日	地方公共団体等が開設 した窓口での現地相談	全壊 棟数
茨城県等における 突風等による災害	平成24年5月6日	平成24年5月8日	平成24年5月30日 (つくば市)	89
平成24年7月3 日からの大雨によ る災害	平成24年7月3日	平成24年7月5日	平成24年7月27日(日 田市) 8月9日(中津市) 8月31日(うきは市)	6
平成24年7月11 日からの大雨によ る災害	平成24年7月11日	平成24年7月13日	9月4日(柳川市) 9月6日(八女市)	363
平成24年8月13 日からの大雨によ る災害	平成24年8月13日	平成24年8月15日	—	14
平成24年9月28 日から10月1日 までの間の暴風雨 による災害 (台風17号)	平成24年9月28日	—	平成24年10月29日 (鹿児島県和泊町)	48

(2) 融資手続の改善事項等

融資利用者や金融機関等から寄せられる要望、苦情等を踏まえ、災害復興住宅融資等がより使いやすくなるよう改善を図った。

(主な改善事例)

- ・賃貸住宅にお住まいの方が被災され、災害復興住宅融資を利用される場合、従来は被災した賃貸住宅の所有者に建設等の意思がないことを要件としていたが、これを撤廃した。
- ・土地取得資金について、これまで屋根工事完了時又は竣工時に建設資金と併せて交付していたが、着工前に先行して交付できることとした。

(3) 災害の防止・軽減に資する住宅の建設等の融資制度の周知

地すべり等関連住宅融資、宅地防災工事資金融資等について、ホームページ等を活用した周知を行った

2 高齢者向け住宅への融資

(1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成 22 年 12 月 7 日閣議決定）（以下「事務・事業の見直しの基本方針」という。）を踏まえて、平成 23 年 11 月から取扱いを開始したサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資を、平成 24 年度においても引き続き実施した。

実施に当たっては、機構主催の賃貸住宅オーナー向けセミナー（平成 24 年 10 月開催）において、外部講師による講演（「高齢者向け賃貸住宅市場の展望」）とともに、機構融資制度の説明を行ったほか、他の団体が主催する賃貸住宅セミナー等において機構融資制度を説明（計 6 回）するなど、積極的な周知を行った。

また、エンドユーザーや賃貸住宅事業者等の声に応じて、機構融資利用に当たってのポイントをわかりやすくとりまとめて、融資のご案内やリーフレットに掲載し、これらを前述のセミナー等における情報発信に活用するとともに、お客さまに事業の早期段階で融資可否の方向性をお知らせするため、支店窓口における事前相談の積極的活用に取り組んだ。

さらに、国土交通省の担当部署との協議を行うことで、同省から各都道府県等のサービス付き高齢者向け住宅の窓口に対して指示いただき、同窓口における機構融資利用のポイントを掲載したチラシの事業者等への配布を実現できたほか、金融機関、事業運営者、経営コンサル等への積極的なヒアリングによる情報収集とともに、民間企業への人材派遣など、この分野の人材育成についても取組を行った。

(2) 高齢者住宅の改良等

バリアフリーリフォーム等については、チラシ配布やホームページへの掲載に加えて、地方公共団体職員向けの研修会において高齢者返済特例制度等の説明（計 2 回）を行うとともに、業界団体向け説明会（平成 24 年 10 月）やファイナンシャルプランナー情報交換会（平成 24 年 11 月）においても説明することにより、幅広く融資制度の周知を行った。

3 子育て省エネ賃貸住宅融資

(1) 「事務・事業の見直しの基本方針」を踏まえた取組

「事務・事業の見直しの基本方針」を踏まえて、平成 23 年 11 月から取扱いを開始した省エネ性能の高い子育て賃貸住宅に対する融資を、平成 24 年度においても引き続き実施した。

実施に当たっては、お客さまや賃貸事業者のニーズに的確に対応するため、融資のご案内及びリーフレットをホームページに掲載するとともに、事業者等への配布を行うことにより、融資制度の周知を行った。

また、賃貸事業者から寄せられた融資手続等に対するニーズを踏まえ、中間資金交付時の抵当権設定方式の見直しなど、お客さまの負担軽減等に資する融資手続の簡素・合理化を行うとともに、個別事案の事業進捗について機構から積極的に問合せを行い、その状況を把握して次の手続のご案内等を進める一方、事業進捗が見込めない事案については整理を行う等、お客さま個々の状況に応じた対応を進めた。

(2) 賃貸住宅融資業務の見直しの検討

① 事務・事業の見直しの基本方針を踏まえた賃貸住宅融資業務の実施

事務・事業の見直しの基本方針を踏まえ、賃貸住宅融資業務については省エネ性能の高い住宅の供給に関連する賃貸住宅への融資業務を平成 23 年 11 月 7 日より実施している。

② 民間による代替状況の把握

民間による代替状況を把握するため、民間賃貸住宅事業者へのヒアリングなどを通じ、平成 24 年度における面積が広く省エネ性能の高い賃貸住宅の新規供給戸数に対する機構融資の戸数の割合の推計を行った結果、1 割から 2 割程度となった。

4 合理的土地利用建築物の建設等及びマンション共用部分の改良に関する融資

(1) 「事務・事業の見直しの基本方針」を踏まえた取組

「事務・事業の見直しの基本方針」を踏まえ、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等については、平成 24 年 4 月 1 日以降、権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業及び重点密集市街地等における建替え事業）のうち中小事業者が実施するものに限り実施した。

具体的には、一般の金融機関では融資を行うことが困難で、かつ、政策的に重要度の高い事業である被災地域における復興再開発やマンション共用部分の耐震改修工事などに取り組んだ。

また、お客さまの要請や業界団体等が開催するセミナーへの参加要請に応じて、融資制度についての説明を行った。

(2) 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等の見直しの検討

① 「事務・事業の見直しの基本方針」を踏まえた合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等の実施

「事務・事業の見直しの基本方針」を踏まえ、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資業務等については権利調整が難しく、事業が長期化するマンション建替え事業等（市街地再開発事業・防災街区整備事業、マンション建替え・リフォーム事業及び重点密集市街地等における建替え事業）について中小事業者が実施するものに対する融資業務を平成 24 年 4 月 1 日から実施している。

② 民間による代替状況の把握

平成 23 年 10 月 1 日から平成 24 年 9 月 30 日までに権利変換計画の認可がなされた市街地再開発事業 13 事業のうち 2 事業についてまちづくり融資の受理があった。なお、平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 9 月 30 日までに権利変換の認可がなされた市街地再開発事業 76 事業のうち 21 事業についてまちづくり融資の受理があった。

平成 23 年 10 月 1 日から平成 24 年 9 月 30 日までに権利変換計画の認可がなされた防災街区整備事業はなかった。なお、平成 19 年 4 月 1 日から平成 24 年 9 月 30 日までに権利変換の認可がなされた防災街区整備事業 3 事業のうち 3 事業についてまちづくり融資の受理があった。

平成23年4月2日から平成24年10月1日までに工事完了済となったマンション建替事業数は10事業あり、同時期にまちづくり融資の受理があったマンション建替事業数は4事業あった。なお、平成19年4月1日から平成24年10月1日までに工事完了済となったマンション建替事業数は61事業あり、同時期にまちづくり融資の受理があったマンション建替事業数は21事業あった。

(※) 上記の市街地再開発事業・防災街区整備事業は、沖縄県での事業、居住施設がない事業を除き、組合施行・個人施行(UR施行・公社施行を除く。)のみを計上している。

5 財形住宅融資

平成24年度においても、融資制度及び適用金利についてホームページ等で随時案内し、財形住宅融資を実施した。

財形住宅融資の東日本大震災の被災者向け特例措置については、「福島復興再生特別措置法」(平成24年3月31日法律第25号)に係る融資及び特例措置による金利引下げの対象となる融資額の引上げの制度改正を実施した(平成24年8月)。

また、財形住宅融資の融資率上限の引上げ及び中古住宅の敷地要件の撤廃の制度改正を実施した(平成24年10月)。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

1 災害復興住宅融資(東日本大震災以外)の災害への対応

災害発生時における災害復興住宅融資の実施に当たっては、災害の規模や住宅への被害状況などについて迅速な情報収集により確認し、必要に応じて相談窓口を設置するとともに、記者発表やホームページによりその旨を速やかに周知する。

さらに、災害の防止・軽減に資する住宅の建設等に必要な資金の融資が円滑に実施されるよう、ホームページ等を活用した周知を行う。

2 高齢者向け住宅への融資

(1) サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資については、平成24年度に引き続き、融資制度の周知を積極的に行うとともに、支店窓口における事前相談の積極的活用に取り組む。

また、お客さま及び賃貸事業者等の声を踏まえて、商品改善の検討等を行うとともに、既に供給されているサービス付き高齢者向け住宅等の実態等について国土交通省と連携した情報収集及び分析を行い、その情報を踏まえた今後の融資の在り方についての検討を進めて、サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資の全般にわたる業務改善に積極的に取り組む。

(2) 高齢者住宅の改良等

バリアフリーリフォーム等について、チラシ配布やホームページ等を活用して、引き続き融資制

度を周知する。

3 子育て省エネ賃貸住宅融資

平成 24 年度に引き続き、省エネ性能の高い子育て賃貸住宅に対する融資について、お客さまや賃貸事業者等のニーズに的確に対応するため、制度内容の周知とともに、融資制度の簡素・合理化等の業務の改善に取り組む。

引き続き民間による代替状況を把握し、見直しの検討を行う。

4 合理的土地利用建築物の建設等及びマンション共用部分の改良に関する融資

平成 24 年度に引き続き、復興再開発をはじめとする防災性の向上等の政策的に重要度の高い事業に取り組む。

引き続き民間による代替状況を把握し、見直しの検討を行う。

5 財形住宅融資

融資制度や適用金利についてホームページ等で随時案内する等により、融資制度を的確に実施する。

【参考 1】平成 24 年度における貸付契約戸数等

(単位:戸、億円)

	平成23年度貸付契約実績		平成24年度貸付契約実績	
	戸数	金額	戸数	金額
災害復興住宅	4,340	628	4,511	705
災害予防	43	1	44	3
合理的土地利用建築物の建設等	14,841	998	9,326	636
マンション共用部分改良	10,041	46	12,129	59
賃貸住宅	10,108	973	1,713	75
財形住宅	15	2	16	2

※賃貸住宅の貸付契約実績については、当年度に辞退等となった実績（過年度の融資承認分の辞退等を含む。）3,466 戸、39,495 百万円を差し引いたものだが、平成 24 年度に新規融資承認した実績は 5,179 戸、46,961 百万円となる。

【参考2】会計検査院からの指摘（バリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅融資）への対応

平成 23 年度に会計検査院から指摘を受けたバリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅融資への対応については、機構において下記②記載の再発防止策や処分等を行った結果、平成 23 年度決算検査報告（平成 24 年 11 月 2 日公表）において会計検査院からは是正措置が講じられたとされた。

① 指摘の経緯

バリアフリー対応高円賃登録賃貸住宅融資においては、入居者募集開始時まで高齢者円滑入居賃貸住宅の登録（以下「高円賃登録」という。）を行うことを融資条件としていた。

しかし、会計検査院の実地検査の結果、機構が当該条件の履行確認を行っておらず、貸付条件違反が常態化していること、当該条件違反の事態を看過したこと等が原因で、貸付対象物件における高齢者の入居率が著しく低い状況となっていることが判明した。

当該事態を踏まえ、会計検査院から、借受者に対して貸付条件を遵守させる措置及び高齢者の入居に結びつくような実効性のある措置を講じることについて指摘を受け（平成 21 年 10 月 16 日）、この指摘を踏まえ、機構においては、平成 22 年 1 月 25 日以降の借入申込分から、貸付条件を次のとおり改めた。

- ア 借受者が入居者募集を行う際は、一般募集の前に高齢者優先募集期間を 3 日間以上設定すること。
- イ 入居者募集広告には、高齢者募集期間を明示するとともに、高齢者であることを理由に入居を拒まない機構の貸付けを受けたものである旨を記載すること。
- ウ 賃貸計画承認申請書を高齢者優先募集期間の初日の 1 週間前の日までに機構に提出することとし、その際、高円賃登録が行われていることを示す高齢者住宅財団のホームページの写し等を添付して機構の確認を受けること。そして、機構から賃貸計画承認書の発行を受けるまでは入居者募集を行わないこと。

これらの貸付条件を付すことにより、高齢者優先募集の開始前に 1 週間以上の期間、対象物件がインターネット等で閲覧可能となることから、入居を希望する高齢者に対する周知期間が設けられることとなり、高齢者の入居の機会の確保に資することとした。

こうしたことから、平成 22 年度に会計検査院が機構の処置状況について会計実地検査を行った結果、会計検査院の指摘の趣旨に沿った処置を講じているとされた（平成 22 年 11 月 5 日）。

しかし、平成 23 年度に会計検査院が前記の貸付条件に従って適切に貸付けが行われているかなどに着眼して実地検査を行ったところ、検査時点で最終回資金交付済みの 48 件のうち 6 件の貸付けについて、次のとおり適正とは認められない事態が指摘され（平成 23 年 8 月 18 日）、平成 22 年度決算検査報告において不当事項とされた（平成 23 年 11 月 7 日）。

- ア 借受者が提出期限までに貸付対象物件を高円賃登録していないこと、周知期間を全く設けていないことなどを把握していたのに貸し付けていたもの
2 件、貸付額 109,100,000 円
- イ 周知期間が不足していることが明らかであるのに貸し付けていたもの

4 件、貸付額 270,800,000 円

② 措置状況

平成 23 年 8 月の指摘を受け、再発防止策や処分等の措置を次のとおり講じた。

ア 全件調査の実施

平成 23 年 6 月に、全支店（首都圏支店及び北関東支店管内に所在する物件に係る貸付けを取り扱う本店を含む。）に対し、貸付条件を改めた平成 22 年 1 月 25 日以降の借入申込分の全てについて、手続の実施状況の調査を実施した。この結果、会計検査院の指摘と同様の問題事案が全国で 32 件、周知期間は確保されていたが、その他手続上の問題点のある事案が 83 件あることが判明した。この調査を通じて原因分析を行い、再発防止策の策定につなげた。

イ 再発防止策の策定及び実施

次のとおり、再発防止策を策定し、順次実施した。

(ア) 制度・手続の趣旨とルールの厳守の周知

本店・支店の受付担当部署の職員に対し、文書通知や会議開催により融資の制度・手続の趣旨を周知するとともに、文書通知により規範と異なる行為を行う場合には、必ず規範を所管する部署に確認を行うことを周知徹底した。

(イ) 説明ツールの改善

チラシに 1 週間前賃貸計画承認申請を明記し、手続の流れを分かりやすく図示し、借入申込内容に関する確認書（約諾書及び商品概要説明書を含む。）及び融資予約の条件の記載を改正した。

(ウ) 進捗管理の徹底

受付担当部署の職員が、借入申込者や借入申込者から融資手続を委任されている賃貸住宅建設事業者から、事前に入居者募集予定時期をヒアリングし、進捗管理台帳に記載するなど進捗管理を徹底することとした。

(エ) 内部点検の強化

定期的に行っている内部点検において、点検項目、点検対象及び点検方法を見直し、モニタリングを強化した。

ウ 職員の処分

会計検査院の指摘を受けた 6 件の貸付けに関係した職員 9 名に対して、人事上の処分を実施した（平成 23 年 11 月 22 日）。

2. 住宅資金融通業務等の実施

(2) 業務の実施

【中期目標】

- ① 住宅の質の確保・向上を図るために必要な事項に配慮した措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力しつつ、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施すること。また、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこと。

【中期計画】

- ① 住宅の質の確保・向上を図るために必要な事項に配慮した措置を講ずるとともに、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力しつつ、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。また、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

【年度計画】

- ① 合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を通じて、国及び地方公共団体が行う良好な居住環境を整備するためのまちづくりその他の必要な施策に協力する。さらに、省エネ住宅の普及の促進等の住宅政策上の課題に対応する。

また、業務に必要な資金を効率的に調達して業務を実施する。

なお、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は、財政融資資金に依存しないこととする。

【平成 24 年度における取組】

1 国や地方公共団体が行うまちづくりその他必要な施策への協力

東日本大震災以後、特に国民的関心が高まっている「住宅の耐震化」などの住宅政策上の課題に適切に対応するため、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を行うとともに、地方公共団体、住宅関連業界団体、NPO法人などと連携して、マンション建替えや大規模修繕に関するセミナーを開催した。

また、マンション建替え等を検討している団地については、機構の融資制度や建替え事業の資金計画等に関する住民向けの個別相談会を開催した。

2 業務に必要な資金の調達等

(1) ストックベース A L M

賃貸住宅融資において平成 24 年 1 月からストックベース A L M の運用を開始した。ストックベース A L M の導入及び運用については、Ⅲ-2-(3) 参照 (P153)

(2) 資金調達

住宅資金融通業務については、勘定内の他経理の資金を活用するなど、効率的な資金調達を行った。

なお、緊急性の高い災害復興に係る融資を除き、財政融資資金は利用していない。

【参考】種別別調達方法

融資種別	融資の最長償還期限	調達原資
災害復興住宅融資	35年	財政融資資金借入金(25年及び10年)
賃貸住宅融資	35年	マンションすまい・る債及びSB(10年、15年、20年及び30年)等
マンション共用部分改良融資	20年	マンションすまい・る債及びSB(5年及び15年)
密集市街地建替融資	2年	勘定内の余裕金
高齢者返済特例(バリアフリーリフォーム等)	死亡時	SB(15年)等
財形住宅融資	35年	財形住宅債券(5年)及び長期借入金(1年)
個人向け融資(経過措置)	35年	MBS、SB又は勘定間融通(3年、10年、15年及び20年)等

【参考】財政融資資金借入金の推移

(億円)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
借入額	6	1	0	168	702

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成24年度に引き続き、住宅の耐震化など住宅政策上の課題に適切に対応するため、合理的土地利用建築物の建設等に必要な資金の融資等を行うとともに、地方公共団体等と連携し、マンション建替え等に対するセミナーを開催し、耐震化などの必要性を訴求する。

また、業務に必要な資金については効率的に調達するとともに、緊急性の高い災害復興に係る融資以外は財政融資資金に依存しない。

2. 住宅資金融通業務等の実施

(2) 業務の実施

【中期目標】

- ② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を引き続き設定し、当該融資の審査の質を維持しつつ業務運営の効率化を図ること等により、その期間内に案件の8割以上を処理すること。

【中期計画】

- ② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

ア	マンション共用部分改良融資	12日
イ	省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資	45日
ウ	高齢者住宅改良融資	12日
エ	財形住宅融資	12日

【年度計画】

- ② 災害復興、災害予防等に係る融資以外の業務については、次の融資の区分に応じ、それぞれ機構が融資の申込みを受けた日からその決定をするまでの標準処理期間を設定し、その期間内に案件の8割以上を処理する。

ア	マンション共用部分改良融資	12日
イ	省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資	45日
ウ	高齢者住宅改良融資	12日
エ	財形住宅融資	12日

【平成24年度における取組】

1 マンション共用部分改良融資

機構における進捗管理の徹底を図ることにより、平成24年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は90.3%となった。

2 省エネ賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け賃貸住宅融資

機構における進捗管理の徹底を図るとともに、事業者等に対して迅速な対応を依頼することにより、平成24年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は91.6%となった。

3 高齢者住宅改良融資

機構における進捗管理の徹底を図るとともに、金融機関に対して受付時の機構への連絡及び不明事項の相談の徹底を要請し、平成24年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は86.3%となった。

4 財形住宅融資

機構における進捗管理の徹底を図るとともに、金融機関に対して受付時の機構への連絡及び不明事項の相談の徹底を要請し、平成 24 年度は標準処理期間内に処理した件数の割合は 94.4%となった。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

平成 25 年度においても、平成 24 年度と同様の標準処理期間を設定し、その期間内に案件の 8 割以上を処理する。

【参考】標準処理期間の処理率

融資区分	標準処理期間	平成 24 年度	(参考) 平成 23 年度	備考
1：マンション共用 部分改良融資	12 日以内 (機構支店受付日から 機構が融資を決定 する日までの期間)	90.3% 〔 <u>215 件</u> 238 件〕	93.8% 〔 <u>165 件</u> 176 件〕	第一期(平成 23 年度)の 標準処理期間は、13 日 以内
2：省エネ賃貸住宅 及びサービス 付き高齢者向 け賃貸住宅融 資	45 日以内 (機構支店受付日から 機構が融資を決定 する日までの期間)	91.6% 〔 <u>920 件</u> 1,004 件〕	89.2% 〔 <u>1,145 件</u> 1,284 件〕	第一期(平成 23 年度)に おいては、子育て世帯向 け賃貸住宅及び高齢者世 帯向け賃貸住宅融資にお ける標準処理期間内の件 数割合
3：高齢者住宅改良 融資	12 日以内 (金融機関受付日か ら機構が融資を決定 する日までの期間)	86.3% 〔 <u>44 件</u> 51 件〕	92.4% 〔 <u>61 件</u> 66 件〕	第一期(平成 23 年度)の 標準処理期間は、14 日 以内
4：財形住宅融資	12 日以内 (金融機関受付日か ら機構が融資を決定 する日までの期間)	94.4% 〔 <u>17 件</u> 18 件〕	94.4% 〔 <u>17 件</u> 18 件〕	第一期(平成 23 年度)の 標準処理期間は、14 日 以内

2. 住宅資金融通業務等の実施

(3) 経費率

【中期目標】

直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る毎年度の経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均が0.40%以下とするように努めること。

【中期計画】

直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る毎年度の経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均が0.40%以下とするように努める。

【年度計画】

直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る経費率（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をいう。）について、中期目標期間の平均を0.40%以下とすることを目指して取り組む。

【平成24年度における取組】

平成24年度の直接融資業務における経費率は、次のような経費削減策を実施したこと等により0.32%となった。

- ・「国家公務員の給与の改定及び臨時特例に関する法律」（平成24年法律第2号）に基づく国家公務員の給与の見直しに準じた給与減額支給措置、給与体系の見直しを含めた人事・給与制度改革の実施等により、人件費を平成23年度から7.8%削減した。
 - ・システム運用体制の見直しによる運用コストの軽減、総合オンラインシステムの保守性向上によるメンテナンス費用の軽減等により、基幹システムである総合オンラインシステムと本支店オンラインシステムに関する経費を平成23年度から10.6%削減した。
 - ・一般競争入札等について、より入札等に参加しやすい環境を整備する観点から、引き続き、入札等参加要件の緩和、十分な公告期間等の確保等の取組を進めること等により、競争性の確保に努めた。
- 等

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

今後、東日本大震災における防災集団移転促進事業が本格化することが予想されることから、災害復興住宅融資に係る経費支出が見込まれるが、災害対応について適時適切に対応しつつ、直接融資業務（既往債権管理勘定の既融資を除く。）に係る経費率について、中期目標期間の平均を0.40%以下とすることを目指して取り組む。

【参考】直接融資業務における経費率実績

(単位:億円)

	平成23年度	平成24年度
貸付金平均残高	16,859	16,209
経費	50	52
経費率	0.30%	0.32%

【参考】用語の解説

■経費率

(1) 経費率の対象経費

- ① 事務関係費：人件費、管理・業務諸費、債権保全費、システム運用委託費等
- ② 業務委託関係費：金融機関手数料等
- ③ 債券発行関係費：債券発行費償却、債券発行支払手数料等

(2) 経費率の算定式

$$\text{経費率} = \frac{\text{事務関係費} + (\text{業務委託関係費} - \text{受託手数料}) + \text{債券発行関係費}}{\text{貸付金平均残高}}$$

3. 東日本大震災への的確な対応

【中期目標】

東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行うこと。

(1) 被災して住宅を取得等する方への対応

災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務を適切に実施すること。

(2) 返済中の被災者への対応

被災者の状況に応じた返済方法の変更を適切に実施すること。

また、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成23年6月17日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。）等の手続に従い、適切な措置を講ずること。

【中期計画】

東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行う。

(1) 被災して住宅を取得等する方への対応

災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務について、電話や面談による相談業務や、審査業務・融資業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

(2) 返済中の被災者への対応

被災者の状況に応じた返済方法の変更について、電話や面談による相談業務や、返済方法変更の審査業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

また、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成23年6月17日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。）等の手続に従い、適切な措置を講ずる。

【年度計画】

東日本大震災への対応については、国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行う。

(1) 被災して住宅を取得等する方への対応

災害復興住宅融資、災害復興宅地融資等の業務について、電話や面談による相談業務や、審査業務・融資業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

特に、防災集団移転促進事業等に関する取組を支援するため、東北復興支援室を設置するなど、地方公共団体等との連携を強化する。

また、顧客のニーズ等を踏まえ、事務手続や商品性の改善を進める。

(2) 返済中の被災者への対応

被災者の状況に応じた返済方法の変更について、電話や面談による相談業務や、返済方法変更の審査業務など、被災者支援の業務実施態勢を関係機関との緊密な連携のもとで機動的に構築し、適切に実施する。

また、返済相談においては、借入者の状況に応じて、災害特例等のみならず、「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」（平成 23 年 6 月 17 日に開催された二重債務問題に関する関係閣僚会合でとりまとめられた二重債務問題への対応方針を踏まえ、個人債務者の私的整理に関するガイドライン研究会により策定された個人債務者の私的整理に関するガイドラインをいう。）等の概要を説明するとともに、手続に従い、適切な措置を講ずる。

【平成 24 年度における取組】

1 東北支店東北復興支援室の新設

今後、福島復興再生特別措置法（平成 24 年法律第 25 号）や防災集団移転促進事業等（以下「防集事業」という。）への対応に関して、地方公共団体等との連携を強化していく必要があるため、東北支店に「東北復興支援室」を新設し、地方公共団体等との連携や調整業務などに専門的に対応した。

東北復興支援室を窓口として地方公共団体等との調整を通じて生じた課題等については、解決に向け役員会や復興支援本部などにより方針の決定や情報共有を行った。また、社内 LAN を通じて随時情報共有や意見交換を行うなど、復興支援に向けてあらゆる経路を活用し組織を挙げて迅速に取り組んだ。

2 関係機関との連携体制の構築

(1) 防集事業への対応

地方公共団体が被災土地を買い取る場合は抵当権抹消が条件とされているが、土地買取代金では債務が完済にならないケースがあり、防集事業執行上の課題であった。機構は被災者の早期再建（防集事業の促進）等の観点から、買取代金による繰上返済後に債務が残る場合でも抵当権の抹消ができることとした。なお、残った債務が免除されるものではなく、移転先で住宅を自力再建される方については移転先住宅に抵当権を設定し、それ以外の方については残債務を一括請求し、他に資産がない場合は生活実態にあった入金をいただくこととした。

また、地方公共団体や国と連携して、買取代金を受領する前であっても機構が抵当権抹消手続（解除証書等の交付）を先行して実施するとともに、抵当権抹消登記前であっても地方公共団体が買取代金を交付する事務処理スキームを定めた。この事務処理スキームについては民間金融機関において採り入れられており、先導的なモデルケースとして被災地の復興を支援している。

防集事業に係る留意事項について、災害復興住宅融資の取扱金融機関向けに説明会を行った（平成 24 年 12 月 12 日：宮城県、12 月 13 日：福島県、12 月 14 日：岩手県）。

防集事業では、今後多くの被災者の災害融資申込みが想定されることから、事前に地方公共団体と調整し、覚書を締結する等により、提出書類の一部省略、借地（敷地）への抵当権設定・借地権への質権設定の免除等を実施した。また、平成 25 年 3 月 11 日付けで仙台市と覚書を締結した。

(2) 取扱金融機関との連携による融資業務の円滑な実施

平成 23 年度から取扱金融機関において災害復興住宅融資の受付を実施しており、平成 24 年 6 月 1 日からこれらの取扱金融機関において福島復興再生特別措置法により対象を拡大した災害復興住宅融資の受付を開始した（平成 25 年 3 月 31 日現在の取扱金融機関数は 128 機関）。平成 24 年度の災害復興住宅融資等の申込みは、4,868 戸（累計 9,789 戸）となった。

取扱金融機関における円滑な受付体制の整備を図るため、東日本大震災用の災害復興住宅融資業務マニュアル等を作成し配付することにより、取扱金融機関窓口における円滑な業務実施をサポートした。

(3) 地方公共団体等との連携による工事審査の円滑な実施

災害復興住宅融資の工事審査業務を地方公共団体等が円滑に行うために、引き続き、機構の担当部署内に照会・要請に対応する窓口を設置し、工事審査業務に関する連携体制の強化を図るとともに、地方公共団体等からの要請に応じて、工事審査を実施するために必要な書式の記載要領を業務用資料として作成し提供した。

また、借入申込者及び事業者に対しては、新たに作成した工事審査手続で間違いやすいポイントをまとめた注意喚起チラシ等を、支店、地方公共団体等の窓口にて配布するとともに、ホームページにも掲載し周知した。

(4) 冊子「地域型復興住宅」の作成

地域にふさわしい良質で被災者が取得可能な価格の住宅（地域型復興住宅）の推進のため、岩手県、宮城県及び福島県と各地域の住宅生産者団体で構成する各県の地域型復興住宅推進協議会と連携し、「地域型復興住宅」の検討を行った。その成果を冊子として取りまとめ、災害復興住宅融資の制度概要や返済シミュレーション等の情報を掲載することにより、被災者の円滑な住宅再建を支援した。

また、平成 25 年 2 月に、供給された地域型復興住宅の写真を多数掲載する等した第 2 版を作成した。なお、冊子は、地方公共団体、住宅事業者等を通じて配布した（初版 5 万部、第 2 版 10 万部）。

(5) 被災地における現地相談の実施

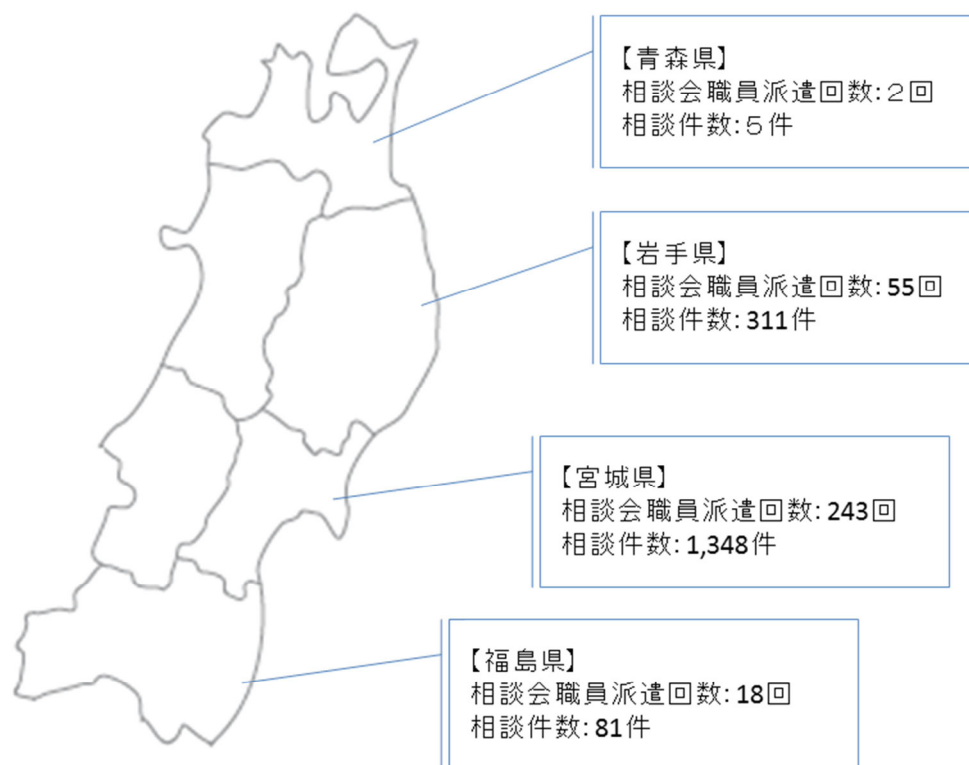
機構支店やコールセンターにおける相談対応のほか、平成 23 年 4 月 1 日以降は、仙台市、石巻市、名取市、東松島市等の地方公共団体等が開設した住宅相談窓口にも機構職員を派遣し、融資及び返済の相談に対応するとともに、仙台市、石巻市、岩沼市、南三陸町、亘理町等が実施する防集事業に関する説明会や個別相談会にも機構職員を派遣し、融資及び返済の相談に対応した。

また、機構が、平成 25 年 4 月から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（国土交通省及び復興庁が後援）で「住宅再建相談会」を定期的に

開催することとした。

あわせて、被災者から電話で災害復興住宅融資に係る資金計画の相談を受けて、資金計画シミュレーションの結果を郵送するサービスを、平成 25 年 4 月から開始することとした。

【参考】相談会への職員派遣状況（平成 24 年度）



3 災害復興住宅融資等に係る改善

(1) 原子力発電所の事故による避難指示区域内にお住まいになっていた方への対応

平成 24 年 3 月の福島復興再生特別措置法の施行に伴い、り災証明書が発行されない原子力発電所の事故による避難者（以下「原発避難者」という。）も災害復興住宅融資の対象とした（財形住宅融資については、平成 24 年 8 月から実施）。

なお、当該災害復興住宅融資の申込みについては、当初は機構による郵送受付のみとしていたが、避難指示区域一覧表を整備する等により受託金融機関窓口における受付体制の整備を図り、平成 24 年 6 月 1 日から受託金融機関窓口における受付を開始した。

平成 24 年 10 月、原発避難者で融資住宅への住民票の異動を希望しない方については、当該異動を求めず、入居届を提出いただくこととした。また、平成 25 年 4 月 1 日から「届出避難場所証明書」の提出でも可能とした。

(2) 融資限度額の引上げ

お客さまから寄せられた要望等を踏まえ、主務省等との協議を進め、災害復興住宅融資の被災親族同居割増及び整地資金の特例加算の新設による融資限度額の引上げを、平成 25 年 4 月から実

施することとした。

(3) 融資手続の改善事項等

お客さま、金融機関等から寄せられる要望、苦情等を踏まえ、災害復興住宅融資等がより使いやすくなるよう改善を図った。

(主な改善事例)

- ・ 賃貸住宅にお住まいの方が被災され、災害復興住宅融資を利用される場合、従来は被災した賃貸住宅の所有者に建設等の意思がないことを要件としていたが、これを撤廃した。
- ・ 土地取得資金について、これまで屋根工事完了時又は竣工時に建設資金と併せて交付していたが、着工前に先行して交付できることとした。
- ・ 原発避難者で住民票異動を希望しない方については、入居届又は届出避難場所証明書の提出により、入居の確認を行うこととした。【再掲】

4 災害特例の実施

受託金融機関をはじめとする関係機関と緊密に連携しながら返済相談を行った結果、平成 24 年度は 921 件の災害特例（返済期間の延長、据置期間の設定、据置期間中の金利引下げ）を承認した（震災発生後の累計承認件数は 5,277 件）。

5 私的整理ガイドラインの活用

返済相談において、借入者の状況に応じて、個人債務者の私的整理に関するガイドラインの概要を説明したことや、制度周知のためのダイレクトメールを機構からお客さまあてに 3,800 通送付したこと等により、平成 24 年度に同ガイドラインの適用申請の申出があった債権数は 132 件（累計 153 件）となった。そのうち、弁済計画案が成立した債権数は 47 件（累計 47 件）となっており、これらについて適切に対応した。

6 機構団信特約制度における支援【再掲】

(1) 団信特約料の払込期限を猶予する特例措置について平成 23 年度末までとしていたが、平成 24 年度も被災者からの個別相談に応じて特例措置を実施した（特例措置の累計は 504 件）。

また、特例措置を適用した者のうち払込期限の再延長を希望する者について、平成 24 年度末まで払込期限の再延長を実施した（38 件）。

(2) 今回の震災により亡くなられた団信加入者に係る団信弁済の届出について、死亡診断書の提出については他の書類等により死亡が確認できる場合には省略できる取扱いを実施した。

なお、今回の震災を原因とする団信弁済の件数は 258 件（弁済金は 20 億 35 百万円）となった（うち平成 24 年度の弁済件数は 2 件（9 百万円））（平成 24 年度末現在）。

7 特約火災保険制度における取組【再掲】

東日本大震災の被災者が機構の災害復興住宅融資を利用する場合において、特約火災保険を利

用するときは、災害復興住宅融資の申込内容データに基づいて、特約火災保険の申込書を自動で機械作成することとし、融資利用者及び受託金融機関の負担軽減を図った。

【第二期中期目標達成に向けた今後の取組】

国及び地方公共団体との緊密な連携のもと、住宅金融の側面から被災者への支援を行うため、災害復興住宅融資等に係る相談業務、審査業務及び融資業務などの業務実施態勢を機動的に構築し、適切に実施するとともに、お客さまのニーズ等を踏まえ、事務手続や商品性の改善を進める。

引き続き、被災者の状況に応じた返済方法の変更及び個人債務者の私的整理に関するガイドラインへの対応を適切に実施する。